

COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

**CONCESSIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE GIA' ADIBITA A BAR RISTORO
COMPRESA NEL COMPLESSO SPORTIVO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO
TRA IL LUNGOMARE DELLA LIBERTÀ E IL VIALE MILANO IN RICCIONE.**

L'anno (.....) addì ... (.....) del mese di nella
Residenza comunale del Comune di Riccione, Viale Vittorio Emanuele II, n. 2, con la
presente scrittura privata, redatta in formato digitale PDF/A avente caratteristiche di
integrità, immodificabilità e conservatorietà e firmata digitalmente, da valersi ad ogni
effetto di legge tra:

= la **Dott.ssa**, nat. a il giorno,
domiciliat... per la carica in Riccione presso la Residenza Municipale in Viale Vittorio
Emanuele II n.2, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma
esclusivamente in nome ed in rappresentanza, quale Dirigente del Settore Risorse
Finanziarie – Risorse Umane - Società Partecipate - Patrimonio del COMUNE DI
RICCIONE, con sede in Riccione, Viale Vittorio Emanuele II n. 2, codice fiscale:
00324360403, avente ogni occorrente potere per la stipulazione del presente atto ai
sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento
degli enti locali, approvato con D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267, e dell'art. 71, comma 8
del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato con atto G.C.
n. 45 del 16 marzo 2000, in esecuzione delle determinazioni dirigenziali n.
..... e n., depositate agli atti, di seguito denominato
"Comune di Riccione" o "concedente";

= **Sig.**, nato a il e residente in, al
Viale n., il quale dichiara di intervenire nel presente atto

non in proprio ma in vece, conto e rappresentanza, nella sua qualità di

....., della Società, con sede in, alla Via

....., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Rimini e codice fiscale

....., R.E.A. della C.C.I.A.A. di, avente ogni occorrente

potere di ordinaria e straordinaria amministrazione in forza di legge, di seguito

denominato "concessionario";

si premette:

- con Determinazione dirigenziale n. 1350 del 15.10.2024 è stato approvato il bando

di Asta Pubblica poi dichiarata deserta con Determinazione dirigenziale n. 1598 del

26.11.2024;

- con determinazione dirigenziale n., è stato approvato il bando di

Procedura Negoziata e relativi allegati per la concessione dei locali posti nel

complesso sportivo di proprietà comunale sito tra il Lungomare della Libertà e Viale

Milano già adibiti a bar ristoro, depositata in atti;

- in esito all'esperimento di gara informale, con determinazione dirigenziale

..... è stata disposta l'aggiudicazione in favore della Società

.....", con sede in, depositata in atti;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1. Oggetto.

Il Comune di Riccione, come sopra rappresentato, concede in uso alla Società

....., con sede in, che accetta a mezzo del qui costituito suo

Rappresentante Legale, l'unità immobiliare compresa nel complesso sportivo di

proprietà comunale posto tra il Lungomare della Libertà e il Viale Milano, censita nel

C.F. del Comune di Riccione al Foglio 11, Mappale 3386, Subalterno 2 e Mappale

3387, Subalterno 2, tra loro graffati, Lungomare della Libertà, P.T.-1°, Zona cens. 1^,

Cat. C/1, Cl. 14, Consistenza mq. 160, Superficie catastale mq. 306, R.C.E.

16.543,15, come rappresentata nella planimetria catastale che al presente atto si allega sotto la lettera marginale "A", già adibita ad attività di bar ristoro.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto in cui si trova, che il concessionario dichiara di conoscere avendo effettuato specifico sopralluogo, verificandone altresì lo stato di conservazione e l'idoneità dello stesso all'attività che andrà a svolgere, senza che pertanto possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti e/o altri lavori, con esonero del Comune di Riccione da qualsiasi responsabilità per vizi e difformità.

Art. 2. Durata.

La concessione avrà durata di anni quattro con decorrenza dal 01.01.2025 al 31.12.2028. La concessione scadrà automaticamente senza necessità di preavviso o disdetta. L'amministrazione comunale si riserva di procedere con provvedimento espresso all'eventuale rinnovo per ulteriori quattro anni.

Configurandosi il rapporto contrattuale di natura concessoria, al termine del contratto il concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità, compenso o rimborso per la perdita dell'avviamento commerciale.

Art. 3. Canone.

Il canone di concessione annuo è stabilito in euro _____ (E. _____) oltre IVA per complessivi euro _____ (E. _____).

Il canone dovrà essere corrisposto in due rate di pari importo aventi scadenza 15 gennaio e 15 luglio, ad eccezione della prima rata della prima annualità da corrispondere alla sottoscrizione del contratto.

