

COMUNE DI VIONE (BS)

**Schema Contratto di Concessione e Gestione del “VallaroBikeBar” sito in
Via Vallaro n. 1 - frazione Stadolina a Vione (BS)**

L'anno, questo giorno di del mese di in Vione (BS), presso la sede municipale sita in Piazza Vittoria n. 1, avanti al sottoscritto ufficiale rogante Segretario del Comune di Vione (BS), competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) della Legge n. 267/2000 e s.m.i., si sono costituiti:

il COMUNE DI VIONE con sede in Piazza Vittoria n. 1 a Vione (BS), C.F. 00837510171, rappresentato dal in qualità di, agente per conto e in esecuzione della, d'ora in poi anche solo “**Comune**” o “**Concedente**”;

e

..... con sede in a, C.F. e P.IVA, rappresentata da nato a il e residente a, C.F., in qualità di, d'ora in poi anche solo “**Concessionario**”;

detti componenti, della cui identità personale e qualifiche indicate io Segretario sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO che:

- il Comune di Vione ha realizzato in località Vallaro - frazione Stadolina, all'interno del fabbricato “Antica segheria” recentemente restaurato, dei locali destinati a bar con somministrazione denominato “VallaroBikeBar”, con l'intento di fornire un servizio di sosta a favore sia degli utenti locali che dei cicloturisti in transito sull'adiacente pista ciclopedonale dell'Alta Valle Camonica;
- tale fabbricato, destinato a pubblico servizio, fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Vione;
- il “VallaroBikeBar” è stato previsto per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di bevande in bar e caffetterie (codice ATECO 56.30.01);

Art. 1 - OGGETTO

1. Il Comune affida al Concessionario come sopra rappresentato, che accetta nello stato in cui si trova, la concessione per la gestione del “VallaroBikeBar” sito in Comune di Vione - Via Vallaro n. 1 - frazione Stadolina, censito nel Catasto Fabbricati di Vione (BS) con il mappale 1 subalterno 2 del Fg. 32, categoria C/1 di classe 4, consistenza 37 mq, rendita € 586,64 e, relativamente ad una porzione dell'area di pertinenza esterna, al Catasto Terreni di Vione (BS) con parte del mappale 4 del Fg. 32, come meglio individuata nella planimetria allegata (ALLEGATO 1), il quale risulta così composto:

1	BAR	22,60 mq
2	DISIMPEGNO	4,98 mq
3	W.C.	3,73 mq
4	RIPOSTIGLIO	4,27 mq
5	SALA BAR	13,71 mq
7	DISBRIGO	1,31 mq
8	PLATEATICO	18,82 mq
-	PERTINENZA ESTERNA (circa)	81,00 mq
	Totale	150,00 mq

2. Verbale di Consegna - All'atto della consegna al Concessionario dell'immobile oggetto del presente contratto sarà redatto apposito verbale di consegna e consistenza da redigersi in contraddittorio ed a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine della locazione.

3. Riconsegna - Al termine del presente contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica della consistenza e dello stato d'uso dell'immobile e delle attrezzature e impianti presenti, rispetto alle condizioni riscontrate.

Art. 2 - DURATA

1. La concessione avrà validità per anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto e, pertanto, con termine al

2. Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi da comunicare per iscritto all'altra Parte. In caso di recesso anticipato del Concessionario lo stesso non potrà reclamare dal Comune alcun riconoscimento economico per le migliorie apportate alla struttura.

3. Il Comune potrà revocare la presente concessione in presenza di gravi motivi di interesse pubblico con provvedimento adeguatamente motivato. In tal caso al Concessionario sarà corrisposto un indennizzo pari al costo sostenuto per l'arredo ed il completamento della struttura decurtato in base al coefficiente di ammortamento annuo pari al 10%.

Art. 3 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone di concessione offerto è pari ad € annui, per un totale complessivo di € per dieci anni, dando atto che il Concessionario dovrà sostenere tutti i costi per l'arredo ed il completamento della struttura documentati da regolari fatture quietanzate, da trasmettere al Comune.

2. Al termine della concessione tutti gli arredi, attrezzature e opere eseguite resteranno di proprietà del Comune. Tutte le attrezzature dovranno essere restituite in perfetto stato di funzionamento, fatto salvo il normale deterioramento.

3. Il pagamento del canone di concessione annuo, pari ad €, dovrà avvenire in un'unica rata entro il 30 settembre di ciascun anno.

4. Il pagamento andrà effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, previo ricevimento della relativa reverse d'incasso.

5. Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate, e comunque non oltre 60 giorni, verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5%, come pure produrranno ipso iure la risoluzione del rapporto di concessione per fatto e colpa del Concessionario.

Art. 4 - USO DELL'IMMOBILE

1. L'immobile concesso in uso dovrà essere adibito esclusivamente a pubblico esercizio ed annesse attività di svago secondo la destinazione della struttura.
2. Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto dovranno essere svolte dal Concessionario nel pieno rispetto della normativa vigente e tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità e in generale delle caratteristiche dell'immobile stesso anche sotto il profilo della sicurezza statica. Le attività, in considerazione dell'ubicazione della struttura, avranno carattere stagionale.
3. Il Concessionario risponderà in proprio dell'uso dell'immobile locato, che non potrà in alcun modo comportare responsabilità in capo al Concedente.

Art. 5 - STRUTTURE CONCESSE IN USO AL CONCESSIONARIO

1. Con la firma del presente contratto il Concessionario accetta in concessione le strutture di cui all'art. 1 nello stato di fatto in cui esse si trovano, che il Concessionario dichiara di ben conoscere per averne presso diretta cognizione prima della gara, e così come risultano descritte nel verbale di consegna e consistenza indicato al medesimo art. 1 e si impegna, altresì, a restituirle al termine del contratto nelle medesime condizioni in cui le ha ricevute, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 6 - ATTREZZATURE ED ARREDI

1. Come previsto nel bando di gara il Concessionario si assume l'onere dell'acquisto degli arredi e delle attrezzature, nonché al completamento degli impianti, utili al buon funzionamento dell'attività di somministrazione di bevande in bar e caffetterie (Codice ATECO 56.30.01).
2. Tutti gli arredi, attrezzature e opere eseguite resteranno di proprietà del Concedente.
3. Sarà a cura e spese del Concessionario l'uso diligente, la manutenzione e la pulizia dell'immobile e delle relative pertinenze.
4. Resta stabilito che il Concedente non dovrà corrispondere alcuna somma a ristoro delle eventuali spese sostenute dal Concessionario per la riparazione e/o sostituzione delle attrezzature e arredi.

Art. 7 - RICONSEGNA PER FINE CONCESSIONE

1. L'edificio, le strutture e gli impianti andranno riconsegnati al Concedente in piena efficienza e completi di tutte le loro dotazioni, salva la normale usura.
2. All'atto della riconsegna sarà redatto apposito verbale per verifica dello stato d'uso delle attrezzature ed arredi rispetto agli acquisti effettuati, nonché dello stato dell'immobile e pertinenze; solo dopo l'approvazione del verbale da parte del Concedente sarà svincolato il deposito cauzionale.
3. Il Concedente si riserva di indicare in verbale quegli immobili, impianti, attrezzature, scorte, che risultassero non in corretto stato di manutenzione ovvero mancanti. In tal caso il Concedente potrà rivalersi sulla cauzione di cui all'art. 23, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno subito.

Art. 8 - ONERI DI UTENZA

1. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri per l'attivazione delle utenze di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono e quant'altro necessario al funzionamento della struttura.
2. La volturazione ovvero l'attivazione delle utenze di cui al comma 1 saranno a cura e spese del Concessionario.

Art. 9 - GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE

1. Tutte le spese per la conduzione dell'immobile, a decorrere dalla consegna dello stesso, sono a carico del Concessionario, che provvederà tempestivamente a propria cura e spese alle volturazioni ovvero nuove attivazioni delle utenze necessarie per lo svolgimento delle attività, nonché agli adempimenti relativi a tasse, imposte e tariffe attribuibili al Concessionario, nessuna esclusa.
2. Tutti gli eventuali oneri e le spese di custodia e guardiana dell'immobile concesso in uso sono a carico del Concessionario.
3. Tutte le attività e gli interventi di manutenzione e gestione ordinaria dell'immobile sono a carico del Concessionario secondo gli usi correnti.
4. La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile e di quelli che il Concessionario installerà durante l'uso dell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, all'impianto elettrico, ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.), sono a carico del Concessionario.
5. In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale del Concedente per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.
6. Il Concessionario prende atto che la mancata o carente manutenzione ordinaria dell'immobile, come sopra accertata, costituirà per Il Concedente motivo di richiesta di immediata restituzione del bene.

