

SUBCONCESSIONE

EX ART.45 BIS DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE, DEI LOCALI E SPAZI ADIBITI A SERVIZI DI RISTORAZIONE, SOMMINISTRAZIONE, INTERNI ALLO STABILIMENTO SAN NAZARO GENOVA CORSO ITALIA 5

Tra le parti:

BAGNI MARINA GENOVESE Srl,(di seguito BMG) corrente in Genova, Via G D'Annunzio , 27 cod.fisc. e P.IVA 01226520995, in persona dell'Amministratore delegato Dott.ssa Roberta Morgano, di seguito indicata per brevità BMG,

e

.....

PREMESSO CHE

- BMG è concessionaria per la gestione dello stabilimento balneare comunale denominato BAGNI SAN NAZARO sito in Genova, Corso Italia, 5;
- sono parte della citata concessione anche le attività, i locali e gli spazi destinati alla ristorazione, bar meglio indicati con contorno in colore rosso nella planimetria allegata (sub 1);
- tali attività, locali, spazi e attrezzature visionati nello stato di fatto, antecedentemente alla presentazione dell'offerta, come da verbale di sopralluogo del, sono stati accettati per visti e piaciuti e idonei per poter esercitare l'attività di ristorazione somministrazione;
- tali spazi, strutture e locali sono dotati da BMG di attrezzature per l'attività di ristorazione, somministrazione meglio descritte nell'elenco allegato (sub 2);
- A seguito della sottoscrizione della convenzione siglata in data 18/09/2012 Rep. n. 67397 tra Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova e BMG, quest'ultima, pur non essendo tenuta all'osservanza delle procedure previste dal D.Lgs. 163/2006, in considerazione della tipologia di contratto avente ad oggetto la subconcessione dei locali e spazi interni allo stabilimento San Nazaro, adibiti a servizi di ristorazione, somministrazione, e relativa licenza, ha espletato una procedura concorrenziale tramite la stessa Suac del Comune di Genova con pubblicazione sui siti internet del Comune di Genova e di BMG, per ricevere offerte finalizzate alla subconcessione dei suddetti locali, strutture e spazi, per le annualità 2015 , 2016 , 2017;
- a seguito dell'espletamento della procedura e' risultato miglior offerente avendo presentato la migliore offerta pari al canone annuo di Euro oltre iva di legge;
- con riferimento alla suddetta impresa sono stati effettuati dalla Suac, con esito positivo tutti i controlli richiesti e che la stessa risulta in possesso dei requisiti tecnico organizzativi richiesti dal bando di gara;
- con provvedimento del.....i locali e spazi adibiti a servizi di ristorazione, somministrazione e relativa licenza, sono stati assegnati a.....;
- le parti intendono disciplinare il rapporto quale mera subconcessione dei locali, strutture e spazi sopraindicati per l'esercizio dell'attività di ristorazione somministrazione, da svolgersi, per il periodo che dalla data di stipula del presente contratto si concluderà il 31-12- 2017, con possibilità di proroga a discrezione di BMG, perdurando i requisiti di cui infra;
- le parti concordano inoltre la puntuale esclusione dell'applicabilità delle norme riguardanti la locazione e/o l'affitto d'azienda ed in particolare la legge 392/78, pur rimanendo a carico del subconcessionario tutti gli oneri aziendali conseguenti alla organizzazione e gestione delle citate attività di ristorazione, somministrazione;
- trattandosi di subconcessione ex art 45 bis C.d.n al subconcessionario non spetterà alcun indennizzo per l'eventuale incremento di valore che dovesse conseguirsi sotto la sua gestione nel periodo di vigenza della presente subconcessione.

LE PARTI CONVENGONO CHE LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, VALGONO QUALI PATTI E DEBONO INTENDERSI COME DI SEGUITO INTEGRALMENTE RISCritte:

1.OGGETTO

BMG, concede in subconcessione ex art.45 BIS C.D.N. a....., che accetta alle condizioni di seguito indicate, locali, spazi e strumentalmente le attrezzature, per lo svolgimento delle attività di ristorante, bar, annesso allo stabilimento balneare SAN NAZARO, sito in Genova, Corso Italia, 5, meglio descritti ed

evidenziati con contorno in colore rosso nella planimetria allegata (All.sub1). nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data dell'avvenuto sopralluogo effettuato dalle parti in data come da verbale sottoscritto dalle parti. (All. sub 2).

