

Allegato 2

Oggetto: SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IMMOBILE COMUNALE – LOTTO ___ SITO SU TERRENO DEMANIALE ADIACENTE AL CIMITERO COMUNALE DA DESTINARE A VENDITA AL DETTAGLIO DI FIORI E PIANTE.

L'anno duemila diciannove, addì del mese, nella Residenza Municipale di Ciampino, Ufficio _____

TRA

Il Comune di Ciampino, C.F. 02773250580 e P.I.01115411009 per il quale agisce il _____ nato a _____ il _____ domiciliata per la carica presso il Comune di Ciampino in Largo Felice Armati n. 1, a questo atto autorizzato dall'art. 107 – comma 3, lettera c del D. Lgs. 18/08/2000, n° 267 e dal Decreto del Commissario Straordinario n° _____ del _____ in qualità di Responsabile dell'Ufficio Strategico

e

il/la Sig./ra _____ nato/a a _____ il ___/___/_____ il quale agisce in questo atto in qualità di legale rappresentante della Ditta _____,

PREMESSO

- che con determinazione n. _____ del il Responsabile dell'Ufficio Strategico disponeva di attivare le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento, nella forma della concessione di tre box di proprietà comunale ubicati sul piazzale del cimitero comunale in Via Superga, da destinarsi all'attività di vendita al dettaglio di fiori, piante, vasi ed altri contenitori per fiori, fiori artificiali, nastri, corone, decorazioni floreali e ceri votivi, con le modalità ivi stabilite;
- che con determinazione n. _____ del _____, eseguibile nelle forme di legge, si provvedeva a disporre, in esito ai risultati della procedura ad evidenza pubblica, come supportata dalle valutazioni espresse da apposita Commissione, l'aggiudicazione della concessione in parola a favore di come sopra identificato/a dalla data di effettiva stipula del contratto di concessione per un canone annuale pari a €. _____.
- che la concessione della struttura sarà attivata dalla data odierna e che quindi il canone di concessione annuale ordinariamente stabilito, decorre anch'esso dalla data odierna;
- che la ditta ha ottemperato all'obbligo del versamento della cauzione definitiva di Euro _____ e che non vi sono elementi ostativi alla stipula del contratto;
- che la stipula del presente atto consente alla ditta di avere in uso ed in disponibilità il locale indicato nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
- che l'inizio dell'esercizio dell'attività di vendita al pubblico è subordinato all'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge o dai regolamenti comunali che saranno assolti a cura del concessionario.

ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Oggetto della concessione

Il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato concede in concessione, alla Dittacon sede in, che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta, l'immobile, di proprietà comunale, collocato a sinistra/centro/destra della struttura comunale ubicata sul piazzale del cimitero comunale in Via Superga, (riferimenti catastali del lotto di terreno: foglio 17 particella 31) avente superficie di circa mq 30, da adibire a rivendita di piante e fiori, meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale.

Art. 3 - Durata

La concessione avrà la durata di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, eventualmente prorogabili per il tempo necessario all'Amministrazione per lo svolgimento di una nuova gara per l'affidamento della concessione in parola.

Art. 4 - Finalità

Il locale dovrà essere utilizzato esclusivamente come spazio di vendita di fiori, piante, vasi ed altri contenitori per fiori, fiori artificiali, nastri, corone, decorazioni floreali e ceri votivi, pertanto ne è vietato ogni diverso e difforme utilizzo.

Art. 5 – Canone di concessione

Il canone di concessione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua pari a €. oltre ad I.V.A. di legge se dovuta come da offerta economica presentata in sede di gara, da pagarsi in due rate semestrali anticipate, di pari importo, entro il 10 gennaio e il 10 luglio di ogni anno, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, con la causale: canone di concessione di locale/box rivendita piante e fiori presso il cimitero comunale.

Il ritardo massimo è di giorni 30 dalla scadenza, trascorsi i quali il concessionario sarà tenuto a pagare l'interesse legale corrente.

Il mancato pagamento del canone di concessione oltre 60 (sessanta) giorni, comporta la decadenza della concessione, da comunicare in forma amministrativa, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo di PEC.

Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del detto canone nei termini stabiliti.

Art. 6 – Rivalutazione del canone di concessione

Ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978 e s. m. e i. le parti convengono che dall'inizio del secondo anno di concessione il canone sia rivalutato ogni anno, in base all'aggiornamento dell'indice ISTAT inflativo sui consumi delle famiglie a livello nazionale per il relativo periodo, senza necessità di preavviso da parte del concedente.

