

CITTA' DI BIELLA

PROVINCIA DI BIELLA

**CONCESSIONE PRECARIA DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BAR / CAFFETTERIA
SITI ALL'INTERNO DEL CHIOSTRO DI SAN SEBASTIANO A BIELLA**

REPERTORIO N.

L'anno duemiladiciotto, il giorno del mese di, in Biella.

TRA I SIGNORI:

- il COMUNE DI BIELLA con sede in BIELLA (BI), VIA BATTISTERO n. 4, codice fiscale 00221900020, nella persona del Dirigente del Settore Governo del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio Arch. _____, nato a _____ () il _____, autorizzato alla stipulazione del presente atto dagli artt. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000, nonché dal provvedimento sindacale Prot. n. _____ in data _____ e domiciliato, per la funzione esercitata, presso la sede del Comune stesso, in via Battistero n. 4;

e

- _____, nato a _____ () il _____, residente a _____, Via _____, C.F. _____, che interviene al presente atto in qualità di _____, qui di seguito denominato anche "*cessionario*", con sede in _____, _____, C.F. e numero di iscrizione al registro delle imprese di _____, munito di ogni idoneo potere per quest'atto in virtù di patti sociali; congiuntamente denominati anche "*le parti*".

PREMESSO:

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 329 in data 1° ottobre 2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato specifico atto di indirizzo per l'Asta pubblica per la concessione in uso dell'unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato di proprietà comunale sito in Biella all'interno del Chiostro di San Sebastiano, Via Q. Sella n. 60, identificata al Catasto Fabbricati FG 44 Part. 602 Sub 6 Cat. C/1 Cl. 7 della consistenza di 93 mq., superficie catastale 151 mq., da adibirsi a bar / caffetteria;

Tutto ciò premesso, in esecuzione della Determina Dirigenziale n° _____ in data _____, che qui si intende integralmente richiamata e che il contraente ha firmato per accettazione incondizionata, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA:

Art. 1 - Immobile oggetto della concessione

Il COMUNE DI BIELLA concede in concessione precaria a _____, che accetta, l'unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato di proprietà comunale sito in Biella all'interno del Chiostro di San Sebastiano, Via Q. Sella n. 60, identificata al Catasto Fabbricati FG. 44 Part. 602 Sub 6 Cat. C/1 Cl. 7 della consistenza di 93 mq., superficie catastale 151 mq., da adibirsi a bar / caffetteria, composto di: bar / caffetteria, cucina, disimpegno e bagno, oltre alla cantina situata al piano interrato (tutti i locali indicati in verde nelle planimetrie sottoscritte dalle parti ed allegata al presente contratto sotto la lettera "A") ad uso esclusivo di bar – caffetteria; ogni diversa destinazione dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal Comune.

I bagni per il pubblico saranno utilizzati in comune con quelli del Museo del Territorio, d'ora innanzi Museo, (indicati in giallo nella citata planimetria allegata "A") la cui gestione è in capo al Comune.

Il Comune concede al concessionario la possibilità di usare anche l'area del portico indicato in azzurro nell'allegata planimetria limitatamente ai giorni in cui non è necessaria per le esigenze del Comune stesso, previo accordo ed assenso da parte della direzione del Museo e con obbligo del concessionario di lasciare libere le vie di fuga.

Il Comune concede al concessionario l'uso dei mobili ed arredi ivi presenti, di cui verrà stipulato apposito inventario alla consegna dei locali.

Il concessionario potrà, previo assenso del Comune, provvedere all'integrazione delle attrezzature e degli arredi.

I mobili e gli arredi di proprietà comunale dovranno tornare nella disponibilità del Comune in normale stato di efficienza, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso, alla scadenza, naturale o anticipata, della concessione.

Art. 2 - Durata della concessione

1. La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del presente atto e scadenza il _____.
2. Il Comune di Biella può procedere alla revoca anticipata della concessione nel caso di gravi inadempienze a carico del concessionario accertate a seguito di contraddittorio, tra le quali a mero titolo esemplificativo, si evidenziano:
 - un utilizzo diverso da bar – caffetteria;
 - ripetuta negligenza e trascuratezza nella gestione del bar – caffetteria e nell'utilizzo della dotazione strumentale;
 - ripetuto utilizzo dei locali e degli spazi concessi in uso in modo non conforme alle disposizioni di tutela alle quali è sottoposto il Complesso della Basilica di San Sebastiano ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.;
 - indebita e ripetuta interferenza con le attività del Museo;
 - mancato pagamento delle fatture.

