Comune di Carpi Prot.0045362-30/06/2025-c_b819-PG-0074-00040008-P

Allegato A

Settore S5 - Opere Pubbliche e Manutenzione della Città
Servizio Amministrazione del Patrimonio

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE

PER L'USO DEI LOCALI DEL "CAFFÈ DEL TEATRO" POSTI IN CARPI, PIAZZA DEI MARTIRI n. 73, PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

ELENCO ARTICOLI:

ART. 1 - PREMESSE E DOCUMENTI CONTRATTUALI 3
ART. 2 - OGGETTO 3
ART. 3 - DURATA 3
ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE 3
ART. 5 - CONSEGNA DEI LOCALI 4
ART. 6 - UTILIZZO DEI LOCALI 4
ART. 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO 4
ART. 8 - DIVIETI 6
ART. 9 - GARANZIA DEFINITIVA 6
ART. 10 - RESPONSABILITA' PER DANNI E COPERTURA ASSICURATIVA 7
ART. 11 - VIGILANZA E CONTROLLI 8
ART. 12 - PENALI 9
ART. 13 - RISOLUZIONE E REVOCA DEL CONTRATTO 9
ART. 14 - RICONSEGNA DEI LOCALI 10
ART. 15 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO 10
ART. 16 - ELEZIONE DEL DOMICILIO E FORO COMPETENTE 10
ART. 17 - TRATTAMENTO FISCALE E SPESE DELLA CONCESSIONE 10
ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI 10

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

Firmato digitalmente da Elena Melloni il 30/06/2025 11:11:06

Comune di Carpi Prot.0045362-30/06/2025-c_b819-PG-0074-00040008-P

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ (__/ __ /20__)
con la presente scrittura privata, fra le Parti:
1) _____, nata a _____ (__) il _____, domiciliata per la carica presso la sede Comunale di C.so A. Pio, n. 91, che interviene in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI CARPI**, Codice Fiscale 00184280360, P.E.C. comune.carpi@pec.comune.carpi.mo.it , che rappresenta nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, a ciò autorizzata in virtù dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. n. 18/08/2000 n. 267, e dell'art. 48 comma 3 dello Statuto Comunale, di seguito per brevità "**Comune**",
2) Sig./sig.ra _____, nato a _____ (__) il _____ e residente in _____ (__),_____ n. ___, che interviene in questo atto in qualità di_____ e legale rappresentante, della ditta "_____" con sede in _____ (__), _____ n. ___, P.E.C. _____, codice fiscale _____, regolarmente iscritta al n. _____ del Registro delle Imprese di _____, come risulta da (*solo in caso di società già costituite: dichiarazione sostituiva presentata dalla società in sede di partecipazione, successivamente comprovata mediante*) apposita visura della C.C.I.A.A. di _____ agli atti del Sevizio Amministrazione del Patrimonio, di seguito denominato per brevità "**Concessionario**",

PREMESSO:

- che i locali oggetto della presente concessione fanno parte del Teatro Comunale, che insieme alle aree circostanti, è stato dichiarati d'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, 12, 13 del D.Lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii., con provvedimento della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna n. D0486 del 21/02/2019, in atti con prot. 18188/2019 del 27/03/2019;
- che i locali sono classificati nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Carpi tra i beni demaniali, fabbricati ad uso commerciale di valore culturale storico e artistico, all'Unità Edilizia Infrastrutturale N1110;
- che, su richiesta del Comune di Carpi, il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna - Commissione Regionale per il Patrimonio Tutelato del MiC in data 16/06/2022, agli atti con prot. 39228/2022 del 16/06/2022, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ha autorizzato con prescrizioni la concessione in uso dei locali destinati Caffè del Teatro (**Allegato A**).
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 23/06/2025, esecutiva ai sensi di legge, sono stati approvati gli indirizzi per l'affidamento in concessione in uso dei locali comunali del Caffè del Teatro;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 529 del 30/06/2025 del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, sono stati approvati l'avviso pubblico e i relativi allegati;
- che la procedura ad evidenza pubblica, da aggiudicarsi col criterio dell'offerta più alta sul canone annuo iniziale a base d'asta, è stata pubblicizzata con Avviso, agli atti con prot. n. ___ del ____;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, dopo l'attività istruttoria per la conferma del possesso dei requisiti di legge in capo all'aggiudicatario al fine della capacità di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, si è disposta l'aggiudicazione nei confronti della ditta _____ (ovvero dei signori _____ i quali si sono impegnati a costituire una società _____) e la stipula del presente atto;
- che, relativamente agli adempimenti antimafia, è stata acquisita l'informativa antimafia negativa di cui all'art. 91, D.Lgs. n. 159/2011e ss.mm.ii., rilasciata dalla Prefettura di Modena in data ____ (prot. n. _____ del _____);

