

COMUNE DI TRENTO

SCHEMA DI CONTRATTO

Concessione dell'unità immobiliare identificata dal sub. 3 e parte del sub. 4 della p.ed. 1793 C.C. Trento e ubicata al piano terra della Palazzina Liberty in Piazza Dante a Trento, da destinare a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, con l'insegna "Libercafé".

o m i s s i s

s t i p u l a t o

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Trento, come sopra rappresentato, concede a, di seguito denominato concessionario, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, l'unità immobiliare costituita da locali da destinare a esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, identificata catastalmente dal sub. 3 e parte del sub. 4 della p.ed. 1793 C.C. Trento, nel rispetto di tutte le prescrizioni derivanti dal presente contratto.

L'unità immobiliare in concessione, appartenente al patrimonio demaniale del Comune di Trento, risulta così composta:

- locale bar, retrobar e servizi igienici della superficie complessiva di mq. 90;
- nr. due depositi della superficie complessiva di mq. 26;
- portico e plateatico esterno delle zone a ghiaino antistanti l'unità immobiliare sul lato ovest e sul lato sud, da utilizzare per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- area rialzata in corrispondenza del laghetto da utilizzare per l'effettuazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

il tutto come apparente dalla relazione descrittiva e planimetria allegato "A" che forma parte integrante e sostanziale del presente atto. Tutte le condizioni particolari contenute nella citata relazione descrittiva, costituiscono precise obbligazioni contrattuali.

L'unità immobiliare viene consegnata completa degli arredi e delle attrezzature, usati ma funzionanti, il cui elenco, previa sottoscrizione, viene allegato al presente contratto sotto la lettera "B".

Qualora per il proficuo utilizzo dell'unità immobiliare da parte del concessionario si renda necessario l'acquisto o il noleggio di ulteriori attrezzature e/o arredi ovvero la sostituzione di quelle/i già esistenti, gli stessi dovranno essere acquistati o noleggiati a cura e spese del concessionario e, al termine del presente contratto, rimarranno di sua proprietà. Eventuali attrezzature installate dal concessionario dovranno essere perfettamente rispondenti alle norme di igiene, antinfortunistica e sicurezza.

Sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici e elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del Regio decreto 773/1931 (Testo Unico per le leggi di pubblica sicurezza).

È altresì vietato al concessionario diffondere e/o affiggere stabilmente nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o contenenti informazioni contrarie all'ordine pubblico, al buon costume, ingannevoli e/o pregiudizievoli per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori.

La gestione dell'esercizio deve essere svolta dal concessionario con propri capitali, mezzi tecnici e con proprio personale, mediante la propria organizzazione e a proprio rischio.

Le parti si danno reciprocamente atto a ogni effetto che i beni immobili oggetto del presente atto sono interessati da vincolo diretto di interesse culturale con atti sub. G.N. 5878/2005. Il Comune di Trento è stato autorizzato a porre in essere la concessione di cui al presente atto, ai sensi dell'art. 106 comma 2bis del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", mediante determinazione del Dirigente della Umst Soprintendenza per i beni e le attività culturali della Provincia Autonoma di Trento n. 2872 del 22 marzo 2024. Le parti, e specificamente il concessionario, dichiarano, in relazione a quanto suesposto di ben conoscere il contenuto e le implicazioni di dette disposizioni di tutela. Il concessionario, in tal senso, si impegna e obbliga, per ogni aspetto relativo alla conduzione e utilizzo del bene, a uniformarsi alle vigenti disposizioni in materia di tutela e fruizione dei beni culturali e a porre in essere tempestivamente gli atti e gli adempimenti imposti dalla normativa vigente in materia, esonerando fin d'ora irrevocabilmente il Comune da ogni responsabilità connessa a eventuali irregolarità o inadempienze del concessionario medesimo o di soggetti dal medesimo incaricati.

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 il concessionario prende atto inoltre che la situazione degli impianti che servono i locali di cui sopra è quella risultante dalla documentazione

consegnata in allegato al verbale di consegna del

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede e certificazioni degli impianti aggiornate.

Il concessionario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

ART. 2 - DESTINAZIONE

La presente concessione è soggetta alla condizione risolutiva che gli spazi concessi siano adibiti esclusivamente all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e di bevande aperta al pubblico, con divieto di ogni altra diversa destinazione. Nei locali deve essere attivato un pubblico esercizio secondo le tipologie a2 (esercizi per la somministrazione di pasti veloci) e b1 (esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolci compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia).