Le parti precisano che la finalità di garantire l'effettiva attività di ristorazione, somministrazione è presupposto essenziale della subconcessione e che, pertanto, il presente atto intende soddisfare finalità di pubblico interesse.

BMG strumentalmente assegna in comodato d'uso al subconcessionario le attrezzature meglio descritte nell'allegato (sub 3), con divieto di asporto dal ristorante, bar dei Bagni S Nazaro.

2. OBBLIGHI DEL SUBCONCESSIONARIO

1.si impegna a gestire l'attività di ristorazione, somministrazione svolta nei locali e spazi in subconcessione, con la propria azienda, garantendo i più alti criteri di professionalità, qualità e diligenza, con l'utilizzo di prodotti alimentari di prima qualità, confezionati nel pieno rispetto dei principi di igiene alimentare previsti delle vigenti normative.
2. si impegna a gestire l'attività di cui sopra senza recare alcun disturbo o molestia a terzi.
3.si impegna a dotarsi di tutte le licenze occorrenti, i mezzi, i beni, le attrezzature ed il personale per l'esercizio diretto dell'attività di ristorazione somministrazione svolta all'interno dello stabilimento SAN NAZARO, senza possibilità di subconcedere a sua volta a terzi, salvo deroghe a seguito di richieste motivate per scritto, da autorizzare preventivamente per iscritto dalla concedente, e ferma restando in ogni caso la responsabilità diretta di nella gestione dell'attività di cui sopra.
4. Cartelloni o mezzi pubblicitari, da esporre negli spazi in concessione a..... dovranno essere preventivamente autorizzati da BMG, che fin d'ora si riconosce quale unica titolare avente diritto di percepire canoni concessori per la pubblicità nei propri locali.
5. L'installazione di eventuali insegne e/o arredi esterni dovrà essere preventivamente concordata e autorizzata BMG.
6. Le parti precisano che potranno essere eserciti da..... esclusivamente nei locali e spazi destinati, all'attività di ristorazione, somministrazione anche moderati intrattenimenti danzanti e piano bar, senza arrecare molestia e disturbo a terzi, previo ottenimento da parte di.....di eventuali autorizzazioni di legge e dandone comunicazione scritta a BMG.
7. La gestione dell'attività di ristorazione, somministrazione svolta dadovrà essere obbligatoriamente garantita nei giorni e negli orari di apertura dello stabilimento balneare SAN NAZARO, e dovrà altresì essere garantito nel periodo di bassa stagione, almeno un servizio minimo, corrispondente ai giorni e agli orari di apertura dello stabilimento, a partire dalle festività Pasquali, sino alle festività dei Santi di ogni anno, (vedi allegato sub 4) fermo restando anche in tale periodo, l'autorizzazione ad ampliare l'orario dell'attività secondo le esigenze di....., nel rispetto della normativa comunale e nazionale vigente.
8. BMG autorizza fin d'ora ad ampliare l'orario e i giorni di apertura dell'attività di ristorazione, somministrazione svolta nei locali e spazi in subconcessione, secondo le proprie esigenze nel rispetto della normativa comunale e nazionale vigente.
9. Le parti precisano che al di fuori dei giorni e degli orari di apertura dello stabilimento balneare SAN NAZARO, durante il funzionamento dell'attività di ristorazione, somministrazione..... dovrà impedire l'accesso al mare e alla piscina e alla balneazione notturna, dovrà inoltre garantire il servizio di sorveglianza e impedire atti vandalici.
10. Sesi trovasse nella necessità di sostituire le chiavi di accesso agli spazi, strutture e locali assegnati, dovrà preventivamente informare per iscritto BMG e consegnarne immediatamente copia a BMG, che per motivi di sicurezza deve esserne costantemente in possesso. Le chiavi saranno custodite all'interno della cassaforte della Direzione di BMG.
11.dovrà effettuare la periodica manutenzione ordinaria dei locali e spazi in subconcessione per garantire buone condizioni igieniche e di decoro, così come le attrezzature consegnate da BMG, dovranno essere mantenute e utilizzate con i criteri di diligenza e professionalità.
12. Le attrezzature concesse in comodato, devono essere restituite alla cessazione della subconcessione in buone condizioni di funzionamento, tramite verbale di consegna sottoscritto dalla parti. In caso di implementazione delle attrezzature.....dovrà provvedere a proprie spese all'adeguamento della documentazione dell'impatto acustico tramite proprio tecnico abilitato
13. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, realizzati nei locali e spazi in subconcessione da preventivamente o in periodo successivo all'apertura dell'attività di

