



COMUNE DI CAGLIARI  
SERVIZIO TRIBUTI E PATRIMONIO  
UFFICIO PATRIMONIO

**CONVENZIONE**  
**PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE**  
**UBICATO SULLA TERRAZZA DEL BASTIONE SAN REMY**  
**CATASTO URBANO, FOGLIO 18, PARTICELLA 2260**

L'anno 2018, addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_ in Cagliari, nella Sede Municipale, tra i Signori:

- Dott. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, dirigente del Servizio Tributi e Patrimonio del Comune di Cagliari domiciliato per la carica presso la sede comunale in Via Roma, 145, il quale interviene al presente atto ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 267/2000 esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Cagliari - C.F./P.IVA 00147990923, giusta atto di nomina del Sindaco n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ (concedente)
- Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto in qualità di rappresentante legale della Società \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F./P.IVA \_\_\_\_\_ (Concessionario);

**PREMESSO**

- che con delibera della G.C. n. 90 del 22/06/2018 per i motivi nella stessa evidenziati e dato atto della natura dell'immobile in cui insiste il locale è stato stabilito di esperire un'asta pubblica al fine di individuare il miglior offerente per la concessione in uso dell'immobile oggetto della presente Convenzione;
- che con determina dirigenziale n. \_\_/\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_, è stato approvato lo schema di Convenzione, l'avviso d'asta e relativi allegati ed indetta la procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione del locale *de quo*;

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrale e sostanziale del presente atto

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo 1**

**Oggetto della concessione**

Il Comune di Cagliari, a mezzo del proprio legale rappresentante, nella sua qualità di ente proprietario dell'immobile, concede alla Società \_\_\_\_\_, che accetta, il locale di proprietà comunale censito al Catasto Urbano Foglio 18, Particella 2260, di consistenza mq 124 e categoria C/1, ubicato sulla Terrazza del Bastione San Remy come da planimetria allegata sotto la lettera "A".

Nel rispetto delle modalità, dei termini e delle condizioni tutte fissate dalla legge e dettate dai regolamenti in materia, forma altresì oggetto di concessione l'antistante area all'aperto, per una superficie complessiva massima di mq. 200, da destinare a spazio di ristoro.

Resta a carico del Concessionario l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, concessioni o nulla osta comunque

denominati necessari per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso i competenti uffici comunali, compreso, nei casi previsti dalla legge, l'obbligo di presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico redatta da tecnico abilitato.

Le parti precisano e si danno reciprocamente atto che la presente concessione non rientra nel campo di applicazione delle locazioni sia per quanto riguarda le regole generali codicistiche sia per quanto attiene le disposizioni della L. 392/78, onde rimangono inalterati ed impregiudicati i diritti del concedente in ordine alla sua supremazia, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ogni altra tutela giurisdizionale.

La concessione dell'immobile è effettuata al fine di consentire la realizzazione di un punto di ristoro con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Il Concessionario si obbliga ad eseguire in proprio la gestione dell'attività.

Il Concessionario assume anche l'obbligo di custodia degli spazi assegnati e di tutta la terrazza del monumento aperta al pubblico mediante ispezione e presidio dell'area rappresentata nella planimetria "C" con personale di mera custodia.

L'obbligo di custodia si sostanzia in un'attività di ispezione quotidiana mediante ronda completa dell'area interessata, ripetuta, nell'arco temporale di apertura al pubblico dell'attività, con una frequenza di almeno 6 volte al giorno (3 in orario antimeridiano e 3 in orario pomeridiano) e comunque nel presidio costante della medesima area.

Il Concessionario dovrà mantenere costanti contatti con i referenti dell'Amministrazione Comunale e con la Polizia Municipale, segnalando le eventuali situazioni non conformi rilevate dagli operatori all'uopo impiegati, quali atti vandalici o deturpamenti del sito, nonché potenziali circostanze anomale o pericolose.

Resta inteso che l'attività da svolgersi non si configura quale servizio di vigilanza così come previsto e disciplinato dal DM 269/2010 ma si sostanzia in un onere di mera custodia accessorio all'attività svolta nel pubblico esercizio.

Il Concessionario assume altresì l'obbligo di provvedere alla pulizia quotidiana degli spazi assegnati e dell'intera porzione di terrazza prospiciente il locale come da planimetria allegata sotto la lettera "D".

## **Articolo 2**

### **Durata della concessione**

La presente concessione ha la durata di anni sei, con decorrenza dalla stipulazione del contratto, rinnovabili di ulteriori tre anni a discrezione dell'Amministrazione che vi provvederà con specifico atto, accertata la sussistenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto contrattuale e previa verifica dell'assenza di condizioni ostative quali reiterate violazioni delle condizioni contrattuali e inadempienza degli obblighi fissati dalla presente Convenzione.

Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione. Scaduto il termine della concessione, questa si intenderà cessata di pieno diritto, senza che occorra alcun atto di diffida o di costituzione in mora e senza che, da parte del Concessionario, possano invocarsi usi e consuetudini per continuare nel godimento della medesima.

Resta inteso che la concessione si intende accordata con il più ampio carattere di precarietà, e potrà pertanto essere revocata ai sensi del successivo articolo 13.

Al termine della concessione o in caso di cessazione anticipata del contratto, qualunque ne sia la causa, il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare il locale in perfetto stato di efficienza, senza manomissioni di sorta, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso, libero da impianti, arredi, attrezzature ed ogni altro bene di sua proprietà o da lui detenuti o posseduti.

Lo stesso è, inoltre, tenuto alla rimessione in pristino stato, fatta salva la specifica ed eventuale esenzione per singoli interventi od opere formalmente autorizzati dall'Amministrazione, e al risarcimento degli eventuali danni provocati.

In ogni caso il Concessionario non può pretendere dal concedente alcuna indennità o risarcimento di alcun genere per l'apporto di migliorie, opere od innovazioni né per la perdita dell'avviamento, né per qualsiasi altro motivo.

Per ogni mese di ritardato rilascio del bene, il Concessionario è tenuto a pagare un'indennità di occupazione in proporzione all'ultimo canone applicato, maggiorato del 50%, da pagarsi con periodicità mensile fino all'effettiva riconsegna dell'immobile.

### **Articolo 3**

#### **Canone di concessione**

Il canone annuo di concessione per il locale è stabilito, a corpo, in euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) annuali, oneri fiscali esclusi nella misura di legge, da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ciascuna con scadenza entro il giorno 15 di ogni mese.

Il canone di concessione per il locale 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. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione.

Il ritardo superiore a tre mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, è causa di decadenza secondo quanto previsto dal successivo articolo 14, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge sulle competenze non corrisposte.

Per il godimento dell'area pubblica antistante il locale, come meglio definita all'articolo 1, il Concessionario dovrà corrispondere il canone COSAP nella misura e con le modalità fissate dal vigente Regolamento in materia.

### **Articolo 4**

#### **Pulizia e manutenzione dei beni oggetto di concessione**

Il Concessionario si obbliga a provvedere e ad eseguire tutte le attività e le opere necessarie per garantire la pulizia e la manutenzione ordinaria del locale e della porzione di area all'aperto concessa, affinché i beni in parola risultino in ogni momento in soddisfacenti condizioni di decoro e di efficienza anche nel rispetto della normativa di riferimento in materia di igiene e sicurezza nella somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Sono altresì a carico del Concessionario gli eventuali interventi di somma urgenza, anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la piena sicurezza dell'immobile e delle attività che si svolgono nel suo interno e nella pertinenza esterna. Qualora fossero necessari tali interventi il Concessionario è tenuto a

darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione concedente.

Essendo l'immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per effetto del D.M. 6/10/1955 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il Bastione di San Remy e la Piazzetta del Viale Regina Margherita sita nell'ambito del Comune di Cagliari), del D.M. 8/06/1977 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Cagliari) e del Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna n. 49 del 10/04/2014, nel rispetto delle disposizioni contenute all'articolo 10 del citato D.Lgs. 42/2004, qualsiasi opera debba essere eseguita, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici B.A.P.S.A.

Al Comune di Cagliari competono gli oneri della manutenzione straordinaria, fatta eccezione per gli impianti tecnologici la cui eventuale messa a norma sarà a carico del Concessionario.

In relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dall'Ente concedente, quest'ultimo integrerà il canone relativo al locale di cui all'articolo 3) con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

Se nel corso della concessione i beni oggetto di assegnazione necessitassero di riparazioni che non possono differirsi fino alla scadenza della Convenzione, il Concessionario dovrà tollerarle anche quando comportano privazione o limitazione del godimento dei beni oggetto di concessione.

In tali casi il Concessionario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese, ferma restando, in presenza dei necessari presupposti, l'eventuale riduzione del corrispettivo di cui all'articolo 3) proporzionalmente al periodo di sospensione o interruzione.

#### **Articolo 5**

##### **Innovazioni**

E' espressamente vietato al Concessionario di apportare innovazioni, modifiche, addizioni ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione. L'eventuale silenzio o l'acquiescenza dell'Amministrazione non avranno alcun effetto favorevole per il Concessionario.

Gli eventuali miglioramenti introdotti, ancorché autorizzati, resteranno, al termine della concessione, di proprietà dell'Amministrazione, senza che il Concessionario possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta.

L'Amministrazione comunale conserva comunque il diritto di esigere che il locale, al termine del rapporto, venga rimesso in pristino a spese del Concessionario e con il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale danno.

