



Cremona

COMUNE DI CREMONA

**CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE, DI PROPRIETÀ
COMUNALE, SITO IN CREMONA, VIA UGOLANI DATI N.4, PER LA
GESTIONE DI UN "BAR GASTRONOMICO /CAFFÈ"**

Art.1

Scopo della concessione

Il Comune di Cremona, con sede in Piazza del Comune n.8, codice fiscale 00297960197, rappresentato da _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, nella sua qualità di Direttore del Settore Cultura, Musei e City Branding, **concede in uso** alla ditta _____ con sede in via _____ n. _____, codice fiscale _____, rappresentata dal _____, nato a _____, il ___/___/____, codice fiscale _____, residente/domiciliato _____ per la carica a _____, nella sua qualità di legale rappresentante, **l'immobile, di proprietà del Comune di Cremona, sito a Cremona, in via Ugolani Dati n.4, per la gestione di un "bar gastronomico/caffè"**, che somministri (nel rispetto di quanto disposto dall'*art.6, lett. e) ed f) della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 23 gennaio 2008, n°VIII/6495*):

- alimenti, quali dolci, spuntini, prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell' esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura;
- bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione.

Art.2

Oggetto della concessione

La concessione in uso dell'immobile sito a Cremona, in via Ugolani Dati n.4, comprende l'uso della struttura immobiliare, come di seguito specificata .

I locali di cui si compone l'immobile e gli spazi messi a disposizione sono quelli evidenziati nella planimetria allegato A) alla presente concessione, catastalmente individuati dal Foglio n° 80, mappale 208, sub.501/parte - 504.

La concessione comprende anche l'utilizzo (secondo quanto precisato all'art.13) dello spazio esterno riservato al ristoro all'aperto nel periodo compreso dal 1 aprile al 31 ottobre ed allestito con strutture di arredo per il consumo di cibi o bevande; tale spazio è evidenziato nella planimetria allegata.

Art. 3

Durata della concessione ed eventuale rinnovo

La concessione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal 1 febbraio 2017 scadenza al 31 gennaio 2023.

Alla scadenza indicata, la concessione cesserà di pieno diritto, senza necessità di disdetta.

Potrà essere rinnovata, una sola volta, su richiesta della parte concessionaria e a discrezione della parte concedente, per uguale durata.

Art.4 **Revoca della concessione**

La parte concedente si riserva di revocare in qualsiasi momento la concessione, dandone preavviso almeno 90 giorni prima, con lettera raccomandata, senza che la parte concessionaria possa pretendere compensi o indennizzi di sorta, nei seguenti casi:

- per inadempienza della parte concessionaria agli obblighi derivanti dal presente concessione, ed in particolare quello di avvalersi di persona disabile, ove di ciò si sia fatto carico in sede di offerta;
- in caso di utilizzo dei beni oggetto della concessione per finalità diverse da quelle previste nel presente atto;
- in caso di decadenza del titolo abilitativo per lo svolgimento dell'attività di somministrazione;
- ove ricorrano ragioni di pubblico interesse;
- per motivate necessità;
- per ragioni di forza maggiore;
- nel caso in cui, a causa di sopravvenuti obblighi di legge, la struttura divenga inidonea agli usi previsti.

Art.5 **Recesso unilaterale**

La parte concessionaria potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione dandone preavviso almeno 180 giorni prima con lettera raccomandata.

Art.6 **Indennità per la perdita dell'avviamento ex art.34 L.392/1978**

Stante la natura concessoria del rapporto instauratosi a seguito della sottoscrizione del presente atto, in caso di cessazione dello stesso, per qualunque causa, il concessionario non avrà diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento ex art 34 della Legge 392/1978 e s.m.i..

Art.7 **Modalità di consegna e riconsegna**

I beni immobili sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario, che riconosce che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza.

Gli stessi beni dovranno essere riconsegnati alla scadenza nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso ed in perfetto stato di pulizia, liberi da attrezzature, utensili e qualunque altro oggetto non ricompreso nell'oggetto della concessione .

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte concedente.

Qualsiasi eventuale modifica, aggiunta, variazione (opere interne, opere esterne, targhe, insegne, luci esterne, impiantistica in genere, serramenti, inferriate, ecc.) dovrà essere assoggettata alle procedure autorizzative previste dalla normativa vigente al momento della realizzazione, compresa la presentazione della soluzione progettuale al competente ufficio patrimoniale ai fini dell'acquisizione di nulla osta scritto prima dell'inoltro della richiesta di atto autorizzativo all'esecuzione dei lavori (C.I.A. – S.C.I.A. – D.I.A. – P.d C. – ecc.).

