

Concessione dell'ex abitazione del custode adibita a bar sita nel Bastione Veneto del Castello di San Giusto

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Trieste dà in concessione alla Tergestum S.r.l. (c.f. e p.i. 011780990328), di seguito indicato come concessionario, i locali dell'ex abitazione del custode siti nel Bastione Veneto del Castello di San Giusto adibiti a bar, i quali hanno una superficie totale di mq 54,91 per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Art. 2 – Disposizioni generali

La concessione decade in assenza della documentazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il concessionario riconosce che alla cessazione della concessione, per qualsiasi causa, verrà a cessare altresì la validità dell'autorizzazione a norma della l.r. 5 dicembre 2005, n. 29 e si impegna a non vantare in proposito alcun diritto o pretesa.

Art. 3 - Durata

La presente concessione avrà durata di sei mesi e cesserà a luglio 2014.

Alla scadenza la concessione si intenderà risolta senza necessità di disdetta, che si intende data ed accettata sin d'ora per effetti del Codice Civile.

Al termine della concessione il concessionario potrà liberamente disporre dei beni mobili e suppellettili di sua proprietà, sempre che ciò avvenga senza nocumento dell'immobile. Questi dovranno essere rimossi nei termini assegnati. Qualora il concessionario non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente ai costi dei lavori.

Art. 4 - Corrispettivo della concessione

Il Concessionario dovrà corrispondere al Comune di Trieste un canone mensile di Euro 500,00 iva esclusa.

I consumi relativi alle utenze di energia elettrica, gas e telefono, intestate a nome del concessionario, saranno corrisposti direttamente dal concessionario alle Aziende fornitrici.

Il mancato puntuale pagamento per qualsiasi causa dipendente dal concessionario, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il concessionario stesso.

Il mancato pagamento di due mensilità consecutive potrà comportare la revoca della concessione, fatta salva l'escussione della cauzione.

I pagamenti dei canoni si intendono sempre effettuati a copertura delle rate insolute più arretrate e senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del concessionario stesso per il recupero di importi non corrisposti.

In caso di revoca della concessione per inadempienza del concessionario, le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del concessionario a rifondere gli eventuali maggiori danni. Eventuali pretese del concessionario non potranno venir

compensate con i canoni, ma dovranno essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

Art. 5 - Bottega del Vino

Il concessionario e il Comune di Trieste concordano che presso i locali della Bottega del Vino del Castello di San Giusto rimangano in giacenza gratuita, fino all'espletamento della nuova gara per l'individuazione del gestore del ristorante, i beni, non di proprietà del Comune di Trieste, indicati nell'allegato "B" del verbale di riconsegna dei locali della Bottega del Vino dd. 17.01.2014, di cui entrambe le parti sono a conoscenza in quanto ne conservano una copia. Il Comune di Trieste non si assume alcuna responsabilità in ordine alla loro custodia. Ogni responsabilità per il deperimento/perimento dei beni stessi rimane a carico del concessionario.

Il Comune di Trieste potrà, in qualsiasi momento, richiedere che i locali della Bottega del Vino siano sgomberati, assegnando un termine per la rimozione.

Qualora il concessionario non provveda nei termini assegnati lo sgombero verrà effettuato dal Comune di Trieste che addebiterà al concessionario i relativi costi.

Art. 6 – Miglioramenti ed addizioni

Senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune e nel rispetto delle prescrizioni da questo impartite, al concessionario è fatto divieto:

- a) di variare, anche in parte, la destinazione degli ambienti avuti in consegna;
- b) di darli, anche parzialmente e a qualsiasi titolo, in godimento a terzi;
- c) di apportarvi modificazioni, innovazioni ed addizioni.

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile ed in base all'obbligo della manutenzione straordinaria definito dalla presente concessione, tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza nocumento, eventualmente apportati dal concessionario, anche con l'autorizzazione scritta del Comune, rimangono a beneficio di quest'ultimo senza costituire per il concessionario diritto a compensi o rimborsi.

Resta ferma la facoltà per il Comune di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che il concessionario rimuova eventuali addizioni o miglioramenti non autorizzati dal Comune, riportando l'immobile, prima della sua restituzione, allo stato pristino; qualora il concessionario non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, le relative opere vengono eseguite dal Comune, con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente al costo dei lavori. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si sono verificati senza colpa grave del concessionario.

Art. 7 – Accesso al comprensorio del Castello di San Giusto

Il Comune di Trieste provvede al controllo dell'accesso e alla sorveglianza del comprensorio del Castello di San Giusto nell'orario che attualmente si articola nel seguente modo: dalle 10 alle 17 – chiuso il lunedì.

