

Contratto reg. n. _____ del _____

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI N.1 BOX AL PIANO MEZZANINO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "MERCATO COPERTO COMUNALE", SITO IN BORDIGHERA, PIAZZA GARIBALDI S.N.C., CON DESTINAZIONE NON COMMERCIALE (UFFICI DI ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA, SINDACATI, PATRONATI, UFFICI DI ENTI PUBBLICI, ECC., ASSOCIAZIONI CULTURALI, LABORATORI ARTISTICI, LABORATORI ARTIGIANALI).

F R A

- il COMUNE DI BORDIGHERA, con sede in Bordighera (IM) – Via Venti Settembre n.32, codice fiscale n. 00081170086, in persona del dirigente del settore amministrativo, Dottor, nato a, il, che interviene al presente atto nella sua qualità di dirigente del settore amministrativo, in esecuzione della alla determinazione dirigenziale n..... R.G.- S.A. in data .../.../2020, domiciliato presso l'ente che rappresenta, in prosieguo anche indicato semplicemente "Il Comune";

E

-, nato a (...) il, codice fiscale n..... – partita i.v.a. n..... quale aggiudicatario – concessionario, in prosieguo indicato semplicemente "concessionario".

PREMESSO CHE:

a) il Comune di Bordighera è proprietario di un compendio immobiliare, denominato "Mercato Coperto Comunale", appartenente al demanio comunale, sito in Bordighera - Piazza Garibaldi s.n.c., censito al catasto fabbricati - al foglio 8 – sezione censuaria di Bordighera, mappale n.150, costituito da un piano interrato adibito in parte a parcheggio pubblico a rotazione ed in parte suddiviso in locali deposito (n.7 locali deposito della superficie di mq.8,50 ed un locale deposito di mq.11,50), da un piano terreno (o rialzato) avente destinazione di mercato coperto comunale nell'ambito del commercio su aree pubbliche, ed un piano mezzanino, con destinazione non commerciale ad attività terziarie di servizi ed, in particolare, ad uffici di associazioni di categoria, sindacati, patronati, uffici di enti pubblici, associazioni culturali, laboratori artistici, artigianali, corsi didattici, ecc.;

b) il piano mezzanino dello stabile comunale predetto é attualmente costituito da diversi box ad uso uffici di superfici diverse oltre al corridoio e l'area libera ad uso comune e via di sicurezza, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria agli atti del Comune con prot.n.3928/2017;

c) con deliberazione della Giunta Comunale n.119 del 18/06/2020 é stato approvato l'atto di indirizzo di prorogare in via transitoria a tutto il 30/09/2020 la concessione del box al piano mezzanino individuato dall'interno 1 di mq.23,24 in scadenza il 28/06/2020, e di avviare nuova procedura negoziata per l'aggiudicazione della concessione della cantina resasi disponibile al piano interrato, individuata dall'interno n.5, e della concessione quinquennale del medesimo box al piano mezzanino, individuato dall'interno 1, stabilendo altresì i criteri per l'aggiudicazione e, tra questi, il canone concessorio a base di gara del box, pari al canone già vigente fino a tutto il 28/06/2020 di euro 137,43 a mq. annui per la formazione della graduatoria delle offerte e per l'aggiudicazione provvisoria, il criterio della migliore offerta in aumento o pari al canone annuale a base di gara;

d) con provvedimento dirigenziale n..... R.G.-n..... S.A. in data é stato disposto l'avvio della procedura ed approvato la documentazione di gara e con avviso in data è stata avviata la procedura stessa e fissato il termine del per la presentazione delle offerte e delle dichiarazioni previste nell'avviso;

e) la procedura negoziata, come meglio risulta da verbale in data _____ e dal provvedimento dirigenziale del settore amministrativo n._____/R.G. in data _____,

individuava nel signor/nella ditta _____, che ha richiesto in concessione il box interno _____ offrendo al Comune il canone concessorio annuale iniziale di euro _____ a mq., il soggetto cui dare in concessione il box predetto (interno n.1), di proprietà comunale, situato al piano mezzanino dello stabile comunale denominato "Mercato Coperto Comunale" in Bordighera, Piazza Garibaldi s.n.c., evidenziato nella planimetria agli atti del Comune con prot.n.3928/2017.

Tutti i documenti innanzi richiamati si trovano, ove non allegati al presente contratto, agli atti del Comune.

