ALLEGATO - DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 117 DEL 16/12/2021
TESTO EMENDATO APPROVATO DAL C.C.

LUCA
CONTATO
COMUNE
DI
PADOVA
17.12.2021
14:06:24
GMT+01:00

REGOLAMENTO RELATIVO AI BANCHI/NEGOZI DI SOTTO IL SALONE

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento si applica a tutti gli esercizi presenti nella parte sottostante il Palazzo della Ragione denominata “Sotto il Salone” costituita da due gallerie che attraversano il Palazzo da est ad ovest.

2. Tutti i banchi e i negozi sono beni appartenenti al Demanio comunale.

Articolo 2 - Attività ammesse

1. Nei negozi e banchi del Sotto il Salone, come definito nel precedente articolo, fatte salve le attività già presenti alla data di approvazione del presente regolamento, sono ammesse prevalentemente attività di vendita e artigianali di preparazione di prodotti alimentari, in particolare quelle relative alla vendita di carni, salumi, formaggi, pesce, pasta fresca; sono privilegiate le attività di vendita e promozione dei prodotti tipici del territorio veneto.

2. Sono ammesse inoltre le attività di somministrazione di alimenti e bevande compatibili con la struttura monumentale. Sono in ogni caso considerate compatibili con la struttura, ai fini dell'attività di somministrazione e fatti salvi tutti i requisiti necessari, i negozi di maggiore dimensione individuati nella planimetria allegata.

3. Attività diverse da quelle sopraindicate potranno essere ammesse a giudizio dell’Amministrazione sotto il profilo della compatibilità.

4. Anche le modalità di vendita e gli allestimenti dei negozi potranno essere soggetti a valutazione sotto il profilo della compatibilità con il sito monumentale e le caratteristiche generali del Sotto il Salone.

5. Si precisa che:

a) ogni concessione rilasciata per l’uso degli spazi siti nelle gallerie Sotto il Salone non può comprendere più di due numeri civici;

b) ogni concessionario non può essere titolare di più di quattro numeri civici;

c) sono fatte salve le situazioni autorizzate dal concedente prima dell’entrata in vigore del presente regolamento.

Articolo 3 - Rapporti tra Comune di Padova e Concessionari

1. I rapporti tra il Comune di Padova e gli assegnatari dei negozi/banchi saranno regolati da apposita concessione che contiene, tra gli altri, i seguenti elementi:

a) precisa individuazione del negozio/banco concesso e della merceologia trattata;
b) durata;
c) diritto di revoca del Comune concedente con preavviso di giorni 180 per sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
d) diritti e doveri del concessionario;
e) canone e cauzione;
f) adeguamento ISTAT al 100% del canone;
g) interessi in caso di pagamento ritardato rispetto alle scadenze previste;
h) cause di decadenza;

i) diritto di controllo da parte del Comune;
j) condizioni alle quali il concessionario può esercitare il diritto di recesso;
k) obbligo di sottoscrivere la presa visione e l'accettazione del presente regolamento;
l) tutte le spese e tasse della concessione a carico del concessionario;
m) le prescrizioni tecniche e di sicurezza (contenute in apposito disciplinare allegato);
n) divieto di subconcessione o di cessione a terzi della concessione fatti salvi i casi di cessione/affitto dell'azienda esercitata nei locali comunali;
o) gli altri obblighi del concessionario, compresi quelli di cui all'art. 5.

2. Ogni variazione alla concessione dovrà essere autorizzata dal Comune.

Articolo 4 - Canone

1. Il calcolo del canone terrà conto:
a) delle superfici effettivamente occupate individuando fasce di valori al mq. secondo la posizione dei banchi e dei negozi all'interno delle gallerie;
b) della differenziazione fra banchi e negozi in quanto i clienti dei banchi occupano lo spazio delle gallerie, mentre quelli dei negozi sostano all'interno dello stesso;
c) dei vincoli imposti dalla concessione nonché dalla mancanza di spazi per la lavorazione delle merci.

