



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 627 DEL 03/09/2020

REVOCA PARZIALE CONTRATTO REG. INT. N. 245/2018 PER CONCESSIONE IN USO/GESTIONE COMPLESSO "BAR-RISTORANTE" AL PARCO DELLA PACE ALLA SOCIETA' "CIMA" S.N.C. - APPROVAZIONE NUOVO SCHEMA DI CONTRATTO PER CONCESSIONE DEL SOLO LOCALE "RISTORANTE"

**CENTRO DI RESPONSABILITA'**  
SETTORE 05

**SERVIZIO**  
PATRIMONIO

**DIRIGENTE RESPONSABILE**  
Gaddi Baldino

## IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 81 e n. 82 del 20/12/2019, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2020-2022;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 09/01/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022: assegnazione risorse finanziarie;

Premesso:

- che con contratto a Reg. Int. n. 245 del 16/11/2018 in atti, è stata affidata alla società "CIMA s.n.c. di Andreani Maurizio & C." con sede a Cattolica in Via Francesca da Rimini (PIVA: 02708950403), la Concessione della gestione ed uso del complesso immobiliare di proprietà comunale sito all'interno ed a servizio del Parco della Pace in Via Francesca da Rimini, con destinazione a "Pubblico esercizio", nel caso specifico (Bar-Ristorante), a fronte dell'espletata procedura di gara aperta e per un canone annuo concessorio, sulla base di quanto offerto in sede di gara di € 23.301,00 oltre IVA 22%= € 28.427,22 e per una durata di anni 12 (dodici) a far data dalla sopracitata firma del relativo contratto;

- che con nota del 3 giugno a prot. Int. n. 16043 in atti, il Dirigente del settore 3, chiede la possibilità di poter utilizzare il locale adibito a "Bar" del sopracitato complesso comunale, per dar vita ad un progetto finalizzato all'inserimento sociale/lavorativo di soggetti con lievi disabilità, da attuare e gestire tramite Associazione del Terzo Settore ex Dlgs. n. 117/2017;

- che con delibera n. 65 del 25 giugno 2020 i.e. in atti ed alla quale integralmente si rinvia, la G. C. esprime parere favorevole a detta iniziativa, impartendo atto d'indirizzo al sottoscritto Dirigente del Settore 5 – Servizio Patrimonio – al fine di revocare parzialmente per motivi di pubblico interesse la sopracitata "Concessione" attualmente in essere e mettere quindi nella disponibilità del Dirigente del Settore 3 il locale ad uso "Bar" per il progetto di aggregazione socio-lavorativo dallo stesso paventato;

- che sulla base e in adempimento di detto indirizzo, l'ufficio Patrimonio con nota del 16 luglio a prot. n. 21302 in atti, comunicava, tra l'altro alla Concessionaria, l'anzidetta necessità di revoca con correlativa riduzione del canone concessorio da calcolare per il solo "Ristorante" a far data dal 1 settembre 2020;

- che con nota del 20 luglio a prot. n. 21563 in atti, la Concessionaria accettava la succitata proposta di revoca parziale senza richiesta o pretesa di alcun indennizzo a suo favore, rendendosi peraltro disponibile allo sgombrò locale "bar" nei tempi che saranno all'uopo comunicati;

Ritenuto quindi necessario attivare la revoca di cui sopra andando a predisporre conseguentemente, apposito schema di contratto, che depositato agli atti del presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale, in ambito al quale si ritiene di evidenziare in particolare i seguenti articoli:

a)- **art. 2 (Durata)** confermata alla già prefissata scadenza del 15/11/2030;

b)- **art. 3 (Obblighi della Concessionaria)** in particolare la lett. c) - "orari di apertura-

chiusura” oltre alla gestione provvisoria ed eventuale per 3 mesi dei bagni ad uso pubblico del locale “Bar” in capo all'attuale Concessionaria;

c)- **art. 4 (Canone e Pagamento)** con determinazione proporzionale (in rapporto alla minor superficie oggetto di concessione) del nuovo canone annuo pari ad € 15.050,00 + iva da pagarsi nelle confermate scadenze di “gennaio e luglio”;

d)- **art. 6 (Subconcessione – Cessione contratto)** in ambito al quale fermo restando la già disciplinata e confermata “cessione d'azienda”, la subconcessione non potrà essere autorizzata per un importo superiore di 1/4 rispetto a quello in vigenza col Comune concedente;

e)- **art. 8 (Garanzia fidejussoria)** che per effetto della succitata riduzione del canone, viene ridotta a complessivi € 18.500,00 con salvaguardia e conferma di tutte le clausole già previste ed in essere nell'attuale fidejussione;

Visto che la G. C. nella seduta del 27 agosto u.s. ha favorevolmente preso atto del sopracitato schema contrattuale;

