

## **ALLEGATO B**

### **COMUNE DI CREAZZO**

Provincia di Vicenza

#### **CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN CHIOSCO- BAR ALL’INTERNO DEL PARCO DI VIA MOLINI**

##### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Creazzo concede l’uso dell’unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati foglio 5 mapp. n. 967, cat. C/1 avente un superficie di 15 mq, sprovvista di arredamento e di impianto di riscaldamento per l’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande con esclusione di qualsiasi altra attività anche se accessoria alla stessa all’interno del Parco di Via Molini.

Il bene risulta esattamente individuato nella planimetria (Allegato A).

La concessione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Sarà a carico del concessionario lo svuotamento dei cestini all’interno del Parco ogni 3 (tre) o comunque ogni qualvolta ciò sia necessario.

##### **ART. 2 – NATURA DELLA CONCESSIONE**

Il bene concesso sarà regolato da un contratto-concessione e sarà quindi soggetto alle procedure tipiche connesse a detta tipologia di atti amministrativi.

##### **ART. 3 – STATO DEI LOCALI**

L’unità immobiliare che viene concessa sarà nota al concessionario attraverso la presa visione della planimetria e della scheda tecnica dello stesso.

Il concessionario sarà custode del locale predetto e lo dovrà riconsegnare nelle medesime condizioni nelle quali lo ha ricevuto, salvo il deperimento d’uso; in caso contrario, egli sarà tenuto al risarcimento del danno.

Il concedente ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l’immobile concesso per accertarne lo stato ed il buon uso.

##### **ART. 4 – MODALITA’ DI UTILIZZO**

Il concessionario dovrà attenersi alle disposizioni d’ordine pubblico ed alle norme igienico-sanitarie vigenti in materia di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Egli non potrà modificare l’uso per il quale i locali e le pertinenze esterne sono concessi e gli stessi dovranno essere sempre tenuti nel massimo decoro.

Il concessionario dovrà inoltre assicurare una conduzione conforme ed adeguata alla

categoria ed alla posizione dell'esercizio. A maggior chiarimento si precisa che il Comune di Creazzo concedente considera essenziale e il concessionario ne prende atto, il mantenimento delle caratteristiche dell'esercizio secondo la tipologia aggiudicata in gara, con la conseguenza che deve considerarsi rigorosamente vietata, in quanto atta ad alterare tali caratteristiche, qualsiasi diversa attività. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del successivo articolo 12.

E' quindi vietata la sub concessione o il comodato totale o parziale dei locali.

Il concessionario dovrà seguire gli stessi orari di apertura e chiusura del parco, senza possibilità di chiedere deroghe neanche per singoli giorni.

#### ART 5. – DURATA

La concessione avrà durata di anni 2 (due) a partire dalla sottoscrizione del contratto concessione, senza possibilità di proroga automatica al termine. E' consentito al concessionario recedere in qualsiasi momento del contratto dandone avviso al concedente, mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di recesso anticipato del concessionario non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

Alla scadenza della concessione si redigerà un verbale di sopralluogo in contraddittorio tra le parti, al fine di verificare che i locali vengano restituiti al Comune in buono stato, secondo le regole ordinarie del codice civile.

#### ART. 6 – CANONE DI CONCESSIONE

L'importo del canone di concessione (comprensivo di IVA) dovrà essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali dal concessionario alla Tesoreria Comunale in via anticipata entro il giorno 5 (cinque) del mese.

Il primo pagamento, a seguito della sottoscrizione del contratto, dovrà essere versato entro 10 giorni dalla firma dello stesso.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, costituirà automaticamente il concessionario in mora; il mancato pagamento inoltre costituirà, inadempienza grave, legittimando il concedente a chiedere la risoluzione del contratto.

Il ritardo nel pagamento del canone comporterà, salvo quanto previsto al successivo periodo per la risoluzione del contratto, il pagamento degli interessi di mora in misura pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di tre punti. In caso di mancato pagamento del canone il concedente potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

#### ART. 7 - OPERE A CARICO DEL CONCESSIONARIO ED ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MODIFICA E MIGLIORIA

Sono a carico del concessionario le spese per l'esecuzione di tutti gli interventi di finitura

e di completamento dei locali oggetto di concessione e relative pertinenze. Per tutti gli impianti installati dovrà essere rilasciata, a semplice richiesta del Comune, la certificazione prescritta dalle vigenti normative.

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del concedente fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del concessionario allo scadere del contratto.

Al termine della concessione, nessun compenso od indennizzo spetterà al concessionario per migliorie ed addizioni, anche autorizzate, che non siano agevolmente rimovibili e rimosse e che pertanto rimarranno acquisite in proprietà dal proprietario dell'immobile ed in uso al concedente.

