

“Allegato 5”

COMUNE DI DRO

REP. n. ---- atti privati

PROVINCIA DI TRENTO

di data -----

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO E AFFIDAMENTO IN
GESTIONE DEL PUNTO VENDITA DI GENERI ALIMENTARI DI PRIMA
NECESSITÀ, CON ANNESSA ATTIVITÀ DI MULTISERVIZI, SITO
NELLA FRAZIONE DI CENIGA NEL COMUNE DI DRO
CONTRADDISTINTA DALLA P.ED. 1253 C.C. DRO - “PALAZZINA
MULTISERVIZI”**

L'anno -----, il giorno --- (--) del mese di ----, nella Residenza
Municipale del Comune di Dro, tra le parti:

1. [REDACTED] del
[REDACTED] [REDACTED] del
Comune di Dro, domiciliata legalmente presso la sede comunale via
Torre n. 1, la quale dichiara di agire esclusivamente in rappresentanza,
nome e per conto del Comune che rappresenta C.F. 84000130223 -
P.IVA 00301080222, autorizzata alla firma del presente con decreto
del Sindaco n. ___ del ___;
2. ----- nato/a a ----- il -----, in qualità di -----
-- di -----, con sede a -----, C.F. ----- e P.IVA -----
-----.

Premesse:

- il Comune di Dro è proprietario della p.ed. 1253 C.C. Dro, “palazzina multiservizi”, immobile ubicato a Ceniga in via Rosmini n. 2/A;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del ___,
immediatamente eseguibile, è stato disposto di attivare una procedura

“Allegato 5”

pubblica per l'individuazione del soggetto cui affidare la gestione del punto vendita di generi alimentari di prima necessità con esercizio pubblico di somministrazione bevande “Multiservizi” con concessione dei locali posti al piano terra e piano interrato della palazzina ad uso servizi ubicata in via Rosmini a Ceniga di Dro e identificata catastalmente con la p.ed. 1253 in C.C. Dro;

- con la determinazione della Responsabile del Servizio Segreteria e Affari generali n. --- del ---- è stata disposta l'approvazione del relativo avviso pubblico, nonché lo schema di concessione dell'immobile;
- l'avviso pubblico di data ---- prot. n. ---- a firma della Responsabile del Servizio Segreteria e Affari generali è stato pubblicato all'albo comunale dal ---- al ----;
- a seguito di procedura esperita il giorno ----, come risulta dal relativo verbale a firma della Responsabile del Servizio Segreteria e Affari generali, la gestione del punto vendita di generi alimentari di prima necessità con esercizio pubblico di somministrazione bevande “Multiservizi” presso i locali nell'immobile comunale identificato catastalmente con la p.ed. 1253 in C.C. Dro è stato assegnato a -----
----- con sede a -----.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Art. 1 – Oggetto.

Il presente contratto ha per oggetto la gestione del punto vendita di generi alimentari di prima necessità con esercizio pubblico di somministrazione bevande “Multiservizi” con concessione dei seguenti locali posti al piano terra e piano interrato della palazzina ad uso servizi ubicata in via Rosmini

“Allegato 5”

a Ceniga di Dro e identificata catastalmente con la p.ed. 1253 in C.C. Dro:

- n. 1 locale posto al piano terra di mq. 72,75 dotato di servizi igienici,
- n. 1 deposito di mq. 12,50 posto al piano interrato, nonché il cortile pertinenziale come meglio evidenziati nell'allegata planimetria sub lett. A).

I locali sono termoautonomi, dispongono di contatori esclusivi per le utenze dell'energia elettrica e dell'acqua e sono dotati di corpi illuminanti (n. 7 plafoniere stagne nel locale a piano terra e n. 1 plafoniera stagna nel locale interrato).

Art. 2 – Scopo e durata del contratto di concessione.

Il Comune di Dro come sopra rappresentato, affida in concessione a ----, con sede a ---, n. --, C.F. ---- e P.IVA ----, di seguito denominata “concessionario”, che accetta, i seguenti locali e servizi posti al piano terra e al piano interrato della p.ed. 1253 C.C. Dro come meglio individuati al precedente art. 1.

Il presente contratto ha la durata dal ---- fino al ----.

Si intende fin d'ora che alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito nella disponibilità del Comune di Dro, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna. È ammesso il rinnovo per ulteriori 6 anni su espressa richiesta del concessionario da inoltrare all'Amministrazione entro 6 mesi dalla scadenza, subordinatamente al parere favorevole della Giunta Comunale.

Art. 3 – Introito.

Al concessionario spettano gli introiti derivanti dalla gestione del punto vendita.

“Allegato 5”

Art. 4 – Canone

La concessione è accordata a titolo gratuito per il periodo di anni 3 dalla data della sottoscrizione del presente contratto, con l'applicazione di un canone mensile di € 300,00 a partire del quarto anno di concessione, da versarsi in due rate annuali scadenti la prima al 15 giugno e la seconda al 15 dicembre. I canoni di concessione successivi alla prima annualità verranno determinati sottponendo l'importo sopraindicato ad aggiornamento in ragione della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per famiglie. L'importo così determinato verrà comunicato dal Comune al concessionario che dovrà effettuare il pagamento entro i termini sopra indicati.

