

CONTRATTO/CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA VERDE PUBBLICA SITA IN VIA TOSCANA 8 PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI UN CHIOSCO DESTINATO ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE.

L'anno duemilaventisei, il giorno, presso la Residenza Comunale di GENZANO DI ROMA, in Via Italo Belardi, 81, nell'Ufficio di Segreteria.

Avanti a me Dott. VINCENZO GALLUCCIO, Segretario Generale del Comune di Genzano di Roma, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 64 dello Statuto Comunale e dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si sono personalmente costituiti:

Dott.ssa DANIELA BASTIANELLI nata a Lucera (FG) il 02/04/1964, C.F BSTDNL67D42E716L che interviene nel presente atto in qualità di Dirigente dell'Area Finanziaria – Ufficio Patrimonio, impianti sportivi e servizi cimiteriali del “COMUNE DI GENZANO DI ROMA” con sede legale in Genzano di Roma (RM), Via Italo Belardi n. 81, C.F. 02242320584 e P.IVA 01038071005, domiciliato per la carica presso la residenza Municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e interesse del Comune rappresentato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 267/2000 e smi ed in esecuzione al decreto sindacale n. 68 del 15/07/2024, nel seguito denominato “Concedente”;

Sig.....

.....

nel seguito denominata “Concessionario”;

Detti componenti della cui identità personale e capacità giuridica di contrattare io Segretario Generale sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere questo atto, ai fini del quale si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

che con la Delibera di Giunta Comunale n.175 del 27/11/2025 è stato espresso indirizzo favorevole in merito all'indizione di un avviso pubblico volto alla concessione della gestione di un'area verde di proprietà comunale con annesso chiosco destinato all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, siti a Genzano di Roma, via Toscana 8,

che con determinazione dirigenziale n. del /12/2025, esecutiva, con la quale viene approvato l'avviso pubblico.....ed i relativi allegati parte integrante;
+atti di gara

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto

Il contratto ha per oggetto la concessione dell'area destinata a verde pubblico attrezzato di superficie complessiva di c.a. mq 1.600 e annesso chiosco, individuati nell'allegata planimetria allegato A. Il chiosco è destinato ad attività commerciale (cat C1) nell'ambito dell'area verde ed è costituito da manufatto in legno di superficie utile pari a mq.27,90 (Bar) + mq.3,08 (w.c.) + mq.3,90 (ripostiglio) + mq.4,90 (ingresso) + mq 32,00 circa (area pergolata) + mq.4,50 (rimessa attrezzi giardinaggio, non aderente al "bar").

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione quanto stabilito dall'avviso pubblico ed approvato.

Art. 2 Durata

La concessione ha la durata di 9 (nove) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione della Convenzione o dalla eventuale consegna dell'immobile nelle more della stipula del contratto di concessione. Non è ammesso il rinnovo tacito della Concessione.

Qualora, durante il periodo della concessione, l'Amministrazione debba eseguire dei lavori all'interno o all'esterno degli immobili o all'interno del parco, che impediscano in modo parziale o totale le attività previste e/o programmate dal concessionario, lo stesso non potrà pretendere dall'Amministrazione risarcimenti o indennizzi per mancati introiti a qualunque titolo. L'Amministrazione, procederà ad avvisare il concessionario con 90 giorni di anticipo per l'esecuzione delle opere ed interventi programmati ritenuti necessari, salvo i casi di lavori di urgenza in cui i predetti termini potrebbero essere inferiori.

E' fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione. Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per gravi ragioni di interesse pubblico o per inadempimento agli obblighi previsti dalla concessione.

Art. 3 Oneri del Gestore/concessionario

1) L'area verde e le strutture annesse possono essere utilizzati per organizzare iniziative culturali ed eventi che promuovano l'aggregazione, la socialità, la promozione della vita negli spazi verdi. Tali attività, per loro natura e consistenza, non devono costituire pregiudizio alla sicurezza delle persone, alla quiete pubblica, all'integrità del parco e sue strutture. Il programma delle iniziative /manifestazioni dovrà coinvolgere tutte le fasce di età. Si precisa che durante lo svolgimento delle predette attività l'affidatario dovrà garantire il presidio e la vigilanza dell'area.