#### **Articolo 6**

##### **Utenze**

Il Concessionario si obbliga a sostenere le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas), previa attivazione dei relativi contratti di erogazione con gli enti preposti.

Il Concessionario è inoltre tenuto a provvedere al pagamento della tassa rifiuti a proprio totale carico.

#### **Articolo 7**

##### **Assicurazione**

Il Concessionario dovrà adeguatamente assicurarsi contro i rischi derivanti dall'attività che verrà svolta nel locale in parola, a tal fine dovrà provvedere a stipulare adeguata polizza assicurativa contro eventuali danni,

diretti e indiretti, causati da qualsiasi evento al bene, al Concessionario e a terzi in dipendenza dell'uso del bene, detta polizza assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata della concessione e dovrà essere presentata all'Amministrazione concedente ad ogni suo rinnovo.

Il Concessionario terrà sollevato il Comune sia per i rischi summenzionati, sia per i danni che, a qualunque titolo, derivassero in conseguenza dell'attività svolta nella struttura comunale.

## **Articolo 8**

### **Altri obblighi del Concessionario**

Il Concessionario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali e lo spazio esterno descritti nell'articolo 1), nonché le attrezzature ricevute elencate nel verbale di consegna, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione, pulizia ed ordinaria manutenzione e obbligandosi a restituirli al Comune alla scadenza del contratto nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

Il Concessionario si obbliga altresì a reintegrare le attrezzature danneggiate per cause derivanti dal non corretto utilizzo e danneggiamento, anche se imputabili a terzi.

La fornitura e la pulizia di tutte le attrezzature necessarie per la conduzione del pubblico esercizio per l'intera durata del presente contratto, sono a carico esclusivamente del Concessionario.

Il Concessionario si obbliga a fornire i propri servizi assicurandone, per tutta la durata della concessione, continuità, regolarità e qualità. La gestione commerciale dell'esercizio viene effettuata ad esclusiva cura e vantaggio del Concessionario.

Il Concessionario dovrà altresì farsi parte diligente, anche attraverso un'adeguata pubblicità interna al locale concesso, affinché:

- le consumazioni si effettuino negli spazi concessi a tale scopo;
- gli utenti del pubblico esercizio mantengano un comportamento appropriato all'ambiente, senza creare situazioni di conflitto con il vicinato;
- sia osservato il divieto di fare musica nel rispetto dei limiti e degli orari fissati dalle vigenti norme e ordinanze.

Il Concessionario si obbliga al rispetto di tutte le vigenti normative in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed in generale di tutte le leggi ed i regolamenti applicabili nell'esercizio dell'attività per cui l'immobile è dato in concessione.

## **Articolo 9**

### **Modalità e orari**

Il Concessionario si obbliga a rispettare l'orario di apertura al pubblico fissato con le Ordinanze Sindacali all'uopo emanate.

Il pubblico esercizio, su richiesta dell'Amministrazione Comunale che dovrà pervenire almeno 15 giorni prima, dovrà inoltre rimanere aperto in occasione di eventi che si svolgano al di fuori dell'ordinario orario di apertura al pubblico.

I periodi di chiusura, ferie o altro, dovranno essere comunicati, all'Amministrazione Comunale, con anticipo di 30 giorni salvo cause non dipendenti dalla volontà del Concessionario.

## **Articolo 10**

### **Personale**

Il Concessionario dovrà avvalersi, nella gestione del pubblico esercizio, di personale qualificato in possesso dei requisiti di legge e in numero sufficiente per coprire l'orario di apertura dell'esercizio.

Il Concessionario si impegna a rispettare il CCNL della categoria di appartenenza, gli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali nei confronti dei lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative.

Il Concessionario ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 81/2008.

## **Articolo 11**

### **Divieto di subconcessione**

E' vietata, da parte del Concessionario, la cessione a qualsiasi titolo, anche parziale, del godimento dei locali, eccetto l'ipotesi di cessione o locazione dell'azienda a terzi, da comunicarsi tempestivamente, e comunque entro il termine di 40 giorni, all'Amministrazione concedente, la quale potrà opporsi, per gravi motivi, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