Art. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. La manutenzione straordinaria dell'immobile è a cura e spese del Concedente.
2. L'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria da parte del Concessionario sarà sempre subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole del Concedente, da esprimere per iscritto in sede di valutazione del relativo progetto e non daranno diritto ad alcun rimborso, salvo patto contrario.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria e le migliorie eseguite dal Concessionario saranno sottoposte a verifica al termine dei lavori, le cui risultanze potranno essere oggetto di apposito verbale da redigersi in contraddittorio in riscontro alla regolare esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato.
4. In caso di difformità non sanabili, il Concedente si riserva la facoltà di richiedere la rimessa in pristino con eventuale rimozione delle opere e/o il risarcimento di ogni eventuale danno.
5. In considerazione che il fabbricato "Antica segheria", nel quale è ubicato il "VallaroBikeBar", è qualificato di interesse culturale storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, e dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004, qualunque opera edilizia di iniziativa del Concessionario è subordinata all'ottenimento, a cura e spese del medesimo, dell'autorizzazione di cui all'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 (Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali) da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Art. 11 - ADDIZIONI E MIGLIORIE

1. Il Concessionario avrà la facoltà di apportare all'immobile concesso in uso, a propria cura e spese e acquisito il preventivo nulla osta scritto del Concedente, tutte le addizioni e migliorie che riterrà utili all'espletamento e incremento delle attività consentite nell'immobile; le aggiunte e migliorie potranno interessare anche gli impianti.

2. L'ottenimento di ogni titolo edilizio e dei conseguenti certificati di agibilità relativi agli interventi di cui al presente articolo, compresa l'eventuale autorizzazione di cui all'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 (Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali) e in generale relativi a tutti gli interventi eventualmente necessari all'esercizio dell'attività e comportanti eventuali interventi di sistemazione, saranno a totale cura e spese del Concessionario.

Art. 12 - REQUISITI PER LA CONCESSIONE

1. Il Concessionario dichiara di possedere i requisiti richiesti dalle Leggi e dai Regolamenti statali e regionali vigenti per la gestione di attività per l'esercizio di bar con codice ATECO prevalente 56.30.01, ovvero si impegna ad acquisirli entro tre mesi dalla firma del presente contratto a pena di risoluzione dello stesso. In caso di Società, detti requisiti devono essere posseduti dal Legale Rappresentante o dal Preposto alla gestione.

2. Il Concessionario si impegna a condurre la gestione, ai fini della prestazione dei servizi, conformemente ai criteri ed alle prescrizioni previste dalla normativa in materia per la relativa categoria.

Art. 13 - ACCESSO AL PUBBLICO

1. L'ammissione alla struttura sarà libera a tutti nel rispetto delle norme che disciplinano i pubblici esercizi e, in particolare, per la tipologia di esercizio esplicitata dal Concessionario nell'immobile.

Art. 14 - GESTIONE DEL PERSONALE

1. Il Concessionario si obbliga a disporre di personale sufficiente per assicurare il buon andamento della gestione di tutto il complesso, tenuto conto delle caratteristiche della struttura, nel rispetto di tutte le norme vigenti.

2. Il Concessionario corrisponderà gli stipendi ed emolumenti al personale dipendente nell'osservanza delle norme di Legge in vigore e dei contratti di lavoro, anche per quanto riguarda gli oneri assicurativi e previdenziali, che il Concessionario stesso riconosce interamente a suo carico.

3. Il Concessionario si impegna comunque ad osservare ogni norma vigente in materia di assicurazioni sociali e di impiego e dichiara, altresì, di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e di danni eventualmente arrecati dal suddetto personale a persone e a cose, sia del Concedente che di terzi, nell'esecuzione delle attività svolte nell'immobile.

4. Il mancato rispetto di quanto stabilito ai commi precedenti potrà essere considerato causa di risoluzione del contratto.

Art. 15 - PROVENTI DELLA GESTIONE

1. Il Concessionario introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione dell'immobile.

Art. 16 - ATTIVITA' PROMOZIONALI E TURISTICHE

1. Il Concessionario, nell'ottica condivisa con il Comune del miglioramento complessivo dell'offerta turistica del territorio, si impegna a:

- dare informazioni turistiche;
- promuovere eventuali convenzioni con gli operatori turistici del settore e con soggetti pubblici e privati che operano nel campo turistico e/o culturale;

- tenere a disposizione dei clienti e distribuire il materiale turistico, informativo e promozionale fornito gratuitamente dal Comune di Vione, dall'Unione dei Comuni dell'Alta Valle Camonica, dalla Comunità Montana di Valle Camonica, nonché dalle altre Amministrazioni e Associazioni o altri soggetti deputati (depliant, ecc.);
- esporre altro materiale pubblicitario inerente al territorio e monumenti della Valle Camonica o a vicini luoghi turistici.