Detto orario potrà essere modificato dal Comune di Trieste, che provvederà a comunicarlo tempestivamente al concessionario.

Il bar osserverà lo stesso orario di apertura del Castello di San Giusto.

E' vietato accedere e parcheggiare all'interno del Castello con automobili o altri mezzi anche solo per il carico/scarico.

Per il carico e scarico delle merci dovrà essere utilizzato il montacarichi su Viale della

Rimembranza.

Art. 8 – Oneri a carico del concessionario

Il concessionario si farà carico, tempestivamente e a sue complete spese, della manutenzione ordinaria effettuando tutte le attività e le operazioni necessarie in modo da garantire il mantenimento della funzionalità e della sicurezza dei beni ed evitare il deperimento delle strutture.

La manutenzione straordinaria della struttura rimane a carico dell'Amministrazione comunale semprechè i relativi interventi non siano imputabili ad incuria o negligenza del concessionario.

Il Concessionario è tenuto a segnalare immediatamente all'Amministrazione comunale eventuali danni agli immobili e alle strutture, isolando eventuali pericoli per gli utenti.

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto previsto nell'art. 13.

La pulizia dei locali e delle relative pertinenze esterne è a carico del concessionario.

E' a carico del concessionario la tassa di smaltimento rifiuti prodotti durante la gestione e in genere qualsiasi altro tributo, imposta, tassa o diritto inerente all'attività.

Il concessionario, a sua cura e spese, provvederà a munirsi di tutte le prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Art. 9 - Obblighi del concessionario relativamente all'esercizio dell'attività

E' fatto obbligo al concessionario:

- di ottenere l'autorizzazione da parte del Servizio Attività Economiche e Produttive del Comune di Trieste per l'apertura dell'esercizio di somministrazione e bevande a norma della l.r. 5 dicembre 2005, n. 29, le autorizzazioni ed abilitazioni igienico sanitarie
- di osservare l'orario del del bar secondo quanto indicato nell'art. 7
- di astenersi dall' utilizzo della struttura per usi diversi da quelli a cui è destinata
- di garantire adeguate condizioni igienico sanitarie dei locali attenendosi scrupolosamente in materia di igiene e sanità pubblica a tutte le norme e disposizioni emanate dall'autorità competenti, rendendosi responsabile di ogni inosservanza sia in sede civile che penale
- di accertarsi che i generi di consumo siano genuini e della migliore qualità
- di curare che l'esercizio sia sempre fornito di tutto quanto sia necessario per la migliore esecuzione del servizio
- di osservare le prescrizioni indicate nel CPI
- di asportare le immondizie depositandole nei cassonetti posti al di fuori del Castello di San Giusto
- di assumere, se necessario, il personale idoneo ed impiegare un numero adeguato di addetti per il servizio di bar nell'ex abitazione del custode
- di fornire a tutto il personale indumenti di lavoro come prescritto dalle norme vigenti in materia d'igiene da indossare durante le ore di servizio e disposizioni di protezione individuale previsti dalla normativa sulla sicurezza
- di applicare tutte le vigenti norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi integrativi dello stesso riguardanti la categoria e ad assicurare ai dipendenti medesimi contro gli infortuni sul lavoro.

- di osservare quanto prescritto dalla normativa sulla sicurezza (D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni)
- di rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno che per fatto proprio o della famiglia o dei collaboratori o dei dipendenti, anche colposo, dovesse derivare
- di comunicare tempestivamente al Comune, in particolare alla Direzione dell'Area Cultura e Sport e al Servizio Attività Economiche e Produttive, qualsiasi variazione dell'assetto societario che riguardi i legali rappresentanti o la forma giuridica della società o dell'impresa.

Art. 10 - Personale

Per il personale dipendente il concessionario deve, a sua completa cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia retributiva, previdenziale, assicurativa ed antinfortunistica con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori.

Il concessionario è obbligato ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni assicurative, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro, vigenti durante l'esecuzione dell'attività di cui trattasi.

Il Comune di Trieste si riserva di effettuare controlli ed ha facoltà di acquisire ogni notizia o documentazione in merito al corretto adempimento delle disposizioni normative in materia di assicurazioni sociali, prevenzione degli infortuni e sicurezza sul posto di lavoro, di richiedere gli accertamenti del caso ai competenti Uffici e di trasmettere copia della presente convenzione all'Agenzia delle Entrate, all'Ispettorato del Lavoro, all'INPS, all'INAIL e ad ogni altro ente che possa averne interesse.

Del contenuto di tale articolo è fatto obbligo al concessionario di dare notizia scritta a tutto il personale dipendente ed ai soci.

Gli oneri relativi al personale sono a carico esclusivo del concessionario.

