



N. 29099 di Rep.s.

COMUNE DI VICENZA

ATTO DI CONCESSIONE

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì *18 gennaio 2024*

TRA

Il Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor Carrucchi avv. Gian Luigi, nato a Padova il 20 aprile 1960, Direttore del Settore Ambiente e Patrimonio, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione n. del 2174 del 3 ottobre 2022, della determinazione n. 2173 del 3 ottobre 2022, della determinazione n. 92 del 19 gennaio 2023, della determinazione n. 447 del 24 febbraio 2023 e della determinazione n. 1617 del 28 giugno 2023

E

Booster 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, residente a Schiavon (VI) in Via I maggio n.1/8 – Presidente del Consiglio di Amministrazione – di seguito chiamata “concessionaria”

Premesso

- che con atto PGN 7830 del 30 gennaio 2013 il Comune di Vicenza aveva concesso in uso a Groove srl (codice fiscale 03618870244), con sede a Bassano del Grappa (VI), l'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 39;



1

Comune di Vicenza  
Protocollo Generale  
Protocollo N. 0009370/2024 del 18/01/2024



che l'atto di concessione PGN 7830 del 30 gennaio 2013 aveva la durata di anni nove, con decorrenza dal 1° gennaio 2014 e scadenza il 31 dicembre 2022;

- che con atto PGN 7854 del 30 gennaio 2013 il Comune di Vicenza aveva concesso in uso a Groove srl (codice fiscale 03618870244), con sede a Bassano del Grappa (VI), l'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 41;

che l'atto di concessione PGN 7854 del 30 gennaio 2013 aveva la durata di anni nove, con decorrenza dal 1° gennaio 2014 e scadenza il 31 dicembre 2022;

- che, a seguito dell'atto 12 gennaio 2018 Rep. n. 18061 dott. Gambino Notaio in Bassano del Grappa (VI) con cui Groove srl aveva ceduto l'azienda corrente presso le suddette unità immobiliari a Borsa SRL (codice fiscale 04050150244), con documento PGN 73057 del 15 maggio 2018 il Comune di Vicenza ha preso atto del subentro di Borsa SRL nei suddetti atti PGN 7830 del 30 gennaio 2013 e PGN 7854 del 30 gennaio 2013;

- che l'atto PGN 7830 del 30 gennaio 2013 è stato risolto;

- che con atto PGN 26294 del 18 febbraio 2019 il Comune di Vicenza aveva concesso in uso a Borsa SRL (codice fiscale 04050150244), con sede a Bassano del Grappa (VI) l'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 39;

che l'atto di concessione PGN 26294 del 18 febbraio 2019 aveva durata dal 18 febbraio 2019 al 31 dicembre 2022;

- che, come da comunicazione PGN 205668 del 30 dicembre 2019, dal 1° gennaio 2020 Borsa srl (codice fiscale 04050150244) ha cambiato la propria ragione sociale in Booster Srl (codice fiscale 04050150244), con sede a Bassano del Grappa (VI);
- che con determinazione n. 2174 del 3 ottobre 2022 è stato disposto il rinnovo della concessione in uso dell'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 39, per un periodo di nove anni decorrenti dal 1° gennaio 2023;
- che con determinazione n. 2173 del 3 ottobre 2022 è stato disposto il rinnovo della concessione in uso dell'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 41, per un periodo di nove anni decorrenti dal 1° gennaio 2023;
- che con determinazione n. 92 del 19 gennaio 2023 e con determinazione n.447 del 24 febbraio 2023 è stato disposto di far decorrere le concessioni novennali di cui alle determinazioni n. 2174 del 3 ottobre 2022 e n.2173 del 3 ottobre 2022 dapprima dal 1° febbraio 2023 e poi dal 1° giugno 2023;
- che con atto PGN 38364 del 6 marzo 2023 è stato regolarizzato l'utilizzo delle due unità immobiliari da parte di Booster Srl nel periodo 1° gennaio 2023 – 31 maggio 2023;
- che con determinazione n. 1617 del 28 giugno 2023 è stato disposto di dare esecuzione alle determinazioni n.2174 del 3 ottobre 2022, n. 2173 del 3 ottobre 2022 e n. 447 del 24 febbraio 2023 (che avevano disposto la concessione novennale) mediante la stipula di un contratto di concessione

