

# **CONCESSIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE, DENOMINATO VECCHIO MULINO, PER LA RISTORAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI ATTIVITA' COMMERCIALI DI SOMMINISTRAZIONI ALIMENTARI E BEVANDE.**

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

Fra il Comune di Goito, rappresentato dal \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ rappresentata dal Signor  
\_\_\_\_\_, a ciò autorizzati in forza, rispettivamente  
della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e da  
\_\_\_\_\_

## **PREMESSO**

- che l'Amministrazione comunale di Goito, ritenendo indispensabile ed inderogabile il recupero e la valorizzazione del proprio patrimonio, nonché la fruibilità dello stesso da parte dei cittadini, considera doveroso un intervento straordinario sul "Vecchio Mulino" per riportarlo agli antichi splendori e destinarlo ad attività commerciale che permetta la più ampia frequenza di persone che possono contestualmente apprezzare le bellezze ambientali offerte dal fiume Mincio e, contribuire a far rivivere il centro storico.

- che, trattandosi di struttura sottoposta a precisi vincoli fissati dalla legge, comporterà investimenti tali da escludere il ricorso alle sole finanze pubbliche, richiedendo l'intervento di capitale privato, sia per il restauro che per la gestione, non disponendo il Comune di professionalità adeguata a gestire attività commerciali.

- che il Comune di Goito è proprietario dell'immobile e dell'area circostante identificato catastalmente al NCEU del Comune di Goito Fg. 29 mapp. 259 e Fg. 31 mapp. 7/parte.

- che si dovranno ora reperire i mezzi finanziari al restauro dell'immobile e precostituire le giuste garanzie per una gestione coerente con i principi suddetti.

- che tali obiettivi sono raggiungibili mediante una gara ad evidenza pubblica per la concessione dell'immobile a ditta che dimostri di possedere le capacità finanziarie e professionali e si impegni a sottoscrivere integralmente la seguente

## **C O N V E N Z I O N E**

1. Le premesse fanno parte integrante della presente;

2. La Ditta \_\_\_\_\_(di seguito denominata concessionario), provvederà al restauro dell'immobile di proprietà del Comune di Goito, denominato Vecchio Mulino, che viene assegnato in concessione. L'immobile e l'area di pertinenza, dopo il recupero, dovranno essere adibiti esclusivamente ad attività commerciali, culturali e ricreative qui di seguito specificate:

A. **ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE** di cui alle seguenti denominazioni ai sensi dell'art. 63, comma 3 e 4 della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere) e del punto 6 dell'Allegato della DGR n. VIII/17516 del 17.05.2004.

B. **ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO DI PRODOTTI DI ARTIGIANATO ARTISTICO E ALIMENTARI SPECIFICI DELLA ZONA.** Entrambe le attività dovranno essere esercitate nel rispetto delle normative vigenti in materia di commercio al dettaglio.

C. **ESPOSIZIONE MOSTRE TEMPORANEE DI PITTURA, SCULTURA E FOTOGRAFIA**

Il concessionario per proprie iniziative al riguardo, dovrà richiedere il nulla osta al Comune, il quale però, a sua volta potrà organizzare, in proprio e a titolo gratuito, mostre – esposizioni per tutto il periodo dell'anno, previo accordi con il gestore.

L'Immobile denominato "Vecchio Mulino" sito nel Comune di Goito, è meglio individuato nella planimetria allegata (**Allegato A**). L'immobile dovrà essere restaurato nell'assoluto rispetto del progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 10 del 16.01.2007 e corredato da tutti i pareri di legge ed assoggettato a denuncia di inizio attività prot. n. 15443 del 24.11.2006 (chiusura procedimento 07.03.2007) . Fanno carico al concessionario, oltre a tutte le opere previste nel progetto, alle spese tecniche e amministrative per eventuali rinnovi di permessi o varianti in corso d'opera, anche eventuali ulteriori pareri necessari sul progetto, le spese e le richieste di autorizzazioni, concessioni, servitù di passaggio, ecc., necessari per garantire all'immobile l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria (energia elettrica, telefoni, fognature, acquedotto, gas ecc.) nel rispetto delle eventuali prescrizioni da parte degli Enti titolari dei servizi. Faranno, altresì, carico al concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione.

a) Per partecipare alla gara il concorrente, dovrà presentare apposita dichiarazione di disponibilità a realizzare le opere previste nel progetto redatto dall'Ing. Alberto Varini, approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 10 del 16.01.2007 ed assoggettato a denuncia di inizio attività prot. n. 15443 del 24.11.2006 (chiusura procedimento 07.03.2007);

Il controllo sull'esecuzione dei lavori è affidato all'Ufficio Tecnico Comunale. Il Concessionario non dovrà presentare domanda all'Ufficio Tecnico comunale per l'ottenimento di permesso di costruire, ma sarà volturata la denuncia inizio attività in essere già rilasciato al precedente concessionario.

