

SCHEMA di CONTRATTO

COMUNE DI SOLIERA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CHIOSCO-BAR CON AREA ESTERNA DI
PERTINENZA, UBICATO PRESSO IL PARCO DELLA RESISTENZA

Rep. n° _____

In esecuzione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione n. del

L'anno duemilaquindici, addì, del mese, nella Residenza Municipale di Soliera, Ufficio Segreteria.

TRA

Il COMUNE DI SOLIERA - Provincia di Modena, Codice Fiscale e partita I.V.A. 00221720360 con sede in Piazza Repubblica, 1 nella persona del Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, arch. Alessandro Bettio nato a Venezia il 29 giugno 1968, il quale agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale, a questo atto autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e dal Decreto del Sindaco di Soliera n. 42 del 03.07.2014

E

Il/La Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ (___) il _____, residente a _____ in _____ n. _____, C.F. _____ P.IVA _____, il quale dichiara di agire in qualità di legale rappresentante, nel nome e per conto della ditta "_____" con sede legale a _____ Via _____;

con la rinuncia consensuale all'assistenza di testimoni

PREMESSO

- che con determinazione n. ____ del ____/2015 il Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio disponeva di attivare le procedure di asta pubblica per l'affidamento nelle forme di locazione, a scopo specifico, per esercizio pluriennale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, del CHIOSCO/BAR nel PARCO DELLA RESISTENZA, secondo le modalità ivi stabilite;
- che con determinazione n. ____ del ____/2015, eseguibile nelle forme di legge, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati dell'asta pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse da apposita Commissione indicate nell'atto medesimo, l'aggiudicazione della locazione in parola a favore di _____ come sopra identificato/a a far tempo dalla data di effettiva stipula del contratto di locazione contro il canone annuale pari a euro _____, oltre IVA, per i primi due anni ed euro _____, oltre IVA, per gli anni successivi;

DATO ATTO

- che la gestione della struttura sarà attivata dalla data odierna e che quindi il canone di locazione annuale ordinariamente stabilito, decorre anch'esso dalla data odierna;
- che la ditta ha ottemperato all'obbligo del versamento della cauzione definitiva di Euro _____ e che non vi sono elementi ostativi alla stipula del contratto;

- che la stipula del presente atto consente alla ditta di avere in uso ed in disponibilità il locale indicato nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
- che l'inizio dell'esercizio dell'attività di vendita al pubblico è subordinato all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge o dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del concessionario.

Ciò premesso e volendo ora tradurre in atto formale la già manifestata volontà e i rispettivi consensi, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Soliera come sopra rappresentato, concede alla ditta _____, che accetta, l'uso di un bene immobile situato all'interno del Parco della Resistenza di Soliera. Il bene immobile è adibito a CHIOSCO PER ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO, ed è costituito da una struttura prefabbricata di mq. 28,40 di superficie utile calpestabile e da un'area di pertinenza di mq. 65 circa, identificato catastalmente al foglio _____ mapp. _____ cat. ___ cl. ____ con rendita pari ad Euro ____.

Il locale è dotato di allacciamenti per fognatura, acqua ed energia elettrica (15 Kw), di queste ultime due utenze sono a carico del concessionario la richiesta e le spese per la posa dei contatori.

L'immobile viene consegnato con gli impianti eseguiti a regola d'arte e senza elementi d'arredo, il tutto come da planimetria allegata al bando di gara di concessione.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione in parola avrà durata di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabile per altri 6 (sei) anni alla scadenza, con inizio a far tempo dalla data odierna e quindi sino al _____ compreso, con possibilità di proroga fino al _____.

E' diritto del concessionario, qualora interessato, presentare richiesta di proroga al contratto all'Amministrazione Comunale entro sei mesi dallo scadere di quello in corso. L'eventuale proroga potrà essere concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale che provvederà, entro tre mesi dalla richiesta, a darne comunicazione scritta al concessionario.

Alla scadenza la concessione decade irrevocabilmente.

ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE E AVVIAMENTO DELL'ATTIVITÀ

L'uso dell'immobile è assegnato sulla base del canone annuo convenuto e fissato in Euro _____ oltre ad IVA come di legge, per i primi due anni, in Euro ____ oltre IVA per i successivi anni. Il canone annuale dovrà essere versato dal concessionario in 3 rate quadrimestrali anticipate.

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi per la somministrazione al pubblico degli alimenti e bevande per pubblico esercizio, il conduttore nulla potrà pretendere al termine del rapporto contrattuale, neppure nel caso di incremento dell'avviamento commerciale.

