



# COMUNE DI FANANO

## MODENA

C.a.p. 41021 - C.F. 00562780361 - Tel. 0536-68803 - Fax 0536-68954  
E mail [info@comune.fanano.mo.it](mailto:info@comune.fanano.mo.it) – PEC [comune@cert.comune.fanano.mo.it](mailto:comune@cert.comune.fanano.mo.it)

---

---

### CONCESSIONE DELLA GESTIONE DI LOCALE AD USO PUNTO DI RISTORO PRESSO IL CENTRO CULTURALE “ITALO BORTOLOTTI” DI VIA TORRE N. 1.

#### SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemiladiciotto, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la  
Residenza municipale di Fanano

#### TRA

Ing. Massimo Florini, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale interviene al presente  
atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Fanano, di seguito  
denominato Concedente o Comune

#### E

Il Sig./La Sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in  
\_\_\_\_\_ il/la quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante  
di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ - (C.F.\_\_\_\_) di  
seguito denominato Concessionario,

Premesso:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 28/09/2018, è stato stabilito di procedere alla concessione della gestione del locale ad uso punto di ristoro all'interno del Centro culturale “I. Bortolotti” di Via Torre n. 1, oltre all'esecuzione di servizi di manutenzione dello spazio pubblico di Parco Roma, tramite procedura ad evidenza pubblica da esperire con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- che con la medesima deliberazione si individuavano i criteri da porre a base del procedimento di gara;
- che con la Determinazione n. 252 del 20/07/2020 è stato approvato lo schema della presente concessione e la relativa documentazione di gara;
- che a seguito di esperimento della gara con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata disposta l'aggiudicazione della concessione al sopra individuato concessionario;

SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE

#### ART. 1 – Oggetto

- Il contratto prevede la concessione della gestione del locale ad uso punto di ristoro all'interno del Centro culturale “I. Bortolotti” di Via Torre n. 1 – di mq. 79,10, comprensivo di servizi igienici e locali di servizio, come da planimetria allegata - per l'esercizio esclusivo dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico. L'immobile è dotato degli impianti: elettrico, di riscaldamento e idrico- sanitario

certificati secondo le normative di legge.

- Rientrano nella concessione anche tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili, compreso l'arredamento di proprietà comunale, attualmente ubicate all'interno del locale sopra descritto nello stato di consistenza in cui si trovano. Al momento della consegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consistenza del locale, con descrizione ed inventario dei beni mobili, arredi ed attrezzature in dotazione, ecc. a fine di avere conoscenza di ciò che viene dato e ciò che dovrà essere restituito alla fine del rapporto concessorio. E' autorizzato inoltre il posizionamento di un chiosco mobile, munito di tutte le autorizzazioni sia amministrative che igienico sanitarie, per il periodo necessario all'allestimento del punto di ristoro.
- La concessione comprende anche i seguenti servizi di manutenzione e sorveglianza dello spazio pubblico di Parco Roma, come meglio dettagliati nel successivo art. 4:
  - a) Svuotatura cestini;
  - b) Riordino attrezzature e pulizia della pista per il gioco delle bocce;
  - c) Ricognizione dello stato dello spazio per garantirne il decoro.

### **ART. 2 – Allestimento del locale**

- Sono a carico del concessionario il completamento degli arredi e delle attrezzature interni ed esterni al locale e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività, da realizzare sulla base del progetto presentato in sede di gara.
- Nell'allestimento dei locali il concessionario assicura l'osservanza delle migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione dello stesso a perfetta regola d'arte nel pieno rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti relativamente alla qualità e alle caratteristiche tecniche e di sicurezza.
- E' tassativamente vietata l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110 del T.U.L.P.S., nonché la vendita di tabacchi.
- L'eventuale installazione di apparecchi di diffusione sonora sia interni che esterni dovranno rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico.
- L'immobile non può essere adibito ad un uso diverso da quello previsto nel presente contratto. Eventuali adeguamenti del locale che si rendessero necessari per lo svolgimento dell'attività anche in seguito a modificazioni normative sopravvenute sono a completo carico del concessionario.
- E' vietato esercitare nei locali un'attività diversa da quella pattuita pena, l'immediata decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
- Il Concessionario può utilizzare, a servizio del locale, esclusivamente lo spazio esterno al delimitato dalla pensilina e dalla pedana in legno esistenti, evidenziati nell'allegata planimetria. In tale spazio non potranno essere installati gazebi o altri elementi ombreggianti ad eccezione di ombrelloni, di tipologia da concordare con l'Amministrazione, che dovranno essere rimossi al termine dell'utilizzo.
- L'utilizzo del servizio igienico del locale deve essere consentito a tutti i frequentatori dello spazio pubblico di Parco Roma, siano essi avventori o no del punto di ristoro. Il concessionario garantisce la perfetta efficienza e il decoro igienico di tali servizi attraverso manutenzione ordinaria, pulizia giornaliera e fornitura materiali di consumo.