Articolo 5 - Obblighi del concessionario

1. Il concessionario è tenuto:
   a) a rispettare tutte le prescrizioni poste dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Veneto in sede di rilascio dell'autorizzazione alla concessione;
   b) a non alterare la destinazione del bene concesso, a non mutare la merceologia trattata ed a non eseguire modifiche e innovazioni sullo stesso bene senza il previo assenso del Comune e con la preventiva acquisizione delle autorizzazioni previste, in particolare quelle in materia della tutela dei beni di interesse storico – artistico;
   c) a dotarsi di idonea attrezzatura per svolgere la propria attività compatibile con il carattere storico monumentale del complesso;
   d) a munirsi di tutte le altre concessioni o autorizzazioni necessarie per ogni attività da esercitarsi nel bene concesso;
   e) ad allestire tutte le vetrine, anche quelle di angolo, in modo decoroso;
   f) a provvedere a propria cura e spese alla costante e perfetta manutenzione ordinaria dei locali, nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei beni di interesse storico-artistico, secondo quanto precisato nel successivo articolo 8;
   g) a rispettare le norme vigenti in materia di igiene pubblica;
   h) a rimuovere le insegne degli esercizi cessati, con ripristino dello stato dei luoghi. Contestualmente alla rimozione, dovrà essere richiesta la cessazione dell'autorizzazione all'esposizione pubblicitaria al competente settore comunale.
   i) a osservare tutte le prescrizioni di tipo tecnico impartite dal competente Settore comunale (ad esempio al riposizionamento motori su putrelle in ferro con antivibranti, ecc);
   j) a rispettare tutti gli obblighi in materia di sicurezza previsti dal successivo art. 10;
   k) a dotarsi, anche per il tramite del Consorzio "Il Salone", delle polizze assicurative di cui all'art. 13, comma 3, lett. a);
   l) a riconsegnare immediatamente, nel caso di chiusura dell'attività o scadenza, revoca, decadenza della concessione, il bene concesso libero da persone e cose e in perfetto stato di manutenzione, senza pretendere indennizzi o compensi di sorta;
   m) a pagare al Comune, per il tramite del Consorzio "Il Salone" la quota parte a suo carico delle spese di gestione delle parti comuni e di tutti gli altri oneri meglio indicati nel successivo art. 13;
   n) il rispetto degli orari di apertura, di cui all'art. 6;
   o) il rispetto delle norme sul decoro di cui all'art. 7;

p) a richiedere, ai sensi del successivo art. 9, prima di ogni lavorazione che si intende eseguire sul bene comunale, formale autorizzazione, comprensiva della congruità sulle spese, al competente Settore comunale. La richiesta dovrà comprendere oltre che la descrizione dell'intervento anche un preventivo di spesa fornito dalla ditta/professionista a cui si intende affidare il lavoro.

2. Nel caso di inottemperanza a quanto previsto dalle disposizioni del comma 1, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari a 250,00 euro, quale pagamento in misura ridotta. Nel caso di recidiva nel corso del biennio, verrà disposta la sospensione dell'attività dai tre ai sette giorni. Nel caso di ulteriore recidiva, o in casi di particolare gravità, si procederà con la decadenza della concessione.

Articolo 6 – Orari/giorni di apertura

1. Con apposita ordinanza del Sindaco saranno stabiliti gli orari apertura/chiusura dei cancelli di accesso alle gallerie di sotto il Salone, nonché gli orari minimi garantiti dagli esercenti. Dopo tali orari non è consentita la presenza di clienti nelle gallerie. Possono essere fatte salve le situazioni autorizzate dal concedente in accordo con il concessionario per la gestione delle questioni relative all'igiene e sicurezza.

2. E' facoltà del Consorzio "Il Salone" organizzare e proporre al Comune aperture straordinarie nelle giornate di domenica e nei festivi, con obbligo dai concessionari di aderirvi.

3. I concessionari dovranno, in ogni caso, garantire l'apertura, anche festiva o serale, delle attività in occasione di eventi e/o manifestazioni riconosciuti dall'Amministrazione Comunale che coinvolgano il comparto Sotto il Salone.