Spetta inoltre al concessionario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività commerciale presso i competenti uffici e dell'apertura dell'impresa alimentare presso i competenti organi.

La presente concessione non può essere oggetto di cessione a terzi senza l'autorizzazione del Comune di Trento. Nel caso di inadempienza il contratto si rivolve di diritto.

ART. 3 - DURATA

La presente concessione ha la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno di consegna dell'unità immobiliare.

E' fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante pec almeno 6 (sei) mesi prima.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per ragioni di interesse pubblico, senza che da ciò possano originarsi pretese risarcitorie per eventuali danni da parte del concessionario o suo avente causa.

Il Comune si riserva altresì di prorogare, dietro richiesta del concessionario, di ulteriori anni 6 (sei) la durata del contratto stesso, qualora il concessionario abbia adempiuto

correttamente agli obblighi contrattuali (ivi incluso il pagamento del canone) e qualora il canone di concessione rivalutato sia conveniente per il Comune.

Decorso il termine di durata della concessione, l'edificio e le strutture ritorneranno nella materiale disponibilità del Comune, in condizioni di piena funzionalità (fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso), senza che al concessionario sia dovuto alcun indennizzo o compenso a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo, anche per eventuali migliorie e/o addizioni apportate.

ART. 4 - CANONE

Il canone annuo di concessione, derivante dall'offerta presentata dal concessionario in sede di gara sul canone base fissato dal Comune, viene convenuto e accettato in euro (.....), oltre all'I.V.A. nella misura di legge, da versare in rate trimestrali anticipate, di euro (.....) ciascuna, oltre all'I.V.A. nella misura di legge, entro il giorno del primo mese di ogni trimestre, mediante procedura di pagamento PagoPA, utilizzando gli avvisi emessi dal Comune, oppure secondo ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con il concessionario, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente atto.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. n. 633/72, il Comune esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (.....).

In caso di ritardo superiore a mesi 3 (tre) nel pagamento di una o più rate del canone di concessione, il presente contratto si risolve di diritto, previa instaurazione del contraddittorio e diffida ad adempiere.

ART. 5 - MANUTENZIONI

La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. L'eventuale manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto è a

carico del concessionario, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, anche relativi alle aree verdi di pertinenza dell'immobile, si rinvia, in forma non esaustiva, al disciplinare di concessione (Allegato "C") che forma parte integrante ed essenziale del presente contratto.

In particolare, il concessionario si impegna a provvedere periodicamente alla pulizia da foglie e ramaglie delle griglie esterne prospicienti all'ingresso dell'unità immobiliare, onde evitare l'occlusione delle stesse che potrebbe rivelarsi pericolosa in caso di forti precipitazioni.

La manutenzione ordinaria e straordinaria con riferimento agli arredi e alle attrezzature, di proprietà del Comune ed elencate nell'allegato "B", è a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna a comunicare al Comune l'eventuale sostituzione di attrezzature o arredi di proprietà del Comune stesso, che provvederà al loro ritiro.

Rientrano inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni dovute a un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il Comune può eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune di Trento. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

Le richieste di intervento e/o segnalazioni di natura tecnica di cui al presente articolo vanno indirizzate, in base alle competenze, ai Servizi Gestione Fabbricati e Gestione Strade e Parchi e per conoscenza al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio.

ART. 6 – OBBLIGHI GENERALI

Il concessionario dovrà mantenere l'insegna "Libercafé" del pubblico esercizio (già collocata presso l'unità immobiliare mediante vetrofania applicata sulla vetrata dei locali). L'insegna e il relativo logo sono riservati all'Amministrazione comunale e non potranno essere utilizzati per altri scopi o in esercizi pubblici diversi da quello oggetto della presente concessione.

Il concessionario deve garantire l'apertura annuale del pubblico esercizio. Per ciascuna annualità di contratto, nel rispetto della normativa di settore, potrà essere effettuata una chiusura temporanea per massimo quarantacinque giorni (anche frazionabili in più periodi) nel periodo dal 15 gennaio al 15 maggio e dal 1 al 30 novembre, che dovrà essere comunicata al responsabile della gestione del contratto, senza possibilità di cumulare eventuali periodi di chiusura non usufruiti.

