

Repertorio n.

Raccolta n.

CONCESSIONE DEL CHIOSCO PER LA RIVENDITA DI FIORI PRESSO IL CIMITERO
DI S.ANDREA

L'anno duemilaventi _____ (20__) e questo giorno _____
(__) del mese di _____, in una sala del Palazzo Comunale di Empoli,

avanti a me, dott. _____, nato/a a
_____ Prov. il _____, _____ in applicazione degli
articoli 97 e 99 del D. Lgs. del 18.08.2000, n° 267, "Testo unico delle leggi
sull'ordinamento degli Enti Locali" - giusto decreto sindacale n° _____ del
_____, in veste di ufficiale rogante;

tra i Signori:

1) _____, nato/a a _____ il _____, domiciliato/a e
residente per la carica nella sede municipale, non in proprio ma in qualità di
Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Empoli,
codice fiscale e partita IVA del Comune: 01329160483, in applicazione
dell'art. 107 del D. Lgs. del 18.08.2000, n° 267 "Testo unico delle leggi
sull'ordinamento degli Enti Locali" - giusto decreto sindacale n° _____ del
_____;

2) _____, in qualità di _____ di _____, con sede
legale in _____ CF _____ e P. Iva _____;

PREMESSO CHE:

-il Comune ha esperito apposito avviso pubblico per l'assegnazione in concessione del chiosco presso il cimitero di S. Andrea da destinare alla rivendita di fiori, a seguito del quale è risultato/a aggiudicatario/a la ditta/la società ecc.;

-con determinazione n. del è stata approvata l'aggiudicazione a favore del concorrente firmatario della presente concessione,

- occorre quindi procedere con la stipula del contratto.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Empoli (di seguito denominato anche Concedente), come sopra rappresentato, conferisce in concessione amministrativa a (di seguito denominato anche Concessionario) che, come sopra rappresentato, accetta, il chiosco in legno ubicato presso il cimitero di S. Andrea, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune, da destinare alla rivendita di fiori. È oggetto di concessione anche la pedana esterna in legno impregnato in autoclave, di accesso al chiosco, con obbligo del futuro concessionario di provvedere alla relativa manutenzione, nonché l'uso non esclusivo dei servizi igienici posti all'interno della stessa area cimiteriale ed in prossimità del chiosco.

Il chiosco è provvisto di impianto elettrico dotato delle dichiarazioni di conformità, di impianto di adduzione dell'acqua, entrambi non autonomi, e di impianto di scarico acque reflue e meteoriche (allacciate al sistema di scarico cimiteriale).

Il chiosco è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), trattandosi di immobile di superficie inferiore a 50 mq.

Il canone è soggetto ad IVA in quanto l'attività a cui è destinata la concessione del bene immobile e posta in essere dal futuro concessionario è svolta nell'esercizio di impresa e si configura come attività commerciale.

Il Lotto in concessione è uno spazio complessivo di mq 23, rappresentato al C.F. del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 29 particella 1189, così come identificato nella planimetria allegata al presente atto con la lettera A).

Art. 2 DESTINAZIONE DEL CHIOSCO

I locali hanno una destinazione d'uso commerciale (locali in categoria C1). Per tutta la durata della concessione il Concessionario è tenuto a servirsi del chiosco per l'attività di rivendita dei fiori al pubblico.

Eventuali attività aggiuntive rispetto a quella di rivendita di fiori potranno essere esercitate solo previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione, nel rispetto della destinazione d'uso commerciale dei locali e delle normative vigenti.

Non è consentita la subconcessione né la cessione del ramo d'azienda per i primi sei (6) anni della concessione, a decorrere dalla data del presente contratto, salvo autorizzazione del Comune, da rilasciarsi esclusivamente per ragioni straordinarie su istanza del concessionario.

Il concessionario dovrà attenersi alle disposizioni d'ordine pubblico ed alle norme igienico-sanitarie vigenti in materia di esercizi pubblici.