ART. 4 – RIVALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni le parti convengono che il canone sarà soggetto a revisione periodica ogni dodici mesi decorrenti dal secondo anno di esercizio e verrà effettuato, applicando al canone, il 100% dell'incremento annuo del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT, su base nazionale.

ART. 5 – GARANZIE – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del versamento del canone di locazione annuo e a garanzia di ogni eventuale danno arrecato alla struttura locata ed alle sue aree pertinenziali nonché della mancata pulizia dei locali, delle operazioni di smantellamento delle strutture e del ripristino dell'area allo scadere del contratto, il conduttore presenta, al momento della stipula del presente atto, quietanza di deposito infruttifero/fidejussione bancaria a favore del Comune di Soliera pari al canone di concessione annuo medio di aggiudicazione (media del canone di concessione annuo per l'intera durata dell'appalto). Detto deposito cauzionale ha durata di 6 anni (da rinnovare per altri 6 anni in caso di proroga della locazione) e sarà svincolato al termine del rapporto contrattuale.

Il deposito cauzionale, di cui al precedente paragrafo, dovrà essere reintegrata dal soggetto selezionato, pena la revoca del contratto, qualora durante il periodo di validità della stessa, l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

ART. 6 – GARANZIE – COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario, al momento della sottoscrizione del contratto di concessione, presenta idonea copertura assicurativa, per quanto concerne la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) avente le caratteristiche minime richieste nel bando di gara.

Tutte le polizze assicurative di cui sopra recano espressa dicitura per la quale la compagnia assicurativa si impegna ad informare tempestivamente (e comunque entro e non oltre sei mesi) l'Amministrazione Comunale in caso di sospensione della garanzia per mancato pagamento del premio o disdetta del contratto.

Le coperture assicurative stipulate dal concessionario devono essere mantenute attive fino al termine della concessione.

L'Amministrazione Comunale è, in ogni caso, tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

ART. 7 – RESPONSABILITÀ

Il Comune di Soliera resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della concessione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal concessionario all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

Il Comune di Soliera rimane estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal concessionario, il quale solleva il Comune medesimo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

Il concessionario è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare al Comune di Soliera o a terzi, nonché a tenere estranea l'Amministrazione concedente in tutti i

rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

ART. 8 - CONSEGNA DEL BENE

Il chiosco verrà consegnato al concessionario con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente atto. Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di locazione.

Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale.

ART. 9 - UTILIZZO DEL BENE

I locali in parola, con area esterna di pertinenza, vengono locati solo ed esclusivamente per l'esercizio di CHIOSCO/BAR, per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; il conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati, trattandosi di nuova costruzione, in perfetto stato di manutenzione ed efficienza ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il concessionario dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali.

Il concessionario dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

ART. 10 - RILASCIO DEL BENE ALLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE

Alla scadenza della presente concessione, il concessionario sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile.

In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui al precedente art.8, con eventuale rimborso a carico del locatario in caso di danni.

ART. 11 – PERIODI MINIMI DI APERTURA – GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

Il concessionario deve garantire il pieno e regolare funzionamento dei locali e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari anche comunali, adottate ed adottande, relative ai suddetti esercizi. Il concessionario in particolare deve:

- garantire un periodo di apertura continuativo minimo (tutti i giorni della settimana), nei mesi da APRILE a SETTEMBRE compresi (sei mesi), con orari minimi di apertura della struttura per 8 (otto) ore giornaliere nella fascia oraria dalle ore 7,00 alle ore 24,00. In detto periodo non sono consentite chiusure per ferie;
- garantire nei mesi di MARZO, OTTOBRE e NOVEMBRE, un'apertura minima del chiosco di 6 (sei) ore al giorno per 3 (tre) giornate la settimana comprese nella fascia oraria dalle ore 7,00 alle ore 22,00;
- garantire la pulizia e l'utilizzo dei servizi igienici appositamente destinati al pubblico negli orari di apertura della struttura, e, comunque, in ogni giornata in cui le condizioni meteorologiche consentano la fruizione del parco;

- garantire l'illuminazione esterna durante le ore notturne ai fini della tutela e sicurezza dell'immobile;
- garantire una buona conduzione dell'attività nel rispetto del decoro e con prevenzione di situazioni di molestia e disturbo della quiete pubblica.

