

ISTITUZIONE LE MURA DEL COMUNE DI GROSSETO

(PROVINCIA DI GROSSETO)

CONCESSIONE DI SPAZI E VOLUMI IDENTIFICATI COME PUNTO DI RISTORO E
SALA ATTIGUA DELLE CASETTE CINQUECENTESCHE DEL CASSERO MEDICEO

Premesso: - che l'Istituzione "Le Mura" di Grosseto, in qualità di assegnatario del complesso monumentale delle Mura medicee di Grosseto, giusta Deliberazione Giunta Comunale di Grosseto n. 489 del 28/12/2017, ha inteso affidare in concessione a titolo oneroso gli spazi ed i volumi identificati come punto di ristoro e sala attigua delle Casette cinquecentesche del Cassero mediceo; - che con Determinazione Dirigenziale n. 1037 del 17.05.2021, si stabiliva di addivenire all'affidamento mediante avviso pubblico volto al conferimento in concessione a titolo oneroso degli spazi e dei volumi sopradetti; - che, in seguito all'esito della procedura sopra riferita, conclusasi con verbale del _____, approvato con Determinazione Dirigenziale n. __ del _____, debitamente pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet dell'Istituzione Le Mura e all'albo pretorio del Comune di Grosseto, si procedeva all'aggiudicazione in favore di _____ per anni 8 (otto), con possibilità di rinnovo per altri 2 (due) anni su richiesta del concessionario, ad un canone complessivo annuo di € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) IVA esclusa; - che l'affidatario ha sottoscritto il Patto di Integrità

sulla base dello schema approvato dal Comune di Grosseto con deliberazione di G.C. n. 86 del 15/03/2017 e recepito dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituzione Le Mura, **allegato Sub "A"**; - che ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii., il concessionario, sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo, e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune e/o dell'Istituzione che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni, nei loro confronti nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego; laddove si verifici comunque l'impiego dei suddetti ex dipendenti, oltre alla nullità del contratto, sarà applicato il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione dell'affidatario per i successivi tre anni, con l'obbligo di restituzione dei compensi percepiti e accertati ad essi riferiti. Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue. **ART. 1 - OGGETTO** - L'Istituzione "Le Mura" dà in concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, gli spazi ed i volumi identificati come punto di ristoro e sala attigua delle Casette cinquecentesche del Cassero mediceo per una superficie complessiva di metri quadrati 93,57 così suddivisi: Locale bar mq. 26,36 - Laboratorio mq. 8,17 - Ripostiglio mq. 2,82 - Sala adiacente mq.

56,22 ed identificabili come segue: Comune Grosseto - Categoria B/1 - Classe I - Foglio 165 - Particella 93 come indicato nella planimetria allegata "**sub _____**" con la dizione "esclusivo". E' consentito al concessionario l'utilizzo di una pertinenza antistante l'accesso al punto di ristoro nell'area pozzo di superficie non superiore a mq. 20 circa in adiacenza all'ingresso dello spazio denominato "bar". E' inoltre consentito al concessionario l'utilizzo, ancorché non esclusivo, dei bagni situati al piano terra delle Casette cinquecentesche e del bagno situato nell'area eventi. Il concessionario è consapevole che i volumi e gli spazi oggetto della concessione risultano gravati da un vincolo di tutela diretta ex D.M. 510 del 24/08/2012 e da un vincolo di tutela indiretta ex D.M. del 07/03/1956 integrato con D.M. n. 257 del 07/06/2013. **ART. 2 - DURATA** - La concessione comporta il diritto all'uso degli spazi ed i volumi identificati come punto di ristoro e sala attigua delle Casette cinquecentesche del Cassero mediceo per un periodo di anni 8 (otto) decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, rinnovabile per altri 2 (due) anni su richiesta del concessionario da presentare mediante posta elettronica certificata entro il 31 dicembre del penultimo anno di concessione, dalla data della firma, senza possibilità di rinnovo tacito. In caso di rinnovo per 2 (due) anni secondo le modalità sopra riportate, il canone concessorio annuale offerto dal concessionario in sede di gara sarà

incrementato del 5% su base annuale a partire dal sesto anno della concessione ed il canone derivante costituirà il nuovo canone per i restanti anni di concessione, compreso l'eventuale rinnovo. Al termine della concessione gli spazi ed i volumi concessi dovranno essere lasciati liberi da cose, ad esclusione di quanto eventualmente pattuito, oltretutto da persone, con esplicita rinuncia ad indennità o risarcimenti di sorta, entro il termine improrogabile di giorni 60 (sessanta) dalla scadenza contrattuale. Il concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso all'Istituzione "Le Mura", almeno 3 (tre) mesi prima della data di recesso; al concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato. **ART. 3 - CANONE** - Il canone annuo è fissato in € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) oltre IVA di legge e dovrà essere corrisposto semestralmente al concedente entro il giorno 5 del primo mese successivo al semestre da corrispondere. Il primo canone dovrà essere corrisposto anticipatamente all'atto della sottoscrizione del contratto di concessione. **ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO** - Sono a carico del concessionario: a) il pagamento del canone di concessione; b) l'allestimento delle attrezzature e degli arredi indispensabili per l'apertura ed il funzionamento del punto di ristoro ubicato nei locali oggetto di concessione che dovrà essere adeguato al contesto storico in cui sono inseriti. Il costo complessivo dell'allestimento non potrà