ristorazione, somministrazione, ritenuti dal subconcessionario utili al migliore espletamento della stessa, dovranno essere autorizzati da BMG previo ottenimento da parte di..... delle autorizzazioni di conformità alle normative vigenti sia in materia di igiene e sicurezza, che edilizie, e si ritengono fin dalla loro esecuzione, acquisite da BMG, senza che quest'ultima sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo, compenso o risarcimento, a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art.934 del Codice Civile.

14. BMG si riserva la facoltà di far rimuovere al subconcessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.
15. Entro il 31/10 di ogni anno..... dovrà consegnare a BMG il rendiconto della gestione dell'attività svolta nei locali e spazi in subconcessione. La violazione di tale obbligo costituirà grave inadempimento

3. RINUNCIA E MANLEVE

1. rinuncia fin d'ora a qualsiasi rimborso relativo alla manutenzione ordinaria, e/o straordinaria autorizzata da BMG e/o spesa occorrente all'utilizzo dei locali, delle attrezzature, arredi e impianti, utili all'espletamento dell'attività di ristorazione, somministrazione, manlevando inoltre BMG da ogni responsabilità o spesa conseguente alla custodia delle medesime, ivi comprese eventuali pretese di terzi.
2.rinuncia fin d'ora a qualsiasi pretesa, diritto od azione in ordine a rimborsi, risarcimenti, restituzioni, avviamenti od indennità di qualsiasi natura e genere relativi alle attività, all'utilizzo e alle successive modifiche dei locali e spazi in subconcessione.
3. In relazione al mancato rispetto di quanto descritto all'art 2 comma 9manleva fin d'ora BMG da ogni responsabilità conseguente e da ogni possibile pretesa di terzi. Per tali intendendosi i clienti, i dipendenti, collaboratori ed ausiliari di

4. DURATA, E OPZIONE DI PROROGA

1. La presente subconcessione avrà durata triennale e comunque dalla data di stipula..... sino al 31/12/2017.
2.sarà tenuto a lasciare liberi i locali e gli spazi in subconcessione, da persone o cose entro e non oltre quindici giorni dal termine della subconcessione, a seguito di redazione di un verbale congiunto trae BMG.
- 3- La proroga del presente contratto potrà essere concessa a discrezione di BMG perdurando i seguenti requisiti:
 - a) gestione dell'attività di ristorazione somministrazione secondo i più alti criteri di professionalità, qualità e diligenza utilizzando prodotti alimentari di prima qualità confezionati nel pieno rispetto dei principi di igiene alimentare previsti dalle vigenti normative,
 - b) rispetto dell'apertura dell'attività secondo quanto previsto dall' art 2 comma 7 e comma 9
 - c) regolarità nel pagamento del canone concessorio
 - d) mantenimento manutenzione ordinaria periodica dei locali e delle attrezzature

5. PENALI

1. Alla scadenza del contratto, trascorso il termine essenziale previsto all'art 4 comma 2..... sarà tenuto a corrispondere a BMG un'equa penale di Euro 150,00 al giorno, fino alla accertata liberazione dei locali e spazi, a seguito di redazione di un verbale congiunto, fatto salvo comunque il diritto di BMG al risarcimento del maggior danno.
2. In sede di verbale congiunto, la rilevazione di una scarsa manutenzione ai locali in concessione e alle attrezzature conferite in comodato, comporterà il risarcimento da parte di.....tramite recupero delle tramite le garanzie prestate o direttamente.
3. Per la mancata attivazione del servizio di sorveglianza, previsto all'art.2 comma 9, a seguito di ogni infrazione riscontrata da BMG, sarà applicata una penale pari a € 1.500,00.