Per tutto quanto non descritto nel presente articolo, si rimanda alle disposizioni di cui ai seguenti art. 6 ed art. 7.

Art. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 12, rinnovabile per ulteriori 12 anni, a norma delle disposizioni di cui all'art. 55 della L.R.T. n° 62 del 23/11/2018 a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

Qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo, dovrà far pervenire all'Ente concedente apposita richiesta scritta mediante nota A.R. o via PEC almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. L'Ente concedente procederà con specifica determinazione dirigenziale alla presa d'atto del caso.

Alla scadenza del rinnovo, la concessione decade di diritto senza necessità di alcun preavviso.

E' fatta comunque salva la possibilità dell'Amministrazione di prorogare la durata per il periodo strettamente necessario a svolgere le procedure per la riassegnazione dell'area.

Il Concessionario è tenuto comunque alla restituzione dei beni anche prima della data di scadenza di cui sopra qualora cessi di servirsene in conformità alle finalità di cui al presente atto. Al termine della concessione, nessuna indennità di accessione per eventuali lavori eseguiti, sarà dovuta dall'Ente concedente al concessionario uscente.

Alla scadenza del contratto, l'immobile sarà rilasciato in normale stato di manutenzione, libero e sgombro da ogni cosa non ricompresa nel verbale di cui al successivo art. 4.

La riconsegna del Lotto in concessione dovrà avvenire con il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici.

Alla scadenza della concessione si procederà alla restituzione del deposito cauzionale pari ad € _____ depositato in data _____ a garanzia del contratto in sede di partecipazione alla selezione.

Art. 4 CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il concessionario dichiara di conoscere perfettamente il fabbricato in concessione, di accettarlo nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e di averne preso la consegna con la sottoscrizione del verbale sottoscritto in contraddittorio tra le parti di cui a seguire.

In particolare, il predetto fabbricato è quindi concesso nelle condizioni di fatto esistenti ed indicate nel verbale preliminare di sopralluogo del (cfr. allegato lett.). Pertanto, al momento della sottoscrizione del presente atto, il concessionario dichiara di avere visitato il fabbricato, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale preliminare di sopralluogo di cui sopra, nonché l'idoneità dello stesso all'uso convenuto dalle parti. Il concessionario si impegna a riconsegnare il fabbricato in adeguate condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali contestazioni circa lo stato manutentivo dei

locali dovranno essere improrogabilmente sollevate in sede di sottoscrizione del citato verbale di sopralluogo preliminare e risultare per iscritto dal verbale stesso.

Il Concessionario è costituito custode del bene oggetto del presente contratto.

Art. 5 CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone annuo per la concessione in uso dell'area ammonta ad Euro 2.064,00 oltre Iva al 22% per un totale di 2.518,08, con decorrenza dal mese della sottoscrizione del contratto o, in caso di accordo tra le parti, dal mese del verbale di sopralluogo con contestuale consegna dei locali di cui al precedente art. 4.). La prima rata è stata versata in data , prima della sottoscrizione del presente contratto.

Il pagamento del canone di concessione avverrà in rate semestrali con scadenza il 30/31 di ciascun semestre.

E' inoltre dovuto un rimborso forfettario per le utenze (acqua e luce) pari ad € 150,00/mese Iva inclusa.

Il canone e il rimborso forfettario delle spese per utenze saranno aggiornati annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, calcolata confrontando il valore dell'indice del mese antecedente alla stipula del contratto con quello del mese antecedente alla scadenza di ciascuna annualità.

Il canone di concessione potrà essere soggetto a revisione periodica ogni 6 anni dalla data di stipula del contratto di concessione. Pertanto, sei mesi prima della scadenza dei primi 6 anni di concessione, le parti attiveranno l'apertura di un tavolo tecnico per la valutazione tecnica ed economica dell'attività commerciale, con la possibilità di aggiornare di conseguenza il canone e il progetto di impresa dell'attività presentato in sede di gara. Il procedimento di revisione del canone si concluderà con una perizia tecnica, che dovrà essere effettuata tenuto conto degli stessi criteri utilizzati per la determinazione del canone nella Relazione tecnica allegata all'avviso

pubblico per l'assegnazione in concessione del chiosco (Allegato 1), oltre che degli elementi più prettamente correlati all'andamento commerciale della stessa attività.