TUTTO CIO' PREMESSO,

Il Comune di Carpi, tramite ____, dirigente responsabile del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, a ciò autorizzato e come sopra costituito, affida in

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

Comune di Carpi Prot.0045362-30/06/2025-c_b819-PG-0074-00040008-P

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

alla ditta "_____", tramite il _____ e legale rappresentante, sig./sig.ra _____, a ciò autorizzato e come sopra costituito, che

ACCETTA

l'uso dei locali del "Caffè del Teatro", al piano terra del Teatro Comunale, in Carpi, piazza dei Martiri, 73, ai patti e condizioni di seguito indicati.

ART. 1 - PREMESSE E DOCUMENTI CONTRATTUALI

1.1 - Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 - Costituiscono, altresì, parte integrante e sostanziale del presente contratto di concessione e concorrono a determinarne il contenuto, i seguenti documenti:

- l'Avviso pubblico, agli atti con prot. n. _____ del _____, di seguito per brevità "Avviso";
- l'Offerta economica, presentata dal Concessionario in sede di partecipazione.

I documenti sopra elencati, anche se non tutti materialmente allegati al presente contratto, sono pienamente conosciuti dalle parti e conservati presso il Servizio Amministrazione del Patrimonio del Comune di Carpi.

ART. 2 - OGGETTO

2.1 - Oggetto della presente concessione è l'uso dei locali comunali del "Caffè del Teatro", al piano terra del Teatro Comunale, in Piazza dei Martiri, 73, destinati all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. I locali sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al foglio 119, particella 527, sub. 2, cat. C/1, cl. 12, cons. 91 mq, superficie catastale 109 mq, e sono costituiti dai locali bar, saletta, cucina, dispensa, lavaggio, ripostigli, ingresso, disimpegno, locale tecnico e bagni al piano terra, hanno una superficie calpestabile di circa mq 107, corrispondenti a circa mq 135,50 di superficie lorda e sono individuati con colore giallo nella **planimetria (Allegato B).**

2.2 - I locali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La denominazione "Caffè del Teatro" identificherà i locali anche successivamente alla scadenza della concessione, essa potrà essere variata esclusivamente previo accordo con il Comune.

ART. 3 - DURATA

3.1 - La concessione dura 9 (nove) anni a decorrere dal _____ *(data odierna o, se antecedente, data di consegna)*, fino al _____, salvo risoluzione e revoca nei casi indicati all'art. 13.

3.2 - A partire dal terzo anno di concessione, il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente, per gravi e giustificati motivi, dandone comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R., posta elettronica certificata o altro mezzo equivalente, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi e, comunque, non prima della conclusione della stagione teatrale in corso.

3.3 - Alla scadenza, la concessione si rinnova per ulteriori 6 anni, alle medesime condizioni, salvo valutazione negativa della gestione effettuata dal concessionario, espressa dalla Giunta Comunale e notificata a mezzo Posta Elettronica Certificata o altro mezzo equivalente, con almeno 6 mesi di preavviso.

3.4 - Alla scadenza del termine di cui al comma 1 o dell'eventuale rinnovo di cui al comma 3, il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio e con le modalità previste dall'art. 71 comma 3 del vigente Regolamento Comunale dei Contratti, di prorogare temporaneamente il rapporto contrattuale per esigenze di particolare rilevanza pubblica debitamente motivate, in particolare per l'espletamento di una nuova gara.

ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE

4.1 - Il canone annuo di concessione è convenuto e fissato in € _____ (_____/__), oltre a IVA di legge.