essere inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00), come da preventivo/i da presentarsi in sede di offerta con puntuale computazione della spesa. Resta inteso che gli allestimenti diverranno di proprietà dell'Istituzione "Le Mura" alla maturazione dell'ottavo anno di concessione. Qualora, nel corso degli 8 (otto) anni di concessione, uno o più beni oggetto di allestimento subiscano un ammaloramento, il concessionario sarà obbligato, a propria cura e spese, alla riparazione e/o sostituzione del/i bene/i stesso/i, così da garantire all'Istituzione "Le Mura" la riconsegna dei locali completi di allestimenti in accettabili condizioni di decoro ed efficienza; c) relativamente alle utenze (idrica, elettrica, gasolio), complessivamente riferite ai consumi dell'intero Baluardo Fortezza, si specifica che il concessionario dovrà farsi carico di una quota forfettariamente e complessivamente fissata in € 1.000/anno da versare all'Istituzione "Le Mura" entro la scadenza di ogni anno di concessione. Ciò a valere fino ad un possibile successivo frazionamento degli impianti con conseguente intestazione delle singole utenze; d) la manutenzione ordinaria dei locali oggetto di concessione e delle aree di pertinenza (corner area pozzo) per tutta la vigenza del contratto e ogni ulteriore eventuale intervento per l'adeguamento funzionale all'attività. Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici e dei volumi, in particolare le opere

che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, seppur non esaustivo:

- eventuale pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali); - eventuale pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni; - eventuale riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie); - eventuale riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.); - eventuale tinteggiatura degli intonaci interni; - eventuale riparazione d'infissi interni; - eventuale riparazione di pavimenti interni; per manutenzione ordinaria s'intendono inoltre gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori. Rientrano, in ogni caso, nella manutenzione ordinaria tutte le riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni e/o opere che rispondono a specifiche esigenze dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato; e) il pagamento dei tributi e delle tariffe dovute per i servizi erogati dal Comune; f) l'obbligo di garantire l'accesso ai locali al personale dell'Istituzione "Le Mura" per eventuali accertamenti, verifiche, controlli ed ispezioni; g) stante la necessità di valorizzare il

contesto storico in cui sono inseriti i locali oggetto del presente avviso e stante la necessità di rendere maggiormente fruibile la Fortezza medicea, l'Istituzione fa obbligo al concessionario di garantire l'apertura dei locali in questione e con essi della Fortezza per un minimo di 220 giorni/anno, almeno in orario pomeridiano, previa comunicazione almeno con frequenza bimestrale all'Istituzione medesima. Il concessionario dovrà comunque coordinarsi con il concedente al fine di garantire, per quanto possibile, l'apertura del punto di ristoro in concomitanza con eventi e/o manifestazioni; h) la restituzione, entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza della concessione, dei locali nella loro integrità, salvo il normale deterioramento d'uso, lo sgombero (fatti salvi gli allestimenti che rimarranno di proprietà dell'Istituzione "Le Mura") e la pulizia finale degli stessi; i) rinunciare a qualsiasi rivalsa per eventuali migliorie che resteranno di proprietà del concedente; l) osservare tutte le disposizioni normative in tema di assunzione, trattamento economico e previdenziale dell'eventuale personale dipendente; m) il concessionario rimane responsabile in via esclusiva dell'osservanza di tutte le disposizioni relative all'assunzione dei lavoratori, alla tutela antinfortunistica e sociale degli addetti all'attività; n) mantenere i locali e le aree con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia, in modo da poterli riconsegnare in uno stato di efficienza e conservazione non inferiore a quello

risultante al momento dell'affidamento in concessione, come da sopralluogo da effettuare in contraddittorio; o) accettare in concessione i locali nello stato in cui si trovano al momento della consegna e con le destinazioni d'uso conformi alle attuali disposizioni urbanistiche; p) esonerare l'Istituzione "Le Mura" ed il Comune di Grosseto da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o afferenti l'esercizio dell'attività svolta; q) l'assunzione di ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso del bene assegnato in concessione attraverso la stipula di congrua polizza assicurativa da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza dell'affidamento in concessione; r) durante le ore di apertura del bar, il concessionario è tenuto a segnalare al centralino del Settore Polizia Municipale e Sicurezza del Comune, tempestivamente, ogni eventuale danno o uso improprio delle aree contenute all'interno della Fortezza. Il concessionario, inoltre, attesta di essere in possesso di tutte le informazioni e di ben conoscere lo stato di manutenzione e conservazione del locale, anche a fronte del sopralluogo effettuato e di dare atto che lo stesso risulta idoneo al godimento per l'uso che ne verrà effettuato, in conformità a quanto indicato dal concedente nell'avviso per la concessione. L'inadempienza da parte del Concessionario di uno qualsiasi dei patti contenuti in questo contratto ne produrrà la immediata risoluzione, con revoca della concessione, anche in deroga all'art. 1456 c.c. **ART. 5 - OBBLIGHI**