#### ART. 8 – ONERI MANUTENTIVI E SPESE DI GESTIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

In deroga agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, sono di competenza del concessionario tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie dei locali, l'esecuzione della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e delle aree di pertinenza dell'immobile oggetto di concessione con annesse pertinenze e relativa pulizia.

Il concessionario dovrà provvedere ad intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a suo carico tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e Tari i cui contratti devono essere direttamente intestati, ove possibile, oppure in base agli effettivi consumi rilevati con appositi strumenti di misurazione o proporzionalmente ai millesimi attribuiti.

#### ART. 9 - GARANZIE ASSICURATIVE E DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto e dell'esatto e puntuale pagamento dei canoni di concessione, il concessionario presenterà una cauzione definitiva valida fino a dichiarazione di svincolo, pari ad una annualità iva esclusa, del canone di concessione a mezzo di polizza bancaria o assicurativa stipulata con compagnia autorizzata presente negli elenchi IVASS.

La garanzia prevede l'impegno del fideiussore a versare l'importo garantito entro 15 giorni dalla semplice richiesta del concedente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo potrà avvenire solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa. La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

Il concessionario presenterà inoltre copia della polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia assicurativa presente negli elenchi IVASS di RCT/O - Responsabilità civile verso terzi/operai, con un massimale non inferiore a € 1.500.000,00;

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione.

Il concessionario dovrà inoltre presentare annualmente quietanza di pagamento del premio.

#### ART. 10 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Allo scadere del contratto, l'immobile, dovrà essere restituito al concedente in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, ai sensi dell'art. 2591 c.c.. Sarà dovuta inoltre una penale irriducibile di euro 250,00 (duecentocinquanta/00), al giorno, salvo per il locatore il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior onere ed il diritto del concedente a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

#### ART. 11 DESTINAZIONE DEL BENE – SUBCONCESSIONE - CESSIONE

La concessione dell'immobile è ad uso esclusivo del concessionario che lo utilizzerà per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande con esclusione di qualsiasi altra attività anche se accessoria alla stessa all'interno del Parco di Via Molini.

E' fatto espresso divieto al concessionario di cedere il presente contratto-concessione e di sub concedere in tutto o in parte la cosa concessa, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile.

#### ART. 12 DECADENZA DELLA CONCESSIONE

In tutti i casi di inadempimento da parte del concessionario alle obbligazioni assunte e specificatamente:

- ritardi nel pagamento del canone superiori a 30 giorni dalle scadenze;
- ritardi reiterati, anche per un tempo inferiore all'ipotesi di cui al punto che precede;
- violazione degli obblighi previsti dal presente contratto-concessione;
- violazione di norme e regolamenti;
- mancato mantenimento della validità ed efficacia per tutto il periodo di vigenza della concessione della polizza assicurativa stipulata ai sensi del precedente articolo 9;
- mancato pagamento di due mensilità anche non consecutive,
- dopo n. 3 (tre) chiusure del bar oltre l'orario di chiusura del parco accertate dalla

Polizia Locale.

Il Comune di Creazzo dopo aver contestato gli inadempimenti di cui sopra e valutate le memorie difensive che il concessionario dovrà presentare entro 15 giorni dalla notifica della contestazione degli inadempimenti, potrà invocare la decadenza del contratto concessione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 e segg. C.C. con dichiarazione da comunicare per iscritto al concessionario mediante raccomandata A.R..

Nell'ipotesi che l'inadempimento sia accertato e confermato il concessionario dovrà rilasciare immediatamente i locali liberi da persone e cose anche interposte, riconoscendo fin d'ora il diritto del Comune di Creazzo di reimmettersi nella detenzione dei locali. Il concedente potrà pertanto avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento, ivi compreso, se necessario, il ricorso all'autorità giudiziaria ed ordinaria per riacquistare la disponibilità dei locali, rinunciando fin d'ora il concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere.

In ogni caso di decadenza il Comune di Creazzo potrà avvalersi della cauzione di cui all'articolo 9.

La mancata osservanza del divieto della cessione in tutto o in parte a terzi degli spazi oggetto del presente contratto-concessione, determina la risoluzione automatica del contratto con il solo onere della comunicazione scritta.

Al concedente è riconosciuta la facoltà di recesso inoltre nei casi in cui, a suo giudizio, vengano meno le ragioni di pubblico interesse o qualora sia riconosciuta l'opportunità della soppressione o sospensione del servizio Bar per cause di forza maggiore o di pubblica sicurezza.

#### ART. 13 SPESE DI CONTRATTO ED IMPOSTE

Tutte le spese, nessuna esclusa, inerenti e consequenziali al presente contratto-concessione saranno a carico del concessionario.

#### ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.