Ritenuto pertanto di procedere in merito dando peraltro atto che a seguito della già citata riduzione del canone concessorio che da € 23.301,00 passa ad € 15.050,00 (iva esclusa), sarà comunicata all'ufficio ragioneria in sede di variazione di bilancio la correlativa diminuzione dell'entrata sul pertinente capitolo di bilancio;

Visti:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento Comunale per la concessione/gestione dei beni immobili comunali;

#### DETERMINA

- di considerare la premessa/narrativa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di dare atto che in conformità alle linee d'indirizzo di cui alla delibera di G.C. n. 65 del 25 giugno 2020 i.e. in atti ed alla quale integralmente si rinvia, viene parzialmente revocata per motivi di pubblico interesse a far data dal 1 settembre 2020, la "Concessione della gestione ed uso del complesso immobiliare comunale “Bar-Ristorante” sito all'interno del Parco della Pace", già affidata alla società “CIMA s.n.c. di Andreani Maurizio & C.” (PIVA: 02708950403), giusta Contratto a Reg. Int. n. 245 del 16/11/2018 in atti, stralciando l'uso e gestione del locale adibito a “Bar”;
- di dare quindi atto che, in particolare, detta revoca determina l'uso e gestione in

capo alla succitata società "CIMA" del solo locale "Ristorante" censito a Catasto Urbano a foglio 6, mappale 511 sub 1, categ. C01, cl. 04 di mq. 179, mentre il locale "Bar" sarà posto nella disponibilità del Dirigente del settore 3, per dar vita ad un progetto finalizzato all'inserimento sociale/lavorativo di soggetti con lievi disabilità, da attuare e gestire tramite Associazione del Terzo Settore ex Dlgs. n. 117/2017;

- di approvare quindi lo schema di contratto che depositato agli atti del presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale e che andrà a disciplinare "ex novo" la "Concessione della gestione ed uso del locale Ristorante facente parte del complesso immobiliare comunale sito all'interno del Parco della Pace", da affidare alla società "CIMA s.n.c. di Andreani Maurizio & C." di Cattolica (P.IVA: 02708950403), in ambito al quale si ritiene di evidenziare in particolare gli articoli: 2, 3, 4, 6, 8 citati in premessa;

- di precisare che per effetto della riduzione del canone concessorio annuo che da € 23.301,00 passa ad € 15.050,00 (iva esclusa), giusta art. 4 di contratto, sarà comunicata all'ufficio ragioneria in sede di variazione di bilancio la correlativa diminuzione dell'entrata sul pertinente capitolo di bilancio 560000 "CANONI E FITTI DI FABBRICATI E AREE (I.V.A.)" p.d.c. 3.01.03.02.002, con assestamento dell'accertamento n. 142/2020 in definitivi € 21.036,08;

- di individuare nella persona del sottoscritto Dirigente del settore 5 il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Patrimonio  
Settore 05

Ufficio Contratti

#### ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica li, 03/09/2020

Firmato  
*Gaddi Baldino / Arubapec S.p.a.*

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

**COMUNE DI CATTOLICA**

**(Provincia di Rimini)**

Reg. Int. n.

del ..... 2020

**CONTRATTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA  
GESTIONE DEL LOCALE AL PARCO DELLA PACE CON  
DESTINAZIONE A PUBBLICO ESERCIZIO DI RISTORANTE**

\*\*\*\*\*

L'anno Duemilaventi (2020), addì..... (.....) del mese di ..... (...) nella  
Residenza Municipale di Cattolica in Piazza Roosevelt n. 5, con la presente  
scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge:

TRA

- il Comune di Cattolica (P. IVA n. 00343840401) nella persona del dr. Baldino  
GADDI, nato a Rimini il 24/07/1965 (C.F.: GDD BDN 65L24H 294H) –  
Dirigente a tempo determinato del settore 5 (Servizio Patrimonio) - tel. 0541-  
966708, fax 0541-966793 – e.mail: [baldinogaddi@cattolica.net](mailto:baldinogaddi@cattolica.net), domiciliato  
per la carica presso il Comune di Cattolica, il quale dichiara di intervenire nel  
presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di  
Cattolica, per effetto delle funzioni attribuitegli con Decreto Sindacale n. 10 del  
28.12.2017 e con Determina Dirigenziale n. 1060 del 21/12/2018, avente  
facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materia di competenza del  
settore, ai sensi dell'art. 44 dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107,  
comma 3, lett. c) del T.U. n. 267/2000, nonché in esecuzione della propria  
determinazione n. .... del ...../2020 (d'ora in poi denominato Comune e/o  
Concedente)

e

- la società “CIMA s.n.c. di Andreani Maurizio & C.” (P.IVA: 02708950403) con sede in Cattolica – Via Francesca da Rimini s.n.c., nella persona del legale rappresentante Sig. Maurizio ANDREANI, nato a Cattolica (RN) il 19/11/1948 (C.F.: NDR MRZ 48S19 C357C), residente a San Giovanni in Marignano (RN) in Via Torconca n. 104 (d'ora in poi denominata Concessionaria/o).

