



## Comune di Modena

Settore Cultura, Sport e Politiche Giovanili  
Servizio Biblioteche e Archivio Storico

### **AVVISO PUBBLICO PER LA SUBCONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DI LOCALI A USO BAR PRESSO PALAZZO SANTA MARGHERITA**

#### **ALLEGATO 2 – SCHEMA DI SUBCONCESSIONE**

**Da inserire nel Plico 1 – Documentazione amministrativa**

#### **NOTE**

Il presente Schema di subconcessione deve essere sottoscritto in ogni pagina dal titolare o dal legale rappresentante, quale presa conoscenza e accettazione integrale di tutte le prescrizioni e condizioni di partecipazione alla gara

In caso di raggruppamento di concorrenti il documento deve essere sottoscritto da tutti i legali rappresentanti dei soggetti facenti parte del raggruppamento.

**SCHEMA DI SUBCONCESSIONE A TITOLO ONEROSO**

**DI LOCALI USO BAR PRESSO PALAZZO SANTA MARGHERITA**

L'anno 2024 il giorno ..... (.....) del mese di .....

in Modena

**TRA**

Il **COMUNE DI MODENA**, con sede in Modena, via Scudari 20, C.F. 00221940364, qui rappresentato dalla Dirigente del Settore Cultura, Sport, Giovani e Promozione della città dr.ssa Giulia Severi, agente in rappresentanza dell'Amministrazione comunale e non altrimenti, di seguito denominato anche "Comune", "Amministrazione" o "Subconcedente";

**E**

La **DITTA** ....., con sede in ....., via ....., C.F. .... P. IVA ....., qui rappresentata dal sig. ...., in qualità di ....., di seguito denominata anche "Ditta", "Operatore economico" o "Subconcessionario";

**PREMESSO**

- che in virtù della Convenzione in essere tra il Comune di Modena e l'Azienda di Servizi alla Persona "Patronato per i Figli del Popolo e Fondazione San Paolo e San Geminiano" (Rep. n. 85840/2022), il Comune detiene in uso una porzione di Palazzo Santa Margherita ubicato in corso Canalgrande 103 a Modena, di proprietà dell'ASP;
- che ai sensi dell'art. 4 della suddetta Convenzione il Comune ha ottenuto dalla proprietà l'autorizzazione a subconcedere a terzi, a titolo oneroso, gli spazi adibiti a uso bar già dal 2016 (ns. prot. n. 236356/2023);
- che ai sensi dell'art. 1, comma 2, delle Norme regolamentari per la disciplina della

concessione di beni immobili a terzi, il Comune può dare in subconcessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al predetto regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione, ecc.);

- che l'immobile di Palazzo Santa Margherita, in quanto destinato ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, è assimilabile ai cosiddetti "beni del patrimonio indisponibile" e pertanto la concessione/subconcessione in uso temporaneo a terzi è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica; Tutto ciò premesso e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente subconcessione

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 - Oggetto della subconcessione**

1. Il Comune di Modena subconcede, a titolo oneroso, i locali ad uso bar e relativa area di pertinenza collocati all'interno di Palazzo Santa Margherita, come meglio descritti al successivo art. 2, alla Ditta ....., che accetta, riconoscendo che gli stessi sono destinati a un utilizzo vincolato all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

2. La subconcessione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i locali si trovano alla data odierna. I locali, la cui composizione e stato l'operatore economico dichiara di conoscere, sono consegnati dal Comune completi di porte, infissi, serramenti, impianti sanitari, impianto elettrico con corpi illuminanti fissi, impianto di riscaldamento, impianto di raffrescamento ambientale, tutti funzionanti, e liberi da arredi e attrezzature che sarà onere e cura del Subconcessionario installare.

3. La subconcessione ha natura personale, non è cedibile a terzi pena l'immediata

decadenza dalla subconcessione, e non comporta costituzione o trasferimento di diritti reali sui locali in favore del Subconcessionario.

4. I locali in subconcessione sono soggetti alla disciplina del patrimonio comunale indisponibile, pertanto il Subconcessionario è soggetto, in caso di necessità, ai provvedimenti di autotutela in via amministrativa che il Subconcedente, con atto motivato, per proprie esigenze, potrà emanare.

## **Art. 2 - Descrizione dei locali**

1. I locali oggetto della subconcessione, con vincolo di esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, sono ubicati all'interno di Palazzo Santa Margherita in Corso Canalgrande 103, edificio di pregio architettonico e sottoposto a vincolo di tutela ex artt. 10, comma 1, e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii. "Codice dei Beni culturali" e sono così articolati:

- un vano al piano terra, con retro e servizio igienico, accessibile al pubblico, con una superficie complessiva lorda di circa 60 mq;
- un locale di servizio di circa 11 mq, accessibile con una scala a scomparsa.