In merito all'organizzazione di eventi/manifestazioni si raccomanda di mettere in atto quanto necessario per adeguarsi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'organizzazione e realizzazione di eventi (DM n. 459 del 19 ottobre 2022), al fine di contribuire alla "riduzione degli impatti ambientali del settore e di promuovere la diffusione di buone pratiche di accessibilità e inclusione, il rispetto delle condizioni di lavoro dignitose nonché della normativa in materia di salute e sicurezza dei lavoratori".

Gli oneri per l'organizzazione e lo svolgimento delle iniziative promosse sono a totale carico del Concessionario che dovrà munirsi anche delle eventuali autorizzazioni necessarie.

2) Il Concessionario ha la possibilità di far fronte ai costi di gestione, tramite le entrate derivanti dalle seguenti attività:

a) Introiti per la somministrazione di alimenti e bevande derivanti dal chiosco situato all'interno dell'area;

b) Nell'area adiacente al chiosco all'interno dell'area verde il Concessionario potrà collocare tavoli e sedie e quanto ritiene necessario per le manifestazioni che potranno ivi essere svolte, previo rilascio delle autorizzazioni necessarie. Si precisa che le predette strutture non saranno soggette a CUP (Canone Unico Patrimoniale). Gli arredi, le sedute e i tavoli non dovranno essere di materiale plastico e dovranno essere conformi ai CAM. e al Regolamento comunale per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico per spazi all'aperto ("DEHORS") annessi a locali di

somministrazione e/o vendita di alimenti e bevande. Il concessionario potrà utilizzare questo spazio antistante il chiosco per la somministrazione di cibi e bevande secondo normativa vigente;

c) Il concessionario potrà organizzare iniziative culturali ed eventi che incentivino l'aggregazione, la socialità e una promozione culturale della vita negli spazi verdi caratterizzata da attività trasversali comunque svolte nel rispetto del regolamento per la disciplina delle attività rumorose. Tutti gli oneri necessari all'esercizio delle predette attività (compresi eventuali opere integrative necessarie alla loro attivazione) sono a carico del concessionario, che deve provvedere ad acquisire, altresì, preventivamente le necessarie autorizzazioni;

L'ingresso e la permanenza delle persone nell'area verde non comporta alcun obbligo di consumazione.

3) La concessione del chiosco e dell'area verde è finalizzata all'apertura di un pubblico esercizio e il rilascio della relativa autorizzazione per somministrazione di alimenti e bevande, che dovrà essere rilasciata dal competente ufficio SUAP, non sarà contestuale ma dipenderà dalla procedura autorizzatoria attualmente prevista dal portale SUAP.

E' discrezione del concessionario organizzare l'attività di apertura e chiusura dell'attività e di conseguenza gli orari di esercizio, che potranno tuttavia eccedere le ore 24:00, previa espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale in caso di manifestazioni e/o feste;

- il gestore assumerà a suo carico:

1) le spese di utenze relative a energia elettrica e acqua;

2) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del chiosco e dell'area in concessione;

- il gestore dovrà provvedere a mantenere in efficienza ed idonee all'uso tutte le strutture e le attrezzature installate nell'area verde date in concessione, ne curerà la pulizia e ne assicurerà un aspetto decoroso;

- il gestore provvederà alla sistemazione dell'area esterna e qualora vengano installate attrezzature ludiche e/o sportive sarà onere del concessionario la sua manutenzione e la trasmissione al Comune dei certificati di idoneità, ai sensi e con le modalità stabilite dalla normativa vigente (norma UNI EN 1176-7);

- il gestore sarà tenuto ad effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dalla sua attività, secondo le disposizioni comunali vigenti, nonché in base a quanto impartito dall'Ufficio gestione rifiuti, igiene urbana e transizione ecologica del Comune per il conferimento, la dotazione e l'ubicazione dei contenitori.

