



*Città di Acireale*

**AREA TECNICA E PROGETTAZIONE**

**SCHEMA CONTRATTO**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Acireale tra il Comune di ACIREALE, con sede in Acireale Via Lancaster n° 3, cod. fisc.: 81000970871 nella persona del Dirigente Area Tecnica del Comune di Acireale, \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede Municipale \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ una \_\_\_\_\_ parte, \_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, mediante la presente scrittura privata da valere, all'occorrenza, quale pubblico strumento si conviene e stipula quanto segue:

**LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**ART. 1 CONCESSIONE**

Il Comune di Acireale, come sopra rappresentato, concede in affitto al Sig./Sig.ra/Ditta \_\_\_\_\_ (di seguito denominato/a anche Concessionario/a) risultato aggiudicatario a seguito dell'espletamento della procedura aperta per la concessione del chiosco ubicato all'interno della Villa Belvedere lato sinistro, censito al catasto fabbricati al foglio 62 part.IIa 284.

**ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE**

Il contratto di concessione avrà durata di anni SEI automaticamente rinnovabili per i successivi anni sei con inizio dalla data di consegna dell'immobile che avverrà alla data di stipula del contratto.

**ART. 3 CONDIZIONE DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE**

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il concessionario eseguirà, a proprie totali cura e spese, i lavori di riqualificazione connessi e necessari per l'attività di vendita di alimenti e bevande preconfezionate e piccoli souvenir.

Saranno a carico dello stesso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per l'intera durata del rapporto.

**ART. 4 USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso commerciale per la vendita di alimenti e bevande preconfezionate e di piccoli souvenir.

#### ART. 5 – OBBLIGHI GENERALI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, con la stipula del contratto di concessione, avrà l'obbligo di:

- Provvedere a proprie ed esclusive spese alla messa in esercizio del chiosco ed ad ogni adempimento connesso;
- Provvedere a sua cura e spese, dove necessario, alla realizzazione degli allacci e degli scarichi delle acque ed agli allacci alla rete di energia elettrica, o alla voltura delle utenze, in caso di impianti già esistenti;
- Provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di vendita di alimenti e bevande preconfezionate e di piccoli souvenir;
- Sostenere integralmente le spese per il consumo di energia elettrica e acqua;
- Garantire la pulizia dell'area esterna prossima al chiosco affidato in concessione;
- Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
- Mantenere indenne il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose derivanti dalla cattiva gestione del chiosco;
- Dare tempestiva comunicazione scritta al Comune di qualsiasi interruzione del servizio, specificandone le ragioni e la durata;
- Per quanto non espressamente indicato nel presente contratto in merito all'attività di gestione si fa riferimento alla vigente normativa in materia di attività di vendita di alimenti e bevande e di contratti pubblici.

#### Art. 6 – Orari di apertura dell'attività

Il concessionario del Chiosco dovrà osservare gli orari di apertura al pubblico della Villa Belvedere anche in caso di manifestazioni dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiudere la villa in caso di eventi atmosferici straordinari (forte vento, intense precipitazioni, ecc.) senza darne preavviso.

I periodi di chiusura dell'attività oggetto di concessione per motivi imprevisti o imprevedibili e quelli per eventuali interventi manutentivi dovranno essere comunicati al Comune.

#### ART. 7 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Il concessionario dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Comune di Acireale e degli altri Enti e/o uffici all'uopo competenti (Soprintendenza BB.CC.AA., Genio Civile), il progetto relativo ai suddetti lavori, fermo restando che nel caso in cui non dovesse ottenere il Nulla Osta e/o autorizzazione necessarie il Comune di Acireale è esonerato da eventuali responsabilità. Alla cessazione, per qualsiasi causa, della concessione tutte le migliorie, addizioni, riparazioni, ecc. effettuate e approvate in accordo a quanto disposto al precedente capoverso, saranno acquisite dal concedente senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna ai termini e condizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

Il concedente non consente al concessionario installazioni all'esterno del chiosco di insegne e/o segnali inerenti la propria attività.

Il concedente autorizza il concessionario a presentare istanze e domande alle competenti autorità per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla esecuzione dei lavori che il concessionario dovrà eseguire secondo il computo metrico estimativo da sottoporre all'approvazione dell'area tecnica.

La consegna dell'immobile avverrà non appena il concessionario avrà ottenuto le autorizzazioni e /o nulla osta necessari per l'inizio dei lavori.

