

**OGGETTO : FORMAZIONE E GESTIONE DI UN
ESERCIZIO DESTINATO A BAR NEI LOCALI
COMUNALI A SERVIZIO AREA MERCATALE DI PIAZZA
DON GIOVANNI BATTISTA LANTERNO**

CONVENZIONE

tra

il **Comune di Lombardore**, in persona ..., con sede in ...C.F.

e

la, in persona ... con sede legale in,
iscritta alla cancelleria delle società commerciali presso il Tribunale di al
N°, P. I.V.A. ...

L'anno, il giorno .. del mese di in Lombardore presso il palazzo municipale
di Piazza S. Lurgo N°1, avanti a me Dott., sono comparsi:

..... nato a il .././.....,del Comune di Lombardore, il quale agisce
in nome e per conto del Comune medesimo (c.f.:) e in esecuzione della
delibera della Giunta Comunale in data .. / .. / N.... che si allega al presente atto
sotto (A),

e

..... nato a il, Presidente e
legale rappresentante della (c.f.- p.iva:.....) /
Agendo in forza dei poteri a lui conferiti con delibera del consiglio di
amministrazione in data .. / .. / che in estratto si allega sotto (B),

i quali,

premesso che:

- con deliberazione del _____, n _____, La Giunta Comunale di Lombardore approvava la realizzazione all'interno di locali comunali di esercizio da adibirsi a BAR presso la struttura presente sull'area mercatale di Piazza Don Giovanni Battista Lanterno ;
- con determinazione del Responsabile del Servizio n. / si provvedeva all'approvazione del nuovo capitolato e del bando di gara per la scelta del soggetto aggiudicatario destinatario della costituzione del diritto superficie, nonché della costruzione e gestione della struttura.
- in esito alla esperita procedura, risultava aggiudicataria la ditta.....

▪ **stipulano:**

Art.1

OGGETTO

Il Comune di Lombardore concede a _____, che accetta per se ed i suoi successori ed aventi causa, di realizzare all'interno dei locali comunali ai servizio dell'area mercatale di P.zza Don Giovanni Battista Lanterno tutte le opere necessarie per la formazione di un locale da destinarsi a BAR e conseguente gestione .

Le opere vengono eseguite sull'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg. 13 n. 1134 sub. 1 categoria catastale C/2, consistenza catastale di mq. 87, composto da locale ad uso deposito, n. 2 servizi igienici e ripostiglio, meglio identificati nella planimetria allegata al presente atto sotto (C).

L'immobile nel suo complesso, meglio individuato nella suddetta planimetria allegata, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e perfettamente noto alla ditta concessionaria .

Art.2

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha la durata di anni 15 (quindici) decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. E' escluso il tacito rinnovo.

Art.3

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Sull'immobile devono essere eseguite opere di ristrutturazione per il cambio di destinazione d'uso e formazione di locali da adibirsi a ristoro. Si deve provvedere all'adeguamento e integrazione degli impianti, opere murarie per adattamento della struttura alle esigenze funzionali dell'attività che si andrà a svolgere .

Art.4

TERMINI RELATIVI ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO

I lavori di costruzione dell'edificio dovranno essere ultimati entro e non oltre 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo rilasciato dal comune per l'esecuzione delle opere da eseguire per la ristrutturazione dei locali, previa presentazione del progetto architettonico che sarà sottoposto all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale , proprietaria della struttura .

Ad opere ultimate , sarà cura del concessionario, procedere alla richiesta di agibilità dei locali (art. 25 DPR 380/01 e s.m.i) , prima di avviare l'attività di somministrazione.

Art.6

MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE

La ditta si impegna ad eseguire tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sugli immobili eseguiti, nonché ad assicurare, presso una primaria società di assicurazione, gli stessi immobili per i sinistri (incendi, rovine, responsabilità civile) per un valore idoneo, pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile.