avente la durata di 7 mesi (con decorrenza dal 1° giugno 2023 e scadenza il 31 dicembre 2023) e successivamente un contratto di concessione avente la durata di 8 anni e 5 mesi (con decorrenza dal 1° gennaio 2024 e scadenza il 31 maggio 2032) da stipularsi a condizione che entro il 31 dicembre 2023 Booster Srl abbia pagato canoni pregressi per € 31.039,56, oltre a tutti i canoni dovuti nell'anno 2023;

- che con atto PGN 112723 del 29 giugno 2023 le due unità immobiliari sono state concesse in uso a Booster Srl per un periodo di sette mesi, dal 1° giugno 2023 al 31 dicembre 2023;

- che Booster Srl ha pagato i suddetti canoni pregressi di € 31.039,56 oltre che tutti i canoni dovuti nell'anno 2023, come da reversale di incasso n.58690 del 29 dicembre 2023;

Si conviene quanto segue

**Articolo 1 – Oggetto.**

Il Comune di Vicenza concede in uso a Booster Srl (codice fiscale 04050150244), con sede a Bassano del Grappa (VI), le seguenti due unità immobiliari site a Vicenza, nella Basilica Palladiana, sul piano di Piazza dei Signori, così individuate al Catasto Fabbricati:

- Catasto Fabbricati - foglio 5 particella 243 subalterno 39 – consistenza mq 64;
- Catasto Fabbricati – foglio 5 particella 243 subalterno 41 – consistenza mq 210.

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

La durata della concessione in uso è stabilita in 8 (otto) anni e 5 (cinque) mesi, con decorrenza dal 1° gennaio 2024 e scadenza il 31 maggio 2032.

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 di concessione annuo è stabilito:

- in € 38.154,00 (trentottomilacentocinquantaquattro/00) per l'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 39;
- in € 44.160,00 (quarantaquattromilacentosessanta/00) per l'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 41.

Il canone di concessione annuo complessivo di € 82.314,00 sarà aggiornato annualmente in base al 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. L'indice di riferimento sarà quello del mese di ottobre.

### **Articolo 4 – Destinazione d'uso delle unità immobiliari.**

La concessionaria deve adibire l'unità immobiliare di cui al subalterno 39 all'attività di bar e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

I locali al piano terra dell'unità immobiliare di cui al subalterno 41 devono essere adibiti a punto di informazione munito di postazioni pc e wifi, nonché a struttura polifunzionale per lo svolgimento di concerti o altri eventi culturali, dotata di bar di servizio.

I locali al piano ammezzato dell'unità immobiliare di cui al subalterno 41 devono essere adibiti a ristorante e anche a sede dell'Associazione Vicenza Jazz da costituirsi eventualmente tra il Comune di Vicenza, Booster srl e altri soggetti individuati di comune accordo.



**Articolo 5 – Utilizzo dell'unità immobiliare di cui al subalterno 41 da parte del Comune di Vicenza.**

Il Comune di Vicenza, tramite gli assessorati alla Cultura e al Turismo e fermo restando lo svolgimento dell'attività di bar e ristorante, può gestire in proprio i locali al piano terra per un massimo di 100 (cento) giorni all'anno, al fine di utilizzarli, coordinando le richieste di scuole, associazioni o altri enti, per concerti, reading letterari e teatrali, laboratori musicali e teatrali, happening e installazioni artistiche, piccole esposizioni, incontri, conferenze stampa ecc..

Il Comune di Vicenza, tramite i suddetti assessorati, gestirà in proprio n.4 vetrine (due per ogni lato) per tutta la durata della concessione.