Gli arredi e le attrezzature dovrà essere approvata dal concedente, sia per l'interno dei locali che per lo sfruttamento dell'area esterna secondo quanto indicato all'art.13

Ogni spesa sopportata dal concessionario per eventuali interventi sull'immobile, anche se autorizzata, rimarrà integralmente a carico della parte concessionaria.

Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte concessionaria apportasse all'immobile, resteranno a vantaggio della proprietà e della parte concedente.

Nel caso in cui il concessionario dovesse apportare modifiche non autorizzate ai locali e agli arredi, la rimozione degli stessi ed il ripristino dello status quo ante sarà integralmente a suo carico. Eventuali modifiche e addizioni non autorizzate apportate alla struttura, che non possano essere rimosse senza danneggiare i locali oggetto di concessione, resteranno acquisite

alla proprietà a titolo gratuito, facendo salva la richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito.

Art. 8 **Responsabilità del concessionario e risarcimento dei danni**

Per tutta la durata della concessione il concessionario sarà considerato a termini di legge responsabile e custode delle proprietà comunali ad esso affidate e concesse in uso e risponderà di eventuali danni, diretti o indiretti, causati a persone e/o cose durante il rapporto di concessione e derivanti dalle attività svolte all'interno della struttura o in relazione alle stesse. La parte concedente è esonerata espressamente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni del concessionario.

La parte concessionaria si obbliga inoltre:

- ad assicurare l'uso diligente dei beni oggetto della presente convenzione, anche da parte del proprio personale e dei terzi autorizzati, onde evitare danni di qualsiasi genere;
- ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato;
- a non tenere depositi di materiali pericolosi;
- a non destinare i locali ad usi contrari all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio;
- a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

Art.9 **Oneri a carico del concessionario**

Il concessionario è obbligato a pagare il canone annuo di concessione di Euro +IVA.

Per la riscossione del canone il concedente all'inizio di ogni trimestre emetterà fattura che dovrà essere pagata entro il 30 del mese successivo.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte concessionaria avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente, senza potersi rivalere sul canone di concessione.

In caso di mancato pagamento del canone la parte concedente potrà valersi del disposto dell'art.1453 c.c., senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Oltre al pagamento del canone, sono a carico del concessionario:

- le riparazioni di ordinaria manutenzione ai sensi degli *articoli 1576 e 1609 c.c.* ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento; si precisa che l'Amministrazione comunale potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari;
- gli eventuali adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente concessione in uso;
- le utenze di acqua e energia elettrica nonché la tassa raccolta e smaltimento rifiuti.

Art.10 **Obblighi ed oneri del concedente**

Il concedente si obbliga:

- a) a fornire i locali in cui deve essere svolto il servizio;
- b) alla fornitura del riscaldamento (il cui costo è compreso nel canone di concessione);
- c) ad effettuare, a proprie spese, la manutenzione straordinaria che dovesse rendersi necessaria, ai sensi dell' *art.1621 c.c.* .

Art.11

Obblighi del concessionario

Il concessionario è obbligato:

- a) ad iniziare l'attività entro 30 giorni dalla data di decorrenza della concessione;
- b) a fissare l'apertura giornaliera al pubblico non prima delle ore 7.00 e non dopo le ore 9.00 e la chiusura non prima delle ore 18.30, dal martedì alla domenica; in occasione di eventi particolari, l'Amministrazione potrà richiedere al concessionario aperture straordinarie in fasce orarie diverse (anche serali);
- c) ad avvalersi, il lunedì, del diritto alla chiusura settimanale; eventuali turni di chiusura per ferie dovranno essere concordati con la Direzione del Museo;
- d) a provvedere alla pulizia dei locali e dell'aree esterne, con eventuali dissuasori per volatili; qualora il gestore non vi provveda con la dovuta diligenza, il concedente provvederà con mezzi propri addebitando al gestore le relative spese;
- e) all'arredo dei locali e alla dotazione di tutte le attrezzature necessarie all'attività di somministrazione di bevande e di alimenti; le attrezzature e i relativi impianti devono essere a norma di legge;
- f) all'assolvimento degli oneri fiscali, dotandosi della necessaria strumentazione;
- g) a richiedere l'autorizzazione del concedente qualora intenda collocare all'esterno e/o all'interno eventuali insegne pubblicitarie;
- h) a richiedere l'autorizzazione del concedente per gli arredi interni e per quelli esterni, previsti al successivo art. 14 ;
- i) a non installare slot machine e altri apparecchi per il gioco;
- j) ad effettuare, a proprie spese, gli adeguamenti richiesti dai regolamenti sanitari in vigore, ai locali accessori (cantina e depositi) per lo stoccaggio dei prodotti alimentari, se utilizzati;
- k) a realizzare, a proprie spese, uno spogliatoio per il personale dipendente, laddove non si avvalga solo dell'ausilio dei suoi familiari (secondo quanto indicato all'art.14);
- l) a non utilizzare nei locali oggetto della concessione alimentazione di tipo gassoso (gas metano di città, GPL e tutti i prodotti simili);
- m) consentire il passaggio per accedere all'ascensore;
- n) alla tinteggiatura dei locali e ad apportare migliorie ai servizi igienici d'intesa con il concedente;

