

COMUNE DI VICENZA

P.G.N.

ATTO DI CONCESSIONE

In Vicenza, nella residenza comunale, addì 10 FEB 2019

TRA

Il Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor Di Pace dott. Ruggiero, nato a Trani (BT) il 7 febbraio 1957, Direttore del Settore Patrimonio, Espropri e Servizi Abitativi, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione dirigenziale N Gen. 80/2019 PGN 10094 del 21 gennaio 2019

E

Borsa SRL (codice fiscale 04050150244) con sede a Bassano del Grappa (VI), rappresentata dal signor Salmeri Damiano (codice fiscale SLMDMN70P25E970N), nato a Marostica (VI) il 25 settembre 1970 e residente a Schiavon (VI) in Via I Maggio 1/8 – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Premesso

- che con atto PGN 7830 del 30 gennaio 2013 il Comune di Vicenza concesse in uso a Groove srl (codice fiscale 03618870244) con sede a Bassano del Grappa (VI) l'unità immobiliare sita in Basilica Palladiana, piano piazza del Signori, avente la superficie di mq 64, individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 39 e adibita a bar;
- che l'atto di concessione PGN 7830 del 30 gennaio 2013 ha la durata di nove anni decorrenti dal 1° gennaio 2014, e quindi scadenza il 31 dicembre 2022 e che il canone annuo era stato stabilito in € 34.560,00 ridotto

annualmente dell'importo pari a 1/9 della spesa complessiva di € 53.282,88 al netto dell'IVA sostenuta dalla concessionaria per l'esecuzione delle opere di cui al contratto, e quindi ammontante a € 28.639,52;

- che come da atto PGN 73057 del 15 maggio 2018 concessionaria di cui al suddetto contratto è Borsa SRL (codice fiscale 04050150244) con sede a Bassano del Grappa (VI), cui Groove srl ha ceduto con atto 12 gennaio 2018 n.18061 di Rep. dott. Gambino, notaio in Bassano del Grappa (VI), l'azienda commerciale corrente presso la suddetta unità immobiliare e avente a oggetto l'attività di bar, ristorante e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

- vista decisione di Giunta comunale n. 461 del 12 dicembre 2018 e in esecuzione della conseguente determinazione dirigenziale N Gen. 80/2019 PGN 10094 del 21 gennaio 2019

Si conviene quanto segue

**Articolo 1 – Oggetto.**

Il Comune di Vicenza concede in uso a Borsa SRL (codice fiscale 04050150244), con sede a Bassano del Grappa (VI), l'unità immobiliare sita nella Basilica Palladiana, sul piano di piazza dei Signori, avente la superficie complessiva di mq 64 e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 39.

**Articolo 2 – Durata della concessione in uso.**

La durata della concessione in uso è stabilita da oggi sino al 31 dicembre 2022.

Alla scadenza la concessione in uso potrà essere rinnovata a condizioni da determinarsi. In ogni caso è escluso il rinnovo tacito.

### **Articolo 3 – Canone di concessione.**

Il canone annuo di concessione è stabilito in € 29.435,00 (ventinovemilaquattrocentotrentacinque/00).

Il canone di concessione annuo sarà aggiornato annualmente in base alla variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. L'indice di riferimento sarà quello del mese di ottobre.

Il canone di concessione sarà sospeso dal pagamento dopo la comunicazione di fine lavori, previa presentazione di adeguata documentazione da parte della concessionaria (fatture, quietanze di pagamento, certificazioni ecc.), sino alla concorrenza della spesa sostenuta per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 4 del presente atto e comunque sino a massimo di € 39.336,38 (trentanovemilatrecentotrentasei/68) oltre alla spesa per l'Attestazione della Prestazione Energetica ammontante a € 200,00 (duecento/00).

### **Articolo 4 – Opere da eseguirsi presso l'unità immobiliare oggetto del presente atto.**

La concessionaria, operando mediante procedura competitiva per l'individuazione delle ditte esecutrici, eseguirà a propria cura e spese le opere (modifica e ampliamento servizi igienici) come da Progetto presentato con pratica SUAP 04050150244 – 05072017 – 1535 NUT 2321/2017 e computo metrico presentato con lettera PGN 88076 dell'11 giugno 2018 e agli atti, per un massimo di spesa pari a € 34.864,38 al netto dell'IVA, oltre alla spese tecniche quantificate in € 4.472,00 compresa C.P. 4% al netto dell'eventuale IVA (comprehensive delle spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza, eventuale collaudo e quant'altro necessario per la regolare esecuzione).