E' facoltà del concessionario estendere l'apertura anche ai restanti mesi dell'anno (da DICEMBRE a FEBBRAIO), compatibilmente con le condizioni meteo-climatiche con orari minimi di apertura della struttura compresi almeno tra le ore 9,00 e le 20,00. A tal fine, il concessionario può pavimentare l'area all'aperto messa a disposizione ed eventualmente anche realizzare attrezzature esterne quali dehoors o gazebi chiusi in vetro, in ampliamento del chiosco stesso. Qualora tali strutture, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, fosse volontà del concessionario lasciarle in dotazione al Comune alla fine del contratto, l'80% del loro valore (si ritiene che in sei anni possano già avere un deterioramento minimo pari al 20% del loro valore di acquisto) verrà compensato da parte dell'Amministrazione Comunale scontandolo dal versamento del canone d'affitto.

Eventuali chiusure per ferie, ammesse solo nei mesi da OTTOBRE a MARZO, dovrà pervenire entro il termine minimo di 30 giorni dal primo giorno di chiusura.

Il concessionario deve:

- adeguare gli orari di apertura e di erogazione del servizio in base alle modifiche eventualmente pervenute nel corso della concessione ovvero su richiesta della Pubblica Amministrazione per motivi di pubblico interesse;
- impostare la nuova attività di pubblico esercizio in coerenza con le esigenze del sito in cui si trova, curandone tutti gli aspetti: dalla promozione pubblicitaria, alla accoglienza dei clienti, al servizio di caffetteria, aperitivi, snack, nell'ambito dell'orario di cui sopra;
- concordare con l'Amministrazione Comunale (richiesta e assenso rilasciato in forma scritta) il sistema di identità visiva che verrà adottato: in particolare dovranno essere approvati il nome da assegnare al locale e l'immagine grafica di tutti gli strumenti promozionali e di comunicazione (insegne e segnaletica esterna, previa richiesta al Comune in termini di legge, ma anche segnaletica interna, inviti, materiale e stampa, etc.)

ART. 12 – ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il concessionario si impegna, a proprie spese, ad attrezzare ed arredare i locali e le aree esterne assegnati ed ad utilizzarli esclusivamente per attività di somministrazione di alimenti e bevande. Qualora il concessionario decida di provvedere con l'esecuzione di elementi di arredo da giardino e/o gazebi chiusi in vetro, gli stessi dovranno essere utilizzati esclusivamente per il servizio bar o per attività socio culturali ricreative, come valore aggiunto.

Il concessionario deve:

- rispettare i divieti di somministrazione di bevande alcoliche quando previsti dalla normativa vigente nonché adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcolici;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;
- possedere e mantenere i requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
- non apportare alcuna modifica ai locali concessi, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente (Amministrazione Comunale);

- mantenere le aree oggetto di concessione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive, dei WC ed anche delle parti esterne all'immobile individuate nella planimetria allegata al bando di gara (all.1);
- garantire un numero adeguato di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno o nelle immediate vicinanze del bar, garantendo la pulizia degli stessi.
- di ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi;
- di consentire all'Amministrazione Comunale la facoltà di accedere agli spazi oggetto di concessione in qualsiasi momento durante la concessione;
- non installare, alcun apparecchio, congegno automatico, semiautomatico o elettronico da intrattenimento o da gioco di abilità, che consenta vincite in danaro;
- rispettare quanto prescritto dagli Enti preposti alla vigilanza ed al controllo con particolare riferimento all'ASL competente, Vigili del fuoco e ARPA;

In merito al rumore il conduttore si obbliga a non arrecare disturbo alle abitazioni vicine rispettando comunque le norme d'uso del Parco e quelle sulle emanazioni acustiche pena la recessione del contratto. E' fatto divieto di fare comunque uso di amplificatori e diffusori del suono all'esterno del locale se non espressamente autorizzati da ARPA e dal Comune per specifiche e ben individuate occasioni.

Tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore, ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per consumo acqua, gas, luce, telefono. In particolare per manutenzione ordinaria si deve intendere tra l'altro:

- controllo degli impianti elettrici ed idraulici, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e pareti esterne;
- riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature di servizio, pavimenti e rivestimenti;
- pulizia pavimenti, rivestimenti, bagni, vetrate, ecc.;
- fornitura di materiale di consumo per il corretto funzionamento dei servizi igienici;
- svuotamento fosse biologiche e degrassatori;
- pulizia periodica copertura, canali di gronda e pluviali;
- eseguire la manutenzione ordinaria consistente nelle pulizie periodiche del marciapiede assegnato, nello sfalcio periodico del tappeto erboso per mantenerlo inferiore ad un'altezza massima di cm 20.