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

4.2 - Il canone dovrà esser corrisposto in quatto rate trimestrali anticipate e di uguale ammontare, da pagare mediante sistema PagoPA, previa trasmissione di fattura con almeno 30 giorni di anticipo. Fa eccezione la prima rata della prima annualità, il cui pagamento avrà scadenza 30 giorni dall'emissione del relativo documento contabile.
4.3 - Le parti convengono fin d'ora che, a partire dal secondo anno di concessione, automaticamente e senza necessità di espressa richiesta, il canone sarà rivalutato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), verificatesi nei 12 mesi precedenti (mese di riferimento _____).
4.4 - Il Concessionario non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.
4.5 - In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi moratori sui ritardi nelle transazioni commerciali, come previsto dalle vigenti norme.

ART. 5 - CONSEGNA DEI LOCALI
5.1 - I locali saranno consegnati in data odierna, con apposito verbale di consegna e immissione in possesso sottoscritto dalle parti, nel quale sarà descritto lo stato dei locali. *oppure* Si dà atto che i locali sono già stati consegnati come risulta da apposito verbale di consistenza e consegna sottoscritto dalle parti, prot. n. _____ del _____.

ART. 6 - UTILIZZO DEI LOCALI
6.1 - Il Concessionario dichiara di aver esaminato i locali, di accettarli così come si trovano nel loro stato attuale e di ritenerli idonei al proprio uso ed esenti da difetti palesi che possono influire sulla salute di chi vi opera.
6.2 - Il Concessionario dovrà servirsi dei locali esclusivamente a uso somministrazione di alimenti e bevande, compatibilmente con le caratteristiche dell'immobile e le dimensioni dei locali, nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene, sanità, commercio e sicurezza.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO
7.1 - Il Concessionario si obbliga a conservare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.
7.2 - Il Concessionario ha a proprio carico il pagamento del canone di cui all'art. 4, la costituzione della garanzia definitiva di cui all'art. 9, la stipula delle polizze assicurative di cui all'art. 10, le manutenzioni ordinarie e i controlli periodici di cui all'art. 7.9, le spese per le utenze, le spese di pulizia e vigilanza, la tariffa rifiuti, il canone per l'occupazione delle aree esterne, le imposte e le tasse, dirette ed indirette connesse all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelle che, per espressa disposizione di legge, gravano sulla proprietà.
7.3 - Il Concessionario deve attivarsi per avviare l'attività nel più breve tempo possibile. Sono a suo carico tutti gli adempimenti e gli oneri per l'ottenimento di autorizzazioni, licenze e permessi.
7.4 - L'attività dovrà svolgersi nel rispetto della normativa vigente, del decoro, della civile convivenza e della quiete pubblica.
7.5 - È onere del Concessionario gestire l'attività in modo da non recare disturbo alle attività del teatro sia durante le rappresentazioni che durante la normale attività quotidiana: in particolare il Concessionario deve evitare che rumori molesti o esalazioni di cucina rechino disturbo alle attività svolte nel Teatro Comunale.
7.6 - Il Concessionario si obbliga a rispettare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., rilasciata Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna - Commissione Regionale per il Patrimonio Tutelato del MiC in data 16/06/2022, agli atti con prot. 39228/2022 del 16/06/2022, in **Allegato A**, di seguito riportate:
1. prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co. 3 lett. a), b):
lett. a) - prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate - la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso a caffetteria e ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande. Si prescrive la pubblica fruizione del bene.
2. Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.
7.7 - Il Concessionario è tenuto a dotare i locali degli arredi, dei corpi illuminanti e delle attrezzature idonee ad assicurare il perfetto funzionamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, in coerenza con il progetto esecutivo n. 108/24 "Caffè del Teatro Restauro e Manutenzione straordinaria" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 46 del 12/03/2025, alle prescrizioni per l'accessibilità di cui all'art. 78, comma 3 lettera i, del vigente Regolamento Edilizio e nel rispetto delle norme vigenti in materia di arredi, sicurezza e prevenzione incendi.
Il Concessionario deve presentare alla Soprintendenza per l'approvazione il progetto degli arredi, dei corpi illuminanti e dell'eventuale dehor, rispettando le prescrizioni della Soprintendenza stessa, agli atti con prot. n. 15137 del 03/03/2025:
- Le finiture e i corpi illuminanti del bar andranno campionati nel corso delle lavorazioni per l'approvazione di competenza;
- Gli elementi costituenti il dehor situati nella piazza dei Martiri dovranno essere rimossi giornalmente a fine attività. Si chiede la campionatura di materiali e finiture per l'approvazione di competenza.
Occorre prevedere materiali con le seguenti caratteristiche di reazione al fuoco:
- materiali suscettibili di prendere fuoco su entrambe le facce (tendaggi e simili) devono essere di classe italiana di reazione al fuoco non superiore a 1;
- le poltrone ed i mobili imbottiti devono essere di classe italiana di reazione al fuoco 1 IM;
- i sedili non imbottiti costituiti da materiali combustibili devono essere di classe italiana di reazione al fuoco non superiore a 2;
- i rivestimenti in legno a parete o soffitto devono essere in classe italiana 1 di reazione al fuoco o corrispondente euroclasse; i materiali di rivestimento combustibili, devono essere messi in opera in aderenza agli elementi costruttivi o riempiendo con materiale incombustibile eventuali intercapedini.
Ogni variazione successiva che comporti sostanziali mutamenti rispetto al progetto autorizzato, dovrà essere preventivamente concordata col Comune e autorizzata dalla Soprintendenza.
7.8 - Il Concessionario s'impegna a non installare apparecchi per il gioco d'azzardo, quali **slot macchine e video lotterie**, previste dall'art. 110 comma 6 lettere a) e b) del Regio Decreto n. 773/1931 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza".
7.9 - Il Concessionario si obbliga, in occasione di grandi eventi e su richiesta dell'Amministrazione