Art. 3 - Canone di concessione e spese accessorie

Il canone annuo di concessione dovuto dal concessionario è fissato in **Euro** _____ = (_____ euro/00) oltre IVA.

Detto canone sarà da corrispondere in **quattro rate trimestrali anticipate di Euro** _____ = (_____ euro/00) **cadauna**, oltre a IVA, da aggiornarsi annualmente secondo il 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT.

Il suddetto canone di concessione dovrà essere corrisposto dal concessionario entro trenta giorni dall'emissione della relativa fattura, al Servizio di Tesoreria Comunale del Comune di Biella.

Le spese relative ad acqua, energia elettrica, gas e riscaldamento saranno a carico del concessionario. Ove possibile le suddette spese dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte del concessionario; se questo non fosse possibile per motivi non dipendenti dal concessionario, in particolar modo per riscaldamento, consumo idrico ed energia elettrica verrà calcolato il riparto/importo nei seguenti modi:

- Museo 92,90% dei costi;
- Bar / Caffetteria 7,10% dei costi.

Energia elettrica

- € 3.300,00 (tremilatrecentoeuro) annuale da corrispondersi in € 550,00 (cinquecentocinquantaeuro) a bimestre fino a compimento dei lavori di separazione dell'impianto elettrico del bar / caffetteria da quello del Museo che porterà all'intestazione diretta dell'utenza da parte del concessionario;

Il pagamento al Comune dovrà avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori comporterà l'automatica risoluzione della concessione, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il pagamento del canone ed oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da eccezioni o pretese del concessionario, anche in caso di giudizio pendente.

In ogni caso il concessionario sarà tenuto al pagamento dell'interesse di mora nella misura annua del ritardo.

Art. 4 – Specifiche sul coordinamento Bar / Caffetteria e Museo

1. Per una maggiore sinergia tra il Bar - Caffetteria ed il Museo il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - gli orari minimi di apertura dovranno coincidere con quelli di apertura al pubblico del Museo che potranno subire delle variazioni nel corso dell'anno;
 - garantire l'apertura del bar / caffetteria per un numero massimo di 12 eventi all'anno per i quali il Museo stesso darà specifiche comunicazioni;
 - i tavoli del dehors sotto il portico devono essere n. 3 sul lato est verso l'ingresso del Museo e n. 5 sul lato nord, lasciando libere le uscite di sicurezza, fermo restando le eventuali richieste / osservazioni da parte della Commissione Comunale di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli;
 - il concessionario deve provvedere alla pulizia dell'atrio di fronte al bar – caffetteria e della zona occupata dai tavoli (indicata in azzurro nella citata planimetria allegato "A"), con la massima attenzione per la pulizia della pavimentazione;
 - il concessionario deve provvedere allo svuotamento dei cestini nella zona dehors;
 - ogni inizio mese il Museo fornirà il calendario di utilizzo della sala convegni e delle iniziative in modo che il bar – caffetteria sia aperto in concomitanza;
 - il concessionario dovrà informare la Direzione del Museo di qualsiasi iniziativa organizzata al di fuori della normale attività (incontri, degustazioni, buffet, ecc.) al fine di evitare il sovrapporsi di eventi ed armonizzare l'inserimento dei dispositivi di allarme;
 - il concessionario dovrà consentire l'esposizione presso il bar – caffetteria di materiale grafico di promozione dell'attività del Museo;

Art. 5 – Oneri e autorizzazioni

E' a carico del concessionario ogni onere relativo al rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza dei locali oggetto del presente contratto.

Sono a carico del concessionario tutti gli adempimenti amministrativi relativi alla licenza di pubblico esercizio e alla somministrazione di alimenti e bevande, ai quali il Comune resta totalmente estraneo.

Art. 6 – Spese di pulizia

Sono a carico del concessionario le spese di pulizia dei locali e delle aree che vengono utilizzate e devono altresì ricomprendersi all'interno di tali spese i costi del materiale delle pulizie.

Art. 7 - Consegna dell'immobile

Il concessionario dichiara di prendere in consegna l'immobile affidatogli nello stato di fatto in cui si trova ed adatto all'uso convenuto, compreso pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, servizi igienici e impianto di riscaldamento, obbligandosi a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, fermo restando quanto previsto al successivo art. 9.

Art. 8 - Riparazioni ordinarie e attivazione/disattivazione accessi

Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa concessa e le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice civile.

Resta inoltre inteso che sono a carico del concessionario tutte le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria riguardanti gli impianti facenti parte dell'immobile concesso in uso.

Sono a carico anche del concessionario l'attivazione e la disattivazione dei dispositivi anti-intrusione relativi agli accessi est e ovest al Chiostro.