2. La subconcessione prevede anche la possibilità di utilizzare le seguenti aree all'aperto, antistanti il bar, da destinare al servizio ai tavoli, per un numero massimo di 60 posti a sedere tra interno ed esterno:

- una porzione di circa 18 mq dell'area pavimentata e coperta da portico, con obbligo di consentire il passaggio agli utenti, in particolare per accedere alla Sala conferenze della Biblioteca Delfini, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano dell'Emergenza adottato dal Comune;
- circa un terzo del cortile interno, con l'obbligo di ridurre o rimuovere completamente tavoli e sedie in caso di eventi che richiedano l'utilizzo parziale o intero dell'area.

3. I suddetti spazi, come individuati nelle planimetrie allegate alla presente subconcessione, sono identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Modena – Territorio Servizi Catastali, come segue:

- i locali al foglio n. 109, mappale 241, sub 33;

- le relative aree di pertinenza al foglio n. 109, mappale 241, sub 82 (parte).

4. I locali sono in condizioni idonee all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, così come disciplinate dalla normativa in materia di pubblici esercizi. Sono altresì dotati di allacciamenti per la fornitura di acqua potabile, energia elettrica e gas di cui il Subconcessionario dovrà richiedere l'intestazione ai sensi del successivo art. 8.

#### **Art. 3 - Durata della subconcessione**

1. La subconcessione ha durata pari a 6 (sei) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione della medesima, e alla sua scadenza decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone di concessione e verifica dell'attività svolta.

2. Alla scadenza della subconcessione, ove richiesto dall'Amministrazione, l'operatore economico si impegna a garantire la continuità dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in regime di proroga tecnica, per il tempo necessario all'individuazione del nuovo Subconcessionario nel limite di 12 (dodici) mesi dalla scadenza contrattuale alle medesime condizioni.

#### **Art. 4 - Canone di subconcessione**

1. Il canone annuo di subconcessione, corrispondente all'importo di aggiudicazione della relativa procedura a evidenza pubblica, è fissato in € ..... (euro ...../.....) oltre oneri IVA.

2. A far data dal 1° gennaio di ciascun anno, a decorrere dal 2026, il canone verrà

aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinqueper cento) sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, qualora positivo.

3. Il canone, come sopra determinato, deve essere corrisposto al Subconcedente mediante pagamento di 2 (due) rate semestrali anticipate di pari importo, entro la scadenza indicata nel documento di pagamento PagoPA emesso dal Comune.

4. Il pagamento della prima rata, pari a € ..... (euro ...../.....), deve essere corrisposto entro un mese dalla sottoscrizione del contratto.

#### **Art. 5 – Consegna, custodia e restituzione dei locali**

1. I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

2. Il Subconcessionario è costituito custode dei predetti locali e si impegna a custodirli con la diligenza del buon padre di famiglia, accollandosi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, nonché eventuali lavori di adeguamento e comunque tutti quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta, compatibilmente con il vincolo di tutela a cui è soggetto l'immobile e previo preventivo consenso scritto dell'Amministrazione subconcedente, tenuto conto del parere della Soprintendenza competente.

3. All'atto formale di consegna dei locali, di cui verrà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti, al Subconcessionario saranno affidate le chiavi dei locali di cui all'art. 2 e una copia della chiave del portone di accesso al Palazzo. Esse dovranno essere custodite con la massima diligenza e cura e dovranno essere riconsegnate alla scadenza della concessione. Non è prevista per il Subconcessionario la possibilità di attivare/disattivare autonomamente l'allarme antintrusione dell'area che comprende la zona bar: tali operazioni sono

programmate automaticamente ad orari prefissati, stabiliti dall'Amministrazione in base agli orari di apertura degli istituti culturali ospitati a Palazzo.

4. Una volta formalizzata la consegna, il Subconcessionario è tenuto a provvedere, con oneri e spese interamente a proprio carico, alla tinteggiatura dei locali e agli eventuali lavori di adeguamento e ripristino in funzione del loro riallestimento complessivo, impegnandosi ad ultimare gli interventi e ad aprire il bar entro e non oltre 60 (sessanta) giorni continuativi dalla sottoscrizione della presente subconcessione, pena la decadenza di diritto della subconcessione in caso di ritardo superiore ai 10 (dieci) giorni lavorativi.

5. Entro e non oltre 30 (trenta) giorni continuativi a far tempo dalla data di scadenza della subconcessione, ovvero dalla data di revoca o decadenza nei casi di cui all'art. 15, l'operatore economico si obbliga a riconsegnare i locali in perfetto stato di efficienza, senza manomissioni di sorta, nello stato risultante dal verbale di consegna, salvo il normale deterioramento conseguente al corretto uso ed alla vetustà, liberi da impianti, attrezzature ed ogni altro bene di sua proprietà o da lui detenuti o posseduti. In caso di inosservanza del predetto termine e di ritardo superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi, il Subconcedente procederà allo sgombero dei locali in danno del Subconcessionario, con ulteriore aggravio di spese a suo carico.