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

Comunale, a rimuovere gli eventuali arredi collocati su Piazza dei Martiri.
7.10 - Il Concessionario si obbliga ad effettuare le manutenzioni ordinarie e i controlli periodici indicati nel Piano di Conduzione Tecnica in **Allegato C.** Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune a meno che non dipendano da cause imputabili a cattivo uso o scarsa sorveglianza, da parte del Concessionario; in tal caso, le stesse potranno essere poste, in tutto o in parte, a carico dell'inadempiente, nella misura stabilita dai tecnici comunali. È a carico del Concessionario l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comune, Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, Servizio Patrimonio Tutelato, le necessità d'interventi di manutenzione straordinaria.
7.11 - Il Concessionario si impegna a sottoscrivere e ad adottare il Piano di Emergenza del Teatro Comunale e le relative procedure in esso contenute, e a garantire la presenza di personale formato in qualità di addetto alla Gestione dell'Emergenza che abbia ricevuto una specifica formazione antincendio di LIVELLO 3 con contenuti minimi corrispondenti a quanto indicato nell'Allegato III del D.M. 02/09/2021. Il Concessionario dovrà garantire la presenza di personale formato in qualità di addetto al Primo Soccorso nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 81/2008 e dal D.M. 388/2003.

ART. 8 - DIVIETI
8.1 - È vietata qualsiasi modifica ai locali, alle finiture e agli impianti e il cambio delle destinazioni d'uso senza il preventivo assenso scritto del Comune e l'autorizzazione della competente Soprintendenza del MIC, ai sensi dell'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004.
8.2 - È vietata la cessione a terzi della concessione o la sub-concessione, seppure in via temporanea, o parziale, ed è vietato adibire i locali ad altro uso, senza il preventivo consenso scritto del Comune.
8.3 - Il Concessionario è tenuto a comunicare preventivamente al Comune, Servizio Amministrazione del Patrimonio, eventuali modifiche della compagine sociale. In particolare, la cessione di azienda e gli atti trasformazione, fusione e scissione non hanno effetto fino a che il Concessionario non abbia provveduto a comunicarle al Servizio Amministrazione del Patrimonio e non abbia documentato il possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 9 dell'Avviso. Ferme restando le previsioni legislative vigenti in tema di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale, nei 60 giorni successivi il Comune potrà opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove non sussistano i requisiti previsti.

