

il Sig.....(nominativo e dati identificativi del concessionario) in seguito indicato come "**Concessionario**"

Di seguito congiuntamente denominate "**le Parti**".

LE PARTI come sopra specificate, della cui identità e piena capacità, io Segretario Generale del Comune sono personalmente certo

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Bagnacavallo di seguito denominato "**Comune o concedente**" concede in uso oneroso al Sig. - di seguito denominato "**concessionario**", che accetta, i locali ubicati a Bagnacavallo, piazza Nuova nn. 28,29 e 30 - piano terra - per la gestione di una attività di laboratorio artigiano non alimentare con specifica destinazione.... *(da completare)*.

Il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione della compagine societaria. Non sono consentite variazioni della veste giuridica del concessionario (passaggio da ditta individuale a società o variazioni della compagine societaria, ingresso di nuovi soci con o senza recesso dei vecchi) finalizzate ad eludere un subingresso, che potrà essere consentito solo ad insindacabile

giudizio del Comune.

ART. 2 - DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della concessione, vincolato de jure ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, risulta costituito dai sottoelencati vani meglio individuati nell'allegata planimetria **con velatura rosa (ALLEGATO A)** :

n. 3 vani per attività artigianale, n. 1 servizio igienico e n. 1 vano di disimpegno, come individuati nell'allegata planimetria con **velatura rosa (ALLEGATO A)**

La superficie complessiva calpestabile é di circa 57 mq.

L'immobile é censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo foglio 72, Particella 219 SUB 1;

ART. 3 - PROPRIETA' DEL'IMMOBILE

L' immobile oggetto della presente concessione è di piena ed esclusiva proprietà del Comune, così come lo diverrà ogni altra eventuale opera che venga realizzata dal concessionario nell'immobile stesso.

ART.4 - ARREDAMENTI E ATTREZZATURE

I locali vengono concessi privi di mobili e attrezzature. L'arredamento, le attrezzature, l'installazione di lampade e di ogni altro accessorio sono a carico del concessionario.

Al termine della concessione gli arredi e le attrezzature resteranno di proprietà del concessionario che provvederà al ritiro degli

stessi nei modi e nei tempi definiti dall'Amministrazione Comunale, con ogni onere a suo carico.

ART. 5 - DURATA

La durata della concessione, che decorre dalla stipula del presente contratto e quindi dal..... è stabilita in anni 6 (SEI) ed è prorogabile alla scadenza per un ulteriore periodo di sei anni.

Il Comune provvederà con apposito atto alla proroga del presente contratto per altri sei anni con decorrenza dalla data immediatamente successiva alla prima scadenza.

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone avviso al Comune almeno sei mesi prima della data in cui deve realizzarsi il recesso, da comunicarsi a mezzo di posta elettronica certificata o con lettera raccomandata A.R. fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

Alla scadenza della concessione, così come in caso di revoca o decadenza della stessa, il concessionario deve provvedere, con ogni onere a suo carico, allo sgombero dei propri arredi e attrezzature e alla messa in pristino dei locali, secondo i tempi che saranno stabiliti dal Comune.

ART. 6 - CANONE

Il canone di concessione annuo è determinato in € **+ IVA di legge** a seguito dell'aumento offerto dal concessionario stesso in sede di gara sull'importo a base d'asta di €

4.500,00 (QUATTROMILACINQUECENTOEURO/00) +IVA, rivalutabile annualmente in base agli indici ISTAT.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di € più IVA entro il giorno cinque di ogni mese.

ART. 7 - AGGIORNAMENTI DEL CANONE

Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 8 - RITARDI NEI PAGAMENTI

Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

In caso di mancato pagamento anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla data di scadenza mensile, il Comune può procedere, a suo insindacabile giudizio, alla risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del codice civile, con effetto immediato, incamerando la cauzione di cui al successivo **art. 26.**

ART. 9 - USO DEI LOCALI

I locali si concedono per il solo uso di gestione di attività di laboratorio artigiano non alimentare, con specifica destinazione... **(da completare)** con il divieto di mutamento di destinazione.

