

REP.

COMUNE DI ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

**SUB-CONCESSIONE DEMANIALE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE**

**UBICATO IN VIA GIARDINI GARIBALDI N. 12 - DESTINATO A ESERCIZIO DI**

**SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno -----, addì ----- del mese di -----, in Iseo e nella Casa Comunale, si sono costituiti:

1. COMUNE DI ISEO, in qualità di titolare della concessione n. BS 394-2 valida fino al 31/12/2035 rilasciata dall'Autorità di Bacino dei Laghi d'Iseo, Endine e Moro, in forza delle deleghe conferite dalla Regione Lombardia, rappresentato da:

Bombardieri Nadia, nata a Rovato (BS) il 28/06/1967, Responsabile Area Tecnica e del procedimento la quale interviene, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Iseo, (P. IVA 00451300172), a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. 58 del 31/12/2021;

2. -----, in qualità di sub-concessionario:

nato a ----- il ----- (C.F. -----), residente a ----- in via n. - -----, titolare di impresa individuale con sede a ----- ( ----- ) via ----- n. -----, (P. IVA -----);

PREMESSO CHE

- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. ----- del ----- è stata approvato il bando pubblico per la sub-concessione di immobile commerciale destinato a somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ubicato in via Giardini Garibaldi n. 12, distinto catastalmente con il mappale 4/parte foglio. 8 NCT di Iseo;

- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. ----- del ----- è stata

aggiudicata la sub-concessione dell'immobile precitato all'impresa ----- con sede ad -----in

via ----- n. ----- , C.F. ----- e P.IVA n. ----- ;

- il possesso dei requisiti del sub-concessionario è stato verificato positivamente, con

la conseguente efficacia dell'aggiudicazione di cui sopra;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 – OGGETTO DELLA SUB-CONCESSIONE**

Il Comune come sopra rappresentato, concede in sub-concessione all'impresa -----, come

sopra rappresentate, l'immobile identificato catastalmente con il mappale 4/parte del foglio. 8

NCT di Iseo destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande, sito in via Giardini

Garibaldi n. 12, realizzato su area di proprietà demaniale ceduta in concessione al Comune di

Iseo. L'immobile dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della sub-

concessione, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le

attrezzature fisse ivi presenti alla data di stipula del presente contratto.

#### **ART. 2 – DURATA**

La durata della sub-concessione è di 13 (tredici) anni decorrenti dal 1° gennaio 2023 e con

scadenza il 31 dicembre 2035, dopo tale termine la sub-concessione cesserà ipso facto senza

necessità di disdetta anticipata. È facoltà del sub-concessionario interrompere in maniera

anticipata la durata della sub - concessione con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6

mesi) da comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.

#### **ART. 3 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune, a seguito dell'affidamento dell'immobile in sub-concessione, si impegna a

effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile, fatta eccezione degli interventi di

adeguamento igienico sanitario previsti alla lettera n) del successivo articolo 4.

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il sub-

concessionario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

#### **ART. 4 – OBBLIGHI DEL SUB-CONCESSIONARIO**

1. Il sub-concessionario all'atto della sottoscrizione del contratto si impegna:

a. a versare il canone come meglio specificato al successivo art. 8;

b. ad effettuare la fornitura e posa all'interno del locale di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;

c. a lasciar visitare nelle ore diurne l'immobile sub-concesso ai tecnici del Comune;

d. ad essere responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;

e. ad assumere la responsabilità per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;

f. ad adottare misure idonee per evitare il disturbo della quiete pubblica;

g. al termine di ogni giornata, sarà onere del sub-concessionario effettuare la pulizia dello spazio esterno dalla presenza di bottiglie- lattine- cartoni vari.

h. ad assumere la conduzione dell'esercizio pubblico e presentare con modalità telematica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune alla sezione SUAP, comunicare gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio e segnalare la chiusura dell'attività, in caso di sospensione per periodi superiori a 30 giorni;

i. a tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio;

j. ad effettuare la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le strutture, conservarle nelle condizioni migliori e garantire il buon funzionamento di tutte le attività in sicurezza per gli utilizzatori. Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al

