



Città di Reggio Calabria

**SETTORE SVILUPPO ECONOMICO
CULTURA TURISMO**



Via Vicenza n° 2
Reggio Calabria



0965 3624122



PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

ALLEGATO 1

SCHEMA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE IMMOBILE

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL MERCATO COPERTO DI VIA FILIPPINI, CON PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI SERVIZI ANNESSI

ART. 1. OBIETTIVO DELL'APPALTO

1. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la valorizzazione dell'immobile comunale denominato "Mercato Coperto" sito in via Filippini di Reggio Calabria, affidandolo in concessione pluriennale, a titolo oneroso, attraverso una proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi, che tenga conto dei seguenti obiettivi strategici:

- 1.1 riqualificazione complessiva dell'immobile attraverso interventi mirati di "collegamento" tra l'area mercatale esistente e l'eventuale diversa attività nella parte restante parte della struttura
 - 1.2 riorganizzazione degli spazi mercatali, oggi cessati dall'attività, e relative aree comuni;
 - 1.3 proposta di destinazione ed uso della parte oggi inutilizzata, con la possibilità di effettiva integrazione con l'attività esistente, anche attraverso uno "scambio" di merci e servizi e formazione professionale
 - 1.4 visione globale e armonica dell'insieme, in considerazione dei punti precedenti;
 - 1.5 nel caso di proposte relative a interventi edilizi interni e/o esterni, individuazione di tipologie di materiali qualificati dal punto di vista della sostenibilità ambientale;
 - 1.6 utilizzo di materiali e tecnologie ad alta efficienza energetica;
 - 1.7 progetto di gestione complessiva dell'immobile e delle attività in esse svolte, esplicitando le forme di "coabitazione" e interconnessione tra le varie forme di servizi e funzioni, esistenti e in progetto, con la valutazione del presunto impatto positivo sull'utenza prevista;
 - 1.8 le attività da sviluppare all'interno dell'immobile dovranno:
 - a. promuovere politiche volte al rinnovo generazionale anche attraverso la ricerca e la selezione di imprenditori, disposti a compartecipare al piano di sviluppo e di investimento;
 - b. adottare politiche innovative e formule commerciali "al passo" con una nuova strategia di sviluppo mercatale, introducendo elevati standard qualitativi e tipologici di offerta dei prodotti (DOP, IGT, DOC, DECO), incrementando le attività offerte e prevedendo l'attività di somministrazione;
 - c. promuovere tematiche collegate alla cultura del cibo, della salute e dell'ambiente;
 - d. individuare all'interno della struttura uno spazio di coworking con l'obiettivo di ospitare, accelerare e incubare start up operanti nei settori dell'agri food, food tech e dell'innovazione in ambito turistico.
2. L'obiettivo è, altresì:
- 2.1 favorire la valorizzazione delle attività produttive tradizionali, fulcro del sistema socio- economico del territorio, partendo da un processo di conoscenza e diffusione della cultura dei prodotti e delle tradizioni locali;
 - 2.2 far perseguire la valorizzazione turistica ed ambientale del quartiere, per garantire una migliore fruibilità dello stesso da parte dei residenti e dei visitatori, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale, della promozione, della programmazione di iniziative ed attività culturali e sociali, nonché della valorizzazione del territorio dal punto di vista delle tradizioni locali ed enogastronomiche, attraverso anche la collaborazione con le associazioni del territorio;
 - 2.3 promuovere la formazione professionale e l'orientamento al lavoro, in modo da permettere soprattutto ai giovani di acquisire conoscenze e diventare competitivi nel mercato del lavoro;
 - 2.4 promuovere la cultura della sana alimentazione e del buon cibo, con l'intento di favorire l'avviamento alle professioni artigianali.