Art.12

Servizio di catering in occasione di eventi particolari

Al concessionario potrà essere richiesto il servizio di catering in occasione di eventi particolari (eventualmente anche presso altre sedi museali). Per questo servizio il concedente pagherà al concessionario il prezzo pattuito.

Art.13

Organizzazione di iniziative/eventi

Il concessionario dovrà organizzare iniziative/eventi, in spazi sia interni che esterni, anche oltre l'orario di apertura previsto all'art. 11, lettera b) :

- 1) per la valorizzazione dei musei e indirizzati ad un pubblico differenziato (famiglie, giovani, ..), in collaborazione con il concedente ;
- 2) culturali (es. presentazioni di libri, conversazioni), enogastronomici, musicali, con il consenso del concedente.

Questi eventi dovranno terminare entro le ore 24. Sono a carico del concessionario le spese del servizio di vigilanza che dovrà essere svolto dalla ditta che ha in appalto tale servizio per i musei civici.

Art.14

Uso dello spazio esterno

Dal 1 aprile al 31 ottobre, il concessionario potrà avvalersi dello spazio esterno indicato nella planimetria allegata, da allestire con strutture di arredo (tavolini, sedie, piante, ecc.) per il

consumo di cibi o bevande, negli stessi giorni ed orari di apertura al pubblico indicati all'art.11, salvo aperture straordinarie.

Lo spazio in questione non comporta costi aggiuntivi per il concessionario, essendo già valutato nel canone di concessione.

L'Amministrazione concedente potrà limitarne, anche parzialmente, lo sfruttamento nel caso in cui il suddetto spazio dovesse rendersi necessario per altri fini legati all'attività museale.

Art.15

Personale impiegato nella gestione del bar ed obblighi del concessionario nei confronti dei lavoratori dipendenti

Il concessionario potrà avvalersi, per la gestione del bar, dell'ausilio dei suoi familiari (coniuge, parenti od affini entro il terzo grado), ovvero di dipendenti o soci, anche disabili, ove sia stato espressamente indicato in sede di offerta.

In ogni caso il personale impiegato dovrà essere qualificato ed idoneo all'attività, in numero sufficiente a garantire la funzionalità del servizio, in possesso dei requisiti richiesti dalla legge per il tipo di attività ed assunto nel rispetto delle forme contrattuali normativamente previste.

Il concessionario si impegna, per quanto possibile, a mantenere in servizio lo stesso personale per tutta la durata del servizio.

Il concessionario deve fornire al concedente la seguente documentazione relativa al personale che intende impiegare:

- a) elenco nominativo di tutto il personale dipendente destinato al servizio, corredato, per ogni singolo lavoratore, dell'indicazione del luogo e data di nascita, della qualifica, del numero di matricola e degli estremi delle posizioni assicurative e previdenziali;
- b) copia dei contratti stipulati;
- c) copia della comunicazione obbligatoria di assunzione relativa ad ogni dipendente.

Ogni variazione del personale utilizzato dovrà essere tempestivamente comunicata al concedente.

Il concessionario deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti

In caso di utilizzo di personale dipendente, allo stesso dovranno essere riconosciute condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal contratto della categoria.

Inoltre, il concessionario dovrà adempiere, a favore e tutela del personale dipendente, a tutti gli obblighi di legge previsti in materia di assicurazioni, assistenziali, previdenziali, antinfortunistici, sollevando il concedente da ogni responsabilità in merito.

Il concessionario risponde direttamente verso il concedente dell'attività posta in essere dal personale di cui si avvale, mentre il concedente rimane estraneo alla gestione del rapporto di lavoro.

Il personale dovrà prestare particolare attenzione all'igiene e pulizia personale ed indossare un abbigliamento omogeneo ed adeguato.

Il concedente, con richiesta scritta e motivata, può formulare rilievi alla condotta, al decoro, all'igiene ed alla professionalità del personale impiegato nel servizio; in questi casi il concessionario ha l'obbligo di adottare i provvedimenti necessari, tra cui anche l'eventuale sostituzione del personale interessato.