Tutto ciò premesso e confermato ed a far parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) - OGGETTO –

Il Comune di Bordighera concede in concessione non commerciale a _____, che accetta, il box individuato dall'interno 1 di mq.23,24 circa, con destinazione ad uffici e /o laboratori come individuati nelle premesse, ubicato al piano mezzanino dello stabile comunale denominato "Mercato Coperto Comunale", sito in Bordighera, Piazza Garibaldi s.n.c., catastalmente individuato al catasto fabbricati al foglio 8, sezione censuaria di Bordighera, mappale n. 150, individuato nella planimetria agli atti del Comune con prot.n.3928/2017;

Art. 2) – DESTINAZIONE D'USO – SVOLGIMENTO ATTIVITA' – SUBLOCAZIONE-DIVIETI -

Il box predetto avente destinazione d'uso non commerciale viene concesso ed accettato in concessione per lo specifico ed esclusivo uso di _____ (*destinazione ammessa: uffici di associazioni di categoria, sindacati, patronati, uffici di enti pubblici, ecc., esclusa la tipologia degli uffici e studi privati, laboratori artistici, attività culturali, didattiche,)* che il concessionario si impegna a gestire secondo le migliori regole di decoro, signorilità, funzionalità specifica e moralità. In ragione della specifica destinazione di cui sopra non si applicano le disposizioni relative al riconoscimento dell'indennità di avviamento.

E' fatto assoluto divieto di subconcessione e di cessione del contratto, ancorchè parziali, nonché di mutamento d'uso, intendendosi quale inadempimento a tale divieto anche la minima e parziale inosservanza di quanto stabilito nel presente articolo, ritenuto essenziale nella sua interezza.

In caso di trasferimento dell'attività, il concessionario si impegna a comunicare preventivamente al Comune il nominativo del soggetto prescelto, affinché il Comune medesimo possa esperire preventivi accertamenti sulla sussistenza dei requisiti soggettivi per la concessione del box.

Lo svolgimento dell'attività negli immobili oggetto della presente concessione dovrà avvenire nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza dell'intero stabile ed in particolare in materia di prevenzione incendi e sicurezza negli ambienti di lavoro, con il tempestivo adeguamento alle eventuali ulteriori disposizioni in materia, con oneri a totale carico del concessionario.

Art. 3) – DURATA –

La durata contrattuale è stabilita in anni 5 (cinque), con decorrenza dal _____ e scadenza il _____.

L'eventuale rinnovo sarà disciplinato con specifici atti scritti, solo in presenza dei requisiti di legge e di accertata regolarità dei pagamenti di canoni e spese, senza pretesa per i concessionari di rimborsi e/o indennità per mancato rinnovo concessorio.

Art. 4) – CANONE DI CONCESSIONE –

Il canone annuale di concessione per il box è stabilito in euro _____ a mq., così come risultante dall'offerta presentata dall'aggiudicatario concessionario in sede di procedura negoziata, e quindi di complessivi euro _____ annuali per la superficie totale assegnata di mq. _____.

Il canone dovrà essere corrisposto al Comune mediante pagamento presso la tesoreria comunale di Bordighera, in rate _____ (mensili/bimestrali/trimestrali anticipate, entro i primi cinque giorni del mese/bimestre/trimestre) di competenza.

Il canone verrà aggiornato annualmente, con decorrenza dal 2° anno contrattuale, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per i dodici mesi precedenti (indice FOI), a semplice richiesta dell'ufficio comunale competente, senza ulteriori formalità.

Il concessionario non potrà per nessun motivo sospendere o ritardare il pagamento del canone di concessione e non potrà far valere alcuna eccezione od azione, qualunque ne sia il titolo, anche in caso di giudizio pendente, se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il ritardato pagamento del canone e delle spese di gestione comune nel termine stabilito comporta, in ogni caso, la corresponsione degli interessi legali dalla scadenza al saldo di quanto dovuto.

Il mancato pagamento del canone, delle spese comuni nella misura stabilita periodicamente dal Comune, dei tributi locali e di quant'altro dovuto per l'uso degli spazi/box, decorsi inutilmente 60 giorni dalla scadenza fissata, comporterà la risoluzione del contratto per inadempimento.

Art. 5) – UTENZE - SPESE DI GESTIONE -

Gli oneri relativi alle utenze (energia elettrica, acqua, gas) del box in concessione sono a carico del concessionario. Allo stesso competono le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle attrezzature installati nello stesso.

Il concessionario partecipa alle spese di gestione comune, aggiornate periodicamente, nella misura stabilita dal Comune. Per l'annualità 2020 la quota di compartecipazione a carico del concessionario ammonta ad euro 15,00/mq. annuo.