#### PREMESSO CHE

- con contratto a Reg. int. n. 245 del 16/11/2018, veniva affidata alla società “CIMA” s.n.c., come sopra identificata, la concessione della gestione di due locali a servizio del Parco della Pace, ubicati all'interno di esso in Via Francesca da Rimini, da adibire ad uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (Bar - Ristorante) – U10 Pubblici esercizi - Destinazione urbanistica: col-U.c (par) – art. 55 del RUE comunale, aventi una consistenza catastale complessiva di mq. 271,00 di cui mq. 175,00 per il ristorante, censito a Catasto Urbano a foglio 6 mappale 511 sub. 1, cat. C01, cl. 04 e mq. 96,00 per il bar, censito a Catasto Urbano a foglio 6 mappale 511 sub. 2, cat. C01, cl. 05.

- che tale concessione, della durata di anni 12 (dodici) anni, decorrente dall'anzidetta data contrattuale (16/11/2018), prevede un canone annuo concessorio di € 23.301,00 + iva di legge da corrispondere in 2 (due) rate semestrali di € 11.650,50 (Euro undicimilaseicentocinquanta/50) cadauna + IVA 22% = € 14.213,61 entro i mesi di Gennaio e Luglio di ogni anno, con bonifico diretto alla Tesoreria Comunale (attualmente Unicredit Banca S.p.A. agenzia di Cattolica - IBAN: IT 20 Z 0200867750000010557764). L'anzidetto canone annuo, a partire dal secondo anno, viene automaticamente aggiornato

con riferimento al 100% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, intervenuta nel mese di novembre dell'anno precedente, senza necessità di richiesta formale.

- che con delibera di Giunta Comunale n. 65 del 25/06/2020 i.e., è stato dato indirizzo al sopracitato Dirigente del settore 5, di procedere alla revoca parziale dell'anzidetta "Concessione di gestione ed uso del succitato complesso immobiliare comunale sito all'interno ed a servizio del Parco della Pace" per motivi di pubblico interesse, al fine di consentire e dar vita ad un progetto finalizzato all'inserimento "sociale/lavorativo di soggetti con lievi disabilità", da attuare e gestire tramite Associazione del Terzo Settore ex Dlgs.

n. 117/2017, così come richiesto dal Dirigente del settore 3, utilizzando a tale scopo il locale adibito a "Bar" del suddetto complesso comunale.

- che con nota del 20/07/2020 (Prot. n. 21563) la Concessionaria, come sopra rappresentata, comunicava la propria disponibilità ed assoggettamento alla prospettata revoca parziale, senza peraltro avanzare pretese di indennizzo di nessun genere o specie in merito a quanto sopra.

- che con la già citata Determinazione n. ... del .....viene parzialmente revocata per motivi di pubblico interesse a far data dal 1 settembre 2020, la sopracitata Concessione a Reg. Int. n. 245 del 16/11/2018, stralciando l'uso e gestione del locale adibito a "Bar";

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**ART. 1 - Oggetto e individuazione immobili.**

Il presente contratto, per effetto della sopracitata revoca, ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione del locale di proprietà comunale,

ubicato all'interno del Parco della Pace in Via Francesca da Rimini, adibito ad uso ed esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (**nello specifico quale Ristorante**) – U10 Pubblici esercizi - Destinazione urbanistica: col-U.c (par) – art. 55 del RUE comunale.

Tale locale ha una consistenza catastale complessiva di mq. 175,00 ed è censito a Catasto Urbano a foglio 6 mappale 511 sub. 1, cat. C01, cl. 04 e risulta meglio identificato nella planimetria (**allegato “A1”**) al presente contratto. L'immobile di cui sopra viene affidato in regime di concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la Concessionaria ne accetta detto stato senza sollevare riserva alcuna, con completa assunzione del rischio di impresa da parte della medesima. Le parti precisano che sono di proprietà esclusiva della Concessionaria, già conduttrice: gli arredi, le attrezzature, il forno pizza, le parti accessorie degli impianti e tutto quanto attualmente in loco per soddisfare la funzionalità del locale, tra cui in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari WC, corpi illuminanti, split, etc. Detti beni e le eventuali migliorie che siano amovibili senza recare danno alcuno agli immobili comunali resteranno, al termine della concessione, di proprietà della Concessionaria.

Trattandosi di bene appartenente alla categoria dei beni del patrimonio indisponibile dell'Ente la Concessionaria è resa edotta che il bene deve essere qualificato ai sensi dell'art. 826 c.c. e che è in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

#### **ART. 2 – Durata della concessione.**

**La durata del presente rapporto contrattuale che, sempre per effetto della revoca già citata, decorre dal 1 settembre c.a., viene confermata**



**e mantenuta sino alla scadenza del 15 novembre 2030, termine già fissato dalla precedente concessione.**

In tema di concessioni di beni immobili non trova applicazione l'istituto del silenzio-assenso o il rinnovo tacito, salvo eventuale proroga strettamente necessaria per svolgere le procedure di riassegnazione dell'immobile da parte del Concedente. In tale periodo saranno considerate valide tutte le condizioni ed i patti contenuti nel presente contratto.