L'esposizione dei rifiuti differenziati dovrà rispettare rigorosamente il calendario comunale di raccolta. E' posto a carico della ditta concessionaria il pagamento della TARI, secondo le norme vigenti;

- il gestore sarà tenuto anche un'attività di vigilanza generale per la prevenzione ed il controllo di atti vandalici o di utilizzi impropri degli spazi del parco (accesso con motorini, bici, etc.). L'attività di vigilanza si limiterà ad avvisare tempestivamente la Polizia Locale qualora necessario;

- il gestore dovrà provvedere, a proprie spese e senza diritto di rimborso, all'esecuzione delle opere di adeguamento e all'acquisto degli arredi necessari all'utilizzazione della struttura come esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e al mantenimento della stessa in tali condizioni;

- il gestore dovrà procedere all'apertura dell'esercizio entro il termine di tre mesi dall'aggiudicazione, previo ottenimento dell'autorizzazione Comunale.

- le migliorie apportate alle strutture esistenti eventualmente realizzate dal concessionario in forza delle necessarie autorizzazioni comunali, al termine del contratto resteranno di proprietà dell'ente concedente e senza che il concessionario abbia nulla a pretendere;

Il concessionario, al momento dell'inizio dell'attività, deve essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla vigente legislazione ed in particolare dal D.Lgs. 26.03.2010 n.59 e s.m.i. intervenute sull'attività dei pubblici esercizi. L'inizio di attività è subordinato alla presentazione della SCIA presso il SUAP del Comune.

Per ulteriori dettagli e precisazioni si richiama il Bando, che si intende qui integralmente riportato

Art. 4 Uso dello spazio

Il Chiosco è destinato all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande e non è consentito lo svolgimento di altre attività commerciali, a pena di decadenza della concessione.

Sono a carico del concessionario tutti gli arredi interni ed esterni e le attrezzature necessarie. Il concessionario deve provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento delle attività con oneri a suo carico

Il concessionario dichiara di conoscere che nel chiosco in parola ha l'assoluto divieto di installazione e uso di apparecchi automatici, semiautomatici e elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS. La violazione sarà causa di immediata risoluzione del contratto.

Art. 5 Introiti per il Gestore/concessionario

Al Gestore/concessionario è riconosciuto il diritto ad introitare l'incasso del bar/caffetteria. I prezzi saranno stabiliti dal Gestore/concessionario in base al più generale andamento dei prezzi di mercato. Il listino dei prodotti in vendita dovrà essere esposto in modo ben visibile nel locale.

Art. 6 Canone a carico del gestore/concessionario

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad € BASE +AUMENTO.

A partire dal 2027 il canone (il cui importo sarà quello di aggiudicazione) sarà maggiorato nella misura del 75% del tasso inflattivo ufficialmente riscontrato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) con riferimento al mese di novembre dell'anno precedente. In caso di tasso negativo non si darà luogo ad alcun aggiornamento.

Il canone non è comprensivo delle spese di allacciamento e/o voltura e di consumo per le utenze luce, gas, acqua, rifiuti ecc. del chiosco bar, servizi e relative pertinenze, che sono a carico del concessionario, che dovrà, inoltre, provvedere al pagamento degli oneri fiscali e di tutte le spese comunque inerenti e conseguenti alla gestione dell'esercizio, tenendo sollevata ed indenne l'amministrazione comunale da ogni onere, pagamento e obbligazione, sia nei confronti del fisco, che dei fornitori, dei dipendenti o di terzi.

Art. 7 Garanzie per il Comune

1. A garanzia degli impegni assunti il gestore/concessionario presta apposita garanzia fideiussoria mediante polizza n. _____ rilasciata da _____ per l'importo di € 10.000,00=, che dovrà essere integrata ogni volta che il Comune proceda alla sua escussione, anche parziale.

2. E' stata altresì depositata una Polizza Responsabilità Civile (RCT) verso terzi e verso il Comune di Genzano di Roma, Incendio e Danni Catastrofali n. _____ rilasciata da _____ con massimale di € 1.500.000,00(...), che deve prevedere le seguenti estensioni:

- RC verso terzi che comprenda anche i rischi derivanti da conduzione e gestione del fabbricato, attrezzature ed impianti;
- l'assicurazione vale anche per la responsabilità civile che possa derivare all'assicurato da fatto doloso causato da persone delle quali debba rispondere ai sensi di legge;

Art. 8 Responsabilità del Gestore/concessionario

Il Gestore/concessionario dovrà rispettare le vigenti normative urbanistico-edilizie ivi inclusi i dovuti titoli edilizi per l'utilizzo del chiosco e della relativa area verde.