**Articolo 6 – Interventi di manutenzione presso l'unità immobiliare di cui al subalterno 41.**

La concessionaria deve eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi manutentivi di cui dovesse necessitare l'unità immobiliare (es: rifacimento dell'impianto elettrico, rifacimento dell'impianto idrico, pavimentazione, soffitti, tinteggiature ecc.). Per l'esecuzione di detti interventi e per le migliorie apportate all'unità immobiliare, la concessionaria non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo nemmeno al termine del rapporto.

La concessionaria deve affidare l'esecuzione delle opere a imprese in regola con le disposizioni legislative disciplinanti i lavori pubblici in materia di beni culturali. I nominativi dell'imprese esecutrici devono essere comunicati preventivamente al Comune di Vicenza.

La concessionaria è l'unico responsabile nei confronti del Comune di Vicenza per quanto connesso con l'esecuzione degli interventi manutentivi. La

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

La concessionaria deve consegnare al Comune di Vicenza copia del collaudo ovvero di regolare esecuzione delle opere, nonché copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti.

#### **Articolo 7 – 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 che dovessero rendersi necessarie presso le due unità immobiliari, nonché di eventuali interventi di adeguamento per rendere le medesime unità immobiliari idonee all'uso stabilito. Detti lavori devono essere eseguiti tempestivamente, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge. Nel caso in cui la concessionaria 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 alle unità immobiliari;
- 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;
- trasmettere al Comune di Vicenza copia sottoscritta della polizza R.C., nel caso in cui l'utilizzo delle unità immobiliari comporti una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività della concessionaria;
- utilizzare le unità immobiliari 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 delle unità immobiliari e lo svolgimento dell'attività commerciale, senza che l'atto di concessione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti;
- osservare eventuali prescrizioni della competente Soprintendenza dettate ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e finalizzate alla conservazione dell'immobile;
- rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – nel provvedimento con cui si autorizza la concessione in uso delle unità immobiliari site nella Basilica Palladiana, trasmesso al Comune di Vicenza con la lettera PGN 54063 del 27 marzo 2023:

1. *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa delle parti strutturali e delle finiture storiche.

Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione d'uso ai fini di accertarne la compatibilità con il provvedimento e con il carattere storico e archeologico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione;

2. *condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – considerato l'interesse per la collettività che riveste il fabbricato e la sua originaria funzione commerciale e

di rappresentanza, si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica proposta, legata alla vendita di beni e prodotti.

Le suindicate prescrizioni e condizioni costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Ai sensi dell'art. 55 bis del D.Lgs 42/2004, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento da parte del concessionario delle obbligazioni di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di autotutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

#### **Articolo 8 – Divieti per la concessionaria.**

La concessionaria non potrà sub – concedere in tutto o in parte le unità immobiliari, cedere l'atto di concessione, adibire le unità immobiliari a un uso diverso rispetto a quello per cui sono state concesse in uso.

Nel caso in cui la concessionaria cessi l'attività esercitata nelle unità immobiliari oppure l'azienda corrente nelle unità immobiliari sia oggetto di vendita o affitto con trasferimento dell'attività all'esterno della Basilica Palladiana, le unità immobiliari medesime ritorneranno nella detenzione del Comune di Vicenza che procederà ad una nuova concessione.

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

#### **Articolo 9 – Modalità di pagamento del canone di concessione.**

Il canone di concessione dovrà essere pagato in rate mensili anticipate entro il giorno 5.

#### **Articolo 10 – Criteri e procedure in caso di affitto e cessione d'azienda:**

Nel caso in cui la concessionaria intenda cedere l'azienda corrente nelle unità immobiliari 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 11 – Cauzioni.**

A garanzia del puntuale rispetto delle obbligazioni assunte con la stipulazione del presente atto di concessione, la concessionaria ha presentato fidejussione nr. 027/200960-gz del 1 giugno 2023 emessa da BCC di Verona e Vicenza – Credito Cooperativo – Società Cooperativa e avente scadenza il 31 maggio 2032.

Nella fidejussione è 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.