Art. 7 – Garanzie

A garanzia del versamento canone di concessione annuo e a garanzia di ogni eventuale danno arrecato alla struttura locata, nonché delle operazioni di consegna dell'immobile allo scadere del contratto oltre al perfetto e puntuale adempimento di tutte le clausole e/o condizioni indicate in questa concessione, si dà atto che il concessionario ha provveduto a versare la cauzione così come previsto dall'art. 15 del vigente regolamento di gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, per un importo pari al valore di due annualità così come offerte in fase di gara, ovvero per €. _____, nei modi e nei termini di cui al citato articolo 15.

Il concessionario - all'atto della stipula del presente atto - consegna una fidejussione bancaria o polizza fideiussoria, recante formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, riscuotibile mediante semplice richiesta scritta a mezzo di lettera raccomandata A.R., rimossa ogni eccezione e nonostante qualsiasi contestazione da parte del debitore principale, che avrà durata di 5 anni.

La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati originariamente consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso.

La polizza fideiussoria dovrà essere reintegrata dal concessionario, pena la revoca del contratto, qualora durante il periodo di validità della stessa, l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

Art. 8 – Responsabilità civile e penale

La concessione è resa a totale ed esclusivo rischio del concessionario; pertanto Il Comune di Ciampino resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della concessione;
- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- eventuali danni a persone o cose che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal concessionario all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento del locale

Il Comune di Ciampino rimane estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal concessionario, il quale solleva il Comune medesimo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

Il concessionario è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare al Comune di Ciampino o a terzi, nonché a tenere estranea l'Amministrazione concedente per tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e per qualsiasi fatto da cui possa

derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

A tal fine il concessionario ha contratto con la Compagnia _____ polizza assicurativa RCT con decorrenza dal _____ al _____ con massimale €. **500.000,00** e polizza assicurativa per la conservazione del locale contro rischi da danneggiamento derivanti da eventi atmosferici, incendio e atti vandalici, nonché da ogni altro danneggiamento conseguente all'attività del concessionario con massimale di almeno € **500.000,00**.

Le coperture assicurative devono essere mantenute attive fino al termine della concessione. L'Amministrazione Comunale è, in ogni caso tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

Art. 9 – Consegna del bene

Il locale/box verrà consegnato al concessionario con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del presente atto.

Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di concessione.

Il Concessionario è costituito custode del bene e dovrà utilizzare lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Concessionario si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile e si obbliga a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo ad altre persone e/o attività produttive limitrofe

Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Art. 10 – Modalità d'uso

L'immobile, con area esterna di pertinenza, viene locato esclusivamente per l'esercizio di vendita fiori e piante.

Il concessionario dichiara di aver esaminato i vani locati e di averli trovati idonei all'attività prevista e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della presente concessione nello stesso stato, salvo il normale deperimento per l'uso.

Il concessionario dovrà provvedere al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e ad adempiere ad ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali.

Il concessionario dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

Art. 11 – Divieti

È fatto divieto al concessionario di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata. È vietata la cessione del contratto di concessione, la subconcessione e la sublocazione.

È fatto divieto al concessionario di apportare modifiche alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite Raccomandata A.R. e successiva autorizzazione scritta del Comune.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, potrà essere modificata, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Qualunque violazione degli obblighi di cui al presente articolo potrà comportare di diritto la risoluzione del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il risarcimento di maggiori danni subiti.

Art. 12 – obblighi del concessionario

Sono a carico del Concessionario le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, energia elettrica, rimozione e smaltimento rifiuti, spese per l'ordinaria manutenzione dell'immobile e delle relative pertinenze.

Non provvedendovi il Concessionario, vi provvederà il Locatore, avvalendosi della polizza fideiussoria di cui all'art. 7.

Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative a tutti i contratti di assicurazione.

Il concessionario dovrà mantenere sempre in decoroso stato di conservazione ed uso il box-locale, provvedendo alle occorrenti opere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Potrà altresì installare sulla struttura – esclusivamente previa richiesta - insegne o tende parasole (avvolgibili o retrattili).

Il concessionario si impegna a provvedere quotidianamente alla pulizia dell'area circostante il locale-box.

Il concessionario è tenuto altresì a segnalare prontamente all'Amministrazione Comunale, ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria dei locali. L'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire i necessari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione ordinaria dei locali.

Il concessionario non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che l'Amministrazione Comunale intendesse fare a propria cura e spese, né potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi.