6. Eventuali miglioramenti, aggiunte o variazioni, eseguiti dall'operatore economico nell'arco di durata della subconcessione con il consenso del Comune, non danno diritto ad alcun indennizzo o rimborso, né il loro valore potrà compensare eventuali danni causati dal Subconcessionario. Essi non potranno inoltre influire in alcun modo nella determinazione del canone annuale e, pertanto, non potranno essere considerati come accrescimento di valore sia in sede di eventuale rinnovo della subconcessione, sia a qualsiasi altro effetto giuridico.

7. Il Subconcessionario è tenuto a rimborsare al Comune i danni eventualmente prodotti da un uso non conforme all'ordinaria diligenza e accertati in contraddittorio tra le parti. Tale rimborso dovrà essere effettuato dal concessionario entro non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di accertamento.

8. Data la natura concessoria del presente atto nulla è dovuto al Subconcessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

#### **Art. 6 - Arredi e attrezzature**

1. Il Subconcessionario si obbliga a provvedere all'arredo dei locali e all'acquisizione delle attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con oneri esclusivamente a proprio carico, conformemente alle caratteristiche descritte nella relazione-progetto presentata in sede di gara. Si impegna altresì, per tutto il periodo di durata della subconcessione, a provvedere alla loro eventuale manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

2. Gli arredi e le attrezzature dovranno essere provvisti di certificazioni di conformità alle normative CEI o ad altre disposizioni internazionali riconosciute e, in generale, alle vigenti norme legislative, regolamentari e tecniche disciplinanti i componenti e le modalità di impiego dei beni medesimi ai fini della sicurezza degli utilizzatori.

3. L'eventuale installazione e/o integrazione futura di nuovi arredi (anche sostitutivi di quelli esistenti) e ogni eventuale variazione anche riferita a lavori e impianti, da realizzarsi a totale cura e spese dell'operatore economico, devono essere preventivamente autorizzati dal Comune.

#### **Art. 7 - Conduzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande**

1. Nei locali oggetto di concessione deve essere esercitata in via esclusiva l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'ambito di quanto previsto



dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

2. Il Subconcessionario si obbliga a condurre direttamente l'esercizio, salvo il caso di delegato alla gestione, in modo lodevole, adeguato all'importanza della struttura e alle prescrizioni dell'Amministrazione e delle autorità competenti (quali la Soprintendenza, i Vigili del fuoco, ecc.), nonché secondo le modalità e le caratteristiche contenute nella relazione-progetto presentata in sede di gara. A tal fine, ai sensi dell'art. 19 della L. n. 241/1990 ss.mm.ii., rimette al Comune copia della Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA n. ....../2024), correttamente compilata e completa di tutte le dichiarazioni e gli allegati previsti, avente efficacia immediata.

3. Il Subconcessionario si obbliga a garantire l'apertura del bar nei giorni feriali, dal lunedì al sabato, nella fascia oraria 7.30-19.30. Si impegna altresì a garantire l'apertura straordinaria (serale e/o festiva) del locale in occasione di mostre, manifestazioni e iniziative particolari, durante le quali l'apertura dovrà essere garantita fino al termine delle medesime secondo gli orari di volta in volta concordati con l'Amministrazione (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: Notte bianca, Festival Filosofia, domeniche e/o serate di apertura straordinaria, ecc.), assicurando massima collaborazione e flessibilità.

4. Eventuali aperture in fasce orarie differenti o chiusure extra, proposte dal Subconcessionario, dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione, che ne valuterà la compatibilità con le caratteristiche di contenitore culturale dell'immobile.

5. Il Subconcessionario si impegna inoltre a far coincidere i periodi di chiusura del locale o eventuali riduzioni dell'orario di apertura con le chiusure al pubblico programmate della Biblioteca Delfini (di norma una settimana in agosto e in occasione di ponti di volta in volta stabiliti dall'Amministrazione, fermo restando che i

periodi di chiusura potrebbero subire variazioni nel corso di durata della subconcessione) e con eventuali chiusure anticipate rispetto all'orario standard (es. vigilia di Natale).

6. Il Subconcessionario ha facoltà di esporre la pubblicità dei generi di consumo e prodotti in vendita nel bar negli spazi di propria pertinenza, purché esse non siano visibili dall'esterno dell'edificio.

#### **Art. 8 - Oneri a carico del Subconcessionario**

1. Sono interamente a carico del Subconcessionario gli oneri di qualunque natura relativi alla conduzione del locale (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: pulizie, telefonia, forniture di energia, acqua potabile, gas, ecc.). A tal fine l'operatore economico si impegna a provvedere alla voltura a proprio nome dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, acqua e gas, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente subconcessione, pena la decadenza della stessa.