Dovrà inoltre conseguire le necessarie abilitazioni/autorizzazioni allo svolgimento dell'attività ivi incluse eventuali autorizzazioni per spettacoli previste dalla normativa vigente.

Ogni responsabilità derivante dalla gestione e manutenzione sarà a completo carico del Gestore/concessionario—anche per il rispetto della vigente normativa di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs 81/2008 e successive modifiche), esonerando allo scopo l'Amministrazione comunale.

Il gestore/concessionario è responsabile di tutte le conseguenze a persone e cose dovute a cattiva manutenzione dell'area a lui affidata.

Il gestore/concessionario è obbligato, nei confronti dei propri dipendenti, ad applicare integralmente tutte le norme contenute nei contratti nazionali di lavoro per il settore di attività e per la località, ivi inclusi gli obblighi retributivi, previdenziali, assistenziali, assicurativi e quant'altro previsto per legge.

Art. 9 Divieto di cessione

Per le attività di manutenzione, di animazione, di custodia e di pulizia, previa autorizzazione dell'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente, il Concessionario potrà avvalersi della collaborazione di terzi. Non è consentita la sub-concessione totale e parziale dell'attività di somministrazione.

La violazione di tale divieto comporterà l'immediata decadenza del contratto e l'incameramento nelle casse comunali del deposito cauzionale di cui al successivo articolo 11, senza pregiudizio di ogni altra ragione od azione verso la concessionaria medesima.

Art. 10 Inadempimento

Nel caso di inadempienze gravi e ripetute, l'Amministrazione comunale avrà facoltà, previa notificazione scritta al Gestore/concessionario, di risolvere il contratto con tutte le conseguenze di legge che la risoluzione comporti, compresa la facoltà di affidare l'appalto a terzi in danno del Gestore/concessionario e salva l'applicazione delle penali previste, così come meglio definite:

.....

Art. 11 Controversie

In caso di controversia tra le parti competente è il Foro di Velletri.

Art. 12 Oneri contrattuali e trattamento fiscale—

A carico del Gestore/concessionario saranno inoltre tutti gli oneri fiscali e amministrativi relativi a licenze e autorizzazioni previsti dalla normativa vigente, nonché tutte le imposte dirette ed indirette, tasse, tributi, tariffe previste per legge per lo svolgimento della attività.

Art. 13 - Spese derivanti dalla stipula del contratto

Le spese per bolli, diritti, registrazioni e tutte quelle eventuali consequenziali che possono occorrere, sono a carico del Concessionario;

Art. 14 Registrazione del contratto

Ai fini fiscali si dichiara che la presente concessione non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto, giusto art.1, comma 14, del D.L. 30.12.1991 n.417 convertito in legge n.66/92 ed è soggetta

all'imposta di registro, ai sensi dell'art.45 e art.5 p.2 tariffa parte prima allegata al D.P.R. n.131/86, nella misura del 2% con un minimo pari all'imposta fissa.

Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica, mediante il Modello

Unico Informatico. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma Sister.

Questo contratto scritto a personal computer da persona di mia fiducia, consta di n..... intere facciate e da n..... righe di quest'ultima facciata, viene letto agli intervenuti i quali lo riconoscono conforme alla volontà espressa, ed in segno di piena accettazione lo sottoscrivono in ogni parte con sottoscrizione autografa che sarà acquisita digitalmente ai sensi dell'art. 52 bis della Legge n. 89/1913.

Tale atto sarà quindi firmato digitalmente dal Sottoscritto Segretario ai sensi dell'art.25 del CAD.

IL DIRIGENTE AREA FINANZIARIA

Dr. Daniela Bastianelli (in modalità elettronica)

IL CONCESSIONARIO

(che sottoscrivono mediante firma autografa apposta in mia presenza acquisita digitalmente mediante scanner).

IL SEGRETARIO GENERALE - UFFICIALE ROGANTE

Dr. Vincenzo Galluccio (in modalità elettronica)