ART. 9 - GARANZIA DEFINITIVA
9.1 - A garanzia del perfetto adempimento degli oneri e degli obblighi derivanti dalla presente concessione e di restituzione della cosa in condizioni d'integrità, salvo il normale deperimento d'uso, il Concessionario ha presentato garanzia definitiva, costituita da titoli del debito pubblico _____ / deposito cauzionale _____ / fideiussione _____, rilasciata da _____il _____ n. _____ dell'importo di € _____ (_____) corrispondente al canone annuo di concessione offerto in sede di partecipazione, IVA inclusa.
9.2 - La fideiussione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nel registro dei revisori legali del Ministero dell'Economia e delle Finanze.
La fideiussione deve prevedere **espressamente** la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività, senza eccezione alcuna, compreso l'eventuale mancato pagamento del premio, entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La fideiussione deve indicare chiaramente che l'impegno dell'obbligo s'intenderà decaduto solo nel caso in cui, trascorsi 6 mesi dalla scadenza della concessione, non sia pervenuta al fideiussore alcuna richiesta di pagamento.

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

9.3 - Nel caso di riscontrata inadempienza, le penali, i risarcimenti dei danni arrecati o il pagamento del canone, saranno incamerati dal deposito cauzionale / richiesti direttamente all'ente fideiussore che non potrà opporre alcun rifiuto, fino alla concorrenza dell'importo cauzionale. In tale evenienza e fermo restando che il Comune si riserva di adire le vie legali per eventuali maggiori danni, il Concessionario si impegna a reintegrare la garanzia definitiva nell'importo originario entro il termine di 30 giorni, pena la risoluzione immediata ed automatica del contratto di concessione.

ART. 10 - RESPONSABILITA' PER DANNI E COPERTURA ASSICURATIVA

10.1 - Il Concessionario è costituito custode della cosa concessa in uso; egli esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi, o arrecati a terzi. A tal fine il Concessionario si obbliga, per tutto il periodo di durata della concessione, all'assunzione a proprio carico dei danni eventualmente arrecati al Comune, ed altresì si obbliga a tenere indenne il Comune medesimo da ogni e qualsivoglia danno derivante allo stesso dal dover rispondere (in conseguenza di azioni od omissioni attribuibili direttamente o indirettamente al Concessionario) per eventuali pregiudizi subiti da terzi, dichiarando sin d'ora per tale evenienza l'accettazione incondizionata della propria obbligazione risarcitoria per responsabilità civile ed il conseguente accollo della relativa prestazione indennitaria, con esonero assoluto di chiamata in causa diretta o indiretta del Comune, nonché con rinuncia ad ogni azione di regresso nei confronti del medesimo.

10.2 - Il Concessionario dichiara di aver stipulato prima della firma del presente atto e s'impegna a mantenere operante per tutta la durata della concessione:

A) un contratto assicurativo della **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** per la copertura di eventuali danni, alle cose e/o alle persone, cagionati a terzi (RCT) e riconducibili alla conduzione dell'immobile concesso in uso ovvero derivanti dall'esercizio del complesso delle attività svolte nell'ambito del medesimo, senza eccezioni. La polizza RCT deve recare le seguenti condizioni minime:

- Massimale unico di garanzia non inferiore a euro 3.000.000,00 per sinistro, per persona e per danni a cose;
- Espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa;
- Estensione del novero dei terzi: a titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività oggetto dell'assicurazione; a professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti; a stagisti, tirocinanti e partecipanti ad attività di formazione in genere; al Comune, suoi dipendenti, collaboratori, amministratori;
- Estensione dell'assicurazione alla R.C. derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento dell'attività, inclusi locali, impianti e attrezzature oggetto della concessione;
- Estensione alla R.C. per tutti i danni derivanti da fatti od omissioni delle persone, dipendenti e non, della cui opera il Concessionario si avvalga per l'esercizio dell'attività;
- Estensione alla R.C. per danni derivanti da produzione e smercio di cibi e bevande;
- Estensione alla R.C. per danni alle cose di terzi in consegna e custodia;
- Estensione alla R.C. per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose dell'Assicurato o di persone delle quali lo stesso debba rispondere ovvero dagli stessi detenute;
- Estensione alla R.C. per danni derivanti dalla interruzione o sospensione di attività produttive, commerciali, agricole, artigianali o di servizio di terzi, o da mancato uso delle stesse a seguito di sinistro garantito in polizza.

