



# **COMUNE DI RAGUSA**

**SETTORE XI**

*Pianificazione Sviluppo Economico del Territorio*

## **CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL PARCO GIOVANNI PAOLO II**

|  |   |
|--|---|
| <i>ART. 1 – OGGETTO</i> .....                                | 3 |
| <i>ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE</i> .....               | 3 |
| <i>ART. 3 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO</i> .....            | 3 |
| <i>ART. 4 – CORRISPETTIVO DELL’AFFIDAMENTO</i> .....         | 5 |
| <i>ART. 5 – ASSICURAZIONE</i> .....                          | 6 |
| <i>ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA</i> ..... | 6 |
| <i>ART. 7 – REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO</i> .....          | 6 |
| <i>ART. 8 – CAUZIONI E SPESE CONTRATTUALI</i> .....          | 7 |
| <i>ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI</i> .....                    | 7 |
| Modello I.....   | 8 |

## **ART. 1 – OGGETTO**

Ferma restando la destinazione ad uso pubblico del Parco Giovanni Paolo II, l'affidamento ha per oggetto la concessione in uso del complesso immobiliare costituito da:

1. Struttura coperta e locale pluriuso sottostante, per complessivi mq 300 circa di superficie, con locale laboratorio, deposito, servizi igienici per il pubblico e per il personale da destinare a pubblico esercizio di tipo A e/o B, rilasciata ai sensi dell'art. 10 del "riepilogo delle norme regolamentari vigenti in materia di autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande" approvata con determinazione sindacale n. 122/2003. All'attività di somministrazione dovranno affiancarsi periodiche iniziative ricreative, sociali, culturali ed espositive volte a valorizzare il contesto ambientale e a mettere in luce talenti artistici locali e non;
2. Area ammattonata antistante la struttura coperta della superficie di circa 410 mq;
3. Area a verde, della superficie di circa 700 mq, collocata tra il percorso pedonale per disabili e le scale sovrastanti.

Il complesso è dotato inoltre di servizi igienici per uso pubblico, il cui mantenimento in perfetto stato di pulizia è affidato al concessionario, così come la manutenzione ordinaria e pulizia della rimanente parte del parco esclusa dalla concessione, compresa tra Via Natalelli, Via Largo Scarico e Villa Margherita come specificato al successivo articolo 3.

## **ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha la durata di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della sottoscrizione della concessione che dovrà avvenire entro 10 giorni lavorativi dalla comunicazione della aggiudicazione a pena di decadenza.

E' fatto divieto di cessione anche parziale della concessione.

Sono esclusi rinnovo e proroga taciti, così come il Comune di Ragusa, di seguito denominato concedente, non è tenuto a dare formale disdetta della concessione alla scadenza naturale dello stessa.

## **ART. 3 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

La struttura coperta verrà consegnata al concessionario munita dei soli allacciamenti al piede del fabbricato alle reti idriche, fognarie, elettriche. Tutti gli allacciamenti ai contatori e le procedure necessarie all'attivazione delle linee suddette sono a carico del concessionario.

Il concessionario ha l'obbligo di allestire la struttura realizzando il progetto di massima presentato in fase di aggiudicazione. Eventuali variazioni di carattere sostanziale al progetto in parola, dovranno essere sottoposte al nulla osta del concedente.

L'apertura al pubblico dell'esercizio dovrà avvenire entro 60 giorni dalla sottoscrizione della concessione.

E' fatto obbligo al concessionario di tenere aperto al pubblico l'esercizio almeno sei giorni a settimana con l'obbligo, in ogni caso della apertura domenicale e in tutti i giorni considerati festivi.

Il concessionario dovrà provvedere all'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti comunque denominati previsti dalla vigente normativa per il regolare esercizio delle varie attività, con particolare riferimento alle autorizzazioni sanitarie e di esercizio dell'attività di somministrazione. Il concessionario non potrà in ogni caso vantare alcun diritto né avanzare alcuna pretesa nei confronti del concedente.

