

COMUNE DI VICENZA
Settore Patrimonio ed Espropri

**Capitolato d'oneri per la concessione in uso unità immobiliare con destinazione commerciale
sita in Basilica Palladiana, Piazza dei Signori.**

Articolo 1 – Oggetto del capitolato.

Il Comune di Vicenza intende concedere in uso, previo esperimento di gara pubblica, l'unità immobiliare con destinazione commerciale, sita in Basilica Palladiana, Piazza dei Signori, facente parte del Demanio comunale, individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 42 e avente la superficie complessiva di mq 46, di cui mq 23,5 al piano terra e mq 22,5 al piano ammezzato.

L'unità immobiliare è individuabile nella planimetria allegata.

Il presente capitolato sviluppa le condizioni che saranno inserite nella concessione amministrativa da stipularsi con il soggetto aggiudicatario.

Articolo 2 – Canone di concessione.

Il canone di concessione annuo a base di gara è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00).

Il canone offerto dovrà essere in aumento rispetto a quello posto a base di gara.

Il canone di concessione offerto sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Articolo 3 – Durata della concessione.

La durata della concessione in uso è stabilita in anni 9 (nove), decorrenti dalla data di stipula dell'atto di concessione.

Alla scadenza la concessione in uso potrà essere rinnovata a condizioni da determinarsi, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 18. In ogni caso è escluso il rinnovo tacito.

Articolo 4 – Destinazione d'uso.

Trattandosi di unità immobiliare sita in Basilica Palladiana, il Comune di Vicenza intende concederla in uso a un operatore economico che svolga un'attività commerciale che sia consona con il prestigio del complesso immobiliare che la ospiterà.

Pertanto presso l'unità immobiliare dovrà essere svolta un'attività specializzata nel commercio di beni di merceologie riconducibili ai prodotti di lusso, con preferenza all'oreficeria, argenteria e gioielli, griffe, prodotti della tradizione vicentina o veneta.

L'unità immobiliare deve essere destinata esclusivamente a esercizio commerciale.

Non saranno valutate offerte inerenti l'insediamento di pubblici esercizi, di attività economiche appartenenti ad altri settori o di attività a carattere non economico.

Articolo 5 – Condizioni dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è concessa in uso nello stato in cui essa si trova, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Articolo 6 – Criterio di scelta del concessionario.

La scelta del concessionario sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il canone annuo a base di gara, con aggiudicazione in favore del concorrente la cui offerta contenga il maggior rialzo rispetto al canone annuo fissato a base d'asta.

In caso di offerte di pari importo si procederà a sorteggio.

Il Comune di Vicenza procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia presenta una sola offerta valida.

Il Comune di Vicenza si riserva di non concedere in uso l'unità immobiliare nel caso in cui le offerte prevenute siano ritenute non conformi con la destinazione d'uso di cui all'articolo 4.

Non sono ammesse offerte condizionate.

Articolo 7 - Obblighi a carico del concessionario.

Nel corso della durata dell'atto di concessione, il concessionario ha i seguenti obblighi:

- farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare che dovessero rendersi necessarie, eseguendole tempestivamente, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge. Nel caso in cui il concessionario non provveda all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, il Comune si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al concessionario e addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e i danni eventualmente arrecati all'unità immobiliare;
- farsi carico delle spese per eventuali interventi di adeguamento da eseguirsi nell'unità immobiliare al fine di renderla idonea all'uso stabilito;
- farsi carico di tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, ed eventuali tasse e tariffe. I contratti di fornitura devono essere intestati a nome del concessionario;
- farsi carico di tutte le spese di gestione usualmente a carico dei conduttori, comprese eventuali future spese di carattere condominiale;
- trasmettere al Comune di Vicenza copia sottoscritta della polizza R.C., nel caso in cui l'utilizzo dell'unità commerciale comporti un'ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario;
- utilizzare l'unità immobiliare con diligenza, rispettando gli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune di Vicenza delle eventuali disfunzioni;
- richiedere e ottenere a propria cura e spese eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'unità immobiliare e lo svolgimento dell'attività commerciale, senza che l'atto di concessione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Articolo 8 - Divieti per il concessionario.

Il concessionario non potrà sub – concedere in tutto o in parte l'unità immobiliare, cedere l'atto di concessione, adibire l'unità immobiliare a un uso diverso rispetto a quello per cui è stata concessa.

Nel caso in cui il concessionario cessi l'attività esercitata nell'unità immobiliare oppure l'azienda corrente nell'unità immobiliare sia oggetto di vendita o affitto con trasferimento dell'attività all'esterno della Basilica Palladiana, l'unità immobiliare medesima ritornerà nella detenzione del Comune che procederà ad una nuova concessione.

Salvo il caso di lavori di manutenzione urgenti, il concessionario non potrà eseguire interventi od opere nell'unità immobiliare senza la preventiva autorizzazione del Comune di Vicenza.

Articolo 9 – Modalità di pagamento del canone di concessione.

Il canone di concessione offerto dovrà essere pagato in rate mensili anticipate da versarsi presso la Tesoreria comunale a decorrere dalla firma dell'atto di concessione.

Articolo 10 – Carattere precario della concessione in uso e revoca per motivi di interesse pubblico.

L'unità immobiliare oggetto del presente capitolato d'onere è sita in Basilica Palladiana che fa parte del demanio comunale ai sensi dell'articolo 824 e seguenti del Codice Civile.

Pertanto, l'atto di concessione stipulato con l'aggiudicatario sarà soggetto alle norme del diritto amministrativo e avrà carattere precario, potendo essere le concessioni revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.

La revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico deve essere comunicata con preavviso di almeno sei mesi.