ART. 2. DESCRIZIONE DEL BENE E INTERVENTI

1. Oggetto della concessione è l'immobile di proprietà del Comune di Reggio Calabria, delimitato da via Filippini, via Fata Morgana, via Osanna e via Aschenez, individuato catastalmente sul Foglio di mappa n. 126°, particella 908, con ingresso da Via Filippini. **(Allegato 2)**
2. L'intero stabile si compone di n. 4 piani, di cui il piano terra, primo e secondo, con accesso da via Filippini, saranno oggetto della concessione, rimanendo escluso invece il solo piano seminterrato con ingresso da via Aschenez.
3. Il piano terra, da via Filippini, di cui all'allegato **(Allegato 3-PT)**, rappresenta la parte più estesa dell'edificio, attualmente destinato come area mercatale coperta, la distribuzione interna è a forma circolare in modo da circoscrivere i box, tagliati diametralmente da ampi corridoi, per consentire alla luce di penetrare all'interno dalle pareti esterna in vetrocemento.
4. Nella parte centrale sono realizzati n. 12 box di diverse dimensioni (di cui n. 4 da circa 15 mq, n. 4 da 20 mq e n. 4 da 25 mq), i servizi igienici, un locale tecnico e altri locali per servizi annessi multiuso.
5. La distribuzione interna dei locali è realizzata con l'impiego di pannelli in struttura cartongesso antiumido e antistrappo.
6. Il primo piano **(Allegato 3-P1)**, con ingresso da via Filippini, si raggiunge tramite scala e ascensore, attualmente ospita una sala conferenze ed una zona adibita a museo, con annessa aula didattica munita di segreteria, archivio e deposito.
7. La porzione del fabbricato sito al piano secondo da via Filippini **(Allegato 3-P2)**, è destinato nella previsione progettuale a sala multimediale con punto ristoro e terrazzo scoperto.
8. Stato di manutenzione: Immobile interamente ristrutturato e in buono stato di conservazione, è dotato di tutti gli impianti necessari al suo attuale utilizzo: elettrico, antincendio, di climatizzazione e idrico (la cui efficienza è da valutare).
9. Gli interventi di riqualificazione come proposti dal concessionario, saranno totale carico di quest'ultimo e dovranno essere coerenti con gli obiettivi del Comune di Reggio Calabria concedente, come indicati all'art. 1; saranno a carico del concessionario anche le spese di progettazione per la stesura del progetto definitivo – esecutivo e tutte le spese per gli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile per adibirlo alla destinazione proposta.

ART. 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune concede in uso l'immobile denominato "MERCATO COPERTO", sito in via Filippini di Reggio Calabria (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria sul Foglio di mappa n. 126A particella 908) con ingresso da Via Filippini, individuato nell'allegate planimetrie (allegato 2 -3.PT, 3.P1-3.P2), affinché il Concessionario lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (ex art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo ad attività produttive/commerciale e ad attività pertinenti, in conformità a quanto risulta dalla relazione - progetto presentato in sede di gara.
2. Il Concessionario espressamente accetta l'immobile nello stato in cui si trova, e dei lavori di adeguamento realizzati dallo stesso, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

ART. 4 - UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

1. L'immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nell'offerta progettuale presentata in sede di gara e nel rispetto di quanto previsto dal bando di gara e dagli atti da esso richiamati.
2. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare le attività presentate nell'offerta progettuale espressa in sede di gara.
3. Il Concessionario dovrà essere sempre munito delle prescritte licenze di esercizio, delle autorizzazioni, nulla osta e pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso ed alla concessione del predetto immobile.
4. Il Concessionario si impegna ad assicurare l'uso funzionale alla collettività dell'immobile concesso, in conformità alle normative tecniche, urbanistiche ed edilizie vigenti ed adottate e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta e nel rispetto di quanto previsto nella propositaprogettuale.
5. Il Concessionario si impegna a gestire l'immobile oggetto di affidamento in coerenza con l'offerta presentata in sede di gara.