Il concessionario è tenuto altresì a segnalare prontamente all'Amministrazione Comunale, ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria dei locali. L'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire i necessari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione ordinaria dei locali.

Il concessionario non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che l'Amministrazione Comunale intendesse fare a propria cura e spese, né potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi. I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il concessionario nel rispetto delle esigenze dell'attività del pubblico esercizio.

ART. 13 – UTENZE, IMPOSTE E TASSE

Le utenze, compresa la richiesta della posa dei contatori, ed eventuali imposte e tasse dirette ed indirette sono a carico del concessionario, incluso il pagamento della tassa sui Rifiuti Solidi Urbani ed ogni altro tributo inerente l'esercizio della struttura.

ART. 14 - DIVIETI

È fatto divieto al conduttore di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata.

È vietata la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto della concessione, ad eccezione dell'affidamento a terzi del servizio di pulizia o altri servizi meramente accessori. In tale ipotesi, l'Amministrazione Comunale è estranea al rapporto contrattuale tra il concessionario del Chiosco/bar e l'impresa affidataria, per cui tutti gli adempimenti e responsabilità contrattuali, nessuno escluso, fanno carico al concessionario, il quale deve fornire all'Amministrazione Comunale copia del contratto di affidamento, non oltre venti giorni dalla data di stipulazione dello stesso.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, per tutta la durata della concessione, a pena di decadenza del presente contratto, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di evitare che, mediante sostituzioni e/o interposizioni del concessionario, risulti vanificato l'accertamento dei requisiti compiuto in sede di aggiudicazione, eccezion fatta per i casi nei quali è prevista la semplice comunicazione preventiva, indicati nel comma successivo.

Sono soggette a semplice comunicazione preventiva, da inviarsi all'Amministrazione Comunale, in forma scritta, almeno 60 gg prima del momento in cui ne è prevista l'operatività, le ipotesi di seguito specificate:

- subentro al legale rappresentante/titolare del coniuge, di un parente di primo grado in linea retta o di un affine di primo grado, purché il subentrante abbia partecipato alla gestione (in qualità di socio o dipendente) per un periodo continuativo di almeno un anno;
- subentro al legale rappresentante di un soggetto già facente parte della società da almeno un anno e comunque non prima di un anno dalla data di inizio della concessione.

Nel caso di inabilitazione o interdizione del concessionario, qualora si tratti di imprenditore individuale (anche mandatario di associazioni temporanee di imprese), intervenuta nel corso della gestione, che comporti per lui l'impossibilità a continuare la gestione stessa, l'Amministrazione Comunale potrà consentire che i familiari, purché in possesso dei necessari requisiti soggettivi e di qualificazione, continuino nel servizio fino alla normale scadenza della subconcessione.

In caso di decesso del titolare della/del Ditta/Soggetto aggiudicatario/o, l'Amministrazione Comunale può consentire la prosecuzione del rapporto contrattuale da parte degli eredi, oppure, a suo insindacabile giudizio, considerare risolto l'impegno assunto dal "de cuius".

ART. 15 - ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO

Il concessionario, dopo aver ottenuto in concessione d'uso il chiosco, potrà esercitarvi l'attività di pubblico esercizio dopo aver rispettato le seguenti condizioni:

1. presentazione attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di:
 - 1.1. apposita Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) per la somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2003 e succ. modd. e intt.. tale atto non può essere ceduto né a titolo oneroso né a titolo gratuito;
 - 1.2. notifica ai fini della registrazione ai sensi dell'art. 6 reg. CE 852/2004 e della determina regionale n. 14738 del 13/11/2013 per l'esercizio dell'attività di somministrazione. La notifica sanitaria, per la gestione delle suddette attività, sarà vincolata oltre che alle caratteristiche dei locali, anche alle attrezzature installate a cura del concessionario;
 - 1.3. pratica relativa all'impatto acustico ai fini dell'acquisizione del "nulla osta acustico" di cui al parere ARPA allegato.
2. possedere i seguenti requisiti:
 - 2.1. possedere almeno uno dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande di cui all'art. 71, comma 6 e 6 bis del D.Lgs. 59/2010;

- 2.2. non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010
- 2.3. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 2.4. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 2.5. insussistenza di alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi della L. 575/1965 e succ. modifiche (legge antimafia), in caso di ditta individuale a carico del titolare, ed in caso di società a carico del legale rappresentante e di tutte le persone indicate dal DPR 252/98;
- 2.6. essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili (Legge n. 68/1999).