Le opere di cui alla pratica SUAP 04050150244 – 05072017 – 1535 NUT 2321/2017 sono state autorizzate dalla competente Soprintendenza in data 5 settembre 2017 come da lettera PGN 118379 del 6 settembre 2017 agli atti.

Le opere di cui alla pratica edilizia SUAP 04050150244 – 05072017 – 1535 NUT 2321/2017 e al computo metrico presentato con lettera PGN 88076 dell'11 giugno 2018 devono essere concluse entro due mesi dalla stipula del presente atto.

L'importo massimo su cui sarà determinata la sospensione del pagamento del canone di concessione di cui all'articolo 3 del presente atto è stabilito in € 39.336,38 (trentanovemilatrecentotrentasei/38) oltre alla spesa per l'Attestazione della Prestazione Energetica ammontante a € 200,00 (duecento/00).

La concessionaria affiderà l'esecuzione delle opere a imprese di propria fiducia garantendo la corretta esecuzione dei lavori secondo la normativa vigente, nel rispetto di quanto previsto nella pratica SUAP 04050150244 – 05072017 – 1535 NUT 2321/2017 e del computo metrico di cui alla lettera PGN 88076 dell'11 giugno 2018 e di quanto prescritto dalla Soprintendenza con l'autorizzazione in data 5 settembre 2017 PGN 118379 del 6 settembre 2017 agli atti.

Si precisa che le imprese scelte dalla concessionaria dovranno essere in regola rispetto alla normativa vigente, in particolare rispetto all'iscrizione alla Camera di Commercio, alla regolarità dei rapporti di lavoro nei confronti dei dipendenti e rispetto dei Contratti Collettivi Nazionali di Categoria (CCNL), alla regolarità Contributiva INPS, INAIL e Cassa edile accertabile con il DURC, alla regolarità dell'idoneità tecnico professionale in relazione alle

mansioni o ai lavori da effettuare rispetto alla conformità al decreto legislativo 81/2008.

La concessionaria è l'unico responsabile nei confronti del Comune di Vicenza per quanto connesso con l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo.

La concessionaria deve nominare un responsabile unico dei lavori che sarà anche referente unico per qualsiasi comunicazione inerente i lavori.

Le opere si intenderanno terminate con l'emissione del certificato di collaudo, ove necessario, ovvero di regolare esecuzione delle medesime. Il collaudo, ove necessario, deve essere effettuato a cura e spese della concessionaria.

La concessionaria deve consegnare al Comune di Vicenza copia del collaudo, ove necessario, ovvero di regolare esecuzione delle opere, copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti e copia delle fatture quietanzate relative a tutte le opere eseguite.

Ai fini della determinazione del canone come stabilito all'articolo 3 del presente atto, non si terrà conto di eventuali spese al netto dell'IVA eccedenti a quanto previsto dal computo metrico di cui alla lettera PGN 88076 dell'11 giugno 2018, ossia € 34.864,38 al netto dell'IVA, oltre alle spese tecniche quantificate in € 4.472,00 compresa C.P. al netto dell'eventuale IVA e alla spesa per l'Attestazione Energetica ammontante a € 200,00 al netto dell'IVA.

Durante l'esecuzione delle opere i tecnici comunali possono effettuare sopralluoghi, nonché collaudi in corso d'opera, previo accordo su tempistiche e modalità con il responsabile unico dei lavori.

#### **Articolo 5 – Destinazione d'uso dell'unità immobiliare.**

La concessionaria deve adibire l'unità immobiliare all'attività di bar e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

## **Articolo 6 – Obblighi a carico della concessionaria.**

Nel corso della durata dell'atto di concessione, la concessionaria 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. Nei confronti della concessionaria che non provveda all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi alla concessionaria e addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e dei 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 della concessionaria;
- farsi carico di tutte le spese di gestione usualmente a carico dei conduttori, comprese eventuali 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 una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività della concessionaria;
- utilizzare l'unità immobiliare nel rispetto delle normative vigenti 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 7 – Divieti per la concessionaria.**

La concessionaria 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 la concessionaria 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 di Vicenza che procederà ad una nuova concessione per il restante periodo a completamento della durata della concessione.

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

**Articolo 8 – Modalità di pagamento del canone di concessione.**

Il canone di concessione dovrà essere pagato in rate mensili anticipate da versarsi presso la Tesoreria comunale.

**Articolo 9 – Criteri e procedure in caso di affitto e cessione d'azienda.**

Nel caso in cui la concessionaria intenda cedere l'azienda corrente nell'unità immobiliare della Basilica Palladiana oggetto del presente atto, 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 di

Vicenza aveva disciplinato le procedure di selezione dei concessionari per le unità immobiliari site in Basilica Palladiana. 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 10 – Cauzioni e penali**

A garanzia del puntuale rispetto delle altre obbligazioni assunte con la stipulazione del presente 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 ossia di € 9.812,00 (novemilaottocentododici/00).