B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta e consentita nell'ambito dell'Impianto oggetto di concessione (intendendosi per tali anche i soci lavoratori, prestatori d'opera parasubordinati, e comunque tutte le

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

persone per le quali sussista l'obbligo di assicurazione obbligatoria INAIL, dipendenti e non), dei quali il concessionario si avvalga per l'esecuzione delle attività e dei servizi oggetto del presente contratto, nessuna esclusa né eccettuata, e dei quali sia tenuto a rispondere ai sensi di legge.
Tale copertura (RCO) dovrà prevedere un massimale di garanzia non inferiore ad:
- € 2.000.000,00 per sinistro;
- € 1.000.000,00 per persona;

C) Assicurazione dei locali. Premesso che i locali oggetto della concessione e quanto ad esso connesso (attrezzatture, impianti, ecc.) risultano assicurati a cura del Comune di Carpi contro una vasta gamma di eventi di natura accidentale, quali a titolo esemplificativo e non limitativo incendio, fulmine, esplosione, scoppio, eventi naturali, catastrofali, atti dolosi, ecc.
Considerato inoltre che l'ente proprietario si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la già menzionata copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (ex art. 1916 C.C.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.
Il Concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario per danni a beni di proprietà o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso stipulate ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune di Carpi per quanto risarcito da dette polizze.
10.3 - Il Concessionario s'impegna ad assicurare in proprio il contenuto (beni, attrezzature, arredi ecc...) che andrà ad immettere nel fabbricato concesso, contro eventi di natura accidentale quali incendio, esplosione, scoppio, atti vandalici o dolosi commessi da terzi, eventi atmosferici e naturali, nonché furto e rapina.
10.4 - Il Concessionario dovrà comprovare l'avvenuta stipula delle prescritte assicurazioni, producendo copia dei relativi contratti all'Ufficio richiedente del Comune - entro i termini da questo indicati e in ogni caso prima della firma del contratto - inteso che l'assicurazione dovrà avere validità per tutta la durata della concessione e sue eventuali proroghe. Al fine di comprovare la validità delle coperture assicurative senza soluzione di continuità, il Concessionario si obbliga altresì a produrre copia dei documenti quietanzati attestanti l'avvenuto rinnovo delle prescritte assicurazioni ad ogni loro scadenza.
10.5 - Costituirà onere a carico del Concessionario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili o indennizzabili in relazione all'eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie nei contratti assicurativi stipulati, ovvero in ragione della sottoscrizione di assicurazioni insufficienti, la cui stipula non esonera in alcun modo il Concessionario dalle responsabilità incombenti, a termini di legge, su di esso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto, totalmente o parzialmente, dalle sopra richiamate coperture assicurative.
10.6 - Il Comune non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali pregiudizi sofferti dal Concessionario per danni o perdite che riguardino i beni dallo stesso portati nei locali oggetto della concessione, fatta eccezione unicamente per il caso in cui tali danni siano riconducibili a responsabilità del Comune nella sua qualità di proprietario dell'immobile.

ART. 11 - VIGILANZA E CONTROLLI

11.1 - Il Comune si riserva il diritto di accedere in qualsiasi momento ai locali in concessione, in orari di apertura dell'attività o previo appuntamento da concordarsi fra le parti, per verificare la corretta gestione ed utilizzo dell'immobile.
11.2 - Ferme restando le competenze del Comune e degli altri enti preposti in materia di vigilanza, controllo e sanzioni stabilite dalle norme vigenti, il Comune concedente - mediante i propri incaricati debitamente autorizzati e, in ogni caso, mediante il Servizio Musei - Archivio Storico - Memoria - Teatro - Turismo e il Servizio Patrimonio Tutelato per quanto di rispettiva competenza - vigilerà sull'osservanza degli obblighi e degli oneri previsti a carico del Concessionario nella

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

presente concessione.
11.3 - Eventuali inadempienze riscontrate saranno contestate al Concessionario, tramite il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrazione del Patrimonio, e daranno luogo a diffida.