### **ART. 3 - Obblighi della Concessionaria**

Con riferimento all'art. 9 del "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente", approvato con atto del C. C. n. 31 del 26/03/2009, nonché alla natura della presente concessione, la Concessionaria è assoggettata ai seguenti obblighi contrattuali:

- a)-** Custodia con la cura del buon padre di famiglia del bene immobile in concessione con obbligo ad utilizzare il medesimo secondo le prescrizioni indicate nel presente contratto, garantendo la salvaguardia dello stesso da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- b)-** Pagamento del canone annuo, nonché di tutte le spese indotte dai consumi idrici, elettrici e del gas riferibili all'attività svolta ed al bene in uso, con eventuale voltura dei contatori esistenti e conseguenziali nuove sottoscrizioni qualora necessarie. Il Concessionario è altresì obbligato al pagamento della tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (TARI), nonché degli eventuali costi ed imposte relativi alla gestione diretta della pubblicità fonica e/o cartellonistica (fissa e mobile) all'interno del complesso oggetto della presente concessione, in ambito della quale dovrà/potrà stipulare in proprio i

relativi contratti esonerando da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo il Comune di Cattolica.

**c)-** Impegno inderogabile di mantenere le attività di ristorazione e pubblico esercizio attualmente in essere, con il rispetto degli orari di apertura al pubblico in conformità a quelli normalmente praticati da analoghi esercizi commerciali sul territorio comunale. Inoltre si assume l'onere e l'impegno a gestire sino alla data d'inizio della nuova gestione del "Bar" e, comunque per un periodo massimo di 3 (tre) mesi a far data dal 1 settembre, l'apertura e l'uso del bagno sito nel locale "Bar" consentendone la disponibilità anche a coloro che non sono clienti nel rispetto dell'orario minimo giornaliero 09,00 – 18,00.

A tal proposito si specifica che l'indicazione dei bagni dovrà avvenire con apposita, specifica segnaletica posizionata all'esterno da parte della Concessionaria, alla quale spetta altresì, per il periodo transitorio anzidetto, la pulizia e la fornitura delle normali dotazioni igieniche. Al fine di garantire il massimo servizio pubblico del complesso immobiliare si precisa che, se richiesto dal Comune, sia la chiusura giornaliera settimanale, sia la chiusura per ferie, la cui scelta rimane nella personale facoltà della Concessionaria e della nuova gestione del "Bar", non potranno mai coincidere per i due locali in gestione, salvo deroga per gravi e documentati motivi ed espressa autorizzazione del Concedente.

**d)-** Rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro qualora nello svolgimento dell'attività sia utilizzato ed impiegato personale dipendente, restando peraltro esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

**e)-** Accettazione di eccezionali sospensioni temporanee della concessione per

ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso senza indennizzo o risarcimento alcuno, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone per l'effettivo periodo di mancato utilizzo.

f)- Sottostare ed accettare eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale che potranno essere avanzate/i in qualunque momento con obbligo a non tenere depositi di materiali pericolosi ed a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

g)- Al termine del rapporto concessorio la Concessionaria dovrà presentare quanto segue:

- una relazione tecnica sul complesso immobiliare in questione, illustrante le sue condizioni del momento con descrizione degli interventi manutentivi ordinari a cui si è dato seguito;
- i manuali d'uso di ogni attrezzatura impiantistica, eventualmente installata o modificata, corredata di tutti i verbali di conformità o certificati di collaudo previsti dalle norme o leggi vigenti.

All'atto della riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio fra le parti, nel quale dovranno essere evidenziati dal Comune eventuali danni concernenti il bene in concessione, danni che dovranno essere ripristinati direttamente dalla Concessionaria nei termini concordati con il Concedente, ovvero saranno sanati direttamente dal Comune con recupero di ogni spesa a carico della Concessionaria anche mediante prelievo sulla prestata cauzione definitiva.

#### **ART. 4 – Canone e Pagamento.**

**Il canone annuo della presente concessione dovuto dalla Concessionaria,**

viene parametrato sulla base dell'offerta fatta in sede di gara pari ad € 23.301,00 (Euro ventitremilatrecentouno/00) + IVA 22%, **che determina un costo unitario di € 86,00/mq, (€ 23.301,00 : mq. 271), quindi un importo per il solo "Ristorante" di € 15.050,00 (€ 86,00 x mq. 175) oltre IVA 22% = € 18.361,00 da corrispondersi in 2 (due) rate semestrali di € 7.525,00 (Euro settemilacinquecentoventicinque/00) cadauna + IVA 22% = € 9.180,50 da pagarsi entro i mesi di Gennaio e Luglio di ogni anno,** con bonifico diretto alla Tesoreria Comunale (Unicredit Banca S.p.A. agenzia di Cattolica - IBAN: IT 20 Z 0200867750000010557764). L'anzidetto canone annuo di € 15.050,00 (IVA esclusa) sarà immediatamente e automaticamente aggiornato con riferimento al 100% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, intervenuta nel mese di novembre dell'anno precedente, senza necessità di richiesta formale.