### **ART. 3 – Attività di somministrazione prevista nel punto di ristoro**

- Nel locale concesso in gestione è consentito la vendita e il consumo di qualsiasi tipo di alimento e bevande – tranne quelle alcoliche con gradazione superiore al 21% del volume - compresi i generi di pasticceria e gelateria, dolci e prodotti di gastronomia con il divieto di qualsiasi attività di cucina (intesa come attività di preparazione in loco e cottura di alimenti) o produzione di alimenti.
- E' consentita altresì la vendita e somministrazione di prodotti preparati altrove (in monoporzione) anche congelati o surgelati, provenienti da laboratori autorizzati, trasportati

e conservati con le modalità previste per la tipologia dalla normativa vigente, che possono essere riscaldati in forni elettrici, microonde o con piastra.

- E' consentita infine:
  - la farcitura di panini con alimenti già pronti e correttamente conservati;
  - la messa a disposizione dei clienti a libero servizio di antipasti o preparati alimentari non deperibili per accompagnamento ad aperitivi nonché la degustazione promozionale di prodotti alimentari;
- Il Comune si riserva la facoltà di intervenire richiedendo la sospensione della somministrazione di alimenti e preparazioni non ritenute consone ed adeguate.
- Il concessionario deve acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti tutte le certificazioni, i titoli amministrativi, le autorizzazioni di qualsivoglia tipo, ed ogni atto necessario ad attivare e mantenere la gestione del locale e lo svolgimento dell'attività.
- Il concessionario e tutto il personale impiegato nell'attività devono possedere tutti i requisiti soggettivi e professionali previsti dalla normativa vigente in materia. Il concessionario deve comunicare al momento dell'affidamento i nominativi degli operatori di cui intende avvalersi per tale attività;
- Il locale dovrà essere aperto consecutivamente:
  - a) Dalla data di concessione al 15 settembre;
  - b) il periodo natalizio, la settimana di Pasqua e tutti i ponti festivi;
  - c) in occasione di tutti eventi e le iniziative il cui svolgimento è previsto all'interno del Centro culturale "I. Bortolotti" e/o nello spazio pubblico di Parco Roma ed ogni qualvolta l'Amministrazione lo richieda per manifestazioni o ricorrenze, sulla base di apposito calendario che sarà definito annualmente;
  - d) con un orario minimo di 6 ore giornaliere, distribuite almeno tra mattina e pomeriggio; l'orario di apertura in occasione degli eventi, iniziative, manifestazioni o ricorrenze di cui al precedente punto dovrà corrispondere almeno alla durata degli stessi;
  - e) negli ulteriori periodi ed orari eventualmente indicati nell'offerta tecnica.

#### **ART. 4 – Servizi di manutenzione dello spazio pubblico di Parco Roma**

- Il concessionario deve:
  - a) provvedere allo svuotamento periodico di tutti i cestini dei rifiuti;
  - b) periodicamente riordinare le attrezzature e pulire la pista per il gioco delle bocce in modo da mantenerli in perfetta efficienza, segnalando al Comune eventuali interventi di manutenzione necessari;
  - c) svolgere ricognizioni periodiche generali dello stato dello spazio per garantirne il decoro.

#### **ART. 5 – Durata della concessione**

- La concessione avrà durata dalla data di concessione sino al 15/09/2020.
- Alla scadenza della locazione, il concessionario dovrà restituire l'immobile all'Amministrazione Comunale
- Stante la natura concessoria del rapporto, in occasione di tale scadenza o in caso di cessazione per qualunque altra causa, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.
- Gli arredi e le attrezzature, nonché eventuali successive addizioni o migliorie, diventano di proprietà comunale al termine della gestione e per essi non è previsto alcun rimborso o indennizzo.

#### **ART. 6 – Canone**

- Non è prevista la corresponsione di alcun canone di concessione.