4. Gli orari delle attività commerciali (non dei pubblici esercizi) devono essere esposti, in modo chiaro e visibile, sui cancelli di accesso alle gallerie e sul sito del Consorzio Il Salone.

Articolo 7 - Disposizioni per tutela del decoro

1. Le vetrine dei negozi, in caso di sostituzione delle esistenti, dovranno essere collocate all'interno della soglia al fine di garantire una spalletta libera della larghezza di circa 30 cm. Gli elementi metallici delle vetrine saranno in ferro, escludendo i profilati di alluminio: le colorazioni di finitura ammesse saranno opache, di colore non primario o secondario, sulle tonalità del verde scuro, marrone, grigio/nero, rosso cupo o altra da valutarsi ed autorizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale e fatto salvo il parere della competente Soprintendenza. Alla fine dei lavori, dovranno essere consegnate le certificazioni del serramento e della vetrata nel rispetto della normativa vigente ed all'UNI 7697.

2. Insegne. La ricchezza del Sotto il Salone è la varietà delle insegne merceologiche che contribuisce a trasferire la radicata immagine di "vitalità" che contraddistingue il "Salone" e ne fa un unico irripetibile. Non si prescrivono pertanto modelli prestabiliti, pur raccomandando la sobrietà delle forme e dei colori. Per ogni nuova installazione andrà richiesta l'autorizzazione al competente settore comunale tramite il portale impresa in un giorno e alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Provincie di Belluno, Padova e Treviso. E' vietato collocare bacheche di ogni tipo o strutture di tipo bifacciale salvo i casi previsti per legge. Le insegne non potranno essere retroilluminate.

3. Luminarie natalizie ed addobbi vari temporanei per manifestazioni: dovranno essere preventivamente autorizzate, presentando l'ipotesi di posa con sufficiente anticipo. L'apposizione di queste attrezzature non dovrà assolutamente comportare la realizzazione di fori, agganci particolari interessanti il paramento murario e le strutture edilizie. Ad installazione ultimata, l'impresa esecutrice dovrà rilasciate apposita dichiarazione di conformità alla regola dell'arte. Resta inteso che l'installatore sarà coperto da idonea polizza assicurativa per eventuali danni in corso d'opera e/o successivi (incendio).

4. E' fatto divieto di utilizzare negozi o altri ambiti prospettanti lo spazio pubblico con magazzini, depositi ed ogni altra destinazione non direttamente commerciale, neanche a servizio di quest'ultima, fatta salva eventuale temporanea autorizzazione del Comune concedente su motivata richiesta del concessionario e fatto salvo quanto già concesso.

5. Al fine di prevenire il sorgere di situazioni di degrado, è fatto obbligo del concessionario, nel caso di momentanea sospensione dell'attività dell'esercizio, di provvedere:

- alla pulizia costante delle saracinesche, delle vetrine, degli spazi compresi tra le serrande a maglie tubolari e le entrate, nonché degli spazi rientranti non protetti da serrande;
- all'oscuramento delle vetrine attraverso modalità e materiali tali da rispettare il decoro estetico;
- a eliminare dal banco/negozio chiuso tutti quei beni deperibili che possono deteriorarsi e causare il diffondersi di odori sgradevoli e/o di insetti/topi;
- a non affiggere sulle vetrine carte, fogli di giornale, manifesti e altro, fatta eccezione per le comunicazioni di trasferimento momentaneo dell'attività commerciale in altro luogo.

6. La chiusura temporanea di un banco/negozio dovrà essere comunicata al Settore Patrimonio e non potrà, in ogni caso, superare per ogni anno solare, i giorni 60.

7. Il protrarsi della chiusura dell'attività oltre il termine concesso, salvo autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale per motivate ragioni e a seguito di richiesta del concedente, comporterà l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a 500,00 euro, quale pagamento in misura ridotta. Nel caso di ingiustificata mancata riapertura dell'attività il Comune potrà disporre la decadenza della concessione.

Articolo 8 – Disposizioni a tutela del bene e per la manutenzione.