Il pubblico esercizio dovrà essere aperto per l'orario minimo 8.30-18.30, dal lunedì al sabato. Sulla base di quanto offerto in sede di gara il concessionario è tenuto all'apertura del pubblico esercizio

Il concessionario deve consentire, nei periodi di apertura dell'esercizio, l'accesso ai locali agli incaricati del Comune di Trento per la verifica del rispetto delle obbligazioni contrattuali.

Su richiesta del Comune, inoltre, il concessionario è tenuto a comunicare al Comune stesso, a conclusione della concessione, i dati relativi all'andamento della gestione (numero di scontrini emessi annualmente e valore medio degli scontrini).

Rimangono in capo al concessionario gli obblighi relativi al rispetto della normativa vigente in materia di privacy e connessi con la presenza, all'interno dell'unità immobiliare, di un sistema di videosorveglianza.

Rimangono a carico del concessionario gli ulteriori obblighi generali elencati nel disciplinare di concessione (Allegato "C").

ART. 7 – SPESE ACCESSORIE

Tutte le spese di energia elettrica, fornitura acqua, riscaldamento e pulizie relative agli spazi esclusivi e a quelli esterni assegnati in uso non esclusivo ma con obbligo di manutenzione sono a carico del concessionario che dovrà intestarsi le relative utenze. Il concessionario si obbliga a rimborsare al Comune di Trento ogni eventuale spesa d'uso per il funzionamento dell'unità immobiliare che non risulti essere intestata direttamente al concessionario, ivi incluse le eventuali voci di spesa relative alle parti comuni che la

normativa pone a carico del conduttore.

ART. 8 – RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il concessionario assume la custodia dell'unità immobiliare e delle aree esterne oggetto del presente contratto, potendo anche utilizzare i sistemi di allarme presenti nell'immobile, ed esonera pertanto il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguenti alla custodia della stessa, restandone responsabile ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile.

Il concessionario solleva inoltre il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati allo stesso Comune e a terzi nell'espletamento del servizio, e in particolare agli utenti del pubblico esercizio, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti dell'impresa concessionaria che operano presso l'unità immobiliare di cui all'art. 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Il Comune di Trento prende atto che il concessionario ha stipulato polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi n. del, con la Compagnia per un massimale pari a euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività di cui all'art. 1. L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolve di diritto, previa instaurazione del contraddittorio e diffida ad adempiere entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni.

La polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile è a carico del Comune. Il concessionario si impegna a presentare, prima della consegna dei locali, apposita polizza assicurativa che garantisca l'Amministrazione dai danni materiali diretti all'opera e al contenuto (rischio locativo) a termini degli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile. La somma assicurata dovrà essere almeno pari a euro 792.000,00 (settecentonovantaduemila/00), con riferimento al valore dell'unità immobiliare e a euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00) con riferimento al contenuto.

ART. 9 – UTILIZZO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, DELLO SPAZIO ESTERNO E DELLE ATTREZZATURE

Il concessionario si impegna a utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia i locali e lo spazio esterno che riceve in concessione, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e ordinaria manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirli al Comune alla scadenza del contratto stesso, o al momento dell'esecutività del recesso, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

La riconsegna dei locali avverrà previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Le attrezzature e gli arredi acquistati dal concessionario per lo svolgimento dell'attività resteranno di proprietà del concessionario.

In qualunque momento il Comune può effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente a imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque scorretto o negligente comportamento del concessionario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvede al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del concessionario, il Comune provvede agli interventi necessari, addebitando al concessionario un importo pari alla spesa sostenuta.

Alla scadenza del presente contratto, i locali e l'area esterna dovranno essere liberati dai beni di proprietà del concessionario. In difetto, il Comune provvede direttamente e acquisisce la proprietà dei predetti beni ove non rivendicati dal concessionario entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 10 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

Ai fini della corretta applicazione della normativa in materia di sicurezza, il Comune provvede a fornire le necessarie informazioni sui rischi specifici esistenti nei locali in concessione, mentre il concessionario ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi gli eventuali rischi interferenziali di cui all'art. 26 del citato D.Lgs. 81/2008. A tal proposito, a tutela dei dipendenti ma anche a garanzia dell'adozione di tutte le misure volte a preservare l'integrità dell'unità immobiliare oggetto di concessione, il Comune si riserva la facoltà di chiedere al concessionario la presentazione del documento di valutazione dei rischi. In tal caso, il documento è sottoposto a verifica da parte del Comune, il quale può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori o di terzi. Il concessionario ha l'obbligo di adeguare il documento di valutazione dei rischi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune: decorso tale termine e previa instaurazione del contraddittorio, è diffidato ad adempiere entro un ulteriore termine, decorso inutilmente il quale il contratto è risolto di diritto.