ART. 12 - PENALI
12.1 - Il Comune, tramite il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrazione del Patrimonio applicherà le penali nella misura di seguito indicata:
- € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni episodio nel quale rumori molesti o esalazioni di cucina, rechino disturbo alle attività svolte nel Teatro Comunale;
- € 500,00 (duecentocinquanta/00) per ogni chiusura dell'attività nei giorni e negli orari di apertura del Teatro Comunale, non concordata con il Servizio Teatro;
- € 1.000,00 (mille/00), salvo maggiori danni, per ogni altra violazione accertata agli obblighi o contravvenzione ai divieti previsti nel presente atto;
- € 1.000,00 (mille/00), salvo maggiori danni, nel caso in cui il concessionario incorra in sanzioni delle competenti autorità per la violazione di norme in materia di igiene pubblica o di pubblica sicurezza;
- la sospensione dell'attività fino a 5 giorni e/o l'applicazione di una penale di € 500,00 (cinquecento/00) in caso di accertato disturbo alla quiete pubblica o di problemi di ordine pubblico derivanti da scarsa vigilanza o incuria del Concessionario, a seconda della gravità del caso;
- una penale corrispondente all'importo della garanzia definitiva, salvo maggiori danni, in caso di recesso del concessionario fuori dal caso previsto all'art. 3 comma 2;
- una penale pari alla quota pro die dell'ultimo canone annuo di concessione maggiorata di 100€ (cento/00), salvo maggiori danni, per ogni giorno di ritardata riconsegna dei locali al termine della concessione, fatto salvo che il ritardo dipenda dal Comune.
12.2 - Le penali saranno imputate direttamente sulla garanzia definitiva di cui all'art. 9.
12.3 - Il Dirigente potrà stabilire di non applicare nessuna penalità qualora l'inadempimento, seppure accertato, non rivesta carattere di gravità, non abbia comportato danni, neppure d'immagine per il Comune, non abbia causato nessun disservizio, e si sia verificato per la prima volta.

ART. 13 - RISOLUZIONE E REVOCA DEL CONTRATTO
13.1 - La concessione si risolve di diritto (artt. 1453-1469 del c.c.) e pertanto il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà procedere alla risoluzione del contratto con decadenza dalla concessione nei casi di seguito indicati:
a) Per inadempimento, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, in caso di:
- Mancato versamento del canone di concessione alle scadenze stabilite;
- Mancata integrazione della garanzia definitiva di cui all'art. 9;
- Mancata stipula o rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 10;
b) Senza necessità di diffida, nei seguenti casi:
- Grave inadempienza agli obblighi di cui agli artt. 6 e 7, o contravvenzione ai divieti di cui all'art. 8;
- Reiterate inadempienze per le quali è prevista l'applicazione di penali;
- Violazione grave e reiterata delle norme in materia di somministrazione di alimenti e bevande, norme igienico-sanitarie e di pubblica sicurezza.
13.2 - Ai sensi dell'art. 92, comma 4 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii., il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva della sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 o di tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 comma 4 del citato Decreto, qualora siano accertati successivamente alla stipula del contratto.
13.3 - La concessione sarà immediatamente revocata qualora il Concessionario perda per qualsiasi motivo i requisiti soggettivi di partecipazione previsti dall'Avviso. In particolare, in caso di fallimento, ovvero sottoposizione a concordato preventivo o altra procedura concorsuale, il Comune si riserva la facoltà di consentire al curatore fallimentare il provvisorio proseguimento della

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

concessione, sino alla nuova riaggiudicazione della stessa.
13.4 - Ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, e ss.mm.ii., nel caso d'inosservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni e condizioni impartite dal Soprintendente e su richiesta di quest'ultimo, il Comune procederà alla revoca della concessione o alla risoluzione del contratto, senza indennizzo.
13.5 - In tutti i suddetti casi di risoluzione e di revoca della concessione, il Comune tratterrà a titolo di penale la garanzia definitiva di cui all'art. 9, salvo maggiori danni.
13.6 - In qualsiasi momento il Comune potrà revocare la concessione, in modo temporaneo o definitivo, per motivi di pubblica utilità, salvo congruo preavviso.