Le variazioni in aumento del canone per gli anni successivi al primo sarà pari al 75 per cento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

accertato dall'ISTAT.

Art. 4. Utilizzo dell'immobile.

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per l'attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, osservando le attuali normative vigenti in materia e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni/SCIA, titoli abilitativi o atti analoghi necessari per l'esercizio dell'attività.

È fatto divieto al Concessionario di adibire l'immobile ad altra destinazione.

E' consentito al Comune di Riccione svolgere controlli e ispezione periodiche con proprio personale, sulla corretta gestione degli immobili.

La gestione dell'attività deve essere condotta dal Concessionario, personalmente e/o tramite personale suo dipendente o collaboratore.

E' fatto divieto assoluto di tenere nel locale apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura del bar ristoro nei medesimi orari di apertura dell'impianto sportivo e in concomitanza con manifestazioni sportive.

È escluso qualsiasi risarcimento o indennità al Concessionario qualora si verifichi l'impossibilità di svolgimento dell'attività per fatto di terzi o per fatti imprevisti e imprevedibili non imputabili al Comune di Riccione.

Art. 5. Spese di esercizio e manutenzione.

Le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e riscaldamento sono a carico del Concessionario. Il concessionario prende atto che i contatori di luce, acqua e gas sono unici a servizio dell'impianto sportivo e del bar ristoro e che le spese per una eventuale separazione dei medesimi sono a suo totale carico.

Il Concessionario:

- è tenuto al pagamento di imposte, tasse e tributi locali su di esso gravanti per legge, se ed in quanto dovuti.

- dovrà provvedere a propria cura e spese al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali;

- è tenuto, altresì, a farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari nel corso del rapporto, all'esecuzione di tutte le opere necessarie affinché il locale e le attrezzature risultino in ogni momento in soddisfacenti condizioni di efficienza e decoro e all'esecuzione di ogni tipologia di intervento ed opera di qualunque genere necessaria allo svolgimento dell'attività.

E' fatto divieto apportare modifiche/migliorie/addizioni all'immobile senza previa autorizzazione scritta dell'amministrazione comunale e acquisizione di tutte le autorizzazioni e/o nulla osta, per l'esecuzione dei lavori.

La manutenzione straordinaria resta in capo al Comune di Riccione, con obbligo al concessionario di segnalare al Servizio Patrimonio ogni esigenza emergente.

Art. 6. Garanzia.

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione, ivi inclusi il risarcimento di eventuali danni, la corretta riconsegna e rimessione in pristino dell'immobile, nonché a garanzia degli obblighi derivanti dal patto di integrità, il

Concessionario ha prestato cauzione definitiva dell'importo di euro _____/00

(E. _____) mediante fideiussione n. _____, emessa da _____ il _____, depositata agli atti.

La garanzia prevede:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale art 1944 cc;

- rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile;

- operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta

del Comune di Riccione ogni eccezione rimossa, anche in ordine al rapporto sottostante e nonostante eventuali opposizioni dell'obbligato principale e/o di terzi.

In caso di inadempienze da parte del Concessionario il Comune potrà rivalersi sulla garanzia, salva e impregiudicata ogni altra azione volta al recupero di quanto spettante. Nel caso di escussione totale o parziale, il Concessionario dovrà ripristinare senza indugio la garanzia nell'intero importo originario.

La garanzia sarà svincolata entro sei mesi dalla scadenza della concessione, previa verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi a carico del Concessionario.

Art. 7. Responsabilità e assicurazione.

Il concessionario è costituito custode dell'immobile con tutte le conseguenti responsabilità per danni provocati all'immobile o a terzi ed esonera espressamente il Comune proprietario per gli eventuali danni diretti e/o indiretti, a cose e/o persone, che possano derivare da fatto od omissione dolosa o colposa del concessionario e di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per caso fortuito e/o forza maggiore.

Il Concessionario assume ogni responsabilità a tutti gli effetti di legge per qualsiasi incidente, diretto ed indiretto, che potesse sorgere nello svolgimento dell'attività cui è destinato l'immobile ed assume in proprio ed in via definitiva ogni eventuale obbligazione risarcitoria verso i terzi e/o i suoi dipendenti, obbligandosi a rinunciare ad ogni ipotetica azione di regresso verso il Comune di Riccione, manlevando lo stesso da ogni conseguenza negativa che dovesse derivargli da azioni proposte da terzi e/o suoi dipendenti.