## **Articolo 12**

### **Penali**

Qualora una delle obbligazioni poste a carico del Concessionario non sia adempiuta secondo le modalità riportate nella presente Convenzione, l'Amministrazione concedente potrà disporre a carico del Concessionario stesso il pagamento di una penale in una misura variabile, stabilita fra un minimo di € 100,00 (cento/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00) secondo quanto indicato nella tabella seguente, in ragione della gravità dell'inadempimento, sulla base della contestazione del fatto e previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario:

uso difforme del bene rispetto a quello fissato dalla presente Convenzione	€ 500,00 per ogni violazione rilevata
omessa custodia del bene così come previsto dall'articolo 1	€ 300,00 per ogni mancata segnalazione di situazione non conforme
omessa pulizia degli spazi assegnati così come previsto dall'articolo 1	€ 100 per ogni giornata di ritardo
omessa manutenzione dell'immobile e dell'area concessa così come previsto dall'articolo 4	da € 200 ad € 500 a seconda della gravità dell'omissione
ritardato pagamento del canone nel termine stabilito dall'articolo 3	€ 100,00 per ogni mese di ritardo
mancato rispetto degli orari di apertura al pubblico come previsti dall'articolo 9	€ 200,00 per ogni violazione rilevata
altre violazioni delle condizioni contrattuali e inadempienza degli obblighi fissati dalla presente Convenzione o alle norme di legge	da € 100,00 a € 500,00 a seconda della gravità dell'omissione

In caso di reiterate violazioni delle condizioni contrattuali e inadempienza degli obblighi fissati dalla presente

Convenzione, l'Amministrazione concedente può attivare il procedimento di decadenza con le modalità e nei termini fissati dall'articolo 14.

### **Articolo 13**

#### **Revoca**

La presente concessione potrà essere revocata in qualsiasi tempo ove sopravvenute ragioni di pubblico interesse dovessero richiedere l'adozione di tale provvedimento, senza che il Concessionario possa vantare alcun diritto per danni e perdite di qualsiasi entità e genere. In tali casi, la revoca dovrà essere notificata con un preavviso di almeno 6 mesi.

### **Articolo 14**

#### **Decadenza**

La presente concessione si intenderà senz'altro decaduta:

- a) in caso di scioglimento o cessazione del Concessionario o di sottoposizione della stessa a procedure concorsuali;
- b) in caso di cessione, anche parziale e sotto qualsiasi forma, della presente concessione ad altri, al di fuori del caso previsto dall'articolo 11 della presente Convenzione;

La decadenza potrà essere altresì discrezionalmente pronunciata dall'Amministrazione concedente, valutata la particolare gravità, nei seguenti casi:

1. uso difforme del bene rispetto a quello fissato dalla presente Convenzione;
2. omessa custodia e/o pulizia del bene così come previsto dall'articolo 1, omessa manutenzione dell'immobile e dell'area concessa così come previsto dall'articolo 4;
3. mancato pagamento di almeno tre rate, anche non consecutive, del canone nel termine stabilito dall'articolo 3;
4. mancato rispetto della disciplina dettata dal vigente Regolamento COSAP;
5. altre reiterate violazioni delle condizioni contrattuali e inadempienza degli obblighi fissati dalla presente Convenzione o dalle norme di legge.

Prima di pronunciare la decadenza, il Comune di Cagliari notificherà al Concessionario una diffida con la quale prescriverà un congruo termine per rimuovere le inadempienze.

Ove il Concessionario non ottemperi nel termine assegnato, l'Ente concedente emetterà il provvedimento di decadenza salvo ogni altro diritto ad esso spettante, compresi i danni diretti ed indiretti.

Il Concessionario dovrà garantire lo sgombero del locale e la rimessa in pristino stato dell'area esterna entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento di decadenza. Decorso infruttuosamente tale termine il Comune potrà procedere direttamente, con spese a carico del Concessionario.

### **Articolo 15**

#### **Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario presta a favore dell'Amministrazione concedente una cauzione di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pari a 2 mensilità del canone di cui all'articolo 3 della presente Convenzione mediante bonifico bancario sul conto intestato a \_\_\_\_\_.

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle

obbligazioni nascenti dalla presente Convenzione per il recupero delle penali applicate a norma dell'articolo 12.

In ogni caso la cauzione sarà incassata totalmente in caso di decadenza disposta per i motivi di cui all'articolo 14, comma 2.

Il Concessionario si impegna a reintegrare la cauzione sino a concorrenza dell'importo originario, ogniquale volta la medesima abbia a subire riduzioni a seguito di escussione da parte dell'Amministrazione concedente a titolo di penale.

La cauzione ha durata pari al contratto e sarà restituita alla scadenza della concessione.

#### **Articolo 16**

##### **Domicilio e rappresentanza del Concessionario**

Il Concessionario elegge, per ogni effetto della presente concessione, domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ . Qualsiasi variazione di domicilio o di rappresentanza sarà opponibile all'Ente concedente soltanto per il tempo successivo alla sua comunicazione in forma scritta.

#### **Articolo 17**

##### **Controversie**

Le eventuali controversie che possano insorgere nell'esecuzione del contratto saranno deferite in via esclusiva al Foro di Cagliari.

#### **Articolo 18**

##### **Spese contrattuali**

Tutte le spese contrattuali sono a carico del Concessionario che provvederà anche al pagamento dell'imposta di registro.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

<b>IL CONCEDENTE</b>	<b>IL CONCESSIONARIO</b>
_____	_____