1. Ogni intervento di manutenzione ordinaria, di allestimento o altro che comporti l'interessamento anche parziale delle strutture, delle murature, degli impianti del Palazzo della Ragione dovrà essere autorizzato dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Padova, ed ottenere parere positivo dalla Soprintendenza previo invio del progetto da parte del Settore lavori Pubblici in quanto proprietario del bene (progetto che sarà fornito a cura del concessionario debitamente firmato da un architetto di propria fiducia in quanto bene vincolato). Prima di qualsivoglia intervento, dovrà essere chiesto un sopralluogo da parte dei tecnici del Settore Lavori Pubblici per la verifica dello stato di fatto.

2. La pulizia delle fognature è a carico del concessionario, così come le pulizie straordinarie e/o integrative rispetto a quelle già gestite dal gestore del servizio di igiene urbana. E' a carico del concessionario la pulizia degli spazi soprastanti i banchi.

3. Ogni intervento manutentivo realizzato dovrà chiudersi con la perfetta pulizia e il ripristino dello stato dei luoghi, soprattutto per quanto riguarda le reti di scarico che vanno ad interessare l'interrato, sede di rilevanti scavi archeologici e luogo ove trovano sistemazione i quadri e le utenze elettriche.

4. I condizionatori ad aria dovranno essere sostituiti da condizionatori ad acqua, entro 2 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

5. Il concessionario provvederà all'apertura delle gallerie nonché al controllo degli spazi attraverso l'installazione di sistemi automatici di sorveglianza nel rispetto della normativa vigente.

Articolo 9 - Valorizzazione economica interventi di manutenzione realizzati dal concessionario

1. Il Comune potrà riconoscere e valorizzare ai fini economici, le sole opere di adeguamento normativo o destinate a permanere stabilmente quali, a titolo esemplificativo:

- sostituzione delle superfici vetrate se non a norma;
- sostituzione del serramento vetrato se non corrispondente alle prescrizioni del presente regolamento;
- opere strutturali permanenti;
- realizzazioni/sistemazione delle strutture portanti e dei soppalchi;
- adeguamento normativo delle scalette di accesso ai soppalchi;
- restauro pavimentazione storica esistente;
- opere necessarie per la prevenzione incendi e relative certificazioni;
- spese tecniche ed eventuali collaudi;
- e, in ogni caso, opere eventualmente a carico dell'amministrazione.

2. Non saranno riconosciuti l'arredo e tutte le opere inerenti l'arredo (banconi, frigoriferi, spostamento tubazioni, impianto elettrico, illuminazione, ecc.).

3. Entro il termine massimo di 6 mesi dalla conclusione dei lavori, il concessionario dovrà presentare al competente settore, ai fini della loro valorizzazione economica, le fatture pagate e regolarmente quietanziate. Oltre tale termine nulla potrà essere riconosciuto.

Articolo 10 – Prescrizioni Tecnico – Funzionali e di Sicurezza

1. Le prescrizioni tecnico – funzionali e di sicurezza sono contenute in specifico disciplinare approvato dal Settore Lavori Pubblici, allegato alla concessione, che deve essere sottoscritto dai concessionari per accettazione.

2. Tale disciplinare potrà essere adeguato, nel periodo di durata della concessione, dal Settore Lavori Pubblici, in relazione ad esigenze emergenti (in particolare riferite alla sicurezza); in tal caso, il nuovo disciplinare sarà trasmesso ai concessionari che dovranno sottoscriverlo per accettazione, pena decadenza della concessione, entro 60 giorni.

Articolo 11 - Subentro

1. Il concessionario non può cedere a terzi i diritti o parte di essi derivanti dal contratto di concessione. Nel caso in cui il concessionario abbia intenzione di cedere l'azienda dovrà ottenere il preventivo assenso da parte del Comune. Il subentro sarà ammesso solamente nel caso in cui il subentrante possieda i requisiti previsti dal presente regolamento, e non vi siano morosità nel pagamento del canone da parte del cedente, fatto salvo l'accollo da parte dell'acquirente l'azienda dei canoni di concessione maturati e non pagati con i relativi interessi. Il pagamento delle eventuali morosità deve avvenire prima del subentro della concessione.