6. Il Concessionario si impegna a comunicare preventivamente al Comune di Reggio Calabria – Settore Sviluppo Economico Cultura Turismo – ai fini della relativa autorizzazione, ogni modifica non sostanziale rispetto alle attività indicate nell’Offerta presentata in sede di gara.
7. Qualunque violazione o difformità rispetto a quanto prescritto dai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l’incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l’immobile dovrà essere riconsegnato entro 90 giorni dalla richiesta del Comune, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, mediante verbale di riconsegna (salva l’eventuale rimozione degli arredi e delle attrezzature di proprietà del Concessionario), senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

ART. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione avrà durata di **anni 9 (nove)** decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna dell’immobile, , rinnovabile per lo stesso periodo se non viene comunicata preventiva disdetta da una delle parti almeno 18 mesi prima della scadenza
2. Alla scadenza del contratto, l’Ente concedente si riserva la facoltà di una proroga tecnica limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l’individuazione di un nuovo contraente, per un periodo massimo di 6 mesi. In tal caso il contraente è tenuto all’esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per l’Ente concedente.
3. È consentito al Concessionario la facoltà di recedere dal presente contratto per gravi motivi con lettera raccomandata/PEC con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
4. Al termine della concessione, il Concessionario cessante, ove richiesto, è tenuto a garantire la prosecuzione delle attività per il tempo strettamente necessario all’individuazione del nuovo contraente.
5. La durata complessiva della concessione rimarrà invariata anche in virtù della prevista consegna differita dei vari locali.

ART. 6 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone di concessione è stabilito in €/anno _____ (euro _____) oltre IVA, pari all’importo del corrispettivo di aggiudicazione, offerto in sede di gara;
2. Il conteggio per la corresponsione del canone inizierà 12 mesi successivi dalla data di consegna dell’immobile, giusto verbale di consegna;
3. Il pagamento del canone concessorio è esentato per il periodo complessivo di 12 mesi, decorrenti dalla data di consegna dell’immobile, nel rispetto di quanto riportato al precedente comma 2.
4. Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell’annualità precedente, con riferimento al secondo mese precedente quello di decorrenza.
5. Il canone deve essere corrisposto in 2 (due) rate posticipate di pari importo, con scadenza al 30 giugno ed al 10 dicembre di ogni anno. Soltanto per la prima annualità, la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione del contratto e, comunque, prima della data del verbale di consegna se precedente al contratto.
6. L’aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.
7. In caso di ritardato nel pagamento del canone, trascorsi 30 (trenta) giorni, il Concedente avrà diritto agli interessi di mora, al saggio legale tempo per tempo vigente, maggiorato di tre punti percentuali, maturati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.
8. Il mancato pagamento di 2 (due) rate, anche non consecutive, costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi di mora, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.
9. Fino alla data di riconsegna dell’immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell’immobile si protraggia oltre il termine di riconsegna.

ART. 7 - RICONSEGNA DELL’IMMOBILE

1. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della concessione nel medesimo stato in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.
2. Le opere complementari/preliminari, di adeguamento/riqualificazione dell'immobile realizzate dal Concessionario, preventivamente autorizzati e necessarie all'esercizio dell'attività proposta, saranno acquisiti in proprietà dal'Ente, al termine del contratto di concessione, senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.
3. Salvo diverso accordo tra le parti, le attrezzature, i mobili, gli arredi, i materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutti gli interventi di ristrutturazione e con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune entro comunque 20 giorni dalla conclusione del contratto di concessione.
4. Sei mesi prima del termine della concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati dell'immobile e facenti parte della concessione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.
5. Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza del contratto. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui ai successivi articoli.
6. Alla scadenza della concessione verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal concedente e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