A tal fine il concessionario consegna copia delle seguenti polizze assicurative, stipulate per l'intera validità del contratto:

a) Responsabilità Civile Terzi (R.C.T.) con massimale non inferiore a € 1.500.000,00

per sinistro;

b) Rischio Incendio, comprensiva dei rischi relativi all'immobile, arredi fissi, attrezzature e al ricorso terzi con un massimale non inferiore a € 1.000.000,00.

Le suddette polizze dovranno essere emesse con espressa rinuncia alla rivalsa verso il Comune di Riccione che, in ogni caso, resta sollevato da ogni più ampia responsabilità. Il concessionario dovrà presentare annualmente la copia dei premi corrisposti.

Art. 8. Divieto di sub-concessione e cessione del contratto.

E' fatto divieto di sub concedere l'immobile e cedere il contratto di concessione, nonché divieto di sostituire a se altri nel godimento della concessione a qualsiasi titolo, ad eccezione di affitto/cessione d'azienda qualora autorizzata preventivamente dal Comune e della successione a causa di morte (gli eredi del concessionario defunto potranno chiedere all'Amministrazione di essere autorizzati a proseguire nel godimento dei locali in concessione fino alla scadenza di questa), fermo restando in capo al nuovo soggetto il possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione.

Art. 9. Clausola sociale.

Il Concessionario si impegna ad utilizzare in via prioritaria e compatibilmente con la dotazione di organico richiesta dall'organizzazione di impresa, il personale che, alla data di pubblicazione del bando di gara, risultava già impiegato come dipendente, socio lavoratore o collaboratore familiare, con obbligo di applicazione dei contratti collettivi di settore.

Art. 10. Patto d'integrità, incompatibilità, cumulo di impieghi e incarichi.

Il Concessionario si impegna a:

- rispettare i protocolli di legalità sottoscritti dal Comune di Riccione o ai quali lo

stesso ha aderito e a rispettare il patto di integrità sottoscritto con il Comune di

Riccione, depositato agli atti;

- osservare quanto prescritto nel Piano Triennale di prevenzione della corruzione

approvato dal Comune di Riccione;

- osservare le norme in materia di sicurezza e tutela dei lavoratori ed in specifico si

impegna ad assolvere tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e successive

modifiche e integrazioni.

Il concessionario, a mezzo del qui costituito suo

rappresentante legale, attesta, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165 del

2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di

non aver attribuito incarichi ad ex-dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o

negoziali per conto del Comune di Riccione, nei suoi confronti per il triennio

successivo alla cessazione del rapporto, dichiarazione depositata in atti.

Art. 11. Decadenza.

Il Comune provvederà a dichiarare la decadenza dalla concessione al verificarsi dei

seguenti inadempimenti:

- impiego dell'immobile per scopi ed usi diversi da quelli stabiliti nella concessione;

- morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone rispetto alle scadenze

previste;

- mancato ottenimento o perdita dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di bar

ristoro;

- sub concessione dell'immobile e/o cessione del contratto di concessione, fermo

restando quanto disciplinato all'art. 8 del presente contratto;

- abuso nel godimento del bene, perpetrato attraverso alterazioni o modifiche dello

stesso in assenza di preventiva autorizzazione dell'Ente;

- gravi violazioni alle norme di legge ed alle prescrizioni contenute negli articoli 4

“Utilizzo dell’immobile”, 5 “Spese d’esercizio e manutenzione” del presente atto;

- violazioni degli obblighi contenuti nel patto di integrità;

- gestione dell’esercizio in difformità rispetto a quanto previsto dal presente atto;

- violazione delle norme in materia di sicurezza e tutela dei lavoratori (D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni);

- violazione dell’obbligo di garantire l’apertura del bar ristoro nei medesimi orari di apertura dell’impianto sportivo e in concomitanza con manifestazioni sportive.

Prima di pronunciare la decadenza per i motivi che precedono, il Comune di Riccione notificherà al Concessionario una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove il Concessionario non abbia ottemperato, emetterà provvedimento di decadenza, con salvezza di eventuali pretese risarcitorie per i danni subiti.

Disposta la decadenza il Comune di Riccione potrà affidare la concessione al soggetto che si sarà classificato in graduatoria nella prima posizione utile successiva.

Art. 12. Recesso anticipato.

E’ data facoltà al concessionario di recedere anticipatamente per giustificati motivi dal contratto previa comunicazione da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata o PEC con preavviso di centottanta (180) giorni. Il concedente potrà escutere la fideiussione di cui all’ art. 6 del presente atto qualora necessario a risarcire eventuale danni o a dare corso a manutenzioni non eseguite.