2. Nel caso in cui un concessionario sia intenzionato ad affittare l'azienda, ottenuto il preventivo assenso da parte del Comune, il contratto di concessione continuerà a suo nome, salvo diversa autorizzazione del concedente. Nel caso in cui le parti stabiliscano che il canone di concessione sia pagato dall'affittuario, il concessionario che dà in affitto l'azienda risponderà in solido con l'affittuario stesso per le eventuali morosità. Parimenti il concessionario che dà in affitto l'azienda risponderà in solido con l'affittuario per ogni altro eventuale inadempimento contrattuale compreso il mancato rispetto di quanto previsto nel presente regolamento.

Articolo 12 – Controlli-decadenza

1. Il Comune si riserva la possibilità di effettuare controlli sul rispetto delle norme indicate nel presente regolamento e su quanto viene indicato nel contratto di concessione. Nel caso in cui si riscontrino irregolarità o difformità rispetto a quanto previsto verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa specifica o dal presente regolamento con diffida alla rimozione/eliminazione delle cause di irregolarità o difformità e la messa in pristino entro un termine non superiore a 15 giorni. Nel caso di mancata osservanza delle prescrizioni, il Comune si riserva la possibilità di procedere con la decadenza dalla concessione.

2. Il Comune di Padova si riserva, altresì, di dichiarare la decadenza dalla concessione nel caso di mancato rispetto da parte del concessionario degli obblighi derivanti dal presente regolamento e dal contratto di concessione; a mero titolo esemplificativo, costituiscono causa di decadenza:

- il mancato o parziale pagamento del canone di concessione per tre mensilità consecutive, il mancato pagamento del deposito cauzionale, della tassa di registro e di quanto dovuto al Consorzio per le spese che lo stesso è tenuto a sostenere per conto del Comune di Padova;
- le fattispecie per le quali questo regolamento prevede espressamente la decadenza;
- la mancata accensione di idonea polizza assicurativa;
- la mancata esecuzione della manutenzione ordinaria;
- la subconcessione;
- il mancato rispetto delle norme di sicurezza.

Articolo 13 - Rapporti con il Consorzio “Il Salone”

1. Il Comune favorisce e promuove l’adesione dei concessionari al Consorzio “Il Salone” vista l’importanza di poter interagire con un unico soggetto che rappresenta le esigenze dei concessionari e si fa carico del rispetto degli oneri posti dal presente regolamento ed in particolare di quelli riguardanti le parti comuni.

2. Il Comune delega il Consorzio Sotto il Salone a gestire per conto del Comune gli oneri relativi alle spese comuni alle due gallerie nonché di tutti gli altri obblighi previsti nel presente articolo, con facoltà di esigere direttamente il pagamento da parte dei concessionari.

3. Inoltre, al Consorzio vengono delegati dal Comune i seguenti compiti:

a) stipulare, per conto dei concessionari idonea polizza assicurativa con particolare riferimento a:

- polizza per Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.), per danni a cose e/o persone con massimale unico non inferiore ad Euro 3.000.000,00 per ciascun sinistro; tale assicurazione deve prevedere la copertura anche in caso di danni derivanti da conduzione dei locali; incendio a cose altrui derivante da incendio di cose dell'assicurato; interruzione o sospensione di attività di terzi; smercio dei prodotti. In tale polizza di assicurazione dovranno essere inserite le seguenti clausole: estensione della qualifica di terzi anche all'Amministrazione concedente, ai suoi dipendenti e incaricati; rinuncia del diritto di surroga della Compagnia Assicuratrice nei confronti all'Amministrazione concedente, ai suoi dipendenti e incaricati;
- polizza per danni, sottrazione o perdita parziale o totale delle attrezzature e delle merci usate per l'attività oggetto della concessione con il limite di indennizzo stabilito in relazione al valore delle stesse; tale assicurazione deve prevedere la copertura anche dei danni ai locali tenuti in concessione, comprese le parti comuni o cagionati alle cose di terzi da sinistro indennizzabile a termini di polizza (ricorso terzi) con un massimale per sinistro non inferiore ad Euro 3.000.000,00.