4.si impegna al risarcimento di tutti i danni e le spese conseguenti al mancato rispetto dell'art 2 comma 9, compresi eventuali onorari di avvocati o compensi professionali per consulenze tecniche, d'ufficio e di parte occorrenti per far valere il diritto di BMG.
5. Per il mancato rispetto dell'art 2 comma 4 e comma 5.....si impegna alla rimozione di cartellonistica pubblicitaria, insegne, arredi o altro non autorizzato per scritto da BMG, e al risarcimento di tutti i danni, compresi eventuali sanzioni, onorari di avvocati, e/o compensi professionali.
6. La mancata osservanza dell'art 2 comma 10 costituisce motivo di penale pari ad € 1.500,00

6.CANONE CONCESSORIO

- a) Il canone concessorio annuo ammonta a €..... (Euro) oltre iva di legge da corrispondersi in n.4 rate annuali. (5 febbraio,5 maggio, 5 agosto, 5 novembre). La prima rata deve essere versata all'atto della sottoscrizione del presente atto contemporaneamente deve essere presentata fideiussione n°....in alternativa n. 11 vaglia cambiari.
- b) Il canone totale per il triennio, ovvero al 31 dicembre 2017, è pari ad € (Euro.....) oltre iva di legge da corrispondersi in n. 12 .rate anticipate di € (Euro.....) oltre iva di legge , di cui 11 garantite con n 11.vaglia cambiari o fidejussione bancaria a prima richiesta stipulata con primario istituto bancario che garantisca tre rate del canone.
- c) si impegna a versare i corrispettivi presso il domicilio di Bmg, Corso Italia 5 Genova o attraverso bonifico bancario su c/c 64652 IT87E055840140100000064652 entro le date indicate al comma 1 Decorso tale periodo Bmg si riserva di agire in tutela dei propri diritti.
- d) Il mancato pagamento alla data di scadenza, anche di una sola rata, costituisce motivo di risoluzione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del subconcessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.
- e) Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta, anche nel caso di accertata o sopravvenuta impossibilità di esercizio dell'attività per cause indipendenti da fatto e/o colpa di Bmg ed anche se tale impossibilità dovesse dipendere da caso fortuito, forza maggiore, manutenzione dell'area e/o "factum principis".
- f) Nel caso..... chiedesse di esercitare attività ulteriori a quelle indicate nella visura camerale o occupazione di ulteriori spazi aggiuntivi, fermi gli impegni assunti con il presente atto, potrà essere preventivamente concordato dalle parti un supplemento di contratto e del relativo canone concessorio .
- g) Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto, il subconcessionario continui a detenere quanto oggetto di subconcessione, nelle more del rilascio o dello sgombero con riconsegna a BMG, ovvero nelle more della stipulazione di un nuovo contratto, il concessionario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene, fin da ora, del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto.
- h) Resta inteso che, in detto periodo rimarranno in vigore le condizioni del contratto scaduto

7.GARANZIA

A garanzia del pagamento del canone, il subconcessionario consegna a BMG fideiussione rilasciata da.....n.....per l'ammontare di(pari a tre mensilità di canone), con scadenza il 31 dicembre 2017.

Detta fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta di Bmg. Il concessionario prende atto che tale fidejussione, salvo necessarie proroghe sarà comunque svincolata solo alla fine della subconcessione, e dopo la riconsegna dei

locali, la regolarizzazione dei conti ed il pagamento di ogni eventuale debito da parte del subconcessionario. In caso di residui debiti BMG avrà diritto di rivalersi sulla fidejussione, incamerandola in tutto o in parte, previa semplice comunicazione al subconcessionario.