I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il concessionario nel rispetto delle esigenze dell'attività del pubblico esercizio.

Art. 13 – Rilascio del bene alla scadenza della concessione

Alla scadenza della presente concessione, il concessionario sarà tenuto a riconsegnare il bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso. Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile. In tale occasione si

procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui al precedente art. 9, con eventuale rimborso a carico del concessionario in caso di danni.

Art. 14 – Revoca/risoluzione della concessione

È facoltà dell'Amministrazione Comunale revocare la concessione medesima anche anteriormente alla scadenza, qualora l'immobile occorra per ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

La revoca andrà esercitata con un preavviso di tre mesi precedenti alla data in cui il rilascio del bene dovrà avere esecuzione.

Può essere inoltre oggetto di risoluzione in ogni momento, nei seguenti casi:

- a) utilizzo del locale-box per uso diverso o difforme, dalla vendita piante e fiori;
- b) inattività di vendita, senza giustificato motivo, per oltre 180 giorni continuativi;
- c) mancato inizio dell'attività entro 180 giorni dal rilascio dell'autorizzazione per la vendita di piante e fiori;
- d) mancata manutenzione, ordinaria e/o straordinaria, del chiosco e non ottemperanza all'invito ad eseguirla entro il termine prescritto;
- e) inosservanza degli oneri e/o adempimenti speciali previsti nel presente atto di concessione.
- f) la messa in liquidazione o la cessione dell'attività del concessionario;
- g) la sospensione o revoca dell'autorizzazione per l'esercizio per effetto di provvedimenti amministrativi inerenti a fatti causati dal concessionario o a lui imputabili.

In caso di inadempienza, a quanto previsto al precedente punto d), previa diffida scritta, notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, con fissazione del termine massimo di quindici giorni per adempiere, provvederà l'Ente. Per le spese sostenute per lo sgombero d'ufficio dell'area, il Comune si rivarrà sulla cauzione definitiva.

Dichiarata la decadenza, il Comune si reimmetterà nel diritto di libera disponibilità della struttura e potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del concessionario che potrà essere prelevato dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 5.

Art. 15 - Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- mancato rispetto degli obblighi di custodia;
- mancato reintegro della polizza fideiussoria;
- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;
- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- cessione del contratto di concessione o subconcessione;

- modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con pec al concessionario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.

Art. 16 - Risoluzione per grave inadempimento

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e pertanto il concessionario dovrà ripristinare lo stato dei locali.

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal concessionario. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della risoluzione del contratto.

Art. 17 - Disdetta

La facoltà di disdetta anticipata da parte del concessionario potrà essere esercitata con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata e/o PEC, fermo in ogni caso l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Art. 18 – Subordinazione a leggi e regolamenti

La concessione è, e resta, subordinata al rispetto delle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti comunali.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno riferimento al regolamento comunale di gestione del Patrimonio immobiliare dell'Ente, nonché per la concessione di spazi ed aree pubbliche ed alla vigente normativa in materia.

Art. 19 –Spese e registrazione del contratto

Sono ad esclusivo carico del **concessionario** tutte le spese relative e consequenziali al presente contratto, nessuna esclusa o eccettuata nonché quelle di bollo, di copie, di registrazione e di eventuali diritti di segreteria.

Art. 20 - Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Art. 21 - Certificazione antimafia

Il presente contratto non soggiace ad alcuna certificazione antimafia in quanto l'importo contrattuale è inferiore al limite fissato dal DPR n. 252/98

Art. 22 - Documenti che fanno parte del contratto-

Fa parte del presente contratto l'offerta tecnica presentata dal concessionario in sede di gara.

Art. 23 - Trattamento dati

Il Concessionario autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione (D. Lgs. n. 196/2003) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 24 - Elezione di domicilio per comunicazioni

A tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giuridica, il Concessionario elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la propria sede legale.

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il **Comune**, in Largo Felice Armati n. 1, 00043 Ciampino (RM);

il **Concessionario** presso la sua sede legale sita in _____, Via _____ al n. _____, indirizzo e-mail pec _____

Art. 25 – Foro Competente

Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario, ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile.

Tribunale competente è quello di Velletri.

Per quanto non previsto nel presente contratto si rinvia alle norme del Codice Civile.

Art. 26 - Disposizioni finali

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

Le Parti sottoscrivono, a norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. Da 1 a 26 per accettazione incondizionata i soprastanti articoli

Letto, approvato e sottoscritto.

Ciampino, li _____

Il Comune _____ Il Concessionario _____