Tutto il personale adibito a compiti previsti per lo svolgimento dell'attività in parola dovrà essere in regola con le norme di legge e dovrà mantenere in ogni circostanza un comportamento irreprensibile nei riguardi dei clienti. Il concessionario è tenuto ad assumere idonei provvedimenti disciplinari a carico dei suoi dipendenti/incaricati che non osservassero una condotta irreprensibile, anche a seguito di segnalazione da parte del Comune di Trieste, prevedendo anche l'allontanamento dalla struttura e dal servizio nei casi di particolare gravità.

Il Comune è manlevato da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta relativamente ad eventuali danni al personale in questione, nonché relativamente ad eventuali danni provocati a cose o persone dal personale medesimo nell'espletamento delle attività oggetto della presente concessione.

Art. 11 – Cauzione

A corretto adempimento degli obblighi contrattuali previsti nella presente concessione, il concessionario versa presso il Tesoriere del Comune di Trieste un deposito cauzionale, pari al 25% del canone semestrale, entro 10 giorni dalla data di avvenuta assegnazione. Il deposito potrà essere sostituito da presentazione di polizza fidejussoria o fideiussione bancaria.

La polizza fideiussoria dovrà riportare la clausola espressa della rinuncia al beneficio delle preventiva escussione del debitore principale.

Fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni, il Comune può in qualunque momento, con l'adozione di un atto amministrativo, trattenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal contratto e quanto dovuto per l'applicazione di eventuali penalità.

Tale clausola dovrà essere esplicitamente riportata nella polizza fideiussoria o nella fideiussione bancaria.

In tale caso il concessionario rimane obbligato a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro quindici giorni dalla data di notificazione del relativo avviso.

In caso di revoca della presente concessione per le cause indicate nell'art. 14, il Comune può incamerare a titolo di penale, con atto amministrativo, il deposito cauzionale fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

La suddetta somma non potrà mai venir computata dal concessionario in conto canone e verrà restituita allo stesso al termine della concessione, dopo la riconsegna dei locali, se tutti gli obblighi contrattuali, sanitari, salariali e previdenziali risulteranno regolarmente adempiuti e, comunque, dopo rimessa ogni e qualsiasi eccezione inerente e conseguente alla presente concessione.

Art. 12- Assicurazioni

Il concessionario è responsabile della gestione e della custodia dei beni, di eventuali danni che, in relazione all'attività svolta, possono derivare ai beni immobili, impianti, mobili ed ad attrezzature del Comune di Trieste nonché a terze persone.

A tal fine il concessionario, a proprie cura e spese, deve munirsi di idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza, contro ogni possibile danno causato a persone o a cose, anche se causato da incendio e rischi assimilabili, in relazione all'oggetto della presente concessione.

I massimali di polizza non possono essere inferiori a:

- persone e terzi Euro 3.000.000,00
- cose Euro 3.000.000,00

Rimane ferma comunque l'intera responsabilità del concessionario anche per gli eventuali maggiori danni, eccedenti i suddetti massimali.

Art 13 - Applicazione di penale

Fatto salvo quanto previsto dalla l.r. 5 dicembre 2005 , n. 29, in caso di inadempimento delle obbligazioni previste dalla presente concessione, ovvero in caso di accertate irregolarità nell'erogazione del servizio o nell'espletamento delle attività imputabili al concessionario, riscontrate direttamente o segnalate da terzi, fermo ed impregiudicato il diritto al risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune ed a meno che l'inadempimento non determini i presupposti per la revoca della concessione, il Comune potrà applicare, mediante atto amministrativo, secondo il proprio giudizio una penale che, in relazione alla gravità dell'inadempimento potrà variare da un minimo di Euro 100,00.- ad un massimo di Euro 500,00.-.

Le condizioni per la comminazione delle penali e la loro gravità verranno accertate in esito ad un procedimento in contraddittorio che inizierà con la contestazione scritta al concessionario entro 10 (dieci) giorni dalla data in cui il Comune è venuto a conoscenza dei fatti oggetto della contestazione e la fissazione di un termine per le controdeduzioni del concessionario stesso che, comunque non potrà superare i 10 (dieci) giorni. Entro i successivi 30 (trenta) giorni il procedimento dovrà risultare concluso.

L'importo delle penalità verrà addebitato separatamente dal canone, mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale.

Nel caso di mancato versamento entro il termine di 30 giorni la penalità verrà trattenuta sulla cauzione.

Art. 14 - Revoca

Nel caso di grave inadempimento e/o recidiva nell'inosservanza delle condizioni previste dalla presente concessione il Comune potrà disporre, mediante atto amministrativo, la revoca

della presente concessione.