La mutata destinazione d'uso dei locali, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario.

ART. 10 - SUB CONCESSIONE

I locali si concedono per il principale uso di laboratorio artigiano non alimentare con il divieto di mutamento di destinazione.

La subconcessione parziale o totale dei locali può essere ammessa solo dietro formale richiesta presentata dal Concessionario e conseguente approvazione ed autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale. La concessione dell'autorizzazione alla eventuale subconcessione è rilasciata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale che, contestualmente all'eventuale provvedimento autorizzatorio, si riserva la facoltà di dettare disposizioni specifiche in merito al rapporto di subconcessione e alle sue condizioni.

ART. 11 - RECESSO PER DINIEGO DI AUTORIZZAZIONE

Il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del concessionario potrà essere motivo di recesso da parte del concessionario stesso.

ART. 12 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto di concessione sono dotati di autonomi impianti per le utenze.

L'immobile viene concesso in regola con le norme di sicurezza sugli impianti termici ed elettrici

per i quali è in possesso delle dichiarazioni di conformità, ove previste dalla vigente normativa in materia (L. 46/90 e D.M. 37/2008). Spettano al concessionario gli adeguamenti dell'immobile o degli impianti che la legge successivamente renda obbligatori per l'esercizio dell'attività.

ART. 13 - IDONEITA' ALL'USO DEI LOCALI

I locali sono compatibili con l'utilizzo previsto dal precedente **art. 9**.

Il concessionario dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della concessione nello stesso stato. Ogni intervento di adeguamento dei locali che si renda necessario rispetto allo stato di fatto per lo svolgimento della specifica attività del concessionario nel rispetto della vigente normativa in materia è a carico del concessionario stesso, che vi potrà provvedere previa apposita autorizzazione del Comune, come meglio precisato al successivo **art.14**.

ART. 14 - MODIFICHE E INNOVAZIONI-

Il concessionario non può alterare in alcun modo l'immobile concessogli con opere o lavori anche a carattere provvisorio se non espressamente approvati ed autorizzati dal Comune, compatibilmente con le norme vigenti in materia di immobili storici ed artistici. Ogni opera di carattere inamovibile, e ogni eventuale

intervento di modifica/adeguamento/miglioria degli impianti e/o dei locali concessi in concessione, anche se finalizzati all'esercizio dell'attività propria del concessionario, possono essere realizzati dal concessionario solo previa formale approvazione ed autorizzazione da parte del Comune.

Tutte le migliorie, modifiche ed innovazioni resteranno di proprietà del Comune senza che il concessionario possa accampare o richiedere indennizzo alcuno anche in caso di risoluzione anticipata del rapporto di concessione.

Si conviene inoltre espressamente che al termine della concessione il Comune può pretendere a suo insindacabile giudizio il completo ripristino delle condizioni originali dei locali.

Art. 15 - IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a fare un uso corretto e responsabile dell'immobile assegnato in concessione, assumendosi la responsabilità di eventuali danni alla struttura e attrezzature provocati per colpa o dolo di proprio personale e /o di terzi di cui debba rispondere. Si impegna inoltre a esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione del bene concesso

in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Il concessionario deve provvedere ad espletare tutte le pratiche amministrative necessarie per l'esercizio della propria attività.

Il concessionario si impegna altresì al rispetto della vigente normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il Concessionario si obbliga infine:

- ad arredare i locali e ad esercitare la propria attività artigianale sulla base di criteri che privilegino il rispetto e il recupero delle tradizioni locali.

- ad armonizzare la propria attività con le iniziative turistiche, culturali, aggregative, effettuate dal Comune in piazza Nuova, ottemperando in tali occasioni alle eventuali disposizioni particolari che potranno essere impartite dal Comune, comprese le aperture straordinarie dell'attività

ART. 16 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E PULIZIA

Restano a carico del concessionario le opere di manutenzione ordinaria come definita dal Codice Civile e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di

rivestimento.