La tipologia di attività prevista nei locali e le modalità di svolgimento della stessa escludono l'ipotesi di rischi interferenziali tra i lavoratori del concessionario e i lavoratori del Comune.

Il Comune si riserva di controllare, mediante acquisizione d'ufficio del Documento Unico di Regolarità Contributiva, l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti al servizio in argomento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali da parte del concessionario.

Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, il Comune ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla risoluzione di diritto del contratto nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata al concessionario e da questi disattesa, con facoltà di provvedere direttamente al versamento di quanto dovuto dal concessionario a valere sulla cauzione definitiva di cui all'art. 13.

ART. 11 – INADEMPIMENTI E PENALI

Qualora si verificassero, da parte del concessionario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti o, comunque, qualora la gestione complessiva dell'attività esercitata all'interno della struttura sia svolta in maniera tale da non essere compatibile con il pubblico interesse o in difformità della presente concessione, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al concessionario che deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento delle stesse.

Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al concessionario una penale da euro 50,00 (cinquanta/00) a euro 500,00 (cinquecento/00) a seconda della gravità dell'infrazione, che può essere dedotta dalla cauzione definitiva di cui all'art. 13, fatta salva la risoluzione del contratto di cui al successivo art. 12.

Fermo quanto sopra, il Comune si riserva di applicare al concessionario le seguenti penali:

- a) in caso di mancata apertura nel periodo minimo e/o negli orari obbligatori di cui all'art. 6 del presente contratto e/o di mancato rispetto degli orari ulteriori di apertura dichiarati in sede di gara: una penale di euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di apertura/chiusura non conforme;
- b) in caso di mancato rispetto del divieto di installare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del Regio Decreto 773/1931 (Testo unico per le leggi di pubblica sicurezza): obbligo di immediata rimozione degli apparecchi e applicazione della penale di euro 5.000,00 (cinquemila/00); in caso di ulteriore mancato rispetto del divieto, il contratto è risolto di diritto;
- c) in caso di mancato rispetto del divieto diffondere e/o affiggere stabilmente nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o contenenti informazioni contrarie all'ordine pubblico, al buon costume, ingannevoli e/o pregiudizievoli per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori: applicazione della penale di euro 1.000,00 in occasione del primo mancato rispetto rilevato; in caso di ulteriore mancato rispetto del divieto, il contratto è risolto di diritto.

ART. 12 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 C.C., il presente contratto si risolve di diritto nelle ipotesi previste dal presente contratto e previa instaurazione del contraddittorio, nonché in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni previste nel contratto medesimo.

Il presente contratto è inoltre risolto di diritto nel caso in cui il concessionario sia assoggettato più di una volta a sanzione per la vendita e/o somministrazione di bevande alcoliche a minori.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del concessionario, della comunicazione a mezzo pec del Comune di attivazione della clausola risolutiva espressa.

In tali casi, il Comune incamera la cauzione definitiva presentata e si riserva di chiedere i maggiori danni subiti a causa della risoluzione, ivi compresi gli oneri conseguenti alla necessità di un nuovo affidamento.

ART. 13 – CAUZIONE

Si dà atto che il concessionario ha costituito la cauzione di euro ... (...), prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, per effettuare i pagamenti diretti previsti dall'art. 10 e per il pagamento delle eventuali penali di cui all'art. 11. La cauzione definitiva è introitata totalmente in ogni caso in cui il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 12, secondo le prescrizioni del presente contratto.

Il concessionario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune debba avvalersi nel periodo di validità della concessione, nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune.

ART. 14 – SUB CONCESSIONE

La presente concessione può essere oggetto di sub concessione a terzi, previa autorizzazione del Comune di Trento e alle seguenti condizioni:

- il concessionario deve provvedere al deposito del contratto di sub concessione presso il Comune almeno 20 giorni prima della data di effettivo inizio della sub concessione, unitamente alla dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, di possesso da parte del sub concessionario di tutti i requisiti previsti dal bando di gara per la partecipazione all'asta pubblica;
- il canone corrisposto dal sub concessionario al concessionario per l'unità immobiliare in sub concessione non può essere superiore a quello corrisposto per la medesima unità dal concessionario al Comune;

- il concessionario deve garantire che il sub concessionario si impegni a osservare le condizioni di cui al presente contratto, restando solidalmente responsabile con il sub concessionario dell'adempimento di ogni obbligazione.