Art.7

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Sull'edificio oggetto della presente convenzione è costituito un vincolo di destinazione. La violazione della destinazione dell'immobile quale definita con la presente convenzione ne comporta la risoluzione di diritto.

L'inosservanza dei vincoli di destinazione e delle modalità di utilizzazione degli immobili oggetto del diritto di superficie comporta comunque l'estinzione del diritto stesso e il ritorno della struttura alla proprietà dell'edificio ristrutturato in capo al Comune di Lombardore proprietario, senza corrispettivo.

Art.8

DIREZIONE LAVORI

La ditta si impegna ad affidare la direzione dei lavori per la realizzazione dell'intervento ad un professionista esperto e chiederà allo stesso professionista di evadere direttamente e tempestivamente ogni eventuale richiesta di informazioni che gli venisse avanzata dal Comune di Lombardore per conoscere qualsiasi ulteriore aspetto tecnico - costruttivo della struttura e dello stato di avanzamento dei lavori di allestimento.

Art. 9

GESTIONE DELLA STRUTTURA

Tutte le spese di gestione della struttura, nessuna esclusa, sono a carico della ditta

La ditta assume a proprio esclusivo carico tutte le responsabilità inerenti o comunque connesse con la gestione dei servizi e l'uso della struttura e dei beni tutti, sollevando al riguardo l'Amministrazione del Comune di Lombardore da ogni e qualsiasi responsabilità. La ditta è responsabile per tutti i danni eventualmente causati all'Amministrazione, a terzi anche per fatto e colpa del personale, dipendente o incaricato, del quale la ditta stessa si avvarrà.

Il risarcimento di cui al presente articolo sarà dovuto anche nei casi in cui l'Amministrazione sia receduta dal contratto.

Sono in capo del concessionario – gestore tutti gli interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei locali e dell'impianto durante tutto il periodo di validità della presente convenzione.

Art.10

OPERE MIGLIORATIVE PROPOSTE

Si elencano di seguito le opere migliorative da realizzarsi secondo il programma d'intervento proposto dal gestore in sede di offerta ed il progetto redatto da tecnico abilitato/licenziato dall'Amministrazione:

Art.11

GESTIONE BAR –RISTORO

Dal punto di vista edilizio, l'edificio adibito all'attività di somministrazione bevande ed alimenti, è idoneo ad ospitare un esercizio sia di tipologia 2 che di tipologia 3 ai sensi dell'art. 2 del Regolamento adottato con D.P.G.R. 3 marzo 2008, n. 2/R recante "Nuove norme per la disciplina della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di bar, piccola ristorazione e ristorazione tradizionale. [...]". È onere del gestore verificare presso l'autorità sanitaria competente tale idoneità al fine di individuare gli interventi di adeguamento necessari.

Il gestore si impegna a gestire il servizio di ristorazione e/o bar, con spese ed adempimenti burocratici (licenze, allacci utenze, autorizzazioni, nulla osta e simili) a totale suo carico e in qualità di pubblico esercizio nel rispetto della vigente normativa.

Nel caso di gestione in proprio, le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività, dovranno essere intestate al titolare o al legale rappresentante della Società e/o Impresa concessionaria, il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali, ed in tal

caso il gestore dovrà possedere i requisiti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 29.12.2006 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

Nel caso l'attività non sia gestita direttamente dall'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà o presentarsi in una delle forme di raggruppamento di cui all'art. 6 lett. e) del bando, ovvero assumere o associare un soggetto in possesso dei requisiti necessari.

In ogni caso l'unico responsabile è il gestore restando il Comune concedente estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra il gestore stesso e gli ospiti della struttura e i fornitori.

Gli introiti derivanti dall'attività saranno completamente trattenuti dal gestore.