La fidejussione potrà essere altresì incamerata, in tutto o in parte, nel caso di riscontrati danneggiamenti ai locali, e/o alle attrezzature al momento della riconsegna, derivanti dall'utilizzo improprio da parte del subconcessionario.

BMG ha diritto di valersi in qualsiasi momento della fidejussione per reintegrarsi dei crediti e dalle obbligazioni da queste garantite. è tenuto a ricostituirne l'importo entro 10 giorni, pena la risoluzione contrattuale.

8.RISOLUZIONE

La presente subconcessione si intenderà automaticamente risolta ai sensi dell'art.1456 CC , senza necessità di messa in mora al verificarsi delle seguenti fattispecie:

- Grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni, errore grave nell'esercizio delle attività, violazioni alle norme in materia di sicurezza o ad ogni altro obbligo previsto dalle norme in materia di diritto del lavoro e violazioni alle norme in ambito di contributi previdenziali e assistenziali, nonché mancato rispetto degli obblighi di pagamento di imposte e tasse;
- Fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo

La presente subconcessione potrà comunque essere risolta, previa contestazione al subconcessionario, per inadempimento degli obblighi previsti dal presente atto e, in particolare, nei seguenti casi:

- violazione del divieto di concessione in locazione, uso o comodato a terzi, salvo consenso scritto della concedente;
- violazione di quanto prescritto nel precedente art. 2 commi 1,2, 5, 7, 8 e 13;
- mancato pagamento del canone di subconcessione, ed in particolare in caso di ritardo di oltre 15 giorni dalla scadenza di pagamento prevista;
- omissione della manutenzione ordinaria e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene concesso in uso;
- mancata comunicazione di variazione di sede legale e amministrativa e/o domicilio del concessionario;
- in caso di condanne penali che determinino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ovvero incidano sulla moralità professionale;

Inoltre si precisa che la presente subconcessione decade di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità del bene concesso, dichiarata dalle competenti Autorità, indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine. In ogni caso ,è escluso ogni diritto del concessionario a compensi,indennità o risarcimenti di sorta

9.ASSICURAZIONI

Per l'esercizio di gestione dell'attività di ristorazione, somministrazione, da svolgersi nella struttura, locali e spazi in subconcessione interni allo stabilimento SAN NAZARO,dovrà dotarsi di apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile, per l'incendio e per il rischio locativo. Copia integrale delle assicurazioni dovranno essere consegnate alla data della stipula. In caso di mancata o parziale presentazione di suddetta documentazione BMG non procederà alla stipula del contratto .

10. ONERI E SPESE

Tutti gli oneri e spese conseguenti il presente atto e l'esercizio dell'attività di..... saranno a carico di quest'ultimo comprese le utenze e il tributo relativo alla tassa sui rifiuti e il consumo dell'acqua che verterà riaddebitato da BMG (lettura contatore acqua alla data di stipula mc.....)

La presente scrittura verrà registrata solo in caso d'uso ai sensi dell'art 5 del Dpr 131/1986.

11.INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

BMG si riserva la possibilità di utilizzare gli spazi oggetto della presente subconcessione in occasione di eventi istituzionali per un massimo di 4 giornate l'anno, concordandone preventivamente le modalità d'uso con il concessionario

12. ALLEGATI

Le parti si danno reciprocamente atto che sono stati allegati al presente contratto:

1. planimetria dei locali,
2. Inventario attrezzature,
3. Schema di subconcessione, regolamento e orari della struttura, verbale di sopralluogo, verificare che corrispondano a quattro

Genova, li

Letto, confermato e sottoscritto

BAGNI MARINA GENOVESE Srl

.....

.....

.....

Ex art. 1341dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole:

art.2 obblighi del subconcessionario

art.3 rinuncia e manleve

art.4 durata, opzioni di proroga

art.5. penali, clausola suo equo ammontare e risarcimento del maggior danno

art.6. canone concessorio ,

art.6 caso fortuito, forza maggiore e factum principis;

art.7 garanzie

art.8 risoluzione.

art.9 assicurazione

Art. 10 oneri e spese

Art.11 informazioni complementari

Genova,.....

Firma