Art. 13 Revoca della concessione

E’ in facoltà del Comune di Riccione procedere alla revoca della concessione per ragioni di pubblico interesse previa comunicazione da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata o PEC con preavviso di centottanta (180) giorni. In tal caso nulla è

dovuto dal Comune di Riccione a titolo di indennizzo o a qualsiasi altro titolo.

Art. 14. Cessazione del rapporto.

Alla scadenza della concessione ed alla cessazione del rapporto per qualsiasi causa essa intervenga, il Concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e cose e nello stato di fatto in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deterioramento d'uso.

Il Concessionario dovrà in particolare asportare tutti gli arredi ed accessori che vi abbia collocato ed eseguire i lavori edili e impiantistici eventualmente necessari per il ripristino del locale. Per le eventuali modifiche, addizioni e/o miglioramenti eventualmente apportati al locale, ancorché autorizzati dal Comune di Riccione, non spetterà al Concessionario alcun indennizzo o rimborso, rimanendo gli stessi acquisiti all'immobile, fatti salvi i mobili e gli arredi di esclusiva proprietà del Concessionario.

Del pari non spetterà al Concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale né rimborso alcuno per le opere di manutenzione eseguite nel locale.

Art. 15 Attestato prestazione energetica

Il Concessionario dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto giusta attestato n. 07016-020316-2019 del 21.03.2019, depositato in atti.

Art. 16. Foro competente. Per ogni controversia derivante dalla interpretazione e/o dall'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini.

Art. 17. Rinvio. Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge, con la precisazione che è esclusa l'applicazione della normativa in tema di locazioni commerciali di cui alla Legge n. 392/1978.

Art. 18. Trattamento dei dati personali.

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D. Lgs n° 82/2005) e successive modificazioni

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, nonché ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, i dati raccolti saranno trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Riccione. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Riccione, il responsabile della Protezione dei Dati è dpo@comune.riccione.rn.it.

Art. 19. Spese contrattuali.

Tutte le spese di stipulazione e registrazione del presente atto sono a totale carico del Concessionario.

Agli effetti della registrazione il contratto, riferendosi a prestazioni soggette al regime fiscale IVA, sconsigliata la tassa fissa ai sensi del D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e successive modificazioni.

Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo attraverso versamento con Modello F24 dell'Agenzia delle Entrate.

Art. 20. Domicilio delle parti. Le parti contraenti eleggono domicilio, agli effetti del presente concessione, nelle rispettive sedi come indicate in atto.

Art. 21. Approvazione in forma specifica Clausole Vessatorie. Per l'approvazione in forma specifica delle clausole vessatorie, ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del Codice civile, si rimanda allo specifico allegato "B" digitale, sottoscritto digitalmente, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato in modalità elettronica a mezzo di supporto informatico.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

PER IL COMUNE DI RICCIONE

IL DIRIGENTE

Dott.....

PER IL CONCESSIONARIO

IL

Sig.

ALLEGATO al REG. N. _____ del _____

APPROVAZIONE IN FORMA SPECIFICA CLAUSOLE VESSATORIE

_____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di

interviene nel presente atto non in proprio ma in vece, conto e rappresentanza, nella

sua qualità di _____, della Società _____, con sede in

_____, Via _____, numero di iscrizione nel Registro

delle Imprese di _____ e codice fiscale _____, R.E.A. della

C.C.I.A.A. di _____, avente ogni occorrente potere di ordinaria e

straordinaria amministrazione in forza di legge, dichiara di approvare

specificatamente le seguenti condizioni contenute nel contratto ad oggetto

CONCESSIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE GIA' ADIBITA A BAR RISTORO

COMPRESA NEL COMPLESSO SPORTIVO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO

TRA IL LUNGOMARE DELLA LIBERTÀ E IL VIALE MILANO IN RICCIONE, a

norma dell'art. 1341 e seguenti del codice civile:

Art. 4. Utilizzo dell'immobile, Art. 5. Spese di esercizio e manutenzione, Art. 6.

Garanzia art. 7 Responsabilità e assicurazione, Art. 8. Divieto di sub-concessione e

cessione del contratto, Art. 11. Decadenza, Art. 12. Recesso anticipato, Art. 13

Revoca della concessione, art. 14. Cessazione del rapporto, Art. 19 Spese contrattuali.

Il presente atto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo attraverso versamento con Modello F24 dell'Agenzia delle Entrate.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Riccione, data sottoscrizione digitale

PER IL CONCESSIONARIO “ _____ ”

PER IL COMUNE DI RICCIONE

IL DIRIGENTE _____