DEL CONCEDENTE - E' a carico dell'Istituzione "Le Mura" e per essa a carico del Comune di Grosseto attraverso il Settore Lavori Pubblici, ogni intervento di manutenzione straordinaria sulle aree e sugli spazi oggetto di concessione. **ART. 6 - VIGILANZA E CONTROLLO** - Il Concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale concesso al fine di accertare che gli spazi e volumi concessi siano effettivamente destinati alle finalità indicate nel presente atto ed al fine di verificare periodicamente lo stato di manutenzione degli spazi e volumi concessi. **ART. 7 - GARANZIA** - A garanzia degli impegni assunti col presente contratto il concedente dà atto che il concessionario ha presentato congrua polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____ - Agenzia di _____ per l'importo di € _____ pari al 10% del canone complessivo da corrispondere per 8 (otto) annualità. Resta inteso che la garanzia definitiva dovrà essere mantenuta valida per tutta la durata del contratto, pena la risoluzione dello stesso. In caso di mancato, inesatto o parziale adempimento contrattuale, formalmente contestato, l'Istituzione "Le Mura" avrà diritto di escutere e/o introitare, in tutto o in parte, la cauzione prestata, in base alla gravità dell'inadempienza contestata, senza possibilità di eccezione alcuna da parte del concessionario. E' consentita la riduzione della garanzia proporzionalmente al pagamento dei canoni corrisposti annualmente; il concessionario dovrà reintegrare la

medesima entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla formale richiesta dell'Istituzione, qualora nel corso del contratto l'Istituzione abbia introitato in tutto o in parte la stessa. Al termine della durata della concessione, previa verifica del corretto pagamento dei canoni, la suddetta garanzia potrà essere svincolata dietro presentazione di idonea richiesta, salvo che a seguito di verbale di riconsegna della struttura, redatto in contraddittorio tra l'Istituzione ed il concessionario, emergano danni alle strutture o gravi carenze manutentive addebitabili a colpa del concessionario medesimo. Il concedente dà altresì atto che il concessionario ha presentato congrua polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi con un massimale di almeno € 1.000.000,00 (unmilione/00) per sinistro ed un massimale di almeno € 100.000 (centomila/00) per danni a cose, giusta polizza n. _____ rilasciata da _____ - Agenzia di _____. **Oppure** il concessionario è in possesso di polizza RC n. _____ rilasciata da _____ - Agenzia di _____ con relativa appendice, senza limiti al numero di sinistri e che copre anche i danni/sinistri derivanti dall'attività esercitata negli spazi e volumi oggetto della presente concessione. **ART. 8 - REVOCA E DECADENZA** - L'Istituzione "Le Mura" si riserva la facoltà di revocare la concessione per ragioni di pubblica utilità o in caso di forza maggiore. In tal caso la stessa dovrà rendere nota la volontà di revoca al concessionario mediante Raccomandata A.R. e/o

tramite PEC, assegnando un termine per il rilascio degli spazi e dei volumi non superiore a mesi 6 (sei). La revoca sarà preceduta da comunicazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e/o decadenza della concessione. Nei medesimi casi l'immobile rientrerà nella disponibilità del concedente senza la corresponsione di un indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali. La concessione decade di diritto in caso di inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 4 "Obblighi del concessionario" e nel momento in cui il concessionario non sia in grado di dimostrare la validità e l'efficacia della copertura assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi. E' inoltre causa di decadenza l'utilizzo degli spazi e dei volumi per fini diversi da quelli per i quali sono stati concessi. In tali casi, a seguito di formale contestazione da parte dell'Istituzione, il concessionario avrà l'obbligo di restituzione immediata degli spazi e dei volumi oggetto di concessione liberi da cose, ad esclusione di quanto eventualmente pattuito, oltreché da persone, nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo. **ART. 9 FORO COMPETENTE E RINVIO** - Le parti di comune accordo eleggono competente il Foro di Grosseto, per ogni controversia inerente e/o conseguente il presente contratto di

concessione. Si rinvia per quanto compatibili alle disposizioni di legge in materia di concessioni amministrative e al c.c. laddove possa essere applicabile. **ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

- Il concedente, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679, informa il concessionario che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. **ART. 11**

- **SPESE** - Tutte le spese relative al presente atto e ad esso conseguenti (bolli, copie, registrazioni, diritti, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata, restano a totale carico del Concessionario senza diritto a rivalsa. Ai fini fiscali si dà atto che il presente atto è sottoposto a regime di versamento della imposta di bollo a totale carico del contraente, ai sensi del D.P.R. 26/10/1972 n. 642. Il canone di cui al presente contratto è soggetto al pagamento dell'I.V.A., ai fini della 'gestione patrimoniale' degli immobili assegnati all'Istituzione e di proprietà comunale; si provvederà inoltre alla registrazione del presente contratto in termine fisso e in misura fissa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 del D.P.R. 26/04/1986 n. 131, in quanto il canone è soggetto ad I.V.A.

IL CONCEDENTE _____

IL CONCESSIONARIO _____