2. Gli oneri a carico del Subconcessionario ricomprendono le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei propri arredi e attrezzature e le spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi, come specificato ai precedenti artt. 5 e 6, nonché ogni spesa gestionale connessa e quant'altro fosse necessario per l'utilizzo degli stessi, le spese di manutenzione dei propri impianti, le spese per eventuali opere di adeguamento necessarie all'attività, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative, comprese autorizzazioni della competente Soprintendenza ove necessarie, e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che la stipula della subconcessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.

3. Sono altresì a carico del Subconcessionario tutte le imposte e tasse dirette,

indirette e di vendita, come pure la tassa sui rifiuti TARI, rispetto alla quale l'operatore economico si impegna a presentare apposita dichiarazione al gestore della riscossione secondo le modalità ed entro i termini previsti dal vigente Regolamento comunale in materia.

#### **Art. 9 - Obbligazioni generali del Subconcessionario**

1. Il Subconcessionario si impegna a condurre il locale e a svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande in modo corretto e decoroso, assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione del locale e per la valorizzazione del contesto urbano in cui si inserisce, nel pieno rispetto di ogni impegno assunto con la presente subconcessione nonché con la relazione-progetto di cui all'art. 20.

2. Il Subconcessionario si obbliga a osservare, nella conduzione del locale, tutte le norme e le prescrizioni legislative e regolamentari applicabili, siano esse di carattere generale o specificamente inerenti all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, e in particolare quelle di carattere tecnico, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti, incluse quelle che dovessero essere emanate successivamente alla sottoscrizione della presente subconcessione, impegnandosi espressamente a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza di tali prescrizioni.

In particolare, si impegna a:

- osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. n. 81/2008 ss.mm.ii., assicurando il rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano dell'Emergenza adottato dal Comune, specialmente per quanto riguarda l'area esterna destinata al servizio ai tavoli descritta all'art. 2;

- attenersi scrupolosamente al rispetto della normativa vigente in materia di

somministrazione di bevande alcoliche;

- attenersi alle prescrizioni dettate dal vigente Regolamento di Polizia urbana, con particolare riferimento agli artt. 21 "Pulizia della aree limitrofe a pubblici esercizi ed esercizi commerciali", 44 "Bevande in contenitori di vetro" e 45 "Interventi per contrastare l'abuso di alcol da parte di minorenni";

- effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti secondo quanto prescritto dalle norme in vigore nel Comune di Modena, provvedendo alla loro rimozione e trasporto giornaliero fino ai punti di raccolta indicati;

- rispettare le norme in materia di pubblicità dei prezzi, nonché a fornire precise indicazioni al pubblico sull'elenco degli ingredienti utilizzati per la preparazione dei singoli piatti del menù giornaliero e dei singoli prodotti alimentari in vendita, al fine di consentire scelte adeguate in caso di intolleranze e allergie alimentari, conformemente alla normativa igienico-sanitaria in materia di alimenti;

- ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché in materia previdenziale e infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri;

- osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il Codice di comportamento adottato dall'Amministrazione con deliberazione della Giunta Comunale n. 601 del 11.12.2013 ss.mm.ii, liberamente scaricabile dal sito internet del Comune di Modena <http://www.comune.modena.it/bandi>, pena la decadenza della subconcessione.

3. Gli eventuali maggiori oneri derivanti dall'obbligo di osservare le prescrizioni di cui sopra, anche se entrate in vigore successivamente alla sottoscrizione della presente subconcessione, sono ad esclusivo carico del Subconcessionario. L'operatore

economico non potrà pertanto avanzare pretesa di indennizzi e/o rimborsi a tale titolo nei confronti dell'Amministrazione assumendosene ogni relativa alea.

4. In considerazione della qualità complessiva degli spazi all'interno dei quali l'attività è inserita, il Subconcessionario si obbliga inoltre a:

- mantenere il bar sempre ben fornito del necessario per garantire un'offerta diversificata e di buon livello, con particolare riguardo alla genuinità, qualità e varietà dei prodotti;

- mantenere i prezzi dei generi di consumo nella media dei prezzi praticati dagli analoghi esercizi commerciali in ambito cittadino;

- curare con la massima diligenza e continuità la pulizia dei locali, dell'area esterna destinata al servizio ai tavoli e dei servizi igienici di pertinenza esclusiva, provvedendo autonomamente all'approvvigionamento del materiale igienico-sanitario necessario;

- provvedere alla regolare e perfetta pulizia delle attrezzature e delle stoviglie utilizzate, nonché di tavolini e sedie dopo ogni consumazione dei clienti, in modo da garantire sia il decoro del locale che l'igiene e la sicurezza nella somministrazione di alimenti e bevande;

- provvedere all'immediata pulizia della pavimentazione del chiostro e/o del cortile qualora se ne verificasse l'esigenza durante l'esercizio dell'attività;

- provvedere alla manutenzione e controllo periodico della perfetta efficienza delle attrezzature, degli oggetti mobili e degli arredi per la migliore gestione dell'esercizio;