**Relativamente al periodo "16 novembre 2019 – 15 novembre 2020" il canone viene così determinato:**

a)- **dal 16 novembre 2019 al 31 agosto 2020 = 290 giorni** (gestione bar-ristorante), per un costo giornaliero di € 64,00 calcolato sulla base del canone ultimo comunicato il 5 febbraio u.s. di € 23.324,30 + iva 22%, **che quindi determina un importo di € 18.560,00 (€ 64,00 x 290 gg.) + iva 22%;**

b)- **dal 1 settembre al 15 novembre 2020 = 76 giorni** (gestione solo Ristorante), per un costo giornaliero di € 42,00 calcolato sulla base del sopracitato nuovo canone di € 15.050,00 + iva 22%, **che quindi determina un importo di € 3.192,00 (€ 42,00 x 76 gg.) + iva 22%;**

**quindi (a + b) = € 21.752,00 + iva 22%.**

Tale importo viene decurtato di € 11.662,15 + iva 22% quale I° rata versata

dalla Concessionaria a febbraio 2020 (reversale n. 584), nonché altresì decurtato di € 4.288,00 + iva 22% per la chiusura obbligata dovuta dall'emergenza sanitaria "Covid-19" per il periodo "12 marzo – 17 maggio 2020", **quindi l'importo residuo da pagare entro il 30 ottobre 2020 è di € 5.801,85** (€ 21.752,00 - € 11.662,15 - € 4.288,00) + iva 22%= € 7.078,26.

Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione. Il ritardo nel pagamento per ogni singola rata, superiore a mesi 2 (due), costituirà automaticamente la messa in mora della Concessionaria, con diritto del Concedente di procedere, previa diffida da notificare con raccomandata a.r. o procedura equipollente, all'escussione totale o parziale della fidejussione di cui al successivo art. 8 sino alla concorrenza del suo credito. In tale ipotesi la Concessionaria deve ricostituire detta garanzia entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto incameramento, pena, in caso di inadempienza, l'immediata decadenza della Concessione.

#### **ART. 5 – Manutenzioni e Migliorie**

Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti sono a carico della Concessionaria, mentre la manutenzione straordinaria resta a carico del Concedente.

In proposito si attesta che la Concessionaria si vincola al rispetto di quanto prescritto dal "Capitolato d'oneri allegato 5 al bando" in merito alla manutenzione, ai vari servizi di funzionalità, pulizia dell'immobile, uso e gestione degli impianti, ecc., limitatamente alla sola porzione di immobile destinata a "Ristorante". In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria, vi provvede il Concedente con diritto di rivalsa verso la Concessionaria inadempiente, salvo il

diritto al risarcimento dei danni.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli indicati dall'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso), tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'immobile e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzioni straordinarie la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti.

**Salvo i casi d'urgenza, gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere richiesti con preavviso di almeno 3 (tre) mesi**, onde consentire al Comune le opportune verifiche e la necessaria programmazione degli interventi. Nei casi d'urgenza il Concessionario dovrà innanzitutto predisporre tutte le misure necessarie a limitare i danni, a tutelare la sicurezza e l'incolumità pubblica e, immediatamente dopo, richiedere l'intervento del Comune. Non sarà in ogni caso rimborsata qualsiasi eventuale spesa sostenuta dalla Concessionaria per interventi di competenza del Comune, fatta salva l'eventualità nella quale, caso per caso, esista una richiesta scritta ed una successiva determinazione di riconoscimento della spesa da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Concessionaria, dopo la firma del contratto, potrà presentare eventuali proposte progettuali relative a lavori modificativi e/o di ammodernamento del

locale in concessione, tali proposte dovranno essere verificate ed autorizzate preliminarmente dal Concedente, detta autorizzazione costituirà presupposto necessario per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Gli interventi non autorizzati dovranno essere rimossi a cura e spese della Concessionaria nel termine assegnatole dal Concedente, fatto comunque salvo il diritto per il Concedente dell'applicazione di penali oltre all'eventuale risarcimento dei danni. Qualora la Concessionaria non provveda al ripristino si procederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico della medesima anche mediante prelievo sulla prestata fidejussione con obbligo di reintegro entro il termine di volta in volta assegnato, pena la decadenza della concessione. L'effettuazione degli eventuali lavori autorizzati di cui sopra, come anche l'organizzazione dell'allestimento dei locali, la fornitura degli arredi e/o mobilio e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività saranno di competenza della Concessionaria alla quale farà carico il relativo onere economico. Le eventuali addizioni e/o migliorie che siano amovibili senza recare danno alcuno all'immobile comunale resteranno, al termine della concessione, di proprietà della Concessionaria, altrimenti rientreranno nella piena e legittima disponibilità del Concedente senza nessun diritto e/o indennizzo a favore della Concessionaria. Restano inoltre a carico della medesima tutte le spese per le riparazioni eventualmente dovute ed imputabili ad un non corretto utilizzo del locale e/o delle sue componenti.