Non è consentito l'affidamento a terzi dell'attività di gestione del bar/ristoro

Art.12

STRUMENTI DI CONTROLLO INTERVENTI

L'Amministrazione, a mezzo dei propri funzionari o di incaricati autorizzati, può accedere ai locali, senza obbligo di preavviso, allo scopo di accertare:

- a) l'esatta osservanza da parte del gestore delle prescrizioni previste nel presente contratto;
- b) la regolare effettuazione delle operazioni di ordinaria manutenzione atte a mantenere l'impianto in condizioni di funzionalità ed efficacia e ad adeguarlo alle prescrizioni previste dalla legge o dai regolamenti;

A seguito delle ispezioni e dei controlli effettuati qualora venissero accertate inadempienze contrattuali o, comunque, situazioni di pericolo per gli utenti degli impianti e per il personale ai medesimi adibito, l'Amministrazione intima al Gestore l'esecuzione dei lavori dovuti in base alla presente convenzione e comunque necessari a garantire la sicurezza inviando formale diffida e dando un periodo per provvedere. Nel caso in cui la negligenza permanga al termine del periodo indicato nella diffida,

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare l'applicazione di penali proporzionate alla negligenza, salvo i casi di revoca previsti dalla presente convenzione.

Art.13

DICHIARAZIONI FISCALI

La presente convenzione non prevede alcun onere a carico del Comune di Lombardore.

La presente concessione è senza corrispettivo in quanto effettuata nell'interesse pubblico, come emerge dalla presente convenzione.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, da me Notaio rese edotte in ordine alle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente cessione è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore ai sensi degli artt. 1754 s.s. c.c. e che non è stato corrisposto alcun corrispettivo.

Le parti dichiarano che il valore dell'opera che sarà realizzata viene quantificato in via presuntiva in Euro

Art.14

POLIZZE ASSICURATIVE

L'Amministrazione Comunale non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni ed altro che dovessero derivare al Gestore nell'attuazione della convenzione per qualsiasi causa.

Il Gestore è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dall'Amministrazione, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei

propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.

A prescindere da eventuali conseguenze penali il Gestore è tenuto al risarcimento di tutti i danni di cui sopra.

A copertura di quanto sopra, il Gestore dovrà stipulare polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 129 del D.Lgs. 163/2006, che copra i danni subiti dal Comune concedente a causa del danneggiamento o dalla distruzione totale o parziale di impianti, opere, attrezzature, ecc. anche preesistenti, verificatesi nel corso della gestione da qualunque causa determinati per un massimale minimo di € 1.000.000,00 e che assicuri il concedente ed il gestore contro la responsabilità civile (direttamente o indirettamente) per i danni causati a terzi nel corso dello svolgimento del servizio per un massimale di € 1.500.000,00.

Dovrà inoltre stipulare idonea polizza con massimale non inferiore ad € 200.000,00, a copertura degli interventi da eseguire sul fabbricato per tutto il periodo di durata dei lavori edili e sino al rilascio del certificato di agibilità

Il Gestore deve trasmettere al Comune di Lombardore copia delle polizze al momento della sottoscrizione della presente .

Art.15

VERBALE DI CONSEGNA – UTENZE

Il Comune di Lombardore , tramite propri funzionari , dopo la sottoscrizione della presente provvederà ad effettuare sopralluogo nell'immobile con il concessionario ed alla conseguente redazione di verbale di accertamento stato dei luoghi e consegna locali.

Successivamente alla consegna , entro e non oltre 30 giorni , il gestore dovrà provvedere alla richiesta di nuove utenze e/o alla volturazione di quelle esistenti.

Il Gestore si impegna alla restituzione dell'immobile in buono stato, quale risultato di una diligente ed adeguata manutenzione; ove non sia registrato il suddetto buono stato manutentivo, l'Amministrazione comunale opererà congrua ritenzione della cauzione.

Art. 16

SUB- CONCESSIONE

E' fatto espressamente divieto all'aggiudicatario, di sub-concedere tutto o in parte e sotto qualsiasi forma l'oggetto della presente concessione, pena di decadenza del contratto.

Non è da intendersi quale sub-concessione l'affidamento a terzi da parte del Gestore della realizzazione delle opere di rifunzionalizzazione, la redazione del relativo progetto e delle opere di manutenzione ordinaria.

