

# ALLEGATO 1

## COMUNE DI COMO

### CONCESSIONE VANI UBICATI NEL PALAZZO DI GIUSTIZIA AD USO BAR ALLA .....

L'anno 2020 (duemilaventi) il giorno ..... (.....) del mese  
di ..... alle ore .....(.....) in Como, nella Sede  
Comunale

#### TRA I SIGNORI

- .....,  
....., Dirigente del  
Settore Patrimonio Demanio e Servizi cimiteriali del Comune di Como, il  
quale interviene al presente atto in nome e per conto del predetto Comune,  
autorizzato a rappresentarlo ai sensi dell'art. 51 della Legge 08.06.990 n°  
142 e dell'art. 141 del vigente Statuto del Comune di Como, avente sede  
legale in Via Vittorio Emanuele II° n° 97, codice fiscale n°80005370137

#### E

- **Sig.** ....., nato a ..... Il.....,  
legale rappresentante della società ....., con sede legale in  
....., Via ....., codice fiscale n° .....

#### Premesso

Che il Dirigente del Settore Patrimonio Demanio e Servizi cimiteriali con  
Determinazione n° ..... del ....., esecutiva, allegata al presente atto  
sotto la lettera "A" ha stabilito di dare in concessione alla.....  
l'unità immobiliare ad uso bar all'interno del Palazzo di Giustizia

**si conviene e si stipula quanto segue**

### Art. 1: oggetto della concessione

Il Comune di Como, come sopra rappresentato, dà in concessione alla società ....., di seguito definita Concessionaria, che accetta, il vano sito al piano rialzato del Palazzo di Giustizia – V.le Spallino n° 5 -, ad uso bar, nonché un vano al piano interrato ad uso ripostiglio, meglio identificati in tinta gialla nelle planimetrie allegate sotto le lettere “B” e "B1" al presente atto, del quale formano parte integrante e sostanziale.

A servizio del bar vi è un locale bagno in uso esclusivo oltre a quello per il pubblico, posti alla sinistra dell’accesso principale al piano rialzato del Tribunale, identificato in tinta rosa nella planimetria B).

E' fatto divieto alla Concessionaria di utilizzare spazi comuni anche per il semplice deposito temporaneo di materiale, pena la decadenza della concessione.

L’unità immobiliare oggetto della concessione viene consegnata nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Alla scadenza della concessione l'unità immobiliare dovrà essere resa nella disponibilità comunale libera da persone e cose, in buono stato di manutenzione.

La Concessionaria si dichiara edotta del fatto che, trattandosi di immobile facente parte del patrimonio indisponibile del Comune, il presente rapporto non è regolato dalla disciplina privatistica.

### Art. 2: durata della concessione

La concessione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal..... e verrà quindi a cessare il.....

### Art. 3: canone di concessione

Il canone annuo di concessione è determinato in €.....  
(.....), come offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, da versarsi alle scadenze previste nel ruolo predisposto dal Settore Patrimonio del Comune.

Detto canone sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di concessione in ragione del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

#### Art. 4: utilizzo dell'immobile

L'immobile concesso dovrà essere utilizzato esclusivamente ad uso bar, con divieto di qualsiasi altra destinazione.

La gestione dell'esercizio deve essere condotta dalla Concessionaria, nell'intesa che potranno operare nel bar dipendenti, i cui nominativi e rapporti con il titolare devono essere preventivamente comunicati al Comune di Como.

E' vietata la sub-concessione o qualsiasi altra forma di gestione diversa da quella prevista dal presente atto.

Il bar deve osservare il medesimo orario degli Uffici Giudiziari, compreso il prolungamento in caso di udienze civili e/o penali o in caso di riunioni o manifestazioni.

La Concessionaria potrà effettuare soltanto le normali prestazioni di categoria, con divieto assoluto di tenere nel locale apparecchiature da gioco (quali ad esempio: flipper Juke-box e simili).