	sub-concessionario;	
	k. a non eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune;	
	l. a provvedere a sue cure e spese al ripristino dello stato di fatto a seguito di interventi di modifica, miglioria addizione, se richiesto dal Comune;	
	m. a tinteggiare i locali prima dell'inizio dell'attività;	
	n. come disposto dal bando di gara, il sub-concessionario dovrà effettuare le opere di adeguamento igienico sanitario dei servizi ad uso del personale e del pubblico in conformità alla planimetria di progetto allegata allo stesso. I relativi lavori, al termine della sub-concessione, rimarranno come dotazione dell'immobile e saranno trattenuti dall'Amministrazione, senza diritto ad alcun rimborso da parte del conduttore;	
	o. garantire la pulizia e il libero accesso ai servizi igienici, oltre che ai clienti dell'attività di somministrazione, anche ai fruitori del parco pubblico, con facoltà di chiedere per l'utilizzo la somma massima di € 0,50 quale rimborso spese per il materiale di consumo; l'uso pubblico del servizio igienico dovrà segnalato mediante idonea cartellonistica;	
	p. l'eventuale realizzazione di veranda esterna, fatto salvo l'ottenimento a proprie cure e spese dei titoli autorizzativi necessari;	
	q. per l'esercizio dell'attività dovrà essere presentata una SCIA di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per la durata del contratto.	
	<b>ART. 5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA GESTIONE DELL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE</b>	
	1. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.	
	2. I trattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i	
	4	

regolamenti vigenti sul territorio comunale (Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali).

3. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).

4. Sono a carico del sub-concessionario tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio.

#### **ART. 6 – DEPOSITO CAUZIONALE**

Il deposito cauzionale, pari a 3 mensilità del canone di locazione offerto, ovvero di € (.....), è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del sub-concessionario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.

Il sub-concessionario si obbliga a reintegrare entro 10 giorni il deposito in relazione alle eventuali somme escusse dal Comune, pena la sospensione o la revoca della sub-concessione.

Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della sub-concessione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di ogni controversia.

#### **ART. 7 – OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Il concessionario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:

1) responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale corrispondente al valore dello stesso contro danni a terzi, persone cose e animali, da adeguarsi annualmente al costo della vita;

2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale corrispondente al valore dello stesso, da adeguarsi annualmente al costo della vita.

La polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

**ART. 8 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI**

Il sub-concessionario è tenuto al versamento del canone offerto in sede di gara pari a €-----  
in rate mensili anticipate da versare entro 7 giorni dal ricevimento della fattura elettronica da  
parte del Comune, che verrà emessa il primo giorno lavorativo del mese. L'importo relativo  
al corrispettivo di sub-concessione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno  
applicando il 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice FOI accertato dall'ISTAT.  
Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del  
Comune. Il sub-concessionario non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia  
genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute  
anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del  
corrispettivo di sub-concessione o di altri oneri costituisce messa in mora del sub-  
concessionario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale maggiorato del  
5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.  
Eventuali contestazioni mosse da parte del sub-concessionario nei confronti  
dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato  
versamento di detto canone nei termini stabiliti.  
Sono a carico del sub-concessionario i seguenti ulteriori oneri economici:  
1. versamento del cinquanta per cento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del  
contratto di sub concessione;  
2. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono,  
rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse.  
4. le spese per la stipula di idonea assicurazione dell'immobile oggetto di sub-concessione per  
responsabilità civile conto terzi e per danni da incendio, di allagamento e rischi diversi.  
Il sub-concessionario introita interamente i proventi derivanti dall'attività di  
somministrazione alimenti e bevande.

**ART. 9 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE**

È fatto divieto al sub-concessionario concedere a terzi l'immobile sub-concesso e le relative pertinenze fatto salvo il trasferimento del contratto ad altro soggetto per effetto di cessione dell'azienda commerciale.

L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dall'articolo 12.

**ART. 10 – CONSEGNA E AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO**

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredo se non le strutture fisse.

**ART. 11 – CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il sub-concessionario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria.

In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Brescia.

**ART. 12 – RISOLUZIONE, RECESSO E DISDETTA DEL CONTRATTO**

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

a) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;

b) quando il sub-concessionario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;

c) quando il sub-concessionario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti al presente contratto, fatta salva la facoltà di cessione dell'azienda;

d) per il mancato pagamento del corrispettivo di sub-concessione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale.

In caso di risoluzione del contratto per fatto dovuto al conduttore, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

Il Comune ha diritto di recedere anticipatamente dal contratto per motivi comprovati e accertati di pubblico interesse, in qualunque momento.