- riordinare quotidianamente sedie e tavolini dell'area esterna, curando che la disposizione degli arredi all'aperto segua lo schema concordato in base alla necessità di lasciare libere le vie di fuga previste nel piano di evacuazione in caso di emergenza;

- attivarsi, anche tramite i propri dipendenti e/o collaboratori, affinché le consumazioni si effettuino negli spazi assegnati a tale scopo e affinché gli utenti del bar mantengano un comportamento appropriato, inclusa l'osservanza dei divieti (es. divieto di fumo) e il conferimento di eventuali rifiuti negli appositi contenitori;
- evitare che si creino situazioni che contrastano con le caratteristiche e le attività del contesto culturale nel quale il bar è inserito;
- intervenire prontamente per interrompere lo svolgimento di qualunque attività individuale o collettiva che crei disagio agli altri frequentatori del Palazzo;
- impegnare il proprio personale a tenere un comportamento nei confronti degli avventori all'insegna della correttezza, della cortesia, dell'accoglienza e della più ampia disponibilità.

5. Il Subconcessionario si impegna inoltre a concordare, su richiesta, con gli istituti culturali del Palazzo, specifici servizi in occasione di inaugurazioni, conferenze e iniziative particolari, senza che per questo debba instaurarsi alcun rapporto di esclusività.

6. Il Subconcessionario è tenuto ad accettare di sottostare a eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione. Tali richieste potranno essere avanzate dal Subconcedente in qualunque momento.

#### **Art. 10 - Divieti**

1. È fatto tassativo divieto al Subconcessionario di:

- a) cedere a qualsiasi titolo i locali a terzi;
- b) trasferire ad altri soggetti le autorizzazioni amministrative connesse alla presente subconcessione;
- c) modificare la destinazione d'uso dei locali;
- d) duplicare le chiavi del portone di accesso al Palazzo, senza previa autorizzazione

scritta del Comune;

e) introdurre nel Palazzo persone non autorizzate;

f) esporre insegne pubblicitarie esterne al Palazzo;

g) procedere alla triturazione dei rifiuti immettendoli nella rete fognaria.

2. Nel caso di società, eventuali modifiche della compagine sociale, compatibili con la normativa che regola le attività commerciali e le conseguenti autorizzazioni/licenze, dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Modena, che si riserva la facoltà di recedere dal contratto a suo insindacabile giudizio. In ogni caso il Comune non procederà al rilascio di autorizzazione nel caso in cui il Subconcessionario non abbia provveduto al pagamento di ogni debito pendente alla data di presentazione della citata comunicazione.

3. Nei locali oggetto della presente subconcessione sono vietate, in qualunque forma, le attività che favoriscono le dipendenze, con particolare riguardo a quelle del gioco d'azzardo. Il Subconcessionario si impegna direttamente e attraverso i suoi collaboratori a rispettare tale divieto, in conformità all'OdG n. 45/2015 del Consiglio Comunale avente ad oggetto "Azioni per la prevenzione e il contrasto del gioco d'azzardo legale e illegale".

4. È altresì esclusa la vendita di tabacchi, nonché l'installazione di videogiochi o jukebox.

5. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali e degli impianti senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune. In difetto di detta autorizzazione il Subconcedente avrà il diritto a pretendere, oltre al risarcimento dei danni, la riduzione in pristino dei locali.

6. Il bar deve essere sempre fruibile dal pubblico che frequenta il palazzo. È pertanto fatto divieto al Subconcessionario utilizzare l'intera area bar e l'intero

spazio esterno ad essa per organizzarvi, seppur in via occasionale, servizi speciali di catering rivolti a gruppi limitati di persone in occasioni non connesse alla programmazione ordinaria o straordinaria della biblioteca (come ad esempio feste di laurea, compleanni o simili eventi privati).

#### **Art. 11 - Oneri e obblighi del Comune**

1. La manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti è a carico del Comune, che potrà in ogni tempo eseguire sia all'interno che all'esterno dell'immobile tutti gli interventi che ritenesse opportuni e/o necessari, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di indennizzo a favore del Subconcessionario.

2. L'eventuale inagibilità temporanea dei locali, che si rendesse necessaria per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o di riparazione, aventi carattere di improrogabilità e di assoluta necessità, di durata oltre i limiti di cui al primo comma dell'art. 1584 del Codice Civile, non dà diritto alla richiesta di indennizzo e/o di risarcimento del danno, fatta salva la riduzione del corrispettivo concessorio, proporzionata alla durata dell'interruzione della detta inagibilità, derogandosi così espressamente al disposto del citato articolo del Codice Civile.

3. Qualora si rendessero necessarie manutenzioni straordinarie dovute a colpa del Subconcessionario, le conseguenti spese saranno poste a suo carico.