**Articolo 12 – Carattere precario della concessione in uso.**

La concessionaria dichiara di essere a conoscenza che le unità immobiliari oggetto del presente atto fanno 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 13 - Decadenza della concessione.**

Nel caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune di Vicenza può dichiarare la decadenza della concessione, previa contestazione formale.

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 4 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 12 del presente atto; in tale ipotesi la concessionaria avrà diritto al rimborso di parte delle spese sostenute come da articoli 6 e 7 del presente atto; l'importo del rimborso sarà determinato con criterio di proporzionalità rispetto alla scadenza dell'atto di concessione.

#### **Articolo 14 – Recesso.**

Il Comune di Vicenza riconosce alla concessionaria la facoltà di recesso con un preavviso di tre mesi.

In tale caso la concessionaria nulla potrà pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute per l'esecuzione di eventuali lavori di cui agli articoli 6 e 7 del presente atto o per eventuali addizioni e/o migliorie apportate alle unità immobiliari.

**Art.15 – Riconsegna delle unità immobiliari al termine della concessione.**

Al termine della concessione, la concessionaria dovrà restituire le unità immobiliari nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso. Il Comune di Vicenza ha diritto di valersi sulla cauzione per l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nelle unità immobiliari, salvo ogni onere maggiore.

Fatto salvo quanto stabilito all'articolo 13 del presente atto nel caso di revoca, 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 6 e 7. Le addizioni apportate in esecuzione degli obblighi di cui all'articolo 6 e 7 si intendono acquisite alla proprietà del Comune di Vicenza.

**Articolo 16 - Eventuali spese di gestione.**

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

**Articolo 17 – 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 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 di cui al subalterno 39 oggetto del presente atto di concessione.

Le parti danno atto che è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice 5062/2023 e relativo all'unità immobiliare di cui al subalterno 41 oggetto del presente atto di concessione.

#### **Articolo 19 – Adempimenti in materia antimafia.**

Ai sensi dell'art 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i. il rappresentante della concessionaria dichiara che non risultano sussistere impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale.

Lo stesso dichiara, inoltre, di non essere sottoposto alle sanzioni di interdizione della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione, né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 8 giugno 2011, n. 231 e s.m.i.

Di seguito gli estremi dell'informazione antimafia liberatoria, richiesta con nota PGN 0049297 del 16 maggio 2023, ai sensi dell'art. 91, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i., utilizzando il collegamento alla Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.), ai sensi dell'art. 90 dello stesso D.Lgs. n.159/2011 e s.m.i., competente la Prefettura di Vicenza, e rilasciata con esito negativo il 18 maggio 2023.

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

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della sottoscrizione ed esecuzione della presente concessione, le Parti si danno atto che il relativo trattamento verrà effettuato secondo le disposizioni di cui al Regolamento UE

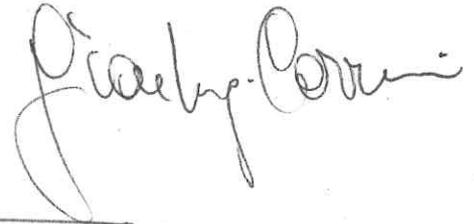
679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., conformemente a quanto contemplato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali ex art. 13 del Reg. UE 679/2016, pubblicata nel sito istituzionale del Comune di Vicenza al link: <http://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php>, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

**Articolo 21 - Foro competente e norme di rinvio.**

Per tutto ciò che non è previsto nel presente atto, 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.

Per il Comune di Vicenza – avv. Gian Luigi Carrucciu

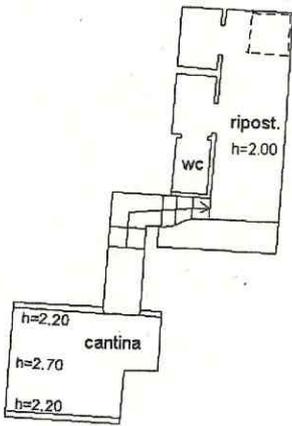
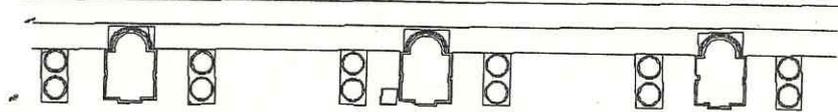
Per Booster srl – signor Damiano Salmeri