Nel caso di revoca il concessionario avrà diritto al rimborso di parte delle spese sostenute, come da articolo 7, per eventuali interventi di manutenzione ordinaria o adeguamento dell'unità immobiliare; l'importo del rimborso sarà determinato con criterio di proporzionalità rispetto alla scadenza dell'atto di concessione.

Articolo 11 – Criteri e procedure in caso di affitto o cessione d'azienda.

Nel caso in cui il concessionario intenda cedere l'azienda corrente nell'unità immobiliare della Basilica Palladiana, dovrà far pervenire preventivamente al Comune di Vicenza una proposta progettuale redatta dall'aspirante affittuario/acquirente dell'azienda, che sarà valutata secondo i criteri e le modalità stabilite nelle norme con le quali il Comune ha disciplinato la procedura di selezione del concessionario. Nel caso in cui il Comune di Vicenza valuti positivamente la proposta progettuale, sarà stipulata una nuova concessione con l'aspirante affittuario/acquirente dell'azienda per il residuo periodo della durata della concessione originaria che era stata assegnata al cedente dell'azienda.

Articolo 12 – Cauzioni e penali.

In sede di offerta, l'offerente dovrà allegare ricevuta del versamento presso la Tesoreria comunale del deposito cauzionale provvisorio di € 1.200,00 (milleduecento/00), avente validità di 180 giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Ai soggetti non aggiudicatari il deposito cauzionale provvisorio sarà restituito dopo l'adozione del provvedimento di aggiudicazione; al soggetto aggiudicatario il deposito cauzionale provvisorio sarà restituito dopo la presentazione della cauzione di cui al capoverso successivo.

A garanzia del puntuale rispetto delle obbligazioni assunte con la stipulazione dell'atto di concessione, il concessionario ha l'obbligo di versare presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale ammontante a 4/12 del canone di concessione annuo offerto. La cauzione deve essere prestata con validità dalla firma dell'atto di concessione.

La cauzione di cui sopra potrà essere sostituita da fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di pari importo.

Nell'atto di fideiussione o nella polizza dovrà essere espressamente scritta la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune; l'obbligo del fideiussore dovrà essere corrispondente alla data di scadenza dell'atto di concessione e dovrà valere fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Vicenza.

Articolo 13 - Decadenza della concessione.

Nel caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune può dichiarare la decadenza della concessione, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni.

Costituisce causa di decadenza della concessione il mancato rispetto da parte del concessionario, nello svolgimento dell'attività, di quanto contenuto nell'atto di concessione con riferimento alla sintetica relazione illustrativa dell'attività commerciale presentata in sede di offerta.

Nel caso di decadenza della concessione, il concessionario non avrà diritto al rimborso di parte delle spese sostenute per l'esecuzione di eventuali lavori presso l'unità immobiliare e per eventuali addizioni e/o migliorie a essa apportate.

Articolo 14 – Recesso.

Il Comune riconosce al concessionario la facoltà di recesso.



In tale caso il concessionario nulla potrà pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione di eventuali lavori presso l'unità immobiliare e per eventuali addizioni e/o migliorie a essa apportate.

Art.15 - Riconsegna unità immobiliare al termine della concessione.

Al termine della concessione, il concessionario dovrà restituire l'unità immobiliare nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso. Il Comune di Vicenza ha diritto di valersi sul deposito cauzionale, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nell'unità immobiliare, salvo ogni onere maggiore.

Fatto salvo quanto stabilito all'articolo 10, al termine della concessione, il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le migliorie apportate all'unità immobiliare in esecuzione degli obblighi di cui all'articolo 7.

Articolo 16 – Atto di concessione e spese contrattuali.

La concessione amministrativa sarà redatta nella forma della scrittura privata registrata.

Il soggetto assegnatario dovrà stipulare il contratto entro il termine stabilito da apposita comunicazione del Comune di Vicenza.

Qualora il soggetto aggiudicatario non adempia agli obblighi indicati nella suddetta comunicazione, ovvero, per qualunque motivo, non sottoscrive il contratto, il Comune di Vicenza incamererà la cauzione provvisoria da questi prestata in sede di offerta e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del soggetto aggiudicatario che dovrà provvedere a propria cura e spese anche alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

Articolo 17 - Eventuali spese di gestione.

Eventuali future spese di gestione delle parti comuni saranno disciplinate in apposito regolamento approvato dall'Amministrazione comunale.

Articolo 18 – Prelazione nell'assegnazione della concessione alla scadenza dei nove anni.

Al concessionario dell'unità immobiliare alla scadenza dei nove anni, sarà riconosciuta una prelazione nell'assegnazione in concessione della medesima unità immobiliare per i nove anni successivi.

Il Bando per i nove anni successivi dovrà prevedere, quale condizione per l'assegnazione ad altro soggetto che abbia presentato un'offerta economica superiore a quella del concessionario, che l'aspirante concessionario effettui il pagamento al concessionario uscente di un importo pari alla differenza tra l'importo mensile proposto dall'offerente e l'importo dell'ultimo canone mensile a carico del concessionario uscente, moltiplicato per 54.

Articolo 19 – Attestazione di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto del presente atto è in classe G come da Attestato di prestazione energetica 11 novembre 2014 e agli atti al PGN 90002/2014.

Articolo 20 - Foro competente

Per tutto ciò che non è previsto, saranno applicate le norme del Codice Civile e tutte le disposizioni di legge in vigore in quanto applicabili.

Foro competente per ogni eventuale controversia è quello di Vicenza.

Articolo 21 – Trattamento dei dati.

I dati forniti dai partecipanti alla procedura concorsuale sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale stipula e gestione dei contratti.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, vertical, oval-shaped loop on the left side, with a smaller, more complex scribble of lines on the right side, possibly representing initials or a specific name.