#### **Art. 6 - Subconcessione - Cessione di contratto**

L'autorizzazione ad un'eventuale sub concessione dell'immobile è disciplinato dall'art. 9.5 del vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso dei beni immobili".

**Si precisa che nell'ambito dell'eventuale, anzidetta sub concessione, il Concessionario non potrà richiedere un canone superiore di 1/4 di quello stabilito al precedente art. 4.**

La mancata osservanza di detta direttiva porterà alla decadenza e relativa revoca della concessione e all'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate al Concedente.

**E' espressamente vietata la cessione del contratto tranne il caso della contestuale “cessione d'azienda” ex art. 2558 c.c.,** in tal caso i debiti nei confronti del Comune saranno soggetti alla normativa civilistica.

L'anzidetta ipotesi di “cessione d'azienda” dovrà essere comunicata al Comune che si riserva il diritto di opporsi entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione, per la sola ricorrenza dei gravi motivi di cui all'art. 36 Legge n. 392/78, nonché per le ipotesi che escludono la capacità a contrarre con la P.A. dell'acquirente.

#### **Art. 7- Assicurazioni R.C.T. ed Incendio**

Ferme restando che le assicurazioni obbligatorie per legge (contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali, etc.) a favore dell'eventuale personale impiegato nel servizio, sono ad esclusivo carico della Concessionaria, **le Parti danno altresì atto che la stessa Concessionaria sottoscriverà, per tutta la durata della Concessione, le seguenti coperture assicurative:**

- 1)- **RISCHIO INCENDIO** (comprensiva dei rischi relativi ai locali in concessione, agli arredi fissi ed attrezzature ed al ricorso terzi) – Massimale non inferiore a € 300.000,00 (euro trecentomila/00);
- 2)- **RESPONSABILITA' CIVILE TERZI (R.C.T.)** - Massimale non inferiore a € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) a sinistro.



**A tal proposito si prende atto che la Concessionaria ha consegnato per le suindicate due coperture assicurative la polizza n. 00045512300518 stipulata il 22/06/2018 con “Società Cattolica Assicurazioni” soc. coop.va, agenzia di Pesaro. La Concessionaria si impegna ed obbliga di procedere, ad ogni scadenza temporale, al rinnovo di detta polizza, sollevando comunque, il Comune da ogni più ampia responsabilità anche per gli effetti della rivalsa ex art. 1916 c.c. Sarà esclusivo obbligo della Concessionaria procedere a consegnare il rinnovo anzidetto all'ufficio Patrimonio del Comune il quale, previa richiesta scritta, potrà richiedere copia delle ricevute dei correlativi premi annui corrisposti per tutto il periodo di contratto. **Il mancato rinnovo di detta polizza costituisce inosservanza contrattuale ex art. 10.****

#### **Art. 8 – Garanzia Fidejussoria**

A garanzia di tutti gli impegni già assunti dalla Concessionaria per il precedente e citato contratto Reg. int. n. 245/2018 era stata costituita apposita garanzia cauzionale definitiva per un importo di Euro 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00), con “Banca Popolare Valconca” di Morciano di Romagna - Via Bucci n. 61, tramite fidejussione n. 085/209/505228 del 24/09/2018, avente validità annuale con rinnovo tacito di anno in anno sino al 31/01/2031, salvo le ipotesi di revoca e/o recesso del Conduttore e del Garante ivi contemplate. L'originale della suddetta fidejussione è già in possesso del Comune beneficiario ed è conservato c/o l'Ufficio Patrimonio. Detta fidejussione contiene le clausole dell'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 c.c., nonché l'operatività della medesima a semplice richiesta scritta del beneficiario Comune di Cattolica. La Concessionaria si obbliga a integrare la suddetta

garanzia ogni volta che il Comune abbia proceduto, ai sensi della presente concessione, alla sua escussione anche parziale, **il mancato reintegro è motivo di decadenza della Concessione.** La garanzia dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con impegno di quest'ultimo a presentare, qualora richiesto dal Comune beneficiario, copia delle ricevute dei correlativi premi annui corrisposti per tutto il periodo di contratto, inoltre non potrà mai essere compensata con il canone di concessione.