La sub concessione non esonera il concessionario dagli obblighi assunti in base al presente contratto (ivi incluso il pagamento del canone), essendo esso l'unico e il solo responsabile verso il Comune della buona esecuzione del contratto e a nulla rilevando le vicende soggettive del sub concessionario.

Nel caso di inadempienza il contratto si risolve di diritto.

ART. 15 – ELEZIONE DOMICILIO

Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

ART. 16 – RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non previsto dal presente contratto, e in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

ART. 17 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese per e in causa del presente contratto sono a carico del concessionario.

ART. 18 - CONTROVERSIE

Il foro di Trento è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dal presente contratto. Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti relativamente all'interpretazione ed esecuzione del contratto, la stessa viene devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 19 - REGISTRAZIONE

Il presente contratto è soggetto a registrazione

Letto, accettato e sottoscritto.



COMUNE DI TRENTO



**LOCALI A USO BAR SITI AL PIANO TERRA
DELLA PALAZZINA LIBERTY IN PIAZZA DANTE
(P.ED. 1793, C.C. TRENTO)**

RELAZIONE TECNICO / ILLUSTRATIVA

Trento, marzo 2024

Premesse

Il bar in oggetto si trova al piano terra della Palazzina Liberty i cui lavori di recupero e restauro sono stati ultimati il 12.12.2014; successivamente sono stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, etc.) nel corso del 2019 e a inizio 2024. Si tratta di un locale aperto a ovest verso il parco di piazza Dante e con accesso sbarrierato da sud. La superficie netta del locale è di circa 90 mq.

L'edificio, di proprietà del Comune di Trento, è soggetto a vincolo diretto secondo il codice dei beni culturali D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.

A est del bar, a piano terra, è stata realizzata una saletta a uso pubblico accessibile direttamente dall'esterno e in uso alla Biblioteca Comunale. Ai piani superiori trova sede la Biblioteca Comunale dei bambini e dei ragazzi.

Descrizione del contesto

La palazzina Liberty si trova all'interno del parco di Piazza Dante, entrambi di proprietà del Comune di Trento e soggetti a vincolo diretto secondo il codice dei beni culturali D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.

Le scale esterne di accesso al bar a ovest e a sud sono rivestite in pietra ammonitica come la rampa disabili e il piazzalino a sud. Il piazzale a ovest è pavimentato in ghiaio resinato come i viali del parco e la zona a sud dell'edificio a ridosso del corpo seminterrato dei depositi.

Descrizione dei locali

L'ambiente, posto a una quota ribassata rispetto al piazzale sia ovest che sud, è caratterizzato dal pavimento in terrazzo alla veneziana con miscelanea di Botticino, Carrara e Biancone, con inserito un rosone di recupero del pavimento originario dell'edificio. Le pareti sono dotate di cappotto interno e tamponamento in cartongesso. I serramenti esterni sono in metallo color avorio.

Il bar è composto di un locale dove è realizzato a L il bancone, con la parte principale rivolta verso il parco a ovest e la parte secondaria rivolta verso l'ingresso sud destinata ai gelati. Dietro il bancone è realizzato con componenti di arredo un piccolo retro per la preparazione cibi, dove sono presenti anche la caldaia e il quadro elettrico. Le caratteristiche dell'arredo oggetto della fornitura sono legate alla leggerezza e semplicità formale determinate dal progetto.

All'interno del locale è presente un servizio igienico a norma per i disabili con antibagno.

Esternamente al locale sono presenti due locali seminterrati di mq. 13 ciascuno, destinati a deposito/spogliatoio ad uso esclusivo del bar, ciascuno con un servizio igienico dedicato.

Impianti tecnologici

Tutti gli impianti presenti nel bar sono autonomi rispetto alla Biblioteca e alla sala adiacente.

Il bar è provvisto di una propria utenza per l'acqua potabile, per l'elettricità e per il gas: il concessionario dovrà pertanto effettuare la voltura delle utenze a suo nome al momento dell'inizio dell'attività.

La potenza elettrica impegnata è pari a 25 kW.

