

COMUNE DI RAVENNA

Codice Fiscale n. 00354730392

PG. n.

Repertorio n.

Bozza di concessione

CONCESSIONE IN USO PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "BAR PARCO TEODORICO" E DELLA RELATIVA AREA DI PERTINENZA SITI NEL PARCO TEODORICO A RAVENNA, DAL 1/1/2020 AL 30/6/2027.

Ravenna,

Premesso che:

♦ con Determinazione Dirigenziale PG. ____/___ del __/__/____, divenuta esecutiva in data __/__/____, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 della Legge 08/06/90 nr.°142 e successive modificazione, è stato disposto di concedere in uso il bene, sotto meglio evidenziato, tramite evidenza pubblica;

♦ che in data __/__/____ è stato aggiudicato a _____ la procedura di evidenza pubblica, in quanto risultato l'offerta economicamente più vantaggiosa;

la sottoscritta Arch. Gloria Dradi, nata a _____ (___) il __/__/____, che agisce nel nome e per conto del Comune di Ravenna, ai sensi dell'art.107 – 3° comma del D.Lgs. n°267 del 18.08.2000 e dell'art. 43 dello Statuto del Comune di Ravenna, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, per dare esecuzione alla Determinazione Dirigenziale Comunale PG. ____/___ del __/__/____, divenuta esecutiva in data __/__/____;

CONCEDE

Alla _____, P.I. _____ legale rappresentante _____, nat_ a _____ (___) il __/__/____ e residente a _____ (___) via _____, C.F. _____ l'utilizzo dell'immobile di proprietà comunale sito nel Parco Teodorico a Ravenna, censito al C.F. del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 48, particella 2097 subalterno 1 categoria D/8, insistente sul terreno censito al C.T alla stessa sezione e foglio con il

mappale 2097 di 449mq., con una superficie commerciale di 150,00mq., alle seguenti condizioni, come da planimetria allegata:

- 1) la presente concessione avrà la durata di 7 anni e sei mesi a decorrere dal 01/01/2020 e pertanto scadrà il 30/06/2027, senza bisogno di preventiva disdetta, con possibilità di 6 mesi di proroga tecnica (fino al 31/12/2027);
- 2) per l'utilizzo dell'immobile il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo pari ad € __.____,00= da versare anticipatamente, in due rate semestrali di pari importo, alla Società "Ravenna Entrate S.p.A." con sede in via Magazzini Anteriori 1/3/5 a Ravenna, concessionaria del servizio di riscossione per conto del Comune di Ravenna;
- 3) il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della presente concessione, a semplice richiesta del Comune di Ravenna;
- 4) l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere l'adeguamento Istat al momento dell'indicizzazione o di addebitare la quota di aggiornamento del canone unitamente alla rata successiva, senza nessuna comunicazione al concessionario, che accetta con la sottoscrizione della presente concessione;
- 5) a garanzia degli obblighi assunti con la concessione, Il concessionario ha provveduto alla costituzione di una cauzione, mediante _____, in data _____, dell'importo di €. __.____,00, pari a tre mensilità del canone di concessione; detta cauzione sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute;
- 6) sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc.), le quali dovranno essere eseguite nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas;
- 7) il concessionario dovrà gestire l'area e l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande come da progetto presentato in sede di bando pubblico ed allegato quale

parte integrante del presente atto e dovrà reperire tutte le autorizzazioni (o atti analoghi) necessarie alla realizzazione di quanto previsto dal progetto;

- 8) tutte le spese relative alla manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria, sono a carico del concessionario, il quale, al termine della concessione, non ha diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione;
- 9) qualora, al termine della concessione, l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione comunale si rivarrà legalmente nei confronti del concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione dell'immobile ed il mancato guadagno avuto a causa dell'inutilizzo del bene;
- 10) il concessionario deve garantire la piena efficienza e continuità dell'attività; s'impegna sin da ora a collaborare con il Comune di Ravenna per la tutela e la protezione dell'area destinata a "Parco Teodorico", senza pretendere alcun compenso in quanto già considerato nell'entità del canone, in particolare si impegna all'apertura e chiusura giornaliera dei n. 8 (otto) cancelli – di cui 1 temporaneamente chiuso - cancelli e pulizia dei cestini per rifiuti nell'area oggetto di concessione, come da planimetria in allegato, con frequenza almeno quotidiana (o superiore nel caso sia necessario);
- 11) durante il corso della concessione il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di ampliare l'edificio concesso, come da progetto in fase di studio, nella misura massima del 70% della superficie utile esistente; qualora venga eseguito l'ampliamento, il concessionario si obbliga fin da ora a prenderlo in consegna e gestirlo alle medesime condizioni della parte già concessa, ad eccezione del canone che verrà riparametrato all'aumento della superficie commerciale;
- 12) il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisto ed all'istallazione di arredi, attrezzature ecc. che dovranno essere congeniali ad una ottimale conduzione e gestione del bene; in ogni caso, l'istallazione di nuovi impianti ed attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale; le attrezzature mobili installate dal concessionario restano di sua proprietà e pertanto potrà asportarle alla scadenza della concessione, a condizione che l'immobile sia