#### Art. 5: gestione e cessione d'azienda

La presente concessione è strettamente personale, pertanto non può essere ceduta pena la decadenza della stessa, salvo quanto previsto di seguito.

La gestione dell'esercizio commerciale compete alla Concessionaria, questa potrà cedere l'attività a termini di legge, previa comunicazione al Comune concedente. Verificate le condizioni oggettive in essere e l'affidabilità del subentrante, a proprio insindacabile giudizio, il Comune, ove non ravvisasse ragioni ostative e, previo nulla-osta da parte del Tribunale, ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione e procederà alla stipula di nuova concessione con l'acquirente dell'azienda, secondo le modalità previste al successivo art. 6. In caso di mancato assenso scritto da parte del Comune concedente non potrà costituirsi un nuovo rapporto concessorio e l'occupazione "de facto" non darà comunque titolo alcuno all'occupante ma sarà considerata a tutti gli effetti un'occupazione senza titolo e, come tale, sanzionata, mentre la concessione già in essere s'intenderà senz'altro decaduta.

#### Art. 6: stipula nuova concessione

L'acquirente dell'azienda, entro e non oltre gg. 15 dalla data di trasferimento della medesima, dovrà presentare istanza per rilascio della nuova concessione, allegando la documentazione idonea a comprovare il trasferimento dell'attività. L'Amministrazione Comunale procederà alla stipula di nuova concessione che avrà le medesime condizioni di quella in essere, al momento della cessione, col soggetto che ha ceduto l'azienda, in particolare per quanto attiene il canone e la scadenza, salva la facoltà del Comune di richiedere ulteriori garanzie. Nelle more del rilascio di nuova

concessione saranno applicate le medesime condizioni applicate al dante causa.

#### Art. 7: autorizzazioni e natura del rapporto

Tutte le autorizzazioni all'esercizio del bar e quelle relative alla vendita dei valori bollati e generi di monopolio devono essere acquisite e intestate alla Concessionaria.

In particolare, per quanto attiene le autorizzazioni alla vendita di valori bollati e generi di monopolio, le stesse dovranno essere acquisite entro e non oltre giorni 45 dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

La Concessionaria si dichiara edotta del fatto che, considerata la natura del rapporto oggetto della concessione che lo sottrae alla disciplina privatistica ponendolo nell'ambito della disciplina pubblicistica, la cessione o affitto dell'azienda non comporterà l'automatico subentro nella concessione dell'immobile della parte acquirente, come meglio specificato agli artt. 5 e 6.

#### Art. 8: spese di riscaldamento, luce, acqua e gas

Le spese relative ad acqua, illuminazione forza motrice ed energia elettrica nonché telefono sono a carico della Concessionaria con utenze, laddove possibile, intestate alla medesima.

Le spese di riscaldamento saranno annualmente liquidate dal Comune di Como in rapporto alla cubatura dei locali oggetto della concessione (120/44700) che ripeterà la spesa sulla Concessionaria, con diritto a un anticipo, all'inizio della stagione invernale, non inferiore al 90% della spesa presunta.

#### Art. 9: manutenzione della porzione concessa

La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese, con la diligenza del buon padre di famiglia, alla pulizia e all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, affinché la porzione oggetto della concessione risulti in ogni momento in soddisfacenti condizioni di efficienza e decoro, nonché alla manutenzione dei materiali di arredamento e delle attrezzature.

All'Ente concedente faranno capo gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria, con diritto all'aumento del canone in misura pari all'interesse legale calcolato sulle spese sostenute. L'aumento decorre dall'inizio del mese successivo alla data di ultimazione dei lavori.

E' fatto divieto alla Concessionaria di eseguire lavori di qualsiasi genere senza preventiva autorizzazione scritta del Comune di Como.

La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione delle masserizie eventualmente presenti negli spazi alla consegna, provvedendo allo smaltimento degli stessi.

#### Art. 10: esecuzione delle opere

La Concessionaria potrà essere autorizzata dal Comune di Como, su specifica istanza, a realizzare, a propria cura e spese, quegli interventi, sia di carattere edilizio sia di carattere tecnologico, necessari per il raggiungimento delle finalità previste nel precedente articolo 4.