Su tutta la superficie del bar è presente il riscaldamento a pavimento. A soffitto sono collocati 2 ventilconvettori per l'integrazione del riscaldamento e il raffrescamento. La macchina per il raffrescamento è posizionata sulla copertura, per il raggiungimento della quale è necessario transitare per la scala di servizio della Biblioteca.

E' presente un impianto antintrusione e di videosorveglianza. Nell'utilizzo di quest'ultimo impianto il concessionario si impegna al rispetto della normativa vigente sulla privacy.

Nel bagno sono presenti dei termosifoni a colonna.

Nel locale deposito e nel relativo servizio sono presenti elementi per il riscaldamento elettrico.

Qualora l'aggiudicatario lo ritenga necessario, ha la possibilità di richiedere, a proprio onere, l'attivazione della linea telefonica fissa a un gestore telefonico.

Certificato di prevenzione incendi

L'edificio ospitante la Biblioteca è soggetto alla normativa prevenzione incendi ed è dotato di CPI. Il Bar contiene pertanto tamponamenti e rivestimenti delle strutture che sono necessari per la protezione incendi delle strutture della Biblioteca ed è perciò da evitare ogni intervento che comprometta la coerenza delle certificazioni. In particolare il muro verso est di separazione con la saletta e il rivestimento della muratura in corrispondenza del bancone principale non possono essere forati o modificati poiché si tratta di tamponamenti con funzione di protezione antincendio.

Certificazione energetica

L'edificio risulta classificato in classe energetica D; l'indice di prestazione energetica globale (EPgl) è pari a 46,21 kWh/m³a.

Smaltimento rifiuti

Lo smaltimento rifiuti prodotti dal bar è onere del concessionario. E' obbligo del concessionario pertanto fare denuncia delle superfici occupate per il pagamento della Tariffa Rifiuti e il ritiro della relativa dotazione di sacchi e /o bidoni. Il Concessionario dovrà realizzare la raccolta differenziata negli spazi interni destinati a tale scopo, non creando isole di raccolta nelle pertinenze esterne né in quelle a lui concesse come plateatico, né in quelle in comune con la Biblioteca o nel parco (ivi compreso il corridoio comune che conduce ai depositi seminterrati).

E' infatti presente un locale nel seminterrato adibito a isola ecologica a uso non esclusivo, in quanto utilizzabile in condivisione con la Biblioteca.

Dotazioni e attrezzature

I locali vengono consegnati completi di arredi e attrezzature, usati ma funzionanti, come da elenco allegato (bancone principale comprensivo di frighi integrati, vetrina refrigerata, lavabicchieri, lavastoviglie, fabbricatore del ghiaccio e frigo fusti per la birra, retrobancone, bancone gelati, etc.).

All'interno del locale sono state realizzate le predisposizioni per la realizzazione di allacciamenti

delle suddette attrezzature nonché per eventuali altri frigo oggetto della possibile personalizzazione del concessionario.

E' pertanto onere del concessionario dotarsi di quanto necessario allo svolgimento dell'attività di somministrazione, rispettando le norme igienico sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di omologazione degli impianti.

Oltre agli arredi fissi realizzati su misura, sono forniti dall'amministrazione al concessionario gli arredi mobili posti all'interno del locale quali sedie e tavolini e sgabelli. Si tratta di arredi semplici e lineari di colore bianco e acciaio: i tavolini con piano di forma quadrata hanno base centrale con appoggio a piastra quadrata, il tutto in acciaio laccato bianco. Le sedie e gli sgabelli hanno struttura color acciaio, seduta e schienale in tecnopolimero bianco.

Sono esclusi dalle dotazioni fornite dall'amministrazione tutti gli arredi per il plateatico esterno che saranno a carico del concessionario.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi e delle attrezzature, di proprietà del Comune ed elencate nell'allegato "B", è a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna a comunicare al Comune l'eventuale sostituzione di attrezzature o arredi di proprietà del Comune stesso, che provvederà al loro ritiro.

Nell'unità immobiliare sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai all'art. 110 del T.U.L.P.S. (Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza).

Riferimenti per la realizzazione dei plateatici esterni

La localizzazione del bar della palazzina Liberty nel parco di piazza Dante vede il suo punto di forza nei plateatici esterni di cui alla planimetria.