Anche il rimborso forfettario relativo alle utenze (acqua ed energia elettrica), fissato attualmente in € 150,00 mensili, IVA inclusa, sarà soggetto a revisione periodica in considerazione dei costi effettivi sostenuti dall'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre a carico del concessionario le eventuali spese telefoniche, la TARIC ed ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte concessionaria.

Il concessionario non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente. Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, la messa in mora del concessionario. Il protratto e reiterato mancato pagamento del canone di concessione produrrà ipso iure la decadenza della concessione.

Art 6 MANUTENZIONE E SPESE PER L'USO DELL'IMMOBILE- ONERI IN CARICO AL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha l'obbligo di:

1. dare attuazione al progetto d'impresa dell'attività, oggetto di valutazione al fine dell'aggiudicazione della gara;
2. esercitare l'attività commerciale secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali in materia ed applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalla legge nei confronti del personale dipendente;

3. garantire la custodia, il controllo, la gestione in buono stato di manutenzione e la pulizia dell'immobile affidato in concessione;
4. provvedere annualmente a interventi di manutenzione e rinnovamento della struttura e della rampa di legno per l'accesso al chiosco, anche tramite l'applicazione di vernici protettive, al fine di preservarne l'integrità, la durabilità e il decoro estetico;
5. provvedere a tutti gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria all'utilizzo del chiosco in concessione in via esclusiva, fatta eccezione per quelli di manutenzione straordinaria edile strutturale che restano in capo al Comune;
6. usufruire dei beni consegnati obbligandosi ad osservare e a far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia di sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora per allora, l'Ente concedente e impegnandosi a rilevarlo indenne da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare alle persone ed alle cose per la mancata osservanza degli stessi;
7. provvedere all'arredo e all'allestimento del chiosco;
8. provvedere all'installazione di una pompa di calore, per consentire il riscaldamento/raffrescamento dell'immobile;
9. provvedere all'attivazione del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti (TARIC), nel rispetto delle disposizioni vigenti sul territorio comunale, nonché al pagamento di ogni onere, tassa o spesa connessa all'esercizio dell'attività;
10. collaborare con il competente ufficio comunale per la redazione in contraddittorio, con cadenza triennale, di un verbale di verifica, finalizzato alla verifica della corretta conduzione e dello stato manutentivo dell'immobile;
11. non apportare migliorie o interventi all'immobile senza la necessaria autorizzazione comunale;
12. provvedere al ripristino dello stato originario dell'immobile, a propria cura e spese, in caso di riscontro di danni o modifiche alla struttura non

preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il concessionario dichiara e garantisce di essere assicurato mediante:

1. Polizza assicurativa di responsabilità civile per danni a persone e/o cose (RCTO) n° _____ e valida fino al _____, che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività e/o servizi svolti presso i beni concessi, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni stessi, e i seguenti massimali minimi:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 1.000.000,00 per sinistro;
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 1.000.000,00 per sinistro (solo in caso di lavoratori dipendenti).

La polizza dovrà prevedere l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi: danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute e danni ai locali e alle cose trovatesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;

Ai fini assicurativi il concedente dichiara che l'immobile di cui trattasi ha un valore di ricostruzione a nuovo di € 28.000,00.

E' escluso ogni eventuale diritto di rivalsa dell'assicurazione nei confronti del Comune di Empoli.

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere in essere le predette coperture per l'intera durata del presente contratto, corrispondendo il premio di polizza e dandone evidenza al concedente, a semplice richiesta di quest'ultimo.