#### ART. 8 CANONE ANNUO

Il canone annuo applicato sarà quello risultante a seguito dell'espletamento della procedura aperta, da pagare in rate semestrali anticipate.

Il canone sarà dovuto dopo la concorrenza dell'importo dei lavori che \_\_\_\_\_ sosterrà per sistemare il chiosco sulla base del computo metrico estimativo che sarà proposto dalla stessa e accettato dal Dirigente Area Tecnica.

Le parti convengono che il canone di locazione non verrà aggiornato, ai sensi dell'art. 32 del 27.07.1978 n. 392, sino alla concorrenza della somma anticipata da \_\_\_\_\_ per la sistemazione del chiosco.

#### ART. 9 ONERI ACCESSORI, CONSUMI E SPESE

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.

Il concessionario, quindi, assumerà a proprio carico per tutta la durata del rapporto gli oneri accessori (allacciamenti e consumi di acqua, luce, ecc.) ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente il rapporto nonché gli oneri assicurativi.

#### ART. 10 RINNOVO CONTRATTO

Le parti convengono che il contratto di affitto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e che tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 27.07.1978 n. 392.

#### ART. 11 RECESSO

Le parti convengono che il concessionario ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore a mezzo di lettera raccomandata con un preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui il recesso avrà esecuzione, ai sensi e per gli effetti dall'art. 27 comma 8 della Legge 27.07.78 n. 392.

#### ART. 12 DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

È fatto divieto di destinare il chiosco ad uso diverso da quello stabilito dal contratto. La violazione del divieto posto in capo al concessionario implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

È espressamente vietato:

- destinare il chiosco ad attività diverse dal servizio di vendita al pubblico di alimenti e bevande confezionate e piccoli souvenir;
- installare, all'interno e all'esterno del manufatto, apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco di qualsiasi tipo, ad esempio videogiochi, videopoker, slot machine e similari;

- installare distributori automatici di alimenti e bevande;
- modificare le attrezzature e le essenze vegetali presenti nel Giardino Pubblico;
- cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente contratto;
- installare giostrine elettromeccaniche o elettroniche per bambini.

Le parti inoltre convengono, che il concessionario può cedere il locale oggetto del presente contratto con il consenso del concedente purché venga insieme ceduto o locata l'azienda dandone comunicazione al concedente all'indirizzo pec

#### ART. 13 – ISPEZIONE DEL CHIOSCO

L'Amministrazione Comunale potrà in qualunque momento procedere all'ispezione del chiosco dato in concessione, senza preavviso al concessionario, per verificare la corrispondenza delle attività svolte alle prescrizioni contrattuali.

#### ART. 14 RESPONSABILITÀ

Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare, in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nelle vie adiacenti o nella Villa Belvedere.

#### ART. 15 ASSICURAZIONE

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazione e a mantenere in vigore, per tutta la durata della concessione e fino alla riconsegna dell'immobile, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Acireale) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione siglata con il Comune di Acireale, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 500.000,00 e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a: conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnate; committenza di lavori e servizi; danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti; danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio, esplosione o scoppio di cose del concessionario o da esso detenute; interruzioni o sospensioni di attività o di servizio o di mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

#### ART. 16 RICONSEGNA

Alla scadenza del rapporto e in ogni caso di sua cessazione anticipata il concessionario assumerà l'obbligo di riconsegnare il chiosco libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

#### ART. 17 GARANZIA DEFINITIVA

La garanzia infruttifera corrisponde a 3 mensilità del canone annuale di concessione. La garanzia può essere costituita sotto forma, di cauzione oppure di fideiussione.

La cauzione è costituita presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria o presso le aziende autorizzate a titolo di pegno a favore del concedente esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente.

La garanzia fideiussoria, a scelta del concessionario, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1 Settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

#### ART. 18 DECADENZA

L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi: a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del contratto; b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario; c) violazione dei divieti posti a carico del concessionario; d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori; e) uso del chiosco non conforme alla destinazione contrattuale. f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

#### ART.19 COMPETENZA IN CASO DI CONTROVERSIA

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, sarà di competenza esclusiva del foro di Catania

#### ART. 20 SPESE CONTRATTUALI:

Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

#### ART.21 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non previsto, né menzionato nel presente contratto le parti fanno espresso riferimento a tutte le norme del codice civile in materia di locazione, nonché della legge che regola la locazione degli immobili ad uso non abitativo Legge 392/78 e successive mm. e ii.