Per l'effettuazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande negli spazi esterni al pubblico esercizio potrà essere presentata all'Amministrazione comunale la richiesta di installazione di dehor, da effettuare a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione in base al vigente Regolamento edilizio comunale, allegato n. 2. Ove il dehor occupi suolo pubblico eccedente quello già oggetto della gara è necessario procedere ad apposita istanza per la concessione permanente di suolo pubblico. L'installazione è comunque subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali della Provincia Autonoma di Trento.

Le strutture eventualmente proposte non dovranno interferire con la raccolta delle acque meteoriche, in quanto implicherebbero un rischio di allagamento per la palazzina.

Non potranno essere realizzate tende o strutture di alcun tipo attaccate al fronte dell'edificio.

Documentazione fotografica



Plateatico A

Plateatico B

Entrata bar
lato ovest

Entrata
sbarrierata
lato sud

Plateatico C



Bancone e sala



Sala



Spazio retrobanco



Deposito con annesso wc

LIBERCAFÈ - ELENCO ARREDI E ATTREZZATURE

ARREDI MOBILI:

- 3 sgabelli alti bianchi con struttura in acciaio
- 12 tavolini bianchi in acciaio
- 24 sedie impilabili fisse bianche
- 1 armadio di contenimento quadro elettrico laccato
- 2 librerie a giorno laccate bianche
- 1 fasciatoio per bimbi a muro
- 1 scopino in acciaio
- 1 portasacchetti igienici
- 2 dosi sapone in acciaio a muro
- 1 porta salviette asciugamani in acciaio
- 2 specchi a muro
- 4 tende a pacchetto (finestre nord e sud)
- 2 tende fisse (bagno)

ATTREZZATURE

- 6 frighi a incasso bancone
- 2 vaschette refrigerate bancone
- frigo fusti birra doppia anta
- frigo porta calapine a glicole 12 pozzetti
- fabbricatore di ghiaccio
- lavabicchieri
- lavastoviglie
- attrezzature del retro in laminato con piano inox e lavandino in inox integrato con miscelatore
- bancone con rivestimento laccato con piano in corian
- retrobancone con rivestimento in legno laccato con piano in corian, lavandino integrato e tramoggia rifiuti in inox
- bancone portacalapine con rivestimento in legno laccato con piano in corian
- parete divisoria con mensole con led integrati
- mobile alto a incasso a chiusura della nicchia per frigo cantina
- mensola panca zona gelati in legno laccato
- 2 mensole nel ripostigli per la collocazione dei motori per il raffrescamento delle bibite

ARREDI FISSI

- 7 lampade a sospensione in stoffa
- 3 lampade/binario sopra il bancone
- 2 faretti alluminio esterni
- lampade di emergenza e faretti incassati nel controsoffitto
- 2 ventilconvettori a soffitto per il raffreddamento con 2 regolatori a parete e unità autonoma sul tetto
- 1 griglia di ventilazione rei
- 2 rilevatore fumi
- 2 scaldacqua elettrico
- 4 termosifoni elettrici
- 2 asciugamani elettrici

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi e delle attrezzature, di proprietà del Comune e qui sopra elencate, è a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna a comunicare al Comune l'eventuale sostituzione di attrezzature o arredi di proprietà del Comune stesso, che provvederà al loro ritiro.

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE DEI LOCALI E DEGLI SPAZI ESTERNI

1 - MANUTENZIONE

A) manutenzione ordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

B) Manutenzione straordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data della presente convenzione. Ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere effettuato e certificato ai sensi della L.46/90 e del DM 37/2008.

C) Manutenzione migliorativa sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