ART. 8 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi:
 - avviare l'attività nel rispetto di quanto previsto dal bando, negli atti di gara e nell'offerta, entro 9 (nove) mesi dalla data del verbale di consegna dell'immobile, salvo comprovati e documentati motivi, non legati a propria responsabilità/inerzia, che comportano ritardi all'avvio dell'attività. Tale termine non potrà in qualunque caso andare oltre (12) dodici mesi dalla data di consegna, pena risoluzione per inadempimento contrattuale.
 - provvedere, a propria cura all'adeguamento dell'immobile alle proprie finalità, nonché alla manutenzione straordinaria dello stesso. Per tale motivo il pagamento del canone concessorio è esentato per il periodo complessivo di 12 mesi, decorrenti dalla data di consegna dell'immobile.
 - ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività proposte restando in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dell'immobile se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni e comunque dopo aver adempiuto a quanto prescritto ex lege;
 - provvedere, a propria cura all'adeguamento dell'immobile alle proprie finalità, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso;
 - conseguire l'agibilità/SCA dei locali con tutti gli oneri e adempimenti a proprio carico;
 - assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio affidato in concessione, a decorrere dalla data di consegna dell'immobile e fino alla data di scadenza;
 - provvedere alla quotidiana pulizia, l'ordine e il decoro del bene immobile, al fine di rendere i locali sempre accoglienti ai cittadini;
 - acquisire e mantenere le necessarie autorizzazioni alla gestione delle attività e dei servizi da offrire alla cittadinanza;
 - provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome ed a propria cura e spesa tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.
 - sostenere le spese relative alla sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.
 - provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze e all'attivazione/intestazione delle stesse, tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al concessionario;
 - stipulare polizza di assicurazione responsabilità civile verso terzi, che dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione;

- rimborsare all'Ente concedente, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nell'art. 5, comma 2, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 2.12.2016, le spese di pubblicazione dei bandi di gara sui quotidiani di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del medesimo Decreto, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.
2. Il concessionario si obbliga, altresì, per sé e per i suoi aventi causa:
 - a rispettare tutte le disposizioni di legge e le disposizioni che l'Ente concedente dovesse impartire riguardanti le attività regolate dal presente Contratto, assumendo a proprio carico gli oneri relativi e rispettando le normative in materia di assunzione del personale;
 - a garantire l'apertura delle attività proposte per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura per non oltre 30 giorni annuali. Potrà essere concessa la chiusura di ulteriori 30 giorni (per un totale di non oltre 60 giorni annuali di chiusura) su richiesta motivata. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Ente concedente.
 3. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile.
 4. Il Concessionario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni durante la vigenza della concessione finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Ente concedente, che non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo.
 5. La Concessione non potrà essere oggetto di cessione o sub-gestione a terzi, salvo cessione autorizzata da parte dell'Ente concedente per le attività proposte non ritenute essenziali dallo stesso Ente; l'Ente provvederà alla verifica della capacità del subentrante in relazione alle caratteristiche richieste relativamente alle attività complessive offerte nella relazione-progetto trasmessa in sede di gara. Il concessionario rimane comunque garante, nei confronti del Concedente, anche per le predette attività cedute, in merito al rispetto della Concessione e sue eventuali integrazioni.
 6. Le modifiche societarie del concessionario dovranno essere tempestivamente notificate al concedente.
 7. È consentito il subentro nella gestione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con PEC con avviso di ricevimento al Settore Sviluppo Economico dell'Ente da farsi prima del subentro stesso. In questo caso il Concedente può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della gestione, nei sessanta giorni successivi, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove non risultino sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti richiesti dal bando di gara e i requisiti di affidabilità richiesti relativamente alle attività complessive previste in sede di gara.
 8. Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso di validità.
 9. Per l'intera durata del contratto il concessionario dovrà redigere e inviare al Concedente una sintetica relazione annuale delle attività (entro 30 giorni dalla scadenza annuale del contratto).
 10. L'adeguamento funzionale dovrà essere realizzato in modo da conseguire tutti i requisiti tecnici, igienico- sanitari ed estetici, nonché il rispetto di vincoli ambientali e paesaggistici, al fine di ottenere le prescritte autorizzazioni.
 11. Il concessionario assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dei competenti Uffici Comunali, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il concessionario sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Reggio Calabria la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, corredata di tutte le certificazioni di regolare esecuzione/installazione.
 12. Vincolo di destinazione - Il bene immobile da assegnare in concessione sarà soggetto a vincolo di destinazione d'uso ad attività produttive/commerciale e ad attività pertinenti alla natura dell'immobile, in conformità a quanto risulta dalla relazione - progetto approvato in sede di gara, per tutta la durata della concessione, con divieto assoluto di sub-gestione.
 13. Divieto di sub-gestione - Se non espressamente autorizzata dal Comune, sarà vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista, la violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la decadenza del provvedimento.