L'esercizio dell'attività dovrà riguardare la somministrazione al pubblico di tutti gli alimenti e bevande generalmente compresi nelle attività di ristorante/bar di cui all' art. 5 comma 1 e 2 legge

del 25/08/1991 n°287. Fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni vigenti in materia, l'apertura al pubblico dell'esercizio dovrà essere garantita per un numero di ore giornaliero non inferiore a 10 e non superiore a 20, pena la risoluzione di diritto della concessione, fatto salvo il risarcimento dei danni. L'accesso pubblico alle aree esterne del complesso immobiliare dovrà essere comunque consentito almeno dalle ore 7,00 am fino alle ore 22,00 pm, anche nelle giornate in cui il locale è chiuso.

Al concedente, per iniziative e manifestazioni a carattere istituzionale è riservato l'utilizzo gratuito della struttura di cui all'art. 1, per un numero totale di 15 giornate l'anno, dandone preventiva comunicazione almeno 15 giorni prima, compatibilmente con gli impegni precedentemente assunti dal concessionario.

Il concessionario ha l'obbligo di presentare al Consiglio Circostrizionale, entro il 31 gennaio di ogni anno, un programma di massima delle attività di animazione che intende svolgere, tenendo come numero minimo di giornate quello indicato in sede di aggiudicazione; il Consiglio Circostrizionale esprime, su ogni singola tipologia di attività, il proprio parere che, se negativo, sarà vincolante per il concessionario limitatamente al caso in cui sia riconducibile ad esigenze di rispetto della quiete e dell'ordine pubblico.

Nel programma di cui al comma precedente dovranno essere comprese inoltre almeno 15 iniziative a carattere sociale e/o culturale. Il Consiglio Circostrizionale provvederà, entro la medesima data, ad attestare, dietro presentazione di idonea documentazione prodotta dal concessionario, l'effettiva realizzazione delle suddette iniziative. A fronte di tale attestazione il concedente riconoscerà al concessionario un contributo pari all'importo di una mensilità.

Per la realizzazione di ogni iniziativa, evento, ecc. il concessionario, insieme ai soggetti terzi eventualmente coinvolti, dovrà munirsi, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Il concessionario dovrà provvedere all'allestimento del locale nel quale avviare l'attività di somministrazione (area coperta del complesso immobiliare), nonché a munire la stessa di idonea attrezzatura ed arredi per l'esercizio dell'attività. Nessuna somma, a nessun titolo, verrà riconosciuta o rimborsata per le spese effettuate.

Il concessionario dovrà assicurare il decoro dei luoghi affidati in concessione e pertanto provvedere alla:

1. manutenzione ordinaria delle aree a verde, da eseguire sia sulle infrastrutture delle aree interessate (percorsi pedonali e per disabili, impianti elettrici ed idrici ecc.) sia sulla vegetazione ivi ricadente, tenuto conto per quest'ultima delle tecniche agronomiche più idonee per mantenere il verde in perfetto stato di decoro e soprattutto nel rispetto delle caratteristiche delle singole specie vegetali. Pertanto il concessionario dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi sulla vegetazione arborea ed arbustiva esistente atti a migliorarla e rendere così più accogliente l'area, ovvero provvedere alle seguenti attività:
  - lavorazioni del terreno tramite l'esecuzione manuale o meccanica di vangature, zappettature, scerbature, sfalcature, rasature, e sarchiature;
  - irrigazioni e annaffiature delle aiuole e delle aree interessate dalla vegetazione;
  - rinettamento del terreno dalle erbe infestanti;
  - tagli, tosatura ed eventuale ripristino dei tappeti erbosi;
  - rimozione di piante e cespugli secchi;
  - potatura di alberi, cespugli, piante e siepi;
  - concimazioni letamiche e minerali;
  - trattamenti antiparassitari ed anticrittogamici;
  - pulitura delle aree a verde;
2. ordinaria manutenzione della struttura, di ogni attrezzatura, impianto e arredo di proprietà del Comune;
3. costante pulizia della struttura coperta e dell'area scoperta oggetto della concessione;

4. pulizia dei servizi igienici destinati al pubblico di cui al precedente art. 1 almeno due volte al giorno con l'utilizzo di prodotti igienizzanti e disinfettanti e compresa la fornitura di materiale di consumo (carta igienica , tovaglie di carta ecc...);
5. volturazione e pagamento di ogni utenza (energia elettrica, fornitura dell'acqua, oneri derivanti dalla pulizia della struttura, smaltimento dei rifiuti ecc..) afferente la struttura coperta;
6. vigilanza dell'intero complesso immobiliare.