In caso di costituzione di una cooperativa di gestione fra i concessionari del mercato la manutenzione ordinaria ed i servizi generali (apertura e chiusura del mercato, pulizia, vigilanza, ecc.) saranno gestiti direttamente da tale ente che provvederà altresì a predisporre i bilanci preventivi e consuntivi.

Il ritardato pagamento di quanto dovuto per le spese di gestione comune, comporta l'applicazione di interessi di mora dalla scadenza fino all'effettivo pagamento, e, decorsi inutilmente 60 giorni dalla scadenza stabilita, comporterà la risoluzione contrattuale per inadempimento.

Art. 6) – STATO ATTUALE – MANUTENZIONE ORDINARIA – ALLESTIMENTI

Il concessionario riceve il box in buono stato di conservazione, idoneo al proprio uso, impegnandosi a riconsegnarlo nello stesso stato alla scadenza del contratto, libero da persone, cose e animali, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Rimangono a carico del concessionario tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge definite e, qualora non esegua tempestivamente gli interventi ed i lavori disposti dagli uffici comunali, questi potranno procedere all'esecuzione d'ufficio con diritto di rivalsa nei confronti dello stesso concessionario.

Nessuna modifica, innovazione, miglioria, addizione o sostituzione di impianti esistenti, di alcun genere, potrà essere apportata all'immobile dal concessionario senza il preventivo consenso scritto del Comune. E' fatta salva la facoltà del Comune di ordinare la rimessione in pristino a cura e spese del concessionario stesso.

Fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti, eventuali migliorie successive alla stipulazione del presente contratto, dovranno sempre essere autorizzate e concordate con il Comune proprietario mediante contratto regolante i rapporti anche economici, sottoscritto dal concessionario e dal Comune.

Art. 7) – MANUTENZIONE STRAORDINARIA –

Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi allo stabile nel suo complesso restano a carico del Comune proprietario, ad eccezione degli interventi straordinari resisi necessari a causa di incauto uso e/o carenza di manutenzione ordinaria, sempre a carico del concessionario.

Il Comune si riserva il diritto di eseguire a suo carico manutenzioni interne ed esterne all'immobile, restauri, adeguamenti degli impianti tecnologici, anche se non rivestano carattere di urgenza, senza dover corrispondere alcun compenso al concessionario, anche in caso di sospensione dell'attività. Il Comune si riserva in ogni tempo la facoltà di ispezionare o far ispezionare il locale, previo preavviso anche telefonico.

Il Comune realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria compatibilmente con le sue disponibilità finanziarie, con priorità per gli adeguamenti alle norme di legge.

Art. 8) – RESPONSABILITA' –

Il concessionario è costituito custode dell'immobile locato ed è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati per sua colpa nell'uso dell'immobile stesso.

Il Comune proprietario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi necessari per la utilizzazione del bene concesso, per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 9) – ASSICURAZIONI / GARANZIE / DEPOSITO CAUZIONALE –

Il concessionario consegna al Comune le seguenti polizze assicurative, impegnandosi al pagamento dei relativi premi per tutta la durata contrattuale:

a) una polizza contro il rischio di incendio, con garanzie accessorie a copertura di eventi dannosi speciali (intendendosi per tali gli eventi socio-politici e gli eventi atmosferici), nei confronti di eventuali beni mobili di proprietà del Comune ed in uso al conduttore, comprensiva della clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune – locatore – ai sensi dell'articolo 1916 del codice civile;

b) una polizza contro il rischio di incendio dei beni immobili di proprietà del Comune (rischio locativo);

c) una polizza contro il rischio di furto consumato o tentato di eventuali beni mobili di proprietà del Comune ed in uso al concessionario, compresa la garanzia "guasti cagionati dai ladri" alle parti del fabbricato costituenti i locali che contengono le cose assicurate ed agli infissi posti a riparo e protezione degli accessi e delle aperture dei locali stessi. Tale garanzia prevede una somma assicurata a primo rischio assoluto non inferiore ad euro 6.000,00.

d) una polizza a copertura della responsabilità civile verso terzi derivante al concessionario, ai sensi di legge, dall'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto nel/i locale/i, sito/i in Bordighera, Piazza Garibaldi s.n.c.