ART. 9 - MANUTENZIONE

1. Il Concessionario è tenuto a mantenere l'immobile in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirlo alla scadenza in buono stato di efficienza.
2. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Concessionario, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria, relativi alla struttura/impianti come concessi e non modificati/sostituiti e/o aggiunti, sono a carico del Concedente, cui provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. Agli interventi di manutenzione straordinaria potrà anche provvedere il Concessionario previa comunicazione scritta al concedente e formale approvazione/autorizzazione di quanto di volta in volta necessario da parte dello stesso. Il Concedente scomputerà dal canone la spesa sostenuta dietro presentazione di idonea documentazione e verifica degli interventi eseguiti.
3. Il Concessionario sarà tenuto alla manutenzione straordinaria delle proprie attrezzature, degli impianti installati/modificati/sostituiti o aggiunti e dei propri arredi.
4. Sono a carico del Concessionario le spese straordinarie quando legate a cattiva od omessa manutenzione ordinaria.
5. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.

ART. 10 - RESPONSABILITÀ

1. Il Concessionario è custode dell'immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.
2. Il Concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dell'immobile stesso liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.
3. Il Concessionario terrà l'Ente concedente indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.
4. Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla concessione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.
5. Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (autorizzati) svolti sull'immobile e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.
6. Il Concessionario risponde del perimento e del deterioramento dell'immobile avvenuti nel corso della concessione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

ART. 11 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO. POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario si impegna a stipulare ed a presentare all'Ente concedente, prima della stipula del contratto e in ogni caso prima della consegna dei locali, apposite Polizze Assicurative con primarie compagnie di assicurazione ai fini di garantire, per tutta la durata contrattuale:

➤ la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per la copertura dei danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Reggio Calabria) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 1.000.000,00 per sinistro e dovrà essere rilasciata da primaria compagnia assicuratrice sulla base di una polizza il cui contenuto dovrà essere preliminarmente accettato da parte del Comune.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, spazi annessi, delle strutture e beni loro consegnati,
 - committenza di lavori e servizi,
 - danni a cose in consegna,
 - danni a cose di terzi da incendio,
 - danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della Concessione a qualsiasi titolo,
 - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il Concessionario - che partecipino all'attività oggetto della Concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale,
 - danni derivanti da colpa grave del Contraente/Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere,
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza
- Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a euro 2.000.000,00 per sinistro e euro 500.000,00 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto “Danno Biologico”, l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la “Clausola di Buona Fede INAIL”;
- Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture ed eventuali altri beni datigli in concessione dal Comune. I beni di proprietà del Comune messi a disposizione con la presente Concessione sono assicurati a cura del Concessionario contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e il Concessionario si impegna nell'ambito di tale polizza ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 c.c.) nei confronti del Comune per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il Concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di sua proprietà o da esso tenuti in uso, consegnati o simili e si impegna a stipulare propria specifica polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 c.c.) nei confronti del Comune per quanto risarcito ai sensi delle polizze stessa.
2. Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: *“In relazione a contratto di Concessione stipulato in data _____ tra il Comune di Reggio Calabria e _____ in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Reggio Calabria e, pertanto, la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza a:*
- a) *riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;*
 - b) *notificare tempestivamente al Comune di Reggio Calabria - Settore Sviluppo Economico Cultura Turismo, a mezzo PEC, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dall'Ente stesso;*
 - c) *non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune di Reggio Calabria e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza”;*
 - d) *conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione”.*
3. Qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendici integrative che richiamino la validità delle medesime anche per il presente appalto.
4. I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del

Concessionario.

5. Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio.
6. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze, qualora il pagamento del premio sia frazionato.

ART. 12 - CAUZIONE

1. Il Concessionario, con la sottoscrizione del contratto, è tenuto a prestare a garanzia degli obblighi da esso assunti con la Concessione, per l'intera durata di esso, una cauzione costituita da una fideiussione bancaria od assicurativa, rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, di importo pari ad una volta il canone annuale posto a base di gara.
2. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concessionario e dovrà avere durata di ulteriori sei mesi oltre la data di scadenza dell'atto di concessione.
3. In caso di escussione parziale o totale della stessa da parte del Concedente, il Concessionario dovrà reintegrare la garanzia costituita ai sensi del comma 1.
4. Alla scadenza contrattuale, detta fideiussione bancaria o assicurativa verrà svincolata solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario, salvo il diritto del Concedente di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal Concessionario a titolo di canoni, spese, penali o altri oneri derivanti dalla concessione non adempiuti dal Concessionario stesso.
5. In tutte le ipotesi di decadenza previste nel contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Concessionario, di danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale credito, il Comune di Reggio Calabria resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare del dovuto dalla cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

ART. 13 - ACCERTAMENTI

1. Il Comune, in qualità di proprietario dell'immobile, potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del concessionario.
2. È fatto obbligo al concessionario di notificare con urgenza al Comune concedente eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.
3. I funzionari dell'Ente concedente, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nell'immobile dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sulla gestione dell'attività e sull'esecuzione dei lavori, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Ente.
4. Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

ART. 14 - PERCORSO AMMINISTRATIVO PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE E IMPEGNI CONSEQUENTI

1. Il percorso amministrativo per l'affidamento della concessione di cui trattasi si sviluppa attraverso le seguenti successive fasi procedurali che il concorrente ha accettato esplicitamente con la partecipazione alla procedura di gara:
 - 1.1 espletamento della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dell'operatore economico a cui affidare la concessione dell'immobile. L'offerta tecnica del soggetto aggiudicatario, avente valore di progetto di fattibilità tecnica-economica, sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale;
 - 1.2 l'operatore economico nel termine di **60 giorni** dall'approvazione dell'offerta tecnica, si impegna, mediante tecnico professionista (avente i requisiti prescritti dalla normativa sui Lavori Pubblici), a redigere il progetto definitivo-esecutivo sulla base degli indirizzi contenuti nel progetto di fattibilità tecnica-economica approvato ed a conseguire tutti i prescritti nulla-osta, autorizzazioni, ecc.;
 - 1.3 L'Ente concedente, dopo aver validato il progetto definitivo/esecutivo, provvederà alla relativa approvazione a cura del competente Dirigente nel successivo termine di **30 giorni** dall'invio del medesimo.