#### **Art. 12 - Coperture assicurative**

1. Il Subconcessionario si obbliga a rispondere di tutti i danni, sia alle persone sia alle cose, arrecati a terzi, in conseguenza del complesso delle attività svolte nell'ambito degli spazi oggetto della subconcessione, manlevando al riguardo l'Amministrazione Comunale e gli agenti per conto della stessa (amministratori, dirigenti, dipendenti e collaboratori) da qualsiasi richiesta risarcitoria o pretesa da



chiunque avanzata nei confronti degli anzidetti soggetti.

2. Il Subconcessionario a tale scopo ha presentato dichiarazione di assicurazione del ..... e relativa precisazione del ....., poste agli atti, alla polizza assicurativa RCT/RCO n. ...., con espressa rinuncia ad azione di rivalsa nei confronti del Comune di Modena ed in vigore per tutta la durata della presente subconcessione, sue eventuali proroghe o rinnovi, con il seguente massimale unico, che rappresenta il limite di risarcimento per sinistro, indipendentemente dal numero delle persone (terzi o prestatori d'opera) che abbiano subito danni per morte o lesioni e indipendentemente dalle cose danneggiate:

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):

€ ..... (euro ...../.....) per sinistro;

Responsabilità Civile verso i Prestatori di Lavoro (RCO):

€ ..... (euro ...../.....) per sinistro;

3. L'assicurazione ha validità per danni riconducibili a fatto del Subconcessionario, di suoi amministratori, soci, dipendenti e/o persone delle quali il Subconcessionario sia tenuto a rispondere a termini di legge, anche se derivanti da comportamento doloso o gravemente colposo.

4. La suindicata polizza prevede inoltre, tra le altre condizioni:

- l'estensione all'organizzazione di altre attività pertinenti con l'attività svolta;
- la copertura della RC derivante da fatto (anche doloso) di persone della cui opera il Subconcessionario si avvalga (dipendenti e non);
- l'estensione dei danni riconducibili all'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- l'estensione alla RC derivante dalla conduzione del locale dai danni alle cose in

consegna o custodia e dai danni a cose di terzi,

- l'estensione alla RC derivante da incendio di beni del Subconcessionario ovvero detenuti dallo stesso o da persone delle quali debba rispondere;

- l'estensione della garanzia RCO ai danni non rientranti nella disciplina del DPR n. 1124/1965, così come modificato dal D. Lgs. n. 38/2000 – ovvero eccedenti le prestazioni dagli stessi previste – cagionati, per morte e lesioni, ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati.

5. Nel suo proprio interesse il Subconcessionario potrà provvedere all'assicurazione per i danni ai beni di sua proprietà o dallo stesso detenuti a qualsiasi titolo, portati nell'ambito della struttura oggetto di subconcessione, causati da eventi accidentali o derivanti da fatti, anche dolosi, di terzi, compresi furti e atti vandalici, inteso che l'Amministrazione è manlevata sin d'ora dal rispondere di tali danni.

6. A tale riguardo il Subconcessionario, in caso di sinistro la cui causa sia riconducibile all'Amministrazione subconcedente, rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione stessa e dei relativi amministratori e dipendenti, obbligandosi a fare inserire nell'eventuale contratto di assicurazione stipulato a garanzia dei propri beni, una specifica clausola di "Rinuncia dell'Assicuratore al diritto di surroga ad esso spettante, ai sensi dell'art. 1916 Codice Civile, per gli importi pagati in caso di sinistro, esclusivamente nei confronti dell'Amministrazione subconcedente (e relativi amministratori e dipendenti) eventualmente responsabile del danno, con eccezione del caso di dolo.

7. Parimenti e fatta eccezione per il caso di dolo, l'Amministrazione subconcedente e la propria compagnia assicuratrice rinunciano all'analogo diritto ad esse spettanti, ai sensi del richiamato art. 1916 del Codice Civile, nei confronti del Subconcessionario eventualmente responsabile del danno.

8. Fatta eccezione per i danni riconducibili a responsabilità del Comune nella sua qualità di Subconcedente, in alcun caso il Comune stesso risponderà dei danni subiti dai beni del Subconcessionario o portati nell'ambito della struttura oggetto di subconcessione dal Subconcessionario medesimo o da terzi.

9. L'esistenza e la validità della copertura assicurativa prescritta dovrà essere documentata con deposito di copia della relativa polizza quietanzata, nei termini richiesti dal Comune e in ogni caso prima della stipulazione del contratto, fermo restando che l'assicurazione dovrà avere validità per tutta la durata della subconcessione, compresi eventuali rinnovi e proroghe.

10. Al fine di garantire la copertura assicurativa senza soluzione di continuità, il Subconcessionario si obbliga a produrre, ad ogni scadenza, copia del documento quietanzato attestante il rinnovo di validità dell'anzidetta assicurazione.

11. Qualora l'operatore economico non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa sopra descritta, la subconcessione decadrà di diritto e l'importo corrispondente sarà trattenuto dalla cauzione prestata, quale penale, fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito.