Art.16

Accertamenti e verifiche

Il concedente potrà accedere ai locali in concessione, accertarne lo stato ed effettuare le indagini ed i controlli che riterrà necessari.

Art.17

Garanzie

Il concessionario è tenuto ad adottare, nel corso della gestione, tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette al servizio e dei terzi, nonché per evitare danni ai locali, agli arredi e alle attrezzature. Il concedente è sollevato da ogni forma di responsabilità nei confronti dei clienti e di terzi.

Il concessionario si assume la piena responsabilità per eventuali conseguenze derivanti dall'inosservanza di norme e/o prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti, liberando il concedente da qualunque responsabilità in merito.

Il concessionario, ferme restando le assicurazioni obbligatorie per legge (contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali, ecc.) a favore dei dipendenti impiegati nell'esecuzione del servizio oggetto del presente atto, deve stipulare a proprie spese e mantenere operante, per tutta la durata della gestione del servizio, con primaria impresa di assicurazione, una polizza di responsabilità civile verso terzi.

Tale polizza dovrà prevedere la copertura della responsabilità civile per danni, di qualsivoglia natura, compresi i danni da incendio, cagionati al concedente, a terzi (per esempio intossicazioni alimentari) o a cose di terzi o per infortuni occorsi ai dipendenti e/o agli addetti ai lavori, senza l'apposizione di clausole limitative di responsabilità, con validità per tutta la durata della concessione, per un massimale di almeno € 3.000.000,00 (tremilioni) per sinistro.

Tale polizza dovrà coprire anche la responsabilità civile personale di tutti gli addetti che, indipendentemente dalla natura del rapporto con il concessionario, provochino danni nel corso dello svolgimento del servizio.

La polizza deve decorrere dall'inizio dell'esecuzione del servizio ed avere durata pari a quella della concessione (dovendo pertanto essere rinnovata in caso di proroga o rinnovo della concessione).

Copia della stessa dovrà essere consegnata al concedente prima dell'inizio del servizio.

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto, la parte concessionaria versa un deposito cauzionale non produttivo di interessi legali pari all'importo di tre mensilità, da costituirsi anche mediante polizza fideiussoria assicurativa o bancaria.

Art. 18

Stipulazione del contratto e relative spese

Il concedente comunica al concessionario il termine entro il quale deve essere stipulato l'atto di concessione.

Qualora il concessionario non adempia agli obblighi indicati nella suddetta comunicazione, il concedente si riserva di revocare l'aggiudicazione ponendo a suo carico le eventuali ulteriori spese che dovesse affrontare per la stipulazione con altro contraente, tenendolo comunque indenne dalle eventuali prestazioni effettuate nel frattempo.

Tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le eventuali spese di registrazione, sono a carico del concessionario.

La parte concessionaria consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte concedente che chiederà poi il rimborso nella quota spettante.

Art.19

Subconcessione, cessione del contratto e divieto di utilizzo per altre finalità

È fatto espresso divieto alla parte concessionaria di subconcedere in tutto od in parte, con o senza corrispettivo, la cosa concessa (salvo formale autorizzazione della parte concedente), di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C.

È fatto, inoltre, espresso divieto al concessionario :

- di cedere o affidare a terzi l'esecuzione del servizio di gestione, fatta comunque salva l'approvazione del concedente;
- di trasferire in capo a terzi in tutto o in parte i diritti contemplati nella presente concessione;
- di cedere i crediti nascenti dalla presente concessione, senza autorizzazione scritta da parte del concedente.

È vietato al concessionario l'utilizzo della struttura per usi diversi da quelli di cui all'art.1.

Art. 20
Variazioni della convenzione

Qualsiasi modifica al presente atto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti.

Art. 21
Norme di rinvio

Le parti convengono espressamente che i loro rapporti siano regolati esclusivamente dal presente atto, risolvendo espressamente di comune accordo ogni precedente intesa sia scritta che verbale.

Per quanto non previsto dal presente atto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, al *Regolamento comunale per la disciplina dell'affidamento di beni immobili a terzi* (adottato con *Deliberazione di Consiglio Comunale n.69 del 28/11/2011*) e del vigente *Regolamento comunale per la disciplina dell'attività contrattuale* (adottato con *Deliberazione n.3 del 16/02/2009*), ove compatibili, ed alle ulteriori norme vigenti in materia.

Art. 22
Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia della presente concessione è esclusa la competenza arbitrale.

ALLEGATI:

A) Planimetria dei locali (in evidenza quelli oggetto della concessione)

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte concedente -----

La parte concessionaria -----

Cremona, -----