Allo spirare della concessione la Concessionaria dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato con oneri a proprio carico, fatta salva la facoltà del Comune di lasciare immutate, senza nulla dovere, quelle opere che, a suo insindacabile giudizio, ritenesse opportuno mantenere.

#### Art. 11: scadenza della concessione

Alla scadenza della concessione, sia essa naturale o per revoca o decadenza, la Concessionaria dovrà lasciare l'immobile concesso libero da persone e cose e nello stato di fatto in cui l'ha ricevuto.

In caso di revoca o decadenza della concessione alla Concessionaria non spetterà indennizzo alcuno.

#### Art. 12: revoca

La presente concessione potrà essere revocata in qualsiasi tempo, ove ragioni di pubblico interesse dovessero richiedere l'adozione di tale provvedimento, con preavviso di mesi tre.

#### Art. 13: decadenza

La presente concessione si intenderà senz'altro decaduta, fatto salvo quanto previsto nel presente atto, in caso di cessione parziale o totale a terzi, da parte della Concessionaria, dell'unità immobiliare in parola, a qualsiasi titolo effettuata.

La decadenza potrà essere pronunciata dall'Ente concedente:

- a) in caso di reiterato mancato pagamento del canone alle scadenze fissate;
- b) in caso di uso dell'immobile diverso da quello fissato dalla presente concessione;
- c) in caso di gravi infrazioni alle norme di legge e del presente atto;
- d) in caso di incuria nella manutenzione dell'immobile oggetto della concessione;
- e) nel caso in cui la Concessionaria faccia operare nel bar persone diverse da quelle previste dall'art. 4) senza la preventiva autorizzazione del Comune, o gestisca l'esercizio in difformità rispetto a quanto previsto dal presente atto o con modalità che diano adito a lamentele da parte del Tribunale, degli utenti o ritenute dall'Amministrazione Comunale contrarie al decoro pubblico, ovvero in contrasto con le misure di sicurezza del Palazzo di Giustizia e con le esigenze degli Uffici Giudiziari.

Prima di pronunciare la decadenza l'Ente Concedente notificherà alla Concessionaria una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove la Concessionaria non abbia ottemperato, emetterà provvedimento di decadenza, salvi i diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti e indiretti.

#### Art. 14: rinuncia

La Concessionaria ha facoltà di recedere dalla concessione in qualsiasi momento, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi. mediante raccomandata a.r.

#### Art. 15: deposito cauzionale

A garanzia degli obblighi assunti la Concessionaria versa il deposito cauzionale di €. .... (.....), pari a una semestralità del canone, sotto forma di.....

In caso di inadempienze da parte della Concessionaria il Comune potrà rivalersi sulla cauzione, salva e impregiudicata ogni altra azione volta al recupero di quanto spettante.

#### Art. 16: responsabilità

La Concessionaria da malleveria al Comune di Como in relazione a danni a persone e/o cose che dovessero verificarsi in rapporto con l'attività svolta nel compendio in parola.

#### Art. 17: Assicurazione

La Concessionaria dovrà adeguatamente assicurarsi contro i rischi per eventuali danni derivanti dall'attività svolta.

#### Art. 18: rimando alla normativa



Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge fermo restando che, data la natura del bene oggetto del rapporto, questo è regolato dalla disciplina pubblicistica.

Art. 19: domicilio e rappresentanza della Concessionaria

La Concessionaria elegge, per ogni effetto della presente concessione, domicilio in Como, V.le Spallino n° 5.

Qualsiasi variazione del domicilio sarà opponibile all'Ente proprietario soltanto per il tempo successivo alla sua comunicazione in forma scritta.

Art. 20: spese

Tutte le spese e diritti inerenti e conseguenti la stipula del presente atto e la sua registrazione sono a carico della Concessionaria.

**p. Il Comune di Como**

**La Concessionaria**