rimesso in pristino. Le attrezzature fisse o, in caso di attrezzature mobili, se il ripristino risulti particolarmente oneroso, verranno acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale; per le migliorie e le addizioni apportate dal concessionario, il Comune di Ravenna non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo, nemmeno alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o di rinuncia alla stessa;

13) il concessionario è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione della concessione a produrre e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa, le polizze assicurative relative alla copertura dei seguenti rischi di:

1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Ravenna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla gestione e conduzione del bar, a copertura di tutti i diversi rischi connessi alle attività previste dal presente servizio incluso l'accesso di persone e/o animali e il suo utilizzo, a qualunque titolo o in carenza di titolo, comprese attrezzature e impianti, organizzazione di attività ludiche, sportive ricreative artistiche culturali e di altro tipo e tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata; tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 3.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
- committenza di lavori e servizi;

2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, ed oggetto della concessione (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga) comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata; tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro e € 1.000.000 per assicurato;

3) si premette che i locali, strutture, mobili e altri beni affidati in concessione dal Comune sono assicurati a cura dell'Ente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e che il Comune di Ravenna si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa; il Concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune di Ravenna per danni a beni di proprietà del Concessionario stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse;

l'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT e/o l'eventuale approvazione espressa del Comune sull'assicuratore prescelto dal Concessionario il quale dovrà inviare copia delle polizze al Servizio Patrimonio - non esonerano il Concessionario stesso 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;

il mancato rinnovo della suddetta polizza da parte del concessionario, alla scadenza, in modo che ne sia garantita la validità e l'efficacia per tutta la durata della presente concessione, è considerato grave inadempimento che costituisce clausola risolutiva espressa ai *sensi* dell'art. 1456 del C.C.; in particolare, il Committente dovrà presentare prima della scadenza della polizza una specifica dichiarazione della compagnia di assicurazione che attesti l'avvenuta proroga / rinnovo dell'assicurazione senza altre modifiche alle condizioni e/o massimali attualmente stabiliti;

- 14) nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o fosse attuato un utilizzo del bene, o di parte di esso, non confacente alle finalità suesposte, lo stesso ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Ravenna, senza che il concessionario nulla abbia a pretendere;
- 15) il concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune di Ravenna, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire; al concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato;
- 16) il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di rientrare in possesso dell'area esterna o di parte di essa, anche per eventuali occupazioni temporanee, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento danni, né rimborso di qualsiasi natura, fatta salva la restituzione della quota di canone in proporzione all'occupazione effettuata;
- 17) il concessionario è costituito custode dell'immobile concesso e dell'area di pertinenza e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro;
- 18) il concessionario non può chiedere o vantare dal Comune di Ravenna indennizzi, rimborsi o spese per risarcimento danni in conseguenza di ammanchi di merci, sottrazione o deperimento degli impianti e delle attrezzature o mancati guadagni;
- 19) il concessionario è tenuto a mantenere in ottimo stato di conservazione l'immobile e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che si rendessero necessari;
- 20) il concessionario non potrà cambiare l'uso dell'immobile concesso né alterarne lo stato e non può effettuare innovazioni o trasformazioni, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 21) il Comune di Ravenna viene completamente sollevato da ogni responsabilità civile o penale derivante dall'uso del bene; il concessionario esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati

a persone, animali o cose, procurati in qualsiasi modo in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto;

22)il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di revocare, in qualsiasi momento, la presente concessione qualora ritenesse necessario rientrare in possesso del bene per cause di forza maggiore o per pubblica utilità; in tal caso, il concessionario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo o compenso, salvo la restituzione della quota di canone in relazione al periodo di mancato utilizzo;

23)l'inadempienza da parte del concessionario di uno dei patti contenuti nel presente atto, produrrà, ipso jure, la sua revoca;

24)eventuali controversie, che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria;

25)tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, sono a carico del concessionario.

Letto, approvato e sottoscritto

PER ACCETTAZIONE

Si approvano, specificatamente, a norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole di cui ai punti 1), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23) e 25).