Art. 5 – Obblighi del concessionario.

Il concessionario dovrà utilizzare gli immobili individuati nel precedente articolo 1, con la diligenza del buon padre di famiglia, nel rispetto delle norme del codice civile e di tutte le disposizioni vigenti in materia.

Il concessionario deve provvedere a propria cura e spese e senza alcun rimborso da parte dell'Amministrazione comunale:

- alla corretta gestione e alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto;
- al pagamento delle spese di riscaldamento, illuminazione, acqua, smaltimento rifiuti, ecc., compresi gli oneri derivanti dall'attivazione delle relative utenze, nonché al pagamento degli oneri per eventuali potenziamenti e volturazioni dei relativi contratti, nella misura in cui si rendessero necessari. I consumi relativi al riscaldamento dei locali verranno rendicontati annualmente dal Comune al concessionario che

“Allegato 5”

provvederà al rimborso della relativa spesa.

Il concessionario si impegna ad attivare il punto vendita come sopra descritto entro il termine di --- giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, con la possibilità di una sola proroga per un periodo massimo di tre mesi, per fatti non imputabili al concessionario, previa presentazione di motivata richiesta prima della scadenza del termine.

È fatto divieto al concessionario per tutto il periodo di durata dal presente contratto di cedere in subingresso l’attività commerciale in argomento.

Art. 6 – Responsabilità.

Il concessionario è responsabile di tutti i danni a persone e cose che potessero derivare a terzi, in dipendenza dell’esercizio delle attività oggetto del presente atto, e pertanto solleva e rende indenne fin d’ora l’Amministrazione concedente da ogni reclamo e molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi.

Art. 7 - Divieto di cessione.

Al concessionario è fatto divieto di cedere a terzi il presente contratto e la gestione globale dei servizi che ne sono oggetto.

Art. 8 – Recesso.

Il concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con comunicazione all’Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo raccomandata r.r. o PEC, con preavviso almeno di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 9 – Restituzione.

Nel caso di gravi defezioni nella gestione e nella manutenzione degli immobili e nel caso di grave violazione delle norme contenute nel presente

“Allegato 5”

contratto, il Comune di Dro potrà richiedere la restituzione degli immobili, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

Alla scadenza del contratto il concessionario si impegna alla restituzione degli immobili nello stato in cui gli stessi sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento d'uso, comprese le eventuali migliorie apportatevi, che devono essere preventivamente autorizzate dal Comune, senza alcuna pretesa di rimborso di spese sostenute.

Art. 10 – Uso dei locali e attrezzature.

L'attività di vendita di generi alimentari di prima necessità e le altre attività obbligatorie e complementari dovranno essere svolte nell'ambito dei locali rappresentati nella planimetria di cui all'allegato “A”.

I locali risultano privi di arredi e/o attrezzature, l'acquisto dei quali è a carico del concessionario.

Art. 11 - Verbale di consegna e riconsegna dei beni.

Prima di dar corso all'occupazione dei locali, e al termine della concessione, alla presenza del concessionario e di concerto con un funzionario tecnico del Comune, dovranno essere stilati rispettivamente un verbale di consegna e riconsegna, descriventi lo stato manutentivo dei luoghi e la compagine dei beni immobili concessi in uso.

Al termine della concessione, i beni immobiliari risultanti dall'inventario iniziale dovranno venire riconsegnati nelle stesse condizioni di efficienza e stato iniziali.

Il concessionario dovrà gestire lo stabile in modo da conservare l'iniziale efficienza dell'organizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti ed attrezzature, eseguendo tutte le necessarie manutenzioni e

“Allegato 5”

riparazioni di carattere ordinario, anche in base al deperimento d'uso occorso nel periodo di concessione. Qualora dal verbale di riconsegna emergessero condizioni di degrado tali da richiedere manutenzioni e/o riparazioni, anche di carattere ordinario, il concessionario dovrà provvedervi accollandosi tutti gli oneri consequenti.

Art. 12 – Manutenzione straordinaria.

Sono a carico dell'amministrazione comunale gli interventi manutentivi straordinari.

Il Comune di Dro potrà eseguire presso gli immobili qualsiasi intervento, a sua discrezione, assumendone i relativi oneri, senza che il concessionario possa opporsi.

Il Comune di Dro è comunque in ogni caso tenuto ad avvisare preventivamente il concessionario in merito al tipo di lavoro da eseguire e alla durata dello stesso.

Art. 13 – Cauzione per la gestione dei servizi.

A garanzia dell'osservanza degli impegni derivanti dalla gestione delle attività oggetto del presente contratto e dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile al concessionario a causa di inadempimento o cattivo svolgimento delle attività commerciali e rurali, il concessionario *ha presentato idonea garanzia sottoforma di fideiussione dell'importo di ----- rilasciata da ----- [ovvero ha versato a titolo di cauzione l'importo di euro -----.- (-----), mediante -----].*

La cauzione verrà restituita, senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale, allo scadere del contratto o comunque al termine della

“Allegato 5”

concessione, previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza delle strutture, compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso del bene immobile occorso nel periodo di durata della concessione.