## **ART. 7 – Obblighi del Concessionario**

- Il locale viene dato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il concessionario dichiara a lui perfettamente noti.
- La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato, sono fatti risultare da apposito verbale; analogo verbale sarà redatto al termine del rapporto contrattuale.
- Sono a carico del concessionario:
  - il controllo e la manutenzione ordinaria del locale e degli spazi esterni a servizio dello stesso;
  - il controllo e la manutenzione ordinaria degli impianti in genere (elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e accessori);
  - la pulizia ed eventuali operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate;
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sostituzione di attrezzature, arredi e altri beni mobili necessari per l'esercizio dell'attività;
  - i lavori di manutenzione straordinaria resisi necessari a causa dell'uso improprio, errato o imprudente dei locali, della mancata e/o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del concessionario nonché della mancata segnalazione di eventuali situazioni che possano determinare la necessità di un intervento straordinario;
  - tutti gli eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico e impiantistico, igienico sanitario o di allestimento necessari per l'adattamento dei locali all'esercizio dell'attività prevista e alla relativa normativa. Tali interventi saranno effettuati previa autorizzazione e verifica da parte del Comune, restano di proprietà comunale e non daranno diritto ad alcuna pretesa a qualsiasi titolo da parte del concessionario.
  - la rimessa in pristino del locale e la rimozione, al termine del contratto, di attrezzature e arredi salvo che il Comune, senza obbligo di corrispondere rimborsi al concessionario, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi. Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili;
  - la gestione dell'attività e dei relativi spazi nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento acustico;
- Sono inoltre a carico del concessionario:
  - tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas (misurati con contatori appositamente installati), telefono, collegamento Internet, TARI ed altre eventuali tasse e tariffe.
- Il concessionario è tenuto alla conservazione in buono stato del bene locato. Alla scadenza del presente contratto il conduttore sarà tenuto a rilasciare i locali sgombri delle proprie attrezzature e arredi ed in buone condizioni, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dello stesso in conformità al contratto, ed al riguardo sarà fatto riferimento al verbale di consegna dell'immobile in oggetto al momento della stipula del presente atto. Il Comune, in qualsiasi momento potrà ispezionare l'immobile per constatare lo stato di manutenzione e conservazione del bene dato in concessione.

## **ART. 8 – Obblighi del Comune**

- Sono a carico dell'Amministrazione comunale le spese e la realizzazione di manutenzioni straordinarie che la stessa ritenga necessarie.
- Al verificarsi di eventi che facciano presumere l'esigenza di un intervento di competenza del Comune, il concessionario dovrà darne immediata segnalazione per iscritto.
- Verificata la competenza, il comune provvederà ad eseguire gli interventi quanto prima e comunque nei tempi e nei modi previsti da leggi e regolamenti, senza che il concessionario possa chiedere risarcimento per mancato incasso o di qualsiasi natura.
- Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno comunque effettuati in date da concordarsi con il concessionario.

### **ART. 9 – Cessione del contratto e sub concessione**

- E' vietata la sub concessione o la cessione, totale o parziale del contratto, anche in caso di cessione d'azienda, affitto di azienda o della società.

### **ART. 10 – Responsabilità del concessionario**

- Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per danni arrecati si assume la piena responsabilità per eventuali conseguenze derivanti dall'inosservanza di norme e/o prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti
- Il concessionario deve:
  - adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e funzionale;
  - custodire il bene esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti e omissioni, dolosi o colposi, causati dal concessionario stesso, da propri familiari, dipendenti e da tutte le persone cui egli ha consentito l'accesso.
  - sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità inerente le attrezzature ed arredi usati dal concessionario.
- Il concessionario risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati al bene da tutti coloro cui egli ha consentito l'accesso.
- Nel caso in cui, per l'attività esercitata il concessionario impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro, restando esclusa ogni responsabilità del Comune per violazioni in materia.
- Il concessionario è responsabile per danni subiti da terzi a causa di mancati interventi di manutenzione straordinaria dei locali qualora non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture o di qualsiasi altro evento che possa determinare la necessità di tali interventi.

### **ART. 11 – Garanzie**

- Il concessionario, dovrà far pervenire al Comune Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) a copertura dei danni provocati a persone o cose, con un massimale di € 1.000.000 per sinistro, considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Fanano.  
Se ricorre il caso, polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i dipendenti ed i prestatori d'opera a qualsiasi titolo (RCO), con un massimale di € 1.000.000 per sinistro. A titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.
- Le polizze dovranno prevedere la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della compagnia nei confronti del Comune.
- Dette polizze assicurative devono essere valide ed efficaci per tutta la durata del contratto. Pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

### **ART. 12 – Organizzazione di iniziative e eventi**

- Il concessionario è tenuto ad organizzare le iniziative descritte nell'offerta tecnica, nonché altri eventuali eventi volti a massimizzare la fruibilità dei servizi del Centro culturale "I. Bortolotti" e dello spazio pubblico di Parco Roma da parte della collettività locale attraverso la messa a disposizione dello spazio e delle attrezzature da destinare ad una utenza il più possibile allargata e trasversale.
- In particolare potrà proporre iniziative culturali, enogastronomiche, musicali, e altre attività che promuovano occasioni aggregative e socializzanti per diverse fasce d'età

(bambini, ragazzi, adulti ed anziani).