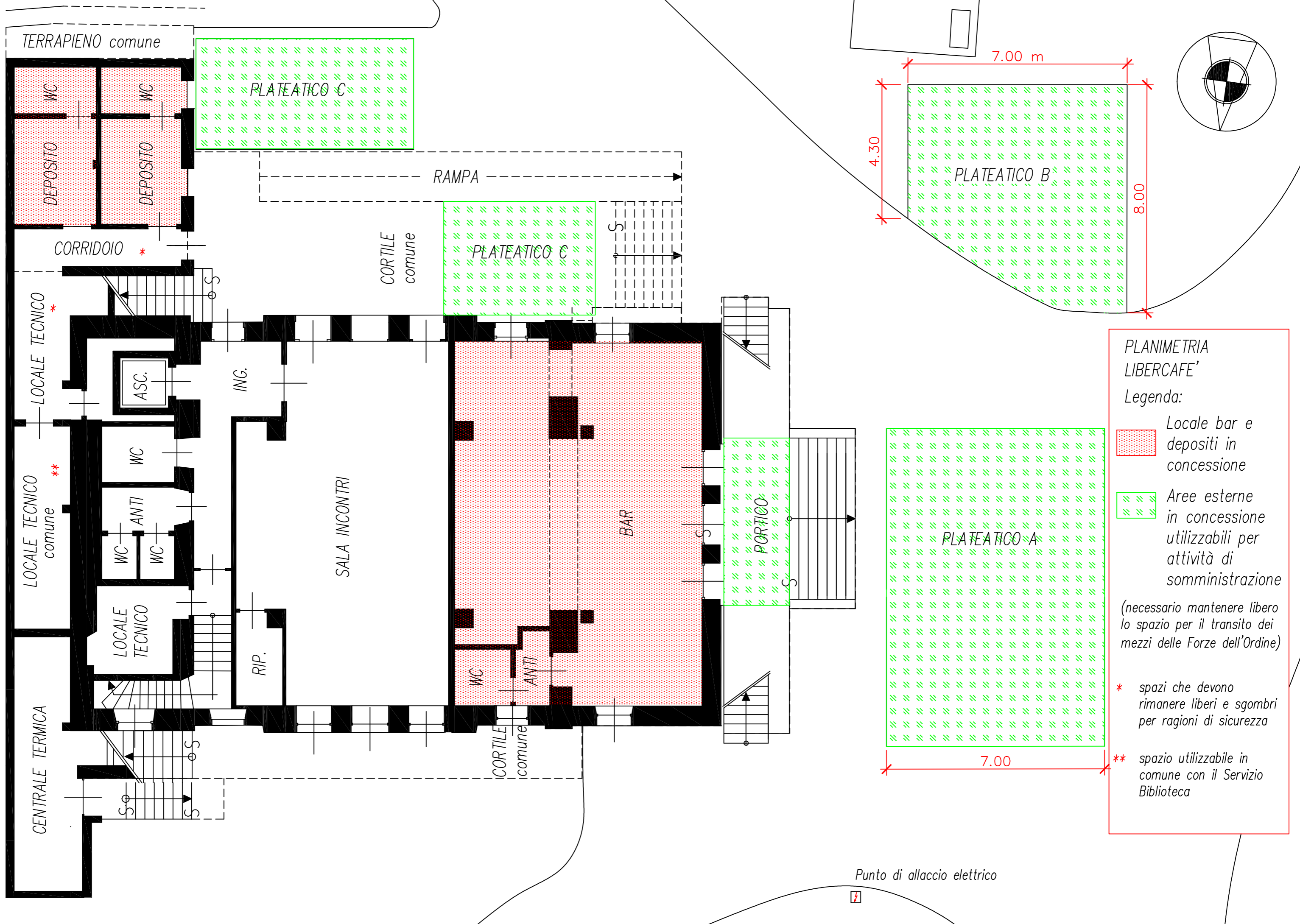
2 – OBBLIGHI GENERALI

Il concessionario è obbligato a:

- a) provvedere a propria cura e spese a mantenere in ordine e puliti i locali assegnati, lo spazio esterno e gli spazi comuni;
- b) consentire al personale del Comune, in qualunque momento, l'accesso ai locali assegnati, a semplice richiesta telefonica, per verificare le corrette condizioni di utilizzo e conservazione degli spazi;

- c) non ingombrare gli spazi in comune e le eventuali uscite di sicurezza;
- d) inoltrare eventuali richiami a voce o per iscritto al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio del Comune di Trento;
- e) inoltrare tempestivamente al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio comunicazione scritta in merito ad atti vandalici o comunque a danni alla struttura di cui si è venuti a conoscenza, provvedendo contemporaneamente alla denuncia alle competenti Forze di Polizia;
- e) provvedere al pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani inoltrando l'apposita denuncia di occupazione alla Dolomiti Ambiente S.p.a..

Il concessionario prende atto inoltre, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato negli spazi destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 Kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo, o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito e in modo ampio il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.



PLANIMETRIA LIBERCAFE'

Legenda:

- Locale bar e depositi in concessione
- Aree esterne in concessione utilizzabili per attività di somministrazione

(necessario mantenere libero lo spazio per il transito dei mezzi delle Forze dell'Ordine)

- * spazi che devono rimanere liberi e sgombri per ragioni di sicurezza
- ** spazio utilizzabile in comune con il Servizio Biblioteca

Punto di allaccio elettrico