12. Costituisce onere a carico del Subconcessionario il risarcimento degli importi dei danni – o di parte di essi – che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione della sottoscrizione di assicurazione insufficiente, la cui stipula non esonera il Subconcessionario stesso dalle responsabilità incumbenti 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, dalla richiamata assicurazione.

### **Art. 13 - Cauzione**

1. A garanzia del perfetto adempimento degli obblighi assunti con la presente

subconcessione, il Subconcessionario è tenuto a costituire una cauzione pari al 10% dell'importo contrattuale, secondo una delle modalità alternative previste al paragrafo 21 dell'Avviso pubblico.

2. Il Subconcessionario rimette pertanto al Comune, a titolo di cauzione, polizza fideiussoria / assegno circolare / quietanza di deposito n. ....  
rilasciato/a da ..... in data ..... dell'importo di € .....00 (euro ...../00), posta agli atti dell'Amministrazione.

3. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della subconcessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile al momento della riconsegna sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al Subconcessionario nell'arco di durata della subconcessione.

4. L'Amministrazione si riserva il diritto di compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al successivo art. 14 mediante ricorso all'escussione della cauzione.

5. In caso di escussione totale o parziale della cauzione, il Subconcessionario si impegna a reintegrarla entro il termine di 10 (dieci) giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione di avvenuta escussione. In caso di inadempimento a tale obbligo, l'Amministrazione ha facoltà di revocare la subconcessione previa dichiarazione di decadenza del Subconcessionario.

6. **(in caso di fideiussione)** Il Subconcessionario si impegna a chiedere al fideiussore, con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza, il rinnovo della garanzia, inviando contestualmente per conoscenza al Comune di Modena copia della richiesta. Il Subconcessionario è tenuto a trasmettere al Subconcedente la documentazione comprovante il rinnovo della garanzia ovvero la garanzia sostitutiva costituita con il medesimo o con diverso soggetto garante. La mancata ricostituzione

della garanzia in tempo utile a evitarne la soluzione di continuità costituisce grave inadempimento contrattuale.

#### **Art. 14 - Inadempienze e penalità**

1. Qualora siano rilevate difformità o inadempienze rispetto agli obblighi derivanti dalla presente subconcessione, l'Amministrazione si riserva di applicare le seguenti penali:

Penale pari a € 300,00 (euro trecento/00) per ogni singola inadempienza nei seguenti casi:

- inosservanza delle obbligazioni generali di cui all'art. 9, punto 2;
- inosservanza dei divieti di cui all'art 10, punto 1, lettere d), e), f), g).

Penale pari a € 200,00 (euro duecento/00) al giorno, per ciascun giorno di ritardo e per un massimo di 10 (dieci) giorni lavorativi, nei seguenti casi:

- ritardata apertura al pubblico del bar, oltre il termine assegnato di 60 (sessanta) giorni lavorativi di cui all'art. 5, punto 4;
- ritardata restituzione dei locali alla scadenza della subconcessione, oltre il termine assegnato di 30 (trenta) giorni lavorativi di cui al medesimo articolo, punto 5.

2. Al di fuori dei casi sopra richiamati, in caso di eventuali ulteriori inadempienze, verrà applicata una penale variabile tra l'1% (unper cento) e il 10% (dieci per cento) del canone concessorio annuale, per ogni inadempimento riscontrato e a seconda della gravità del medesimo.

3. Gli eventuali inadempimenti che danno luogo all'applicazione delle penali saranno contestati al Subconcessionario tramite PEC. L'operatore economico dovrà comunicare in ogni caso le proprie controdeduzioni nel termine massimo di 5 (cinque) giorni, e in casi d'urgenza entro 48 (quarantotto) ore, dalla stessa contestazione. Qualora le giustificazioni addotte non siano accoglibili a giudizio

insindacabile dell'Amministrazione ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nel termine indicato, potranno essere applicate le penali come sopra indicate a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

4. La richiesta e/o il pagamento delle penali non esonera in nessun caso il Subconcessionario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale, fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di revocare la subconcessione nei casi in cui questo è consentito.

5. Eventuali reclami provenienti dalla clientela e/o dagli utenti degli istituti culturali del Palazzo, se riconosciuti fondati dall'Amministrazione, potranno dare luogo, a seconda della gravità accertata, all'applicazione delle penali di cui al presente articolo sino alla revoca della subconcessione.

#### **Art. 15 - Revoca e decadenza della subconcessione**

1. Il Comune si riserva la facoltà di revocare la presente subconcessione prima della scadenza, in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso, ai sensi di quanto previsto dall'art. 21-quinquies della L. n. 241/1990 ss.mm.ii., fatto salvo l'indennizzo parametrato al solo danno emergente, nel caso in cui ricorrano i seguenti presupposti: a) sopravvenuti motivi di pubblico interesse; b) mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento; c) nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.