- A questo scopo il concessionario è tenuto a partecipare alle attività della CABINA DI REGIA, organismo consultivo descritto nella deliberazione di G.C. n. 42 del 15.05.2018.
- L'organizzazione di tali eventi è a totale carico del concessionario e dovrà preventivamente essere autorizzata dal Comune.
- Nell'organizzazione di tali iniziative dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di vigilanza, sicurezza, e inquinamento acustico.
- Il concessionario si assume ogni responsabilità per qualsiasi eventuale danno, infortunio o altro, verificatosi durante o in conseguenza dell'evento organizzato lasciando completamente indenne il Comune.
- Sono a carico del concessionario la pulizia e il ripristino degli spazi utilizzati in occasione degli eventi.

### **ART. 13 Risoluzione e recesso unilaterale**

- Il Comune ha la facoltà di dichiarare risolto il rapporto contrattuale nei seguenti casi:
  - Interruzione dell'attività del punto di ristoro per fatto addebitabile al concessionario;
  - Fallimento del concessionario;
  - Quando per la terza volta in un anno il Comune abbia dovuto contestare l'inosservanza di norme e prescrizioni indicate nel presente contratto o nella documentazione contrattuale;
  - Gravi negligenze e/o inadempienze;
- Il contratto è inoltre risolto e decade automaticamente senza che il concessionario abbia diritto a qualsiasi rimborso e con conseguente obbligo da parte del concessionario della immediata restituzione dell'immobile libero da persone e cose, nei seguenti casi:
  - mancata presentazione entro 1 mese dall'aggiudicazione del progetto completo dell'arredamento e delle attrezzature che intende utilizzare;
  - mancata acquisizione o decadenza dei titoli amministrativi e delle autorizzazioni necessarie alla gestione dell'esercizio e alle attività previste dal contratto;
  - mancata attivazione del punto di ristoro entro 6 mesi dalla stipula del contratto;
    - mancata produzione del deposito cauzionale
    - mancata produzione di polizza assicurativa per responsabilità civile fabbricati e copertura dei danni
  - inosservanza delle norme di sicurezza, pulizia, igiene e decoro
  - destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello previsto dal contratto
  - sub concessione o la cessione, totale o parziale del contratto.

### **ART. 14 Revoca**

- La concessione può essere revocata su espressa ed insindacabile richiesta del Comune, con un preavviso scritto di almeno 3 mesi, da inviarsi al concessionario, per esigenze di interesse pubblico, in presenza di gravi cause di forza maggiore o nel caso in cui, a causa di sopravvenuti obblighi di legge, l'immobile divenga inidoneo all'uso previsto.

### **ART. 15 Recesso**

- Il concessionario potrà recedere in qualsiasi momento dalla concessione dandone preavviso almeno 180 gg. prima con lettera raccomandata/PEC.

### **ART. 16 Penali**

- Qualora si verificassero, da parte del concessionario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al concessionario. Il concessionario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse.
- Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano

ritenute adeguate, il Comune addebita al concessionario una penale da Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione, che verrà dedotta dalla cauzione definitiva.

#### **ART. 17 Spese**

- Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti la stipula del contratto di concessione e quelle a questo conseguenti ad eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del concessionario e del Comune in parti uguali.

#### **ART. 18 Norme finali**

- Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione.
- Per eventuali controversie le parti eleggono quale Foro Competente in via esclusiva quello di Modena.
- A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia in qualsiasi modo collegata alla concessione anche se relativa a fatti e/o tempi e/o atti successivi alla cessazione della stessa, compresa la notifica degli atti esecutivi contraenti eleggono domicilio:
  - Il Comune presso la propria sede
  - Il Concessionario presso l'immobile concesso in uso
- Per quanto non previsto nel presente contratto si rimanda a quanto stabilito nell'avviso di gara nonchè alle norme contenute nel Codice Civile, alla Legge 392/78 per quanto applicabile e ad ogni altra normative vigente in materia.

**IL COMUNE DI FANANO**

Il Responsabile  
dell'Area Tecnica  
Ing. Florini Massimo

---

**IL CONCESSIONARIO**

---