ART. 14 - RICONSEGNA DEI LOCALI
14.1 - Al termine della concessione, i locali dovranno essere riconsegnati al Comune, liberi da persone e vuoti da cose, nelle medesime condizioni risultanti dal verbale di consegna, salvi i lavori autorizzati e il normale deperimento d'uso.
14.2 - Al momento della riconsegna sarà essere redatto tra le parti apposito verbale, da cui desumere lo stato di consistenza e conservazione, nonché gli elementi utili per stabilire gli eventuali danni arrecati ai beni comunali e il relativo ammontare da porre a carico del Concessionario.
14.3 - Alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite al Comune di Carpi, senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., e salvo il diritto del Comune di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione.
14.4 - In caso di ritardata restituzione il concessionario sarà tenuto a corrispondere la penale prevista all'art. 12.

ART. 15 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO
15.1 - Per quanto non espressamente indicato nel presente contratto e nelle disposizioni contenute nell'Avviso, si fa riferimento al vigente Regolamento Comunale dei Contratti, alle norme regolanti i contratti pubblici, le concessioni in uso di immobili e le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 16 - ELEZIONE DEL DOMICILIO E FORO COMPETENTE
16.1 - A tutti gli effetti dal presente contratto, giudiziali ed extragiudiziali, le parti eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi legali.
16.2 - Per ogni eventuale controversia, derivante dal presente contratto, è competente il foro di Modena.

ART. 17 - TRATTAMENTO FISCALE E SPESE DELLA CONCESSIONE
17.1 - I canoni relativi alla presente concessione sono imponibili ai fini IVA.
17.2 - Ai fini fiscali, si dichiara che il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi del vigente art. 5, comma 2, della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, a cura del Comune, che si assume inoltre le formalità dei rinnovi annuali nei termini previsti, con spese a carico del Concessionario.
17.3 - Le spese contrattuali, fiscali e di registrazione della presente concessione sono interamente a carico del Concessionario.
17.4 - In caso di recesso anticipato la tassa per risoluzione del contratto sarà interamente a carico del Concessionario.

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
18.1 - Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) il Comune di Carpi tratta i dati del Concessionario per le finalità previste dal presente contratto di concessione da personale

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

debitamente autorizzato al trattamento mediante l'utilizzo di strumenti manuali, informatici e telematici nel rispetto degli art. 6 e 32 del GDPR. I dati saranno comunicati, qualora necessario, ad altri soggetti esterni che agiscono in qualità di Titolare o Responsabile del trattamento. I dati saranno diffusi come previsto dal D.Lgs. 33/2013. I dati saranno trasferiti in paesi appartenenti all'Unione Europea e conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità del trattamento. In qualunque momento, il Concessionario potrà esercitare i diritti degli interessati di cui artt. 15 e seguenti del GDPR scrivendo a privacy@comune.carpi.mo.it. L'informativa estesa è disponibile nella sezione privacy del sito dell'Ente oppure può essere richiesta scrivendo a privacy@comune.carpi.mo.it oppure contattando l'Ente ai propri recapiti. Il Responsabile della protezione dei dati personali designato dal Titolare ai sensi dell'art. 37 del GDPR è disponibile scrivendo a responsabileprotezionedati@terredargine.it .

Il presente atto viene letto e confermato tra le parti.

Per il COMUNE DI CARPI
La Dirigente Responsabile del
Settore S5 - Opere Pubbliche e Manutenzione della Città
(_____)

_____

Per _____
Il Legale Rappresentante
(_____)

_____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. il Concessionario dichiara di approvare specificatamente gli artt.: 2 - Oggetto, 3 - Durata, 4 - Canone di concessione, 6 - Utilizzo dei locali, 7 - Obblighi del Concessionario, 8 - Divieti, 9 - Garanzia definitiva, 10 - Responsabilità per danni e copertura assicurativa, 12 - Penali, 13 - Risoluzione e revoca del contatto, 14 - Riconsegna dei locali.

Per _____
Il Legale Rappresentante
(_____)

_____

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.