Il Comune di Bagnacavallo, tramite i propri uffici ha la facoltà di controllare in ogni momento i locali concessi in uso e di prescrivere al concessionario l'attuazione di quei lavori di manutenzione che si rendessero necessari. In caso di inadempienza da parte del concessionario, l'Amministrazione Comunale disporrà la esecuzione d'ufficio dei lavori prescritti, addebitando i relativi costi al concessionario stesso, mediante prelievo della spesa dal deposito cauzionale di cui al successivo **art. 26.**

Resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Il Concessionario si impegna a comunicare per iscritto le disfunzioni che si presentino nei locali concessi in uso e che siano a carico e di competenza dell'Amministrazione Comunale in base a quanto sopra indicato.

Resta a carico del Concessionario anche la pulizia dei locali.

ART. 17 - FORNITURE ACQUA, GAS, ENERGIA, TELEFONO

L'attivazione dei contratti di fornitura dei servizi indispensabili (corrente elettrica, acqua, gas) spetta al concessionario, che sarà intestatario dei misuratori e si farà carico dei relativi costi e dei consumi delle suddette utenze e degli oneri di gestione degli impianti.

L'attivazione di una eventuale linea telefonica, fissa così come il pagamento della relativa

utenza, spetta al Concessionario.

ART. 18 - RESPONSABILITA' IN CASO DI INTERRUZIONE DEI SERVIZI

Il Comune è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 19- VISITA ALL'IMMOBILE

Il Comune può in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in uso per accertare lo stato di conservazione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

ART. 20 - TRATTAMENTO DEL PERSONALE

Il concessionario è titolare esclusivo della gestione dell'attività esonerando totalmente il Comune da qualsiasi responsabilità. Il concessionario si impegna osservare nei riguardi del personale eventualmente impiegato a qualsiasi titolo tutte le leggi, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi che disciplinano le prestazioni di lavoro anche di carattere volontario, ed ogni altra norma in materia già vigente o che sia emanata durante il periodo di durata della concessione e che trovi applicabilità alla concessione stessa.

Il concessionario si impegna altresì al rispetto della vigente normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro.

ART. 21 - INADEMPIMENTI E CALUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Fatto salvo quanto previsto dal precedente **art. 9**, in caso di inadempimento da parte del concessionario di uno qualsiasi degli impegni di cui al presente atto, il Comune procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese, prescrivendo a tal fine un termine tassativo.

In caso di persistente inadempienza, dopo il secondo avvertimento scritto il Comune potrà dichiarare, a suo insindacabile giudizio, la risoluzione della presente concessione con effetto immediato, con escussione automatica totale o parziale della fideiussione, fatta salva ogni ulteriore azione di risarcimento se e in quanto se ne verificano i presupposti.

Il Comune inoltre avrà il diritto di procedere alla risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi:

- se il concessionario fosse dichiarato in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- se fosse dimostrata frode da parte del concessionario;
- se il concessionario fosse inadempiente in materia di obblighi previdenziali, assicurativi, infortunistici nei confronti del personale impiegato e in generale in materia di rispetto di normative sui rapporti di lavoro;

- se il concessionario cedesse a terzi l'esecuzione della gestione o parte di essa senza autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale;

ART. 22 NORME DI COMPORTAMENTO

Il concessionario si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile all'interno dell'immobile in cui sono ubicati i locali concessi in uso.

ART. 23 - RESPONSABILITA'

Il concessionario esonera espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare per danni allo stabile, a sé, al proprio personale dipendente o a terzi, dall'esercizio della propria attività.

Il concessionario esonera inoltre espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

ART. 24 - DANNI ALLO STABILE

Il concessionario si impegna a risarcire al Comune eventuali danni allo stabile concesso in uso da sé, dai propri dipendenti o da terzi.