**Per effetto del presente, nuovo contratto, le Parti concordano di ridurre l'importo della succitata fidejussione bancaria a complessivi € 18.500,00 (Euro diciottomilacinquecento/00). Pertanto, la sopracitata attuale fidejussione, sarà restituita alla Concessionaria previa consegna del nuovo esemplare emesso per l'importo di € 18.500,00 con conferma sia della scadenza alla prefissata data del 31 gennaio 2031, sia di tutte le clausole già presenti nella precedente garanzia che si intendono automaticamente rinnovate.**

#### **Art. 9 - Conduzione e gestione del servizio**

La Concessionaria si obbliga per sé e per i propri incaricati, collaboratori e dipendenti a condurre il servizio nel rispetto di tutte le norme di legge e con la massima diligenza e dovrà osservare tutte le norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro nonché delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori relativamente al ramo di attività espletata. Pertanto la Concessionaria sarà ritenuta responsabile di conseguenze morali e materiali che potessero derivare all'utenza, ovvero all'Amministrazione Comunale, da uno sconveniente comportamento nel

servizio affidatole, da dolo o colpa imputabili a lei o ai suoi collaboratori in genere ma comunque immessi nella conduzione del servizio.

La gestione commerciale viene effettuata ad esclusiva cura e vantaggio della Concessionaria, restando espressamente stabilito che tutti gli acquisti e le vendite di merce, ogni assunzione, pagamento o licenziamento di personale, nonché ogni obbligazione di qualunque natura verso terzi, sono ad esclusivo carico della Concessionaria e che in nessun caso il Comune di Cattolica potrà essere chiamato a rispondere in qualsivoglia sede di atti o fatti pertinenti alla gestione commerciale.

La Concessionaria assume, con la gestione del locale di cui al presente contratto, la posizione di responsabile per l'osservanza delle norme in materia di sicurezza secondo le vigenti disposizioni di legge (d.lgs. n. 81/2008), nonché il rispetto delle norme igienico – sanitarie ex D.P.R. n. 327/1980 e ss.mm.ii.

#### **ART. 10 - Decadenza – Revoca e Recesso anticipato**

Il rapporto concessorio decade di diritto per sopravvenute cause ostative in materia di legislazione antimafia, per sopravvenuto stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività o di concordato preventivo della Concessionaria. **Inoltre il rapporto contrattuale, viene risolto di diritto in caso di inosservanza degli obblighi contemplati nel presente contratto e, tra le altre:**

- mutamento non autorizzato dell'utilizzo del locale concesso e previsto dal presente contratto (ex art. 1);
- mancato rispetto degli orari di apertura e/o chiusura (ex art.3, lett. c);
- mancato e puntuale pagamento del canone concessorio a seguito della diffida ad adempiere comunicata dal Concedente, nonché mancato reintegro della

fidejussione (ex artt. 4 e 8);

- mancato rispetto del divieto di applicare un canone superiore di 1/4 rispetto a quello in essere nell'eventualità di sub-concessione (ex art. 6);
- riscontro di inerzia grave e/o omessa effettuazione dei servizi contrattuali, cui non si è ottemperato entro i termini della diffida comunicata dal Dirigente e/o dal Responsabile di servizio (ex art. 14).

La decadenza della concessione obbliga la Concessionaria alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, con obbligo al ripristino e sgombero del locale a sue spese e senza nessun diritto a rimborsi o indennizzi per le eventuali spese migliorative sostenute e/o interventi preventivamente autorizzati e realizzati dalla medesima.

La Concessione potrà essere inoltre revocata con provvedimento motivato del Concedente comunicato con lettera raccomandata A/R e un preavviso di almeno 4 (quattro) mesi, per motivi di pubblico interesse e/o per gravi motivi di sicurezza urbana, igiene e sanità. In tal caso la Concessionaria avrà diritto alla sola proporzionale riduzione del canone calcolato in base all'effettivo e regolare utilizzo dell'immobile concesso, senza ulteriori indennizzi o risarcimenti alcuni, come già enunciato all'art. 3, lett. e).

Nel caso invece che sia la Concessionaria a recedere dalla concessione anticipatamente rispetto alla scadenza naturale del contratto, la stessa dovrà darne comunicazione al Comune Concedente con lettera raccomandata A/R e preavviso di almeno 4 (quattro) mesi dalla data in cui il recesso avrà esecuzione, con obbligo al ripristino e sgombero dei locali a sue spese e senza nessun diritto a rimborsi o indennizzi per le eventuali spese migliorative sostenute e/o interventi preventivamente autorizzati e realizzati dalla

medesima. Inoltre, alla naturale scadenza della Concessione, nonché in caso di decadenza o revoca, la Concessionaria non avrà diritto ad alcuna buonuscita, perdita di avviamento o indennità comunque denominata/e per la fine e/o mancata prosecuzione del presente rapporto concessorio.