Nel caso di incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione ordinaria e nella sicurezza delle strutture di competenza del concessionario che abbiano generato depauperamento dell'immobile il Comune provvederà ad assegnare un termine, determinato in relazione alla tipologia degli interventi manutentivi che devono essere eseguiti, per provvedere alla manutenzione. Scaduto il termine, senza che il concessionario abbia provveduto a quanto richiesto, il Comune potrà disporre la revoca della concessione.

In particolare per gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio, si intendono quelle che compromettono la qualità dei servizi o/e la funzionalità dell'esercizio stesso ed in particolare la ripetuta o prolungata chiusura al pubblico degli esercizi, imputabile al concessionario.

Per tali effetti sono considerate gravi le eventuali carenze di carattere igienico-sanitarie accertate dagli organi competenti e le trasgressioni degli obblighi assunti dal concessionario con la presente concessione.

Si considerano gravi trasgressioni quegli inadempimenti, diversi dai precedenti, che abbiano comportato l'applicazione di penali per la stessa fattispecie, se ripetuta per tre volte nel corso di un anno.

Inoltre la concessione potrà essere revocata dal Comune in qualunque momento, con effetto immediato, per il mancato pagamento e o recidiva morosità nel pagamento del canone e delle somme dovuta a qualsiasi titolo al Comune, secondo quanto indicato nell'art. 5.

La revoca della concessione comporta l'incameramento del deposito cauzionale da parte del Comune.

La concessione verrà inoltre revocata per la perdita a qualsiasi titolo dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione.

Nel caso di apertura di procedura concorsuale o di amministrazione controllata il Comune di Trieste ha la facoltà di revocare la concessione.

Nel caso di fallimento del concessionario il presente contratto si intenderà ipse iure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 15 - Recesso anticipato

E' in facoltà del concessionario recedere anticipatamente dalla presente concessione mediante lettera raccomandata da inviare almeno due mesi prima.

La concessione ha carattere strettamente personale e non può essere ceduta o trasmessa a terzi. E' fatto divieto al concessionario di subconcedere in tutto o in parte i locali oggetto del presente contratto oppure cedere il contratto medesimo, senza l'espressa e preventiva autorizzazione del Comune che, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, potrà opporsi per l'esistenza di ragionevoli e gravi motivi, intendendosi tali quelli riguardanti ragioni di ordine economico e morale relative alla persona subentrante/concessionario nonché quelli relativi a preminenti motivi di interesse pubblico.

Qualora dovesse essere autorizzata la sublocazione, ogni responsabilità farà capo al concessionario titolare del contratto.

Nel caso di cessione, il cessionario subentrante ed il cedente rimangono solidamente responsabili per le obbligazioni di natura economica originate dalla presente concessione.

L'utilizzo da parte di terzi di spazi e locali dell'immobile dovrà comunque garantire il Comune da ogni possibile danno alle strutture ed impianti. A tal fine il Comune potrà effettuare

controlli in relazione all'uso dei locali da parte di terzi con ciò che eventuali danni riscontrati saranno addebitati al concessionario mediante applicazione della penale, ferma ed impregiudicata ogni azione per il risarcimento dei maggiori danni, che il Comune farà valere nei soli riguardi del concessionario.

Art. 16 – Riconsegna dell'immobile

In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito dall'Amministrazione alla cessazione della concessione - a qualsiasi causa dovuta – il concessionario sarà assoggettato al pagamento di una penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Art. 17 – Spese contrattuali

Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente atto sono a completo carico del concessionario.

Art. 18 – Controversie

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e il concessionario il foro competente sarà quello di Trieste.

Art. 19- Domicilio e reperibilità

Il concessionario elegge, agli effetti della presente concessione, domicilio in Trieste.

Il concessionario o una persona da lui indicata dovrà essere sempre reperibile e dovrà fornire al Comune un numero di telefono cellulare.

Ogni successiva variazione, sempre nell'ambito del Comune di Trieste, dovrà essere comunicata con un preavviso di cinque giorni mediante lettera raccomandata.

Art. 20 – Iva

Il presente atto, soggetto ad IVA, va registrato soltanto in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, punto 2, del D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: WALTER COSSUTTA

CODICE FISCALE: CSSWTR56A02L4240

DATA FIRMA: 14/02/2014 14:48:40

IMPRONTA: 3C9EE1BB174F9EA4D98F9BE48DAA5897DD75474673B4ECC35AB469FCDDD463A8
DD75474673B4ECC35AB469FCDDD463A86E8A81DB0F02F189DD5974390C55BF78
6E8A81DB0F02F189DD5974390C55BF78EE58F0F654C0771EE231FE3FEC4BE1CA
EE58F0F654C0771EE231FE3FEC4BE1CA5700BDE51D5F9DBA0F063A1DEE27C47E