Al concessionario è riconosciuta la possibilità di far pagare un ticket per l'utilizzo dei servizi igienici pubblici praticando prezzi da concordare con il concedente.

Il concessionario dovrà segnalare tempestivamente al Comune di Ragusa ogni eventuale esigenza di interventi straordinari, nonché l'eventuale presenza di materiale a rischio igienico.

Il concessionario assume la custodia del complesso immobiliare di cui all'art. 1, con la diligenza del buon padre di famiglia dalla data di sottoscrizione della concessione. In caso di cattiva manutenzione delle aree oggetto della concessione il contratto verrà risolto di diritto. E' data ampia facoltà agli organi amministrativi e tecnici del concedente di ispezionare o far ispezionare il complesso oggetto della concessione in qualunque momento.

In ogni caso il concessionario è obbligato a tenere sollevato ed indenne il concedente da danni sia diretti che indiretti che possano comunque e a chiunque derivare, in dipendenza o connessione della concessione del complesso immobiliare e degli accessori ricevuti in concessione, sollevando il concedente da qualsiasi azione, pretesa, richiesta giudiziale o stragiudiziale.

Il concessionario ha la responsabilità per qualunque danno a cose o a persone che dovesse verificarsi nel corso della concessione, connesso con l'esercizio delle attività svolte.

Il concessionario dovrà assumere l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione oppure in occasione della cessazione anticipata, i beni in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso.

Il concessionario ha l'obbligo del rigoroso rispetto della normativa in materia di collocamento, trattamento previdenziale ed assistenziale del personale e comunque di tutta la normativa in materia di lavoro, anche in riferimento alle norme antinfortunistiche. Il concessionario dovrà inoltre curare che il personale mantenga uno standard elevato di igiene e di pulizia personale nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

## **ART. 4 – CORRISPETTIVO DELL’AFFIDAMENTO**

Il concessionario assume l'obbligo di corrispondere, almeno 10 giorni prima dell'inizio di ogni mese, a decorrere dalla data di rilascio dell'autorizzazione alla somministrazione, il canone mensile risultante a seguito dell'espletamento della gara pari a € \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_).

In caso di ritardo il concessionario corrisponderà al concedente una penale pari a € 50,00 per ogni giorno di ritardo, salvo la risoluzione di diritto della concessione nel caso di ritardo superiore a trenta giorni.

A partire dal quarto anno successivo al pagamento della prima mensilità, ogni due anni, il canone mensile verrà aggiornato applicando un coefficiente pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel biennio precedente, accertata dall'Istat ai sensi dell'art. 32 della l. 392/78.

Il concessionario assume altresì l'obbligo di effettuare almeno il numero di giornate di animazione genericamente intese, indicato in fase di aggiudicazione, il 60% delle quali dovranno essere effettuate entro il mese di settembre di ogni anno. Il mancato rispetto di tale percentuale comporterà l'applicazione di una sanzione pari al valore del canone mensile vigente.

Entro il 31 gennaio di ogni anno si procederà alla verifica del mantenimento dell'impegno assunto in sede di aggiudicazione, relativo alla effettuazione del numero di giornate da destinare alle attività di cui sopra.

Nel caso in cui sia riscontrato il mancato rispetto dell'impegno assunto, sarà applicata una sanzione il cui importo sarà determinato applicando al canone annuo il valore percentuale, ottenuto dividendo il numero di giornate non rese per quelle programmate.

## **ART. 5 – ASSICURAZIONE**

Il concessionario stipulerà, con oneri a suo carico, per l'intera durata della concessione apposita polizza di responsabilità civile verso terzi con massimale unico non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e per anno a copertura dei danni cagionati a terzi nel corso dell'attività.