- 1.4 Si procederà quindi all'aggiudicazione definitiva della concessione tramite determinazione del servizio comunale competente e alla successiva sottoscrizione del contratto di concessione, in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa, a cura dell'Ufficiale rogante dell'amministrazione.
- 1.5 La formale consegna dell'immobile avverrà entro il termine di **10 giorni** a decorrere dalla stipula del contratto di concessione, a seguito della quale il concessionario avrà piena titolarità alla presentazione delle richieste di autorizzazione e dei pareri necessari per lo svolgimento delle attività gestionali dell'immobile e alla realizzazione dei lavori di propria competenza nel rispetto delle normative del Codice dei contratti pubblici applicabili ai concessionari.
- 1.6 A seguito della conclusione dei lavori, che dovrà avvenire nel termine massimo di **180 giorni**, si procederà al collaudo tecnico/amministrativo delle opere realizzate o al rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte dell'Ente concedente.
- 1.7 Successivamente il concessionario potrà procedere ad eventuali interventi complementari e/o di allestimento dell'immobile, necessari all'esercizio dell'attività proposta.
- 1.8 Entro il termine di **60 giorni** dalla determinazione della aggiudicazione definitiva, il concessionario dovrà acquisire presso gli enti competenti le autorizzazioni e i pareri necessari all'allestimento dei locali e per le eventuali opere ritenute necessarie alla realizzazione delle attività proposte (autorizzazioni sanitarie ASP, parere Vigili del Fuoco, ecc.); è consentita la proroga per giustificato motivo.
- 1.9 Successivamente al collaudo tecnico/amministrativo delle opere realizzate o al rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte dell'Amministrazione comunale, il Concessionario dovrà presentare richiesta di agibilità locali comprensiva della presentazione di tutta la documentazione necessaria e delle dovute variazioni catastali; è consentita la proroga per giustificato motivo.
- 1.10 Ogni responsabilità, onere e spesa anche impreveduta di qualsiasi genere per i suddetti interventi/attività è a carico del concessionario.
- 1.11 Il concessionario conclusa la fase di riqualificazione dell'immobile ed ottenute tutte le certificazioni, pareri ed autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie previste dalla normativa comunale e sovra ordinata dovrà comunicare all'Amministrazione l'ottenimento delle predette certificazioni/autorizzazioni e trasmettere la/e pratica/he commerciale/i (SCIA) segnalazione certificata inizio attività per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande presso il Comune di Reggio Calabria.
2. Gli interventi effettuati dal concessionario saranno sottoposti ad una verifica di corrispondenza rispetto all'offerta tecnica presentata in sede di gara, da parte dell'Amministrazione.
3. Per aspetti imprevedibili sorti durante la realizzazione dei lavori riguardanti la concessione dell'immobile, l'Ente concedente si impegna a valutare la definizione di uno specifico accordo modificativo del rapporto concessorio che costituirà parte integrante del contratto, quale parte integrante e sostanziale.
4. Nel caso in cui l'aggiudicatario/concessionario non dia corso a quanto previsto nella propria offerta nei tempi e nei modi prescritti nel precitato percorso amministrativo, l'Ente concedente avrà piena facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione o alla risoluzione della concessione ed inoltre saranno posti a suo carico tutti i danni subiti dall'Amministrazione in conseguenza di detto inadempimento; in questo caso l'Amministrazione procederà alla richiesta di risarcimento nei confronti dell'aggiudicatario per tutti i danni subiti, nessuno escluso, trattenendo la fidejussione provvisoria/definitiva quale quota parte.
5. A titolo esemplificativo, l'Ente concedente potrà agire nei confronti dell'aggiudicatario/concessionario per il risarcimento:
 - 5.1 delle spese relative alle eventuali modifiche progettuali e conseguentemente di quelle relative alla loro realizzazione, che si rendessero necessarie nel caso di nuova procedura per l'individuazione di un altro concessionario;
 - 5.2 delle spese relative alla procedura per l'individuazione del nuovo concessionario;
 - 5.3 di ogni altra spesa sostenuta dall'Ente concedente in conseguenza degli inadempimenti del concessionario che non consentano l'avvio dell'attività.
6. Al termine della procedura di affidamento (stipula contratto) si procederà alla consegna dell'immobile.