b) programmazione, in collaborazione con il Comune, di iniziative, attività, ecc. volte, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alla promozione del luogo storico “Sotto il Salone”, alla divulgazione della cultura artigianale e delle eccellenze enogastronomiche della città e del territorio, alla promozione del turismo della città di Padova in tutti i suoi aspetti, compresi quelli storici, artistici, culturali

c) provvedere alla manutenzione ordinaria delle parti comuni

d) provvedere all'effettuazione dei seguenti lavori:

- deragnazione delle volte, aspirazione delle polveri sopra i banchi, aspirazione delle griglie di protezione delle scale (semestrale)
- lavaggio bisettimanale con macchine lavasciuga e prodotti per il mantenimento della pulizia definitiva
- pulizia caditoie e condotta fognaria (semestrale)
- apertura e chiusura cancelli (eventualmente anche per il tramite dei concessionari), più due passaggi notturni da parte di un istituto di vigilanza
- manutenzione impianto di videosorveglianza.

Articolo 14 – Scadenza della Concessione o Recesso/decadenza del concessionario

1. Nel caso di scadenza della concessione, revoca da parte del Comune per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o di recesso/decadenza del concessionario, il Comune proprietario, procederà all'individuazione del nuovo concessionario con due modalità:

a) o tramite procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando, in particolare, l'esperienza maturata nel contesto di Sotto il Salone ai sensi dell'art. 15 comma 1 lett. b);

b) o tramite affidamento diretto qualora il futuro concessionario rispetti i requisiti di cui il successivo art. 15.

Art. 15 – Rinnovo concessione con affidamento diretto

1. E' previsto il rinnovo della concessione qualora sia rispettata almeno una di queste condizioni:

a) iscrizione del locale o dell'attività all'Albo dei Locali e delle Attività Storiche del Comune di Padova e/o riconoscimento dell'attività quale Luogo storico secondo quanto stabilito dalla Regione Veneto con deliberazione della Giunta Regionale n. 696 del 13 maggio 2014 "Istituzione dell'elenco regionale dei luoghi storici del commercio e criteri regionali per l'individuazione comunale ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" o l'aver già maturato alla scadenza della concessione i requisiti necessari al conseguimento di tali riconoscimenti;

b) continuità dell'azienda (intestatario della concessione) e l'aver svolto nella stessa unità immobiliare, oggetto di contratto di Concessione con il Comune di Padova, la propria attività, per un periodo non inferiore a quarant'anni anni senza interruzione di continuità;

c) apertura al pubblico dell'attività all'interno di Sotto il Salone con la stessa destinazione d'uso dei locali e la stessa merceologia, da almeno 40 anni; a tal fine sono calcolati eventuali cambiamenti della gestione, nonché i periodi di chiusura temporanea a condizione che siano rimaste inalterate la conservazione delle originali caratteristiche architettoniche, nonché la tipologia di attività e il settore merceologico; il requisito potrà essere documentato da articoli, testimonianze, fotografie storiche, dipinti, stampe, pubblicazioni.

2. In ogni caso, al momento del rinnovo, non ci dovranno essere morosità con il Comune inerenti alla concessione in scadenza. Sarà possibile procedere al rinnovo in presenza di morosità, solamente se il debitore sottoscriverà un piano di rientro accompagnato da idonea fideiussione.

3. Con successivi provvedimenti verrà definito il procedimento, il modello di istanza e l'eventuale documentazione da presentare, salvo ogni potere di verifica e controllo in capo al Comune. Gli esercizi commerciali che beneficeranno della presente procedura di affidamento non potranno cambiare, a pena di decadenza dalla concessione, categoria merceologica fino al termine del periodo di concessione.

Art. 16 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Padova da effettuarsi ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare che lo approva.

2. In caso di proroga delle concessioni in essere alla data di approvazione del presente regolamento, per i concessionari rimangono in vigore le disposizioni contenute nelle concessioni prorogate.