Il concessionario risponderà, inoltre, con oneri a suo carico, dei danni alle strutture ed alle attrezzature di proprietà del Comune derivanti da incendio, furto e atti vandalici.

Copia della suddetta polizza dovrà essere consegnata al settore tecnico competente per il patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa all'atto della sottoscrizione della concessione.

## **ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

La struttura di cui all'art. 1 è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il concessionario dovrà attestare, secondo le modalità di cui al modello I, che il complesso immobiliare non è affetto da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso stabilito.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'intero complesso, comprese le aree di pertinenza al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al medesimo livello posseduto al momento della consegna e al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Tutti gli eventuali interventi di miglioria del complesso immobiliare, successivi a quelli previsti al momento della consegna del complesso immobiliare, dovranno essere oggetto di valutazione ed autorizzati dal Comune. Le eventuali migliorie rimarranno di proprietà del Comune e per le stesse non si avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del concedente. Il concessionario, nel caso sia ravvisata la necessità di interventi urgenti, potrà procedere all'esecuzione degli stessi assumendo a proprio carico le spese che gli saranno successivamente rimborsate solo se previamente autorizzate dal concedente.

## **ART. 7 – REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO.**

La concessione può essere revocata in qualsiasi momento dal concedente, per motivi di interesse pubblico, con un preavviso al concessionario di 6 mesi.

Il concedente, a solo proprio giudizio e con semplice comunicazione scritta, si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente la concessione, in caso di:

- destinazione ad usi diversi da quelli concessi;
- frode del concessionario;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nella concessione;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione, fatto salvo, altresì, il diritto del concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione della concessione;
- cessione a terzi, anche parziale della concessione;
- numero di giornate destinate nel corso dell'anno alla realizzazione di eventi e manifestazioni di animazione pari a zero;

- revoca o pronuncia di decadenza per qualsiasi motivo dell'autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della concessione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Al termine, a qualsiasi titolo, della concessione le eventuali opere fisse realizzate, diventeranno gratuitamente di proprietà del Comune di Ragusa. Le attrezzature e gli accessori acquistati dal concessionario rimarranno di proprietà di quest'ultimo e dovranno essere rimossi a sua cura e spese.

Qualora il concessionario intenda recedere prima della scadenza deve dare, per iscritto, un preavviso di 6 mesi.

## **ART. 8 – CAUZIONI E SPESE CONTRATTUALI**

Al momento della sottoscrizione della concessione, il concessionario dovrà prestare una cauzione pari all'importo di sei mensilità di canone, sulla base dell'offerta economica proposta, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, in forma di deposito in numerario o fideiussione bancaria o assicurativa. Tale cauzione verrà attivata dopo aver esperito due procedure di messa in mora del concessionario per il mancato rispetto, adeguatamente motivato, degli obblighi contrattuali.

Le spese di registrazione della concessione così come le spese di bollo sono a carico del concessionario.

## **ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente concessione, valgono le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Eventuali controversie interpretative saranno oggetto di analisi e confronto tra il concessionario e il concedente presso gli uffici del Settore XI – Pianificazione e Sviluppo Economico del Territorio – del Comune di Ragusa.

Nella concessione è indicato il Foro di Ragusa quale Autorità Giudiziaria Competente a dirimere eventuali controversie scaturite dalla concessione.



**Modello I**

**AL COMUNE DI RAGUSA  
Corso Italia, 72  
97100 Ragusa**

**OGGETTO: ATTESTAZIONE ASSENZA DI VIZI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL PARCO GIOVANNI PAOLO II**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente  
a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ in qualità  
di \_\_\_\_\_, autorizzato a rappresentare legalmente l'impresa Società  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ partita IVA  
\_\_\_\_\_, sede legale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_, nella qualità di concessionario del complesso immobiliare sito nel  
parco Giovanni Paolo II, a valle dei giardini pubblici di "Villa Margherita"

**ATTESTA**

che il complesso immobiliare in oggetto, al momento della consegna, non risulta affetto da vizi che ne diminuiscono l'idoneità all'uso.

Ragusa, \_\_\_\_\_

Firma del titolare/legale rappresentante  
\_\_\_\_\_