Resta salvo per l'Amministrazione comunale l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione diventasse insufficiente.

Art. 14 – Coperture assicurative.

Si dà atto che l'edificio che ospita i locali risulta già assicurato per il rischio catastrofi. Rimane in capo al concessionario l'eventuale polizza integrativa qualora il limite di indennizzo non fosse sufficiente rispetto a quello richiesto alla tipologia di impresa prevista dal D.M. 30/01/2025, n. 18.

Si dà atto altresì che il concessionario ha stipulato idonee coperture assicurative per i seguenti titoli:

- per i locali contro i danni derivanti da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza rischio locativo per un valore iniziale pari ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00) – polizza nr. _____ emessa da _____;
- responsabilità civile attinente all'attività esercitata nell'immobile e nelle aree pertinenziali di cui al presente contratto, per un massimale minimo di € 1.000.000,00 (un milione) per ogni persona danneggiata ed € 500.000,00 (cinquecentomila) per danni a cose di terzi – polizza n. _____ emessa da _____.

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto.

Art. 15 - Divieto di modifiche.

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica alle strutture

“Allegato 5”

dell’edificio in cui è collocato il punto vendita “multiservizi” senza il permesso dell’Amministrazione concedente; qualora questo divieto non venga rispettato, il Comune di Dro avrà diritto ad ottenere il ripristino a spese del concessionario ed il risarcimento di tutti i danni.

Peraltro, il concessionario, previo consenso dell’Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili e necessarie per il buon proseguimento dell’attività.

Tali opere non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso, e ciò in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

Art. 16 – Modalità di gestione.

Il concessionario dovrà tenere aperto l’esercizio per almeno tre 3 ore al giorno per almeno sei giorni alla settimana. È ammessa la possibilità di articolare l’apertura su cinque giorni, purché settimanalmente per almeno una giornata, l’esercizio rimanga aperto sia al mattino, sia al pomeriggio per un totale di almeno 6 ore. Il concessionario è tenuto a comunicare l’orario prescelto e le sue eventuali variazioni al Comune ed esporre apposito cartello visibile dall’esterno.

Art. 17 – Ulteriori obblighi del gestore.

Il gestore dovrà esercitare le attività complementari dichiarate nella richiesta per la gestione del punto vendita di cui al bando prot. n. ----- di data -----, ovvero:

- a) ---
- b) ---
- c) ---

“Allegato 5”

Il mancato esercizio di una o più attività sopra descritte, entro i termini di cui all’art. 4, comporterà la risoluzione anticipata del contratto.

È fatto divieto di installare presso i locali concessi macchine da gioco con premi in denaro: l’installazione di tali apparecchiature costituisce causa di risoluzione immediata del contratto.

Il concessionario e l’eventuale personale addetto dovrà essere decorosamente vestito e comportarsi col pubblico in modo irreprensibile.

Il concessionario è responsabile del buon andamento del servizio e del buon comportamento del personale che dovrà essere qualificato e sufficiente in rapporto all’utenza.

I locali devono essere mantenuti costantemente in perfetto ordine; la pulizia dei medesimi compete esclusivamente al concessionario.

Art. 18 – Penali.

L’Amministrazione comunale provvederà alla verifica del rispetto delle condizioni di cui al presente contratto, riservandosi la possibilità di applicare penali, nella misura e con riferimento alle modalità di seguito indicate:

- le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l’applicazione della penalità di euro 100,00.- con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del dirigente mediante comunicazione al concessionario;
- per le inadempienze gravi, ed in caso di recidiva, il Comune si riserva più severe misure da adottarsi di volta in volta, ovvero il ricorso a quanto previsto dall’art. 8.

“Allegato 5”

Art. 19 - Contenzioso

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra il Comune ed il concessionario.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

Il concessionario dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione di cui all'art. 32 quater del codice penale.

Art. 20 - Spese contrattuali e registrazione

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, imposta di bollo e imposta di registro, sono a carico del concessionario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

Art. 21 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto per la gestione dell'esercizio commerciale, si rinvia a quanto indicato nella normativa di settore e precisamente la Legge Provinciale 30 luglio 2010, n. 17 “Disciplina dell'attività commerciale”, in particolare l'art. 24 ed i relativi Criteri e Modalità di attuazione approvati con deliberazione della Giunta Provinciale n. 159 del 09/02/2024 successivamente modificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2222 del 23/12/2024.

Per quanto non previsto dal presente contratto, valgono le norme del codice civile, delle leggi e degli usi in materia.

“Allegato 5”

Il concessionario si impegna ad osservare le normative vigenti in materia di Lavoro e C.C.N.L. applicati ai dipendenti.

ART. 22 – Precisazioni

Ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, le parti approvano specificatamente le clausole di cui agli articoli 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, e 20.

Art. 23 - Allegati

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- allegato “A” planimetria dei locali e rispettive pertinenze della p.ed. 1253 C.C. Dro oggetto di contratto.

per IL COMUNE DI DRO

IL CONCESSIONARIO