ART. 25 POLIZZA ASSICURATIVA

Il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione e per tutta la durata della medesima, compresi suoi eventuali rinnovi e/o proroghe, si obbliga a stipulare con primario

assicuratore polizza assicurativa contro i rischi di:

- Responsabilità Civile terzi e Prestatori d'Opera per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta ed oggetto del contratto, comprese tutte le attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a: RCT: almeno € 3.000.000,00 per sinistro, per persona, cose (animali compresi).

Qualora il concessionario si avvalga di prestatori d'opera dovrà presentare anche la copertura RCO, con massimale di € 2.000.000,00 per sinistro con il limite di € 1.000.000,00 per persona.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- Proprietà e/o conduzione dei locali, delle strutture, attrezzature, beni e quant'altro inerente l'attività, anche se consegnati;
- Committenza di lavori e/o servizi in genere;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di

cui l'affidatario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto del contratto;

- danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga) che partecipino all'attività oggetto della concessione;
- danni da interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danni da inquinamento accidentale;
- danni da sospensione o interruzione attività;
- danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- Danni a cose nell'ambito esecuzione lavori;
- Rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune;
- Definizione estesa di terzi comprensiva del Comune, dei suoi dipendenti e/o collaboratori.

L'operatività o meno delle coperture assicurative predette, e/o l'eventuale approvazione espressa dall'Ente sull'assicuratore prescelto dal concessionario, non esonerano il medesimo dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto

- in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Prima dell'avvio del servizio e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre all'ufficio Amministrativo Area Tecnica del Comune idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto, compresi eventuali rinnovi e/o proroghe.

ART. 26 - CAUZIONE

Al fine di costituire debita garanzia per gli impegni contrattuali assunti, il concessionario si impegna a costituire idonea cauzione, anche sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa, per un importo pari a tre mensilità del canone annuo dovuto, in via preliminare alla stipula del presente contratto.

La cauzione deve essere depositata all'atto della stipula del presente atto e resterà vincolata per tutta la durata e fino alla scadenza della concessione e sarà adeguata e integrata in occasione della proroga contrattuale di cui al precedente **art. 5**. In caso di escussione, dovrà essere immediatamente reintegrata, pena risoluzione del contratto.

La cauzione deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione

del debitore principale e deve essere escutibile a semplice richiesta del concedente.

ART. 27- REVOCA O SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

Il Comune si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, anche prima della sua naturale scadenza, quando ciò sia richiesto da specifici motivi di pubblico interesse o di forza maggiore, senza che il concessionario abbia diritto ad alcun compenso ed indennizzo. Parimenti il Comune ha la facoltà di sospendere temporaneamente la concessione, o modificare gli orari nei casi in cui ciò si renda necessario per particolari e imprescindibili necessità, quali interventi di manutenzione urgenti o esigenze impreviste, con preavviso di almeno due giorni senza che il concessionario possa avanzare richiesta di responsabilità o danno o qualsivoglia forma di risarcimento.

Gara.

ART.28 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge in materia.

Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione del presente atto che accettano integralmente.

ART. 29 - FORO COMPETENTE

E' esclusa la competenza arbitrale. Le parti convengono fin da ora che per la soluzione di ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del

presente contratto sarà competente il foro di
Ravenna.

ART. 30 - SPESE CONTRATTUALI

La presente convenzione sarà stipulata a mezzo di
atto pubblico ai sensi dell'art. 73, comma 2 del
vigente Regolamento dei Contratti del Comune di
Bagnacavallo

Tutte le spese inerenti il presente atto, imposte
e tasse e quant'altro occorre per dare corso
legale alla presente convenzione, sono a carico
del Concessionario.

ART. 31 - ASSOGGETTAMENTO AD IVA

Si dà atto fra le parti che la presente
concessione sarà assoggettata ad IVA.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune

Il Concessionario

L'ufficiale rogante Dott. Paolo Cantagalli
Segretario Generale del Comune di Bagnacavallo