La cauzione di cui sopra può 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 di Vicenza; l'obbligo del fideiussore non dovrà avere limiti di tempo e dovrà valere fino a dichiarazione liberatoria da parte dell'Amministrazione comunale.

#### **Articolo 11 – Carattere precario della concessione in uso.**

La concessionaria dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto del presente atto fa parte della Basilica Palladiana, complesso immobiliare avente rilevante interesse storico ed artistico.



La concessionaria dichiara altresì di essere a conoscenza che il complesso immobiliare della Basilica Palladiana è soggetto al regime dei beni demaniali ai sensi dell'articolo 824 del Codice Civile e che il rapporto di cui al presente atto è sottratto alle norme del diritto privato e soggetto alle norme del diritto amministrativo.

La concessionaria dichiara infine di essere a conoscenza che il diritto amministrativo riconosce al Comune di Vicenza una serie di prerogative volte al perseguimento dell'interesse pubblico, compresa la facoltà di revocare la concessione in uso che ha pertanto carattere precario.

#### **Articolo 12 - Decadenza della concessione.**

Nel caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune di Vicenza 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.

A titolo esemplificativo, costituisce causa di decadenza della concessione il mancato rispetto da parte della concessionaria, nello svolgimento dell'attività, di quanto stabilito all'articolo 5 del presente atto, ovvero il mancato pagamento dei canoni di concessione.

Resta salva la possibilità di revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, come da articolo 11 del presente atto; in tale ipotesi la concessionaria avrà diritto al rimborso di parte delle spese sostenute come da articolo 4 del presente atto, tenendo conto di quanto stabilito all'articolo 3.

#### **Articolo 13 – Recesso.**

Il Comune di Vicenza riconosce alla concessionaria la facoltà di recesso.

In tale caso la concessionaria nulla potrà pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di cui all'articolo 4 del presente atto o per eventuali addizioni e/o migliorie apportate.

**Art.14 - Riconsegna unità immobiliare al termine della concessione.**

Al termine della concessione, la concessionaria 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 13 del presente atto, al termine della concessione, la concessionaria non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le migliorie apportate all'unità immobiliare in esecuzione degli obblighi di cui agli articoli 4 e 6. Le addizioni apportate in esecuzione degli obblighi di cui agli articoli 4 e 6 si intendono acquisite alla proprietà del Comune di Vicenza.

**Articolo 15 - Eventuali spese di gestione**

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

**Articolo 16 – Atto di concessione e spese contrattuali**

Il presente atto, concessione amministrativa, è redatto nella forma della scrittura privata registrata.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla firma del presente atto sono a carico della concessionaria che dovrà provvedere a propria cura e spese alla registrazione dell'atto medesimo presso l'Agenzia delle Entrate.

**Articolo 17 – Prelazione nell'assegnazione delle concessioni per il periodo 2023 – 2031.**

Alla concessionaria dell'unità immobiliare al 31 dicembre 2022 sarà riconosciuta una prelazione nell'assegnazione in concessione della medesima unità immobiliare per il periodo 2023 – 2031.

Il Bando per il periodo 2023 – 2031 dovrà prevedere, quale condizione per l'assegnazione ad altro soggetto che abbia presentato un'offerta economica superiore a quella della concessionaria al 31 dicembre 2022, che l'aspirante concessionaria per il periodo 2023 – 2031 effettui il pagamento alla concessionaria al 31 dicembre 2022 di un importo pari alla differenza tra l'importo proposto per il mese di gennaio 2023 e l'importo del canone nel mese di dicembre 2022, moltiplicato per 54.

#### **Articolo 18 – Attestazione della Prestazione Energetica.**

Le parti danno atto che è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo 7774/2019 e relativo all'unità immobiliare oggetto del presente atto di concessione.

#### **Articolo 19 – Risoluzione atto di concessione PGN 7830 del 30 gennaio 2013.**

Il presente atto sostituisce l'atto di concessione PGN 7830 del 30 gennaio 2013 che è stato risolto a cura e spese della concessionaria.

#### **Articolo 20 – Comunicazione dati personali.**

In materia di privacy, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione unicamente nelle forme e nei limiti del D.Lgs. 196/2003, adeguato al Regolamento UE 679/2016 dal D.Lgs. 101/2018.

#### **Articolo 21 - 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.

**BORSA SRL**

Sede Legale: Via. Mure del Bastion, 38  
30061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)  
~~borsavicenza@legalmil.it~~  
Tel. ~~0444 544583~~ - c.f./p.i. 04050150244