**In tutti i precitati casi di risoluzione, con pendenze e/o mancati adempimenti imputabili alla Concessionaria, il Concedente potrà escutere sino alla concorrenza del suo credito, la garanzia cauzionale costituita ai sensi del precedente art. 8.**

#### **Art. 11- Incolumità pubblica**

Nel caso in cui la Concessionaria rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligata ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di propria competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizioni all'uso totale o parziale dell'area, ecc...) e contestualmente è tenuta a darne sollecita comunicazione al Comune Concedente affinché disponga al riguardo i provvedimenti di competenza.

#### **Art. 12 - Piano Nazionale Anticorruzione**

La Concessionaria, sottoscrivendo il presente contratto, attesta ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs n. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver conferito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali nei propri confronti, per conto delle pubbliche amministrazioni, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto.

#### **Art. 13 - Protocollo di Legalità**

La Concessionaria si impegna a conformare i propri comportamenti ai principi

di lealtà, trasparenza, imparzialità, buon andamento e correttezza nonché a non compiere alcun atto od omissione, finalizzato, direttamente o indirettamente, a turbare e/o compromettere il buon andamento dell'azione amministrativa, attraverso irregolarità, comportamenti illeciti e violazioni di leggi e regolamenti. La Concessionaria si impegna altresì a rispettare tutti i protocolli di legalità sottoscritti dal Comune, con la consapevolezza che la loro mancata osservanza potrà costituire possibile causa di risoluzione del presente contratto.

#### **ART. 14 - Sanzioni**

Nel caso di infrazione agli obblighi gravanti sulla Concessionaria, il Dirigente responsabile del “Servizio Patrimonio” e/o suo legittimo rappresentante, applicherà una penale da € 100,00= a € 2.000,00= per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti, dando termine alla Concessionaria per mettersi in regola e/o comunque a produrre le proprie controdeduzioni entro 5 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione. Dette controdeduzioni e/o osservazioni dovranno essere accettate e controdedotte dal Responsabile del Procedimento entro i successivi 5 giorni, pena il loro tacito accoglimento. Scaduto il termine stabilito senza che la Concessionaria abbia ottemperato, il Comune potrà procedere a richiedere l'immediato pagamento della penale anche mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte della Concessionaria entro il termine assegnato, pena la decadenza della concessione. I termini e le comminatorie operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora della Concessionaria. Reiterate infrazioni agli obblighi gravanti sulla Concessionaria possono comportare, a totale discrezione del Concedente, la comminatoria di più sanzioni di cui al presente articolo oppure,

alternativamente, la risoluzione di cui all'art. 10 per inosservanza contrattuale.

#### **Art. 15 - Oneri, imposte e tasse**

Tutte le spese inerenti la concessione ed il presente contratto di concessione, nonché quelle a questi consequenziali, nessuna eccettuata ed esclusa, sono a carico della Concessionaria, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti. La Concessionaria è altresì tenuta al pagamento diretto delle imposte, tributi e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene in uso, così come previsto dalle normative vigenti, restando espressamente esclusa qualsiasi partecipazione e/o concorso dell'Amministrazione Comunale e, quindi, con ogni eventuale rischio e/o omissione a suo esclusivo carico.

#### **Art. 16 -Registrazione**

La presente scrittura privata sarà soggetta a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. 131 del 26/04/1986, su richiesta e a spese della parte interessata.

#### **ART. 17 - Trattamento dei dati personali**

Il Comune Concedente si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare, delle notizie di cui venga in possesso, un uso tale da non recare pregiudizio alcuno alla Concessionaria e altresì si impegna ad osservare le disposizioni del Dlgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dati personali) e ss.mm., precisando che i propri dati, anche personali, saranno raccolti e trattenuti presso l'Amministrazione comunale per la finalità esclusiva di gestione del presente rapporto contrattuale.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto legislativo,

in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli e l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui all'art. 7 del citato D.lgs. n. 196/2003 al quale si rinvia.

**ART. 18 - Norme Finali – Controversie.**

**Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alle norme del “Regolamento Comunale per le Concessioni in uso dei beni patrimoniali dell'Ente”, alle disposizioni della L.R. Emilia Romagna n. 14/2003 e ss.mm. (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande), al D.Lgs 26/3/2010, n. 59 (Attuazione direttiva CEE 123/2006), alle disposizioni del Codice Civile e ad altre leggi in materia.

Si conviene che le eventuali controversie, fatte salve quelle rientranti nella competenza esclusiva del giudice amministrativo, verranno esaminate con spirito di amichevole composizione, sulla base di proposte elaborate dalle Parti. Qualora non fosse possibile raggiungere un accordo sugli eventuali punti di discussione, si conviene sin d'ora di demandare la risoluzione all'autorità giudiziaria competente per territorio che viene riconosciuta nel Tribunale di Rimini.

Letto, approvato e sottoscritto in segno di totale accettazione e senza riserve.

**Comune di Cattolica**

Dirigente Settore 5

*dr. Baldino Gaddi*

**La Concessionaria**

Società “CIMA” s.n.c.

*il legale rappresentante*

*Maurizio Andreani*