Alla scadenza della sub-concessione, sia essa naturale o dovuta a decadenza o revoca, il sub-concessionario dovrà lasciare l'immobile sub-concesso libero da persone e cose, in buone condizioni manutentive e, comunque, fermo restando che le migliorie e le addizioni eseguite dal sub-concessionario resteranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno e, a tal proposito, il sub-concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune. Si riconferma la possibilità per il Comune di richiedere la rimessa in pristino dello stato di fatto come specificato alla lettera l) del precedente articolo 4.

**ART. 13 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI LAVORO DIPENDENTE, PREVIDENZA E ASSISTENZA**

Il sub-concessionario deve osservare le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori.

Il sub-concessionario è altresì obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica, previste per i dipendenti dalla vigente normativa.

Ai sensi dall'articolo 90, comma 9, lettera b), del decreto legislativo n. 81 del 2008, dell'articolo 6 del D.P.R. n. 207 del 2010, dell'articolo 31 della legge n.98 del 2013, è stato acquisito apposito Documento unico di regolarità contributiva in data 20/10/2020 numero INPS\_23127014.

**ART. 14 – ADEMPIMENTI IN MATERIA ANTIMAFIA E PENALE**

Ai sensi del decreto legislativo n. 159 del 2011, si prende atto che in relazione al sub-concessionario non risultano sussistere gli impedimenti all'assunzione del presente rapporto

contrattuale di cui agli articoli 6 e 67 del citato decreto legislativo, in materia antimafia.

Ai fini del comma 1, è stata acquisita la dichiarazione, sottoscritta e rilasciata dallo stesso sub-concessionario, circa l'insussistenza delle situazioni ostative ivi previste. A tal fine è stato acquisito il Certificato del Casellario Giudiziale.

**ART. 15 – DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO DI SUB-  
CONCESSIONE**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto:

- le condizioni dettate dal bando approvato con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. ----del -----;
- la ricevuta del bonifico bancario d'importo di € --- pari a tre mensilità del canone stabilito, come previsto all'art. 8 del presente contratto, rilasciata dalla Banca ----, filiale di --- -- in data -----;
- la planimetria stato di fatto;
- l'Attestazione di Prestazione Energetica n. 1708500014020 del 14.10.2020.

I documenti elencati, pur essendo parte integrante e sostanziale del contratto, sottoscritti dalle parti, sono conservati dal Comune di Iseo allegati al presente contratto.

**ART. 16 – RICHIAMO ALLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI**

Il sub-concessionario dichiara di non essere sottoposto alle sanzioni di interdizione della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione, né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli articoli 14 e 16 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 né essere nelle condizioni di divieto a contrattare di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo n. 165 del 2001.

**ART. 17 – CODICE DI COMPORTAMENTO**

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 e 167 del D.P.R. n. 65/2013 il sub-concessionario dichiara di aver ricevuto copia del codice di comportamento adottato dall'Ente e di essere edotto degli

obblighi di comportamento prescritti nello stesso, consapevole che all'inosservanza delle disposizioni in esso contenute consegue la risoluzione del rapporto contrattuale.

#### **ART. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il Comune di Iseo, ai sensi del GDPR 2016/679, informa che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Il presente documento redatto su Microsoft office word 2003 e convertito in formato PDF consta di n. -- (---) pagine compresa la presente, n. -- (----) spazi interlinea non compilati e sottoscrizioni esclusi.

IL COMUNE DI ISEO

IL SUB CONCESSIONARIO

Nadia Bombardieri

-----

#### **AUTENTICA DI FIRME**

L'anno -----, addì ----- del mese di -----, in Iseo presso la Sede del Comune di Iseo – Piazza Garibaldi n. 10 – io sottoscritta Dott.ssa Edi Fabris, Segretario Generale del Comune di Iseo, certifico ai sensi degli artt. 21 e 30 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, che i signori:

- Nadia Bombardieri, nata a Rovato il 28/12/1967, Responsabile Area Tecnica del Comune di Iseo, per la carica ivi domiciliata;

- -----, nata a -----, Provincia di ----- il -----, CF -----, titolare dell'impresa individuale ----- con sede in ----- via -----; persone della cui identità io Segretario Generale sono certo, hanno firmato l'atto con l'annessa planimetria "Allegato A" alla mia presenza.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Edi Fabris