Art. 17 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità verso terzi per atti, fatti od omissioni posti in essere dallo stesso o dai suoi dipendenti o da terzi nella gestione dei beni oggetto di concessione e risponderà illimitatamente ed in proprio dei danni arrecati.
2. Il Concessionario, a tal fine, ha attivato la polizza assicurativa n. emessa da in data per la copertura del rischio locativo per danni causati all'immobile di proprietà del Comune, per un importo pari al valore del medesimo (€ 184.500,00).
3. Le quietanze di pagamento del premio annuale relative alla predetta polizza dovranno essere trasmesse in copia al Comune.

Art. 18 - ASSICURAZIONI

1. Gli oneri per a tutela assicurativa a protezione dell'immobile e dei beni mobili sono a carico del Concessionario che dovrà trasmettere al Comune copia delle relative polizze.
2. Relativamente alla Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/RCO), il Concessionario dovrà attivare proprie polizze di RCT/RCO a copertura delle responsabilità conseguenti alla gestione dell'immobile ed all'esercizio delle attività in esso intraprese.
3. Al Concedente spetterà la stipula della polizza definitiva contro le calamità naturali.

Art. 19 - CESSIONE DEL CONTRATTO

1. E' vietata la cessione del contratto.

Art. 20 - OBBLIGO RILASCIO LICENZE

1. Il Concessionario si obbliga incondizionatamente a rinunciare tempestivamente a tutte le autorizzazioni/licenze che le Autorità competenti gli abbiano rilasciato, limitatamente all'immobile concesso in locazione, per l'esercizio delle attività oggetto del presente contratto, non appena il contratto si estingua.
2. Il Concessionario si impegna a collaborare, all'occorrenza, per agevolare il trasferimento delle autorizzazioni/licenze al nuovo assunto che debba subentrargli nella conduzione della locazione e dell'esercizio.
3. Qualora il Concessionario non ottemperi prontamente all'obbligazione di cui al comma precedente, Il Concedente, fermi restando i propri diritti al risarcimento dell'eventuale maggior danno, incamererà il deposito cauzionale prestato a garanzia delle obbligazioni previste nel presente contratto.

Art. 21 - RINNOVO DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto di concessione non potrà essere rinnovato tacitamente e scadrà al termine del periodo stabilito all'articolo 2, comma 1, senza necessità di disdetta.

Art. 22 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

1. Costituisce clausola di risoluzione espressa del contratto:

- a) non conseguire o perdere le autorizzazione/licenze o i requisiti necessari per l'esercizio dell'attività;
- b) non assicurare gli emolumenti e le assicurazioni sociali ai dipendenti;
- c) non completare l'arredo e le altre opere nell'immobile;
- d) non attivare tutte le utenze utili all'avvio dell'attività (energia elettrica);
- e) il mancato pagamento, anche parziale, del canone annuo di concessione entro le date ultime di scadenza;
- f) la sospensione ingiustificata dell'attività per un periodo superiore a 300 (trecento) giorni, anche non consecutivi, nell'arco di un anno, salvo cause comprovate di forza maggiore.

2. Il Concedente notificherà al Concessionario via PEC l'inadempimento contestato; il Concessionario avrà trenta giorni di tempo per respingere l'addebito con motivazioni. Non facendolo, il contratto verrà dichiarato risolto.

Art. 23 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. Il Concessionario ha effettuato il deposito cauzionale di €, pari al 10% dell'offerta economica complessiva presentata, mediante

2. Il Concedente ha pieno diritto di avvalersi di propria autorità sul deposito cauzionale per reintegrarsi dei crediti da questo garantiti, e fa salvo fin da ora il suo diritto a procedere all'incameramento della cauzione stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale.

3. La cauzione viene prestata a titolo di garanzia del regolare adempimento del contratto e di risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da fatti imputabili al Concessionario medesimo.

4. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine del contratto ove non vi siano contestazioni.

Art. 24 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

1. Ogni controversia tra Il Concedente e il Concessionario, sia durante l'esecuzione del contratto sia al suo termine, è deferita, qualunque sia la natura, al Foro di Brescia.

2. E' escluso il giudizio arbitrale.

Art. 25 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto, nessuna esclusa, sono a carico del Concessionario, così come ogni altro onere accessorio inerente al medesimo.

E richiesto, io Segretario ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici, si compone di n. fogli per facciate intere e fin qui, e viene sottoscritto come segue:

Il Concedente

.....

Il Concessionario

.....

Il Segretario Comunale

.....