ART. 15 - REVOCA E RISOLUZIONE

1. La Concessione è sempre revocabile da parte del concedente prima della scadenza per i motivi previsti dall'art. 21 quinquies della L. 241/1990, con preavviso di 2 (due) mesi.
2. Il Concedente potrà risolvere la presente concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante

comunicazione al Concessionario inviata a mezzo PEC, nei seguenti casi:

- a. frode o grave negligenza da parte del Concessionario nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente Contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di gara e nella relativa Offerta;
 - b. utilizzo dell'immobile per uso diverso da quello assentito;
 - c. mancato avvio delle attività proposte entro i termini stabiliti nell'Offerta e nel presente Contratto;
 - d. mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta in sede di offerta per l'intero anno solare, salva la possibilità di chiusura per non oltre 30 giorni annuali in casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Ente concedente;
 - e. mancato pagamento del canone di Concessione, come previsto nei precedenti articoli;
 - f. cessione totale o parziale a terzi della Concessione, salvo quanto previsto dai precedenti articoli;
 - g. gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
3. Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:
- a) il Concedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, dovrà invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta tramite PEC, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.
 - b) trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà dichiarato risolto di diritto.
4. Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non si ritengano sussistenti i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi dei precedenti commi 2 e 3, o il Concedente non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, si applicherà la seguente procedura:
- a) il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo PEC, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni;
 - b) il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione;
 - c) nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale da euro 200,00 ad euro 2.000,00, per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale è cumulabile entro il limite massimo di euro 10.000,00 e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno;
 - d) in tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.
5. Il contratto si intenderà altresì risolto di diritto nel caso di fallimento del Concessionario.

ART. 16 - FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

1. In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per grave inadempimento, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Ente concedente si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione. L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

ART. 17 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. L'Ente concedente si riserva la facoltà di dichiarare la decadenza dalla concessione qualora ravvisi un uso del bene

concesso incompatibile con la sua destinazione o un uso diverso dalle finalità/obiettivi a base della concessione stessa o in caso di inosservanza degli obblighi che il concessionario si assume mediante la sottoscrizione del presente contratto.

2. È vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la decadenza dalla concessione.

In particolare, la decadenza è prevista per:

- cessazione dell'attività svolta dal concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nel presente contratto di concessione;
- sub-gestione della concessione o dell'immobile comunale;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione Comunale, determinato dall'assegnatario, fatto salvo il diritto del Comune di Reggio Calabria al risarcimento dei danni subiti;
- destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- mancata realizzazione progettuale, presentata in sede di bando;
- mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione a carico del concessionario;
- altri gravi inadempimenti da parte del concessionario.

ART. 18 - CODICE DI COMPORTAMENTO

1. Il Concessionario e i propri dipendenti/collaboratori sono tenuti all'osservanza del codice di comportamento nazionale e di quello del Comune di Reggio Calabria, quest'ultimo parte integrante e sostanziale del presente atto, pur non essendo ad esso materialmente allegato.
2. La violazione dei suddetti codici è causa di risoluzione del presente contratto.

ART. 19 - PATTO D'INTEGRITÀ

1. Il Concessionario si obbliga a rispettare i contenuti, i vincoli e le prescrizioni del patto d'integrità allegato al presente contratto e già sottoscritto in sede di gara.
2. In attuazione di tale patto d'integrità, il Comune di Reggio Calabria vigilerà con particolare attenzione affinché nell'assegnazione e nell'esecuzione del contratto, sia garantito il pieno e incondizionato rispetto della disciplina legislativa in materia di prevenzione di tentativi di infiltrazione mafiosa, di tracciabilità dei flussi finanziari, di tutela del lavoro, di regolarità contributiva, fiscale e assicurativa e di sicurezza sui luoghi di lavoro.
3. L'inadempimento all'obbligo di cui al primo comma costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti il presente atto per bolli, registrazione ed eventuali altre imposte o tasse di qualsiasi genere sono a carico del concessionario, senza diritto di rivalsa alcuna verso il Comune di Reggio Calabria.

ART. 21 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per ogni effetto del presente contratto il Concessionario elegge espressamente domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.
2. Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente in via esclusiva il Foro di Reggio Calabria. È esclusa la competenza arbitrale.

IL RUP

Dott.ssa Giuditta Margherita Nunnari

IL DIRIGENTE

Dott.ssa Loredana Pace