*Il progetto, con il pagamento delle spese previste nella relazione della terna arbitrale, si intende ceduto interamente al Concessionario, che avrà facoltà di realizzarlo autonomamente, senza che il progettista abbia nulla da pretendere.*

- 3. Il Concessionario dovrà farsi carico delle spese già sostenute dal precedente concessionario e quantificate in € 70.000,00, sulla base di valutazione da una apposita Commissione Tecnica. Tale importo dovrà essere regolarizzato in fase di gara con assegno circolare intestato al Sig. Franco Cauzzi, che esonera il Comune da ogni impegno o responsabilità relativa ai creditori.*
- 4. Il Concessionario si impegna a finanziare interamente la realizzazione dell'intervento ed è autorizzato fin da ora ad assumere eventuali mutui necessari al finanziamento dell'opera.*
- 5. Il Concessionario provvederà alla gestione della struttura nel rispetto della presente convenzione.*
- 6. Il Concessionario si obbliga inoltre:*
  - a) ad applicare le norme previste dai contratti collettivi in materia di rapporto di lavoro;*
  - b) a stipulare idonea polizza assicurativa a favore sia del personale che degli utenti;*
  - c) Il personale deve possedere le necessarie caratteristiche professionali.*
- 7. La durata della presente convenzione è fissata in anni 15 (quindici) decorrenti dalla data di agibilità della struttura e potrà essere rinnovata con apposito atto per ulteriori 15 anni;*
- 8. Il canone annuo a favore del Comune di Goito, quale corrispettivo per la concessione è fissato forfettariamente in un minimo di € 3.000,00 (Euro tremila/00) per ciascuno dei 15 anni. In caso di rinnovo della concessione, il canone verrà interamente ridefinito, considerando che le spese effettuate dal concessionario per il restauro saranno considerate interamente ammortizzate. La gara per la concessione dell'immobile si svolgerà sul miglioramento del suddetto canone.*
- 9. Allo scadere della presente convenzione, l'immobile torna in pieno possesso del Comune di Goito, anche e per qualunque caso di interruzione anticipata, l'intera struttura passerà in possesso al Comune di Goito, previa valutazione delle migliorie apportate dal concessionario, da parte di una terna di tecnici nominati: uno dal Comune, uno dal Concessionario ed uno di comune accordo. In caso di disaccordo provvederà il Presidente del Tribunale di Mantova a nominare il terzo tecnico. Il Comune, per ritornare in possesso dell'immobile, corrisponderà al concessionario il 50% del valore determinato dalla suddetta terna, dedotta la parte di ammortamento già realizzato.*
- 10. Il Comune si riserva la facoltà di installare impianti per la produzione di energia elettrica sfruttando i "salti d'acqua" presenti ai lati dell'immobile, mediante il posizionamento di turbine; tali impianti non dovranno creare disturbo né dal punto di vista architettonico, né dal punto di vista acustico verso le attività che si svolgeranno nell'immobile.*

11. *A garanzia del rispetto degli impegni contenuti nella presente convenzione, il concessionario costituisce una fideiussione di € 50.000,00 a favore del Comune di Goito. La fideiussione dovrà essere presentata prima della stipula della convenzione in forma pubblica.*

12. *Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal Concessionario, dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni civili ed amministrative previste dalle norme vigenti, le seguenti sanzioni:*

a) *la decadenza della concessione:*

- *qualora il Concessionario non proceda all'inizio dei lavori di restauro dell'immobile entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto pubblico di concessione e non li concluda entro un anno dalla stessa data, indipendentemente dalla durata del permesso di costruire/denuncia inizio attività;*
- *qualora il Concessionario realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nel permesso di costruire (variazioni essenziali), fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;*
- *qualora si verifichino modifiche negli scopi istituzionali del Concessionario e/o il concessionario stesso ponga in essere atti che in modo diretto o indiretto, compromettono la finalità della concessione;*
- *qualora si verifichi il fallimento del Concessionario prima dell'integrale realizzazione dell'intervento.*

*La decadenza è dichiarata, previa diffida, con atto da trascriversi a spese del Comune di Goito e da notificarsi nelle forme di rito al concessionario od ai suoi aventi causa.*

b) *Fino alla data di ultimazione delle opere relative all'edificio l'applicazione al concessionario di una penale compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 50% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni o degli inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.*

*Peraltro, si procederà all'applicazione di una penale compresa tra un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 (valore da adeguarsi mediante indice ISTAT) per la violazione degli impegni assunti.*

*La determinazione dell'importo delle sanzioni pecuniarie avverrà a cura della Giunta Comunale che, previa diffida, la notificherà al concessionario nelle forme di rito.*

13. *Per la soluzione di ogni controversia relativa al rispetto degli obblighi convenuti, provvederà un collegio arbitrale composto da tre membri con la stessa procedura dell'art. 9-.*

14. *Tutte le spese relative alla stipula in forma pubblica della presente convenzione, sono a carico del concessionario. La stipula subito dopo l'aggiudicazione.*

15. *Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Mantova.*

**IL CONCESSIONARIO**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**