Art. 7 DIVIETI IN CARICO AL CONCESSIONARIO- ISPEZIONI E CONTROLLI

Al fine di evitare speculazioni commerciali in vigenza della graduatoria, eventuali trasformazioni, fusioni, nonché la modifica della compagine dei soci dovranno essere autorizzate dall'A.C. E' fatto divieto al concessionario di subconcedere a terzi l'uso e/o il godimento anche parziale, sotto qualsiasi forma, del bene concesso in uso, nonché di cedere il ramo d'azienda

interessato, pena la revoca immediata della concessione, per i primi 6 anni, salvo autorizzazione del Comune, da rilasciarsi esclusivamente per ragioni straordinarie su istanza del concessionario.

Il Comune concedente, nell'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ha la facoltà di eseguire, in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, verifiche e controlli sul rispetto delle previsioni contrattuali ed in generale sull'attività svolta dal concessionario in riferimento all'uso dell'immobile dato in concessione.

Art. 8 REVOCA- DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione può essere revocata, con conseguente decadenza della stessa, nei seguenti casi:

- mancata attuazione in tempi congrui, non superiori a mesi 6, del progetto d'impresa dell'attività, oggetto di valutazione al fine dell'aggiudicazione della gara;
- protratto e reiterato mancato pagamento del canone di concessione. Il mancato pagamento di due rate, protratto oltre sei mesi dalla pattuita scadenza, comporterà l'avvio del procedimento di revoca;
- a seguito di verifica, quando i beni in concessione siano utilizzati in difformità dal vincolo di destinazione e dalle finalità per il quale è stato concesso, o il concessionario ne faccia un uso non conforme al progetto di gestione presentato ai fini dell'aggiudicazione;
- quando il concessionario abbia subconcesso in tutto od in parte, stabilmente o temporaneamente a terzi, i beni concessi, durante i primi sei (6) anni della concessione, a decorrere dalla data del presente contratto, e in carenza di autorizzazione del Comune;
- perdita dei requisiti generali e di onorabilità per l'esercizio dell'attività commerciale per la quale la concessione è rilasciata.

L'avvio del procedimento di revoca/decadenza è comunicato al concessionario con specifico avviso. L'avvenuta decadenza della concessione è dichiarata dall'amministrazione concedente previa contestazione degli

addebiti e previa valutazione delle eventuali controdeduzioni presentate.

L'Ente concedente inoltre, per sopravvenuto interesse pubblico sul bene, debitamente motivato, ha la facoltà di revocare in qualsiasi tempo la concessione mediante raccomandata A.R. o PEC, con preavviso di sei mesi, senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese per danni, indennizzi o rimborsi.

Art. 9 RECESSO

Il concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto, con obbligo di comunicazione scritta, trasmessa con raccomandata A.R. o PEC da inviarsi all'Ente concedente con un preavviso di almeno 3 mesi.

Art. 10 DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, il Concessionario elegge domicilio legale come segue:.....

Art. 11 FORO COMPETENTE

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

Art. 12 PRIVACY

Il soggetto firmatario, con la firma del presente documento, dichiara di essere edotto di tutti gli obblighi che incombono in materia di privacy e si impegna a rispettarne e consentirne ogni prerogativa, obbligo, onere e diritto che discende da tale posizione giuridica; si dichiara in possesso e comunque disponibile a dimostrare, in qualunque momento, di poter offrire garanzie sufficienti per mettere in atto misure tecniche ed organizzative adeguate, in modo tale che il trattamento soddisfi i requisiti del regolamento sopra richiamato ed a garantire la tutela dei diritti degli interessati.

Art. 13 SPESE

Tutte le spese relative alla sottoscrizione del presente contratto, ivi incluse quelle notarili, sono in carico al concessionario. La presente concessione

viene registrata e trascritta a spese del concessionario.

Formule di firma

Luogo Data

Ente Concedente

Concessionario

L'Ufficiale rogante

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, il Concessionario, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di approvare specificatamente gli articoli 3-4-5-6-7 e 8 sopra riportati.

Concessionario