La garanzia è comprensiva di qualsiasi attività ed operazione annessa e connessa, diretta e secondaria relativa all'attività, nulla escluso o eccettuato. La garanzia è estesa alla responsabilità civile derivante all'assicurato (concessionario) dalla conduzione del fabbricato oggetto della concessione. La garanzia della R.C.T. ha un massimale per danni a persone e/o cose non inferiore ad euro 1.500.000,00 per sinistro;

e) una polizza a copertura della responsabilità civile verso prestatori di lavoro (R.C.O.) con un massimale per danni ai dipendenti infortunati non inferiore ad euro 1.000.000,00 per sinistro;

f) fideiussione bancaria o assicurativa di primario istituto a titolo di cauzione a favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dalla concessione, per l'importo di euro _____, pari ad un'annualità del canone di concessione. Tale polizza fideiussoria annuale, rinnovabile, dovrà essere mantenuta attiva per tutta la durata della concessione e con scadenza ai sei mesi successivi alla scadenza contrattuale, con pagamento a semplice richiesta entro quindici giorni dalla stessa, senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e senza che il fideiussore possa opporre eventuali eccezioni spettanti al concessionario. Il Comune di Bordighera, potrà rivalersi su tale garanzia, a semplice richiesta, a copertura di eventuali inadempimenti del concessionario, fermo restando l'obbligo di reintegro della garanzia in misura corrispondente a quella originaria.

La fidejussione verrà svincolata solo dopo che il Comune avrà accertato la regolare riconsegna dell'immobile e l'adempimento di ogni obbligazione contrattuale.

Art.10) – RISOLUZIONE CONTRATTUALE –

Costituiscono causa di risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile, senza necessità di diffida o di messa in mora e senza ripetizione anche parziale di quanto già corrisposto anticipatamente dal concessionario, con incameramento della cauzione di cui al precedente art. 9 – lettera e), oltre che con rivalsa dei danni, interessi legali di mora, e rimborso al concessionario di tutte le spese, nessuna esclusa, giudiziali e stragiudiziali:

- a) Il mancato pagamento di tre mensilità del canone di concessione rispetto alle scadenze pattuite;
- b) il mancato pagamento di una rata delle spese comuni di gestione e di quant'altro dovuto per l'uso dello/gli spazio/i in concessione, rispetto alle scadenze pattuite;
- c) l'inosservanza di quanto previsto all'articolo 2 (destinazione d'uso) del presente contratto;
- d) la violazione da parte del concessionario di norme di legge rilevanti per il presente contratto di concessione;
- e) mancato pagamento del premio annuale delle polizze assicurative e della polizza fideiussoria di cui all'articolo 9 e/o mancata presentazione al Comune delle eventuali polizze sostitutive.

Art.11) – SPESE CONTRATTUALI / ONERI DI REGISTRAZIONE –

Tutte le spese e diritti inerenti e conseguenti al presente contratto sono ad esclusivo carico del concessionario.

Art.12) – DOMICILIO -

Per ogni effetto del presente contratto il concessionario elegge domicilio nell'immobile concesso.

Art.13) ELEZIONE FORO COMPETENTE.

Per qualunque controversia sorga in dipendenza dell'interpretazione o esecuzione del presente contratto é competente il foro di Imperia.

Art.14) – DATI PERSONALI –

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali per adempiere a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di protezione dei dati personali.

Art.15 – VALORE FISCALE –

Le parti dichiarano che il valore della presente scrittura ammonta ad euro _____
(canone annuo per 5 anni).

Le parti dichiarano altresì che la presente concessione non costituisce attività commerciale da parte del Comune, che qui interviene nell'espletamento di attività istituzionale di gestione del proprio patrimonio; pertanto il presente contratto non é soggetto ad I.V.A.

Art.16) – PRESA VISIONE –

Con la sottoscrizione del presente contratto il concessionario dichiara di essere a conoscenza del Regolamento del Mercato Coperto di Piazza Garibaldi.

Art.17) – AGGIORNAMENTO DEL CANONE E DELLE SPESE –

Il Comune effettuerà annualmente l'aggiornamento dei canoni e delle spese comuni di gestione.

Art.18) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PER VERIFICHE ANTIMAFIA – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Nel caso in cui le informazioni antimafia ex articolo 94 del D.Lgs.n.159/2011 e successive modifiche ed integrazioni dovessero contenere elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa, l'amministrazione comunale potrà recedere dal presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO _____

IL COMUNE DI BORDIGHERA _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., il concessionario dichiara, di aver preso esatta conoscenza ed di specificatamente approvare tutti gli articoli del presente contratto ed espressamente gli articoli 2 (Destinazione d'uso-svolgimento attività-sublocazione-divieti), 5 (utenze- spese di gestione aree ed impianti comuni), 6 (Stato dell'immobile-manutenzione ordinaria-allestimenti) 7 (Manutenzione straordinaria) e 10 (Risoluzione contrattuale), 18 (Verifiche antimafia-Clausola risolutiva espressa).

IL CONCESSIONARIO _____