2. La revoca potrà altresì essere disposta qualora l'immobile sia utilizzato per attività illecita o nel caso di attività che possono arrecare un grave pregiudizio e danno all'immagine dell'Amministrazione comunale. Essa sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. n. 241/1990 ss.mm.ii.

3. Il Comune si riserva inoltre ampia facoltà di procedere alla revoca della subconcessione previa dichiarazione di decadenza del Subconcessionario, da comunicarsi allo stesso tramite PEC con preavviso di un mese, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale e, a discrezione dell'Amministrazione, all'escussione della cauzione, nei seguenti casi:

- mancato pagamento, alla scadenza prescritta, anche di una sola rata del canone subconcessorio;
- reiterate inadempienze per le quali è prevista l'applicazione di penali;
- concessione, locazione o comodato abusivo dei locali, in tutto o in parte;
- inadempimento all'obbligo di reintegro della cauzione di cui all'art. 13, punto 5.

4. La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi, con conseguente escussione della cauzione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto a favore del Comune e salvo in ogni caso il risarcimento del danno:

- qualora il Subconcessionario, per causa non imputabile al Comune, non dia regolare inizio all'attività oggetto della presente subconcessione entro i termini pattuiti, ovvero nella circostanza in cui il Subconcessionario interrompa l'esercizio dell'attività per oltre 15 (quindici) giornate, anche non consecutive, nel corso dell'anno solare, pur derivanti dalla somma di più mezze giornate;
- ritardo superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi rispetto alla scadenza prescritta per l'apertura del bar di cui all'art. 5, punto 4;
- mancata voltura delle utenze entro i termini di cui all'art. 8, punto 1;
- inosservanza di uno o più divieti di cui all'art. 10, punto 1, lettere a), b, c);
- inosservanza di uno o più divieti di cui al medesimo articolo commi 3-4-5;
- violazione rilevante degli obblighi di cui al Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Modena, ai sensi del DPR n. 62/2013;

- mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 12;

- vendita di generi avariati, adulterati e contenenti sostanze nocive e comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia d'igiene e sanità pubblica, senza pregiudizio delle sanzioni di legge previste per simili trasgressioni;

- fallimento o fatto grave del Subconcessionario che oggettivamente renda incompatibile la prosecuzione del rapporto in relazione alle esigenze di sicurezza, decoro e pubblica quiete richieste dal luogo, salva la facoltà per l'Amministrazione di ottenere dal gestore o, per lui, dal curatore del fallimento, la continuazione provvisoria dell'attività bar fino all'individuazione del nuovo Subconcessionario;

- perdita dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

- perdita dei requisiti e della capacità legale a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- revoca di autorizzazioni e/o licenze.

5. Nessun rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al Subconcessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca della subconcessione per fatto imputabile a responsabilità del Subconcessionario medesimo.

#### **Art. 16 - Recesso**

1. Le Parti si riconoscono il diritto di recedere liberamente dal presente contratto dandone comunicazione scritta, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inviare tramite PEC.

2. In caso di mancato rispetto del termine di preavviso da parte del Subconcessionario, il Comune, fatta salva ogni azione di rivalsa sul piano civile per i danni che dovessero derivargliene, procederà all'escussione della cauzione.

3. La disdetta volontaria non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del



canone sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni dati in subconcessione, né tantomeno dà luogo alla restituzione del canone eventualmente già versato.

#### **Art. 17 - Domicilio legale e foro competente**

1. Per tutti gli effetti di legge il Subconcessionario elegge domicilio presso il Comune di Modena.

2. Tutte le eventuali controversie derivanti dall'esecuzione del presente atto saranno devolute al Tribunale di Modena.

3. È esclusa la competenza arbitrale.

#### **Art. 18 - Oneri fiscali e spese dell'atto**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla subconcessione, comprese le eventuali spese di registro ed ogni altro onere fiscale, sono a carico del Subconcessionario.

#### **Art. 19 - Norme di rinvio**

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente atto di subconcessione, si fa riferimento a tutte le norme regolanti le materie della concessione di immobili e le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di commercio di generi alimentari e non alimentari, nonché alla relazione-progetto citata al successivo art. 20.

#### **Art. 20 - Allegati**

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente subconcessione i seguenti allegati:

- Planimetria dei locali

- Relazione-progetto presentata in sede di gara.

#### **Art. 21 - Trattamento dei dati personali**

1. Ai fini e per gli effetti del Regolamento UE n. 2016/679 le parti reciprocamente

forniscono il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali compresi nella presente subconcessione per i fini e gli adempimenti connessi alla stessa.

**Art. 22 - Approvazione specifica**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, il

Subconcessionario approva e accetta specificamente le seguenti clausole:

- Art. 10 - Divieti

- Art. 11 - Oneri e obblighi del Comune

- Art. 14 - Inadempienze e penalità

- Art. 17 - Domicilio legale e foro competente