Art. 9 - Addizioni e innovazioni

Il concessionario non potrà eseguire addizioni o innovazioni, quand'anche costituenti miglioramento, né eseguire lavori di sorta, senza il previo consenso scritto del Comune.

Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il concessionario non ha diritto a indennità o compensi per tali opere, restando facoltà del Comune di ritenerle in tutto o in parte alla fine della concessione oppure richiedere il ripristino a spese del concessionario.

Saranno comunque ad integrale carico del concessionario tutte le opere ulteriori eventualmente necessarie per l'adeguamento dell'immobile all'uso come sopra specificato, anche se richiesta da Amministrazioni o Autorità competenti.

Art. 10 - Diritto di accesso e riparazioni

Per qualunque motivo inerente alla conservazione o all'uso dell'immobile, il Comune ha diritto di visitare o far visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese del concessionario, quelle opere che, pur essendo a carico di questo, non sono state eseguite.

Il Comune potrà eseguire qualunque opera, interna od esterna, di riparazione, restauro, abbellimento, ampliamento, senza che il concessionario possa avvalersi del disposto degli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile, fare opposizione o chiedere compensi o indennizzi di sorta.

Art. 11 – D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.e i.

I locali di cui al presente contratto sono situati in un complesso denominato “Complesso della Basilica di San Sebastiano” dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.e i. e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Sono pertanto da ritenersi vincolanti per le parti i decreti n. 93/2013 e n. 126/2018 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale del Piemonte, di cui si allegano copie (allegati B e C), che prescrivono le seguenti disposizioni:

- Dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto.

I locali in questione potrà essere destinati ad uso bar / caffetteria, non potrà essere destinato ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi.

Dovrà continuare ad essere garantita la pubblica fruizione del bene.

Art. 12 - Sublocazione

Il concessionario non può sublocare l'immobile o cedere il contratto di concessione.

Art. 13 – Responsabilità e polizza Assicurativa

1. Il concessionario risponderà dei danni eventualmente arrecati a persone e cose in conseguenza e nel corso della gestione del bar / caffetteria, tenendo indenne il Comune di Biella da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi.
2. Il concessionario, prima di ricevere in consegna i locali, dovrà contrarre polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso terzi ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile e della Legge 190/1985, valida per l'intera durata della concessione. La garanzia R.C. dovrà operare con massimale non inferiore a:
 - € 3.000.000,00 (Tremilioni/00) per sinistro;

- € 2.000.000,00 (Duemilioni/00) per persona e per danni a cose o animali con espressa previsione che il Comune di Biella è compreso nel novero dei terzi.
- 3. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni, infortuni o altro che dovessero accadere al concessionario, a suo personale dipendente, a suoi collaboratori in conseguenza e nel corso della gestione del bar / caffetteria. Il concessionario è altresì tenuto, ove si avvalga di personale dipendente, ad attivare tutte le coperture assicurative, antinfortunistiche e previdenziali previste dalle vigenti norme. Le responsabilità del datore di lavoro, anche ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 9/4/2008 n. 81, sono in capo unicamente al concessionario, restando il Comune di Biella del tutto estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra il concessionario stesso ed i suoi dipendenti o collaboratori.
- 4. Il Comune di Biella ed il concessionario convengono che non occorre acquisire il D.U.V.R.I. in quanto l'attività lavorativa della gestione del bar / caffetteria non ha alcuna commistione con l'attività lavorativa svolta dai dipendenti del Comune di Biella o suoi collaboratori.
- 5. Ai sensi del D. Lgs. 9/4/2008 n. 81, il Comune di Biella mette a disposizione del concessionario il Piano di Sicurezza e Valutazione dei Rischi relativo all'edificio (Museo) ove si svolgerà il servizio. Detto Piano sarà rilasciato in copia a richiesta del concessionario per gli adempimenti di legge.

Art. 14 – Modifiche al contratto

Qualunque modifica alla presente concessione dovrà risultare da atto scritto.

Art. 15 – Trattamento dei dati personali

Il Comune ed il concessionario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di concessione, nel rispetto delle disposizioni del GDPR Regolamento Ue 679/2016 s.m.i, e nei casi previsti dalla Legge 241/1990 ove applicabile, dall'art. 71 del D.P.R. 445/2000, nonché nei casi previsti dalla normativa sull'accesso civico (semplice o generalizzato) di cui all'art. 5 del D.Lgs 33/2013.

Art. 16 – Spese

Tutte le spese relative alla presente concessione, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario.

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, comma 2 del D.P.R. 26/4/1986 n. 131.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE INCARICATO