ART. 16 – REVOCA DEL CONTRATTO

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le cause di forza maggiore, per:

- motivi di pubblico interesse;
- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- modificazioni, rispetto al progetto originario, non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- mancata effettuazione di quanto dichiarato in sede di offerta di Piano di gestione del servizio o la sua esecuzione in modo sostanzialmente difforme, senza previo assenso dell'Amministrazione;
- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- mancato rispetto degli orari/periodi di apertura minimi indicati nel bando e degli obblighi di guardiania;
- perdita dei requisiti richiesti e fallimento del gestore;
- cessione, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, nei soli casi ammessi, degli obblighi relativi al contratto;
- arbitrario abbandono, da parte del gestore, dei servizi oggetto del contratto;
- provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del TUEL, a carico del concessionario per motivi di sicurezza urbana;
- mancato reintegro della polizza fideiussoria;
- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- inadempimenti che hanno comportato l'applicazione da parte dell'Amministrazione, in una stessa stagione, di almeno n. 2 penali di Euro 500,00;
- ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore almeno due volte per ogni singola stagione e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale dell'Amministrazione;

La revoca per le cause sopra elencate verrà disposta, a seguito di contraddittorio con l'aggiudicatario, attraverso preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso.

Costituiscono motivo di recesso dal contratto da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del Codice Civile art. 1373:

- l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del concessionario (ad eccezione dei casi ammessi dal bando di gara);
- la mancata osservanza della disciplina in materia di sub concessione e di personale dipendente;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con pec al concessionario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile. Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La revoca del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e pertanto il concessionario dovrà ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal concessionario.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della revoca del contratto.

ART. 17 - INADEMPIMENTI E PENALITÀ

Qualsiasi atto o fatto costituente inadempimento dovrà essere contestato dal concessionario entro il termine che sarà assegnato con la comunicazione di addebito, da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di inadempimento delle obbligazioni di contenuto patrimoniale previste nel presente atto o nel bando di gara, l'Amministrazione Comunale di Soliera, previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine assegnato, che dovrà essere proporzionato all'interesse pubblico al ripristino della condizione violata, provvederà d'ufficio con addebito delle spese al concessionario rivalendosi direttamente, in tutto od in parte, sul deposito cauzionale.

Oltre a quanto stabilito al comma 2 del presente articolo, nel caso di violazione anche di uno solo degli obblighi stabiliti nel presente bando, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di applicare una penale, il cui ammontare GIORNALIERO verrà fissato entro il minimo di € 50,00 ed il massimo di € 500,00 in relazione alla gravità del fatto ed all'eventuale ripetersi degli inadempimenti.

Il provvedimento motivato di applicazione della penale è comunicato al concessionario mediante raccomandata, restando, quindi, escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni atto o provvedimento giudiziale. In caso di mancato pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi direttamente sul deposito cauzionale.

ART. 18 – RECESSO

Il concessionario può recedere con preavviso di almeno 3 (tre) mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti ed i costi sostenuti. In caso di recesso il concessionario dovrà a proprie spese ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal concessionario.

ART. 19 –

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto o nella documentazione del bando di gara e di aggiudicazione, le parti si riportano alle disposizioni di legge in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le norme del Codice Civile e delle altre leggi attinenti in vigore

ART. 20 – REGIME FISCALE

Le parti danno esplicitamente atto, anche ai fini fiscali, che i canoni sono soggetti ad IVA.

ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a totale carico della controparte.

Il concessionario al momento della sottoscrizione del presente atto, presenta la ricevuta attestante l'avvenuto versamento dell'importo di € _____ (____), a titolo di rimborso delle spese di cui sopra.

ART. 22 – RISERVE E CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario. Foro competente è quello di Modena. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia.

Di quanto sopra è stato redatto il presente contratto che previa lettura, viene approvato e sottoscritto per accettazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1326 del Codice Civile.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. da 1 a 22 dichiarano di approvarle espressamente e consapevolmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione

LETTO APPROVATO SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL COMUNE

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dr.ssa Vienna Marcella Rocchi, Segretario Generale del Comune di Soliera, autorizzata ad autenticare le scritture private nell'interesse del Comune in forza dell'art. 97 (novantasette) comma 4 (quattro) lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, certifico che i richiedenti sotto indicati, della cui identità personale sono certa, hanno apposto la loro firma digitale, alla mia presenza:

Soliera, li _____

Il Segretario Comunale
(dr.ssa Vienna Marcella Rocchi)