Art. 17

ARBITRATO RITUALE

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione od all'attuazione della presente convenzione, saranno devolute ad un collegio di tre arbitri, uno dei quali sarà indicato dal Sindaco di Lombardore, un altro dalla ditta , mentre il terzo, che avrà funzione di Presidente, sarà scelto dai due arbitri indicati dalle parti . Il collegio dovrà decidere secondo diritto.

Art. 18

CAUSE DI RISOLUZIONE ESPRESSE DELLA CONVENZIONE

Oltre alle cause di risoluzione di cui all'art. 1453 del codice civile, sarà motivo di risoluzione della presente convenzione il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- mancato inizio degli interventi di rifunzionalizzazione e miglioramento nei termini stabiliti in sede di offerta;

- sospensione non autorizzata delle attività per più di n. 45 giorni consecutivi o n. 120 giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
- utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
- inosservanza della vigente normativa sugli obblighi previdenziali, di sicurezza e di assicurazione antinfortunistica a favore dei propri dipendenti;
- mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti;
- mancata intestazione dei contratti di utenza entro il termine previsto dalla presente convenzione;
- affidamento a terzi dei servizi senza la prevista autorizzazione da parte dell'Amministrazione;
- cessione a terzi in tutto o in parte della presente convenzione;
- gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla presente convenzione;
- mancata prestazione e presentazione delle polizze fideiussorie e delle garanzie assicurative previste dalla presente convenzione nei termini ivi previsti.
- cessione dell'Azienda, cessazione dell'attività, concordato preventivo, fallimento, stato di insolvenza e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del Gestore, incapacità manifesta nella gestione dell'impianto.

La revoca della concessione da parte dell'Amministrazione Comunale sarà preventivamente comunicata ai sensi della L. 241/90.

Art. 19

REVOCA

In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto nella convenzione , l'Amministrazione potrà dichiarare , previa diffida da parte degli uffici di competenza, con deliberazione del C.C., la revoca della concessione con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al concessionario inadempiente.

Possono essere considerati motivi di revoca :

- reiterate ed accertate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- grave compromissione dell'igiene,
- gravi inadempienze relativamente all'attuazione del programma delle opere di ristrutturazione della struttura.
- fallimento concessionario.
- altre eventuali.

Art. 20

RECESSO

Il concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione con obbligo di preavviso di mesi sei. In tal caso il Comune provvederà all'incameramento della cauzione e avrà diritto all'eventuale risarcimento ferma restando l'acquisizione di tutte le opere realizzate e il diritto a favore del Comune all'eventuale risarcimento danni.

Art. 21

SCIOGLIMENTO SOCIETA' – SUBCONCESSIONE

In caso di scioglimento della Società contraente, automaticamente si risolve in pieno diritto e con effetto immediato la convenzione stessa.

In detti casi il complesso dovrà essere restituito al Comune entro 60 giorni dalla data di scioglimento nello stato in cui si trova, libero da persone o cose.

Alla scadenza od in ogni caso di revoca anticipata i manufatti dovranno essere consegnati in normale stato d'uso e manutenzione.

Non è possibile cedere ad altri, in tutto o in parte , la concessione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione.

Nessun soggetto diverso dal concessionario potrà utilizzare l'impianto nè sarà possibile utilizzare l'area per scopi e finalità diverse da quelle previste dal presente bando se non previo espresso consenso scritto da parte dell'Amministrazione.

Art. 22

RIMANDO

Per quanto non espressamente contemplato nei precedenti articoli si farà rinvio alle Leggi ed ai Regolamenti in vigore.

Circa la provenienza il Comune di Lombardore dichiara di aver acquistato l'area di cui

alla presente convenzione con atto in data .. / .. / N°.. /.. Notaio

Art. 23

SPESE ACCESSORIE

Le spese del presente atto inerenti e conseguenti sono a carico della ditta la quale potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi in materia vigenti.