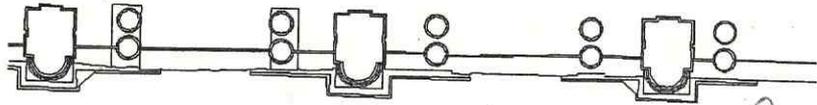
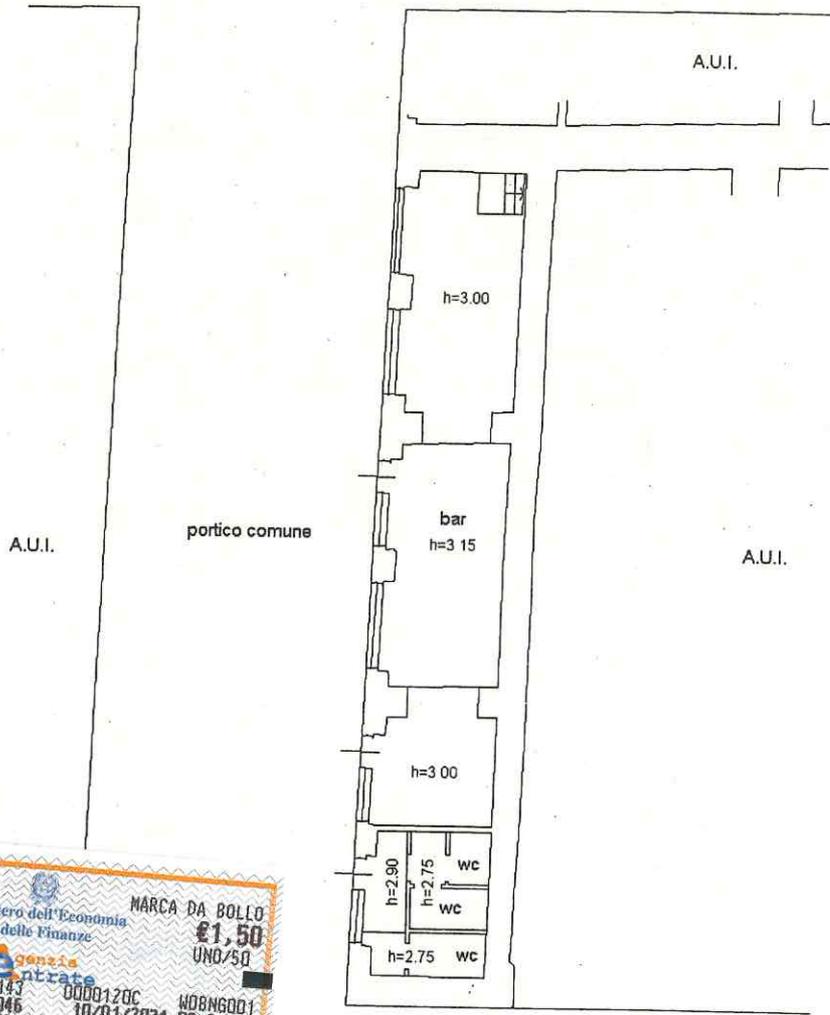
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Vicenza	
Piazza Dei Signori _____ civ. 26	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Spagnolo Andrea
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Vicenza
Particella: 243	N. 02033
Subalterno: 39	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala: 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA

*[Handwritten signatures and initials]*

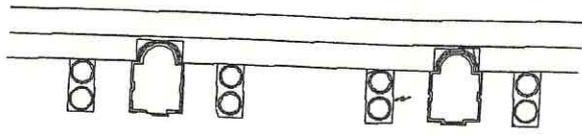
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Vicenza

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Comune di Vicenza  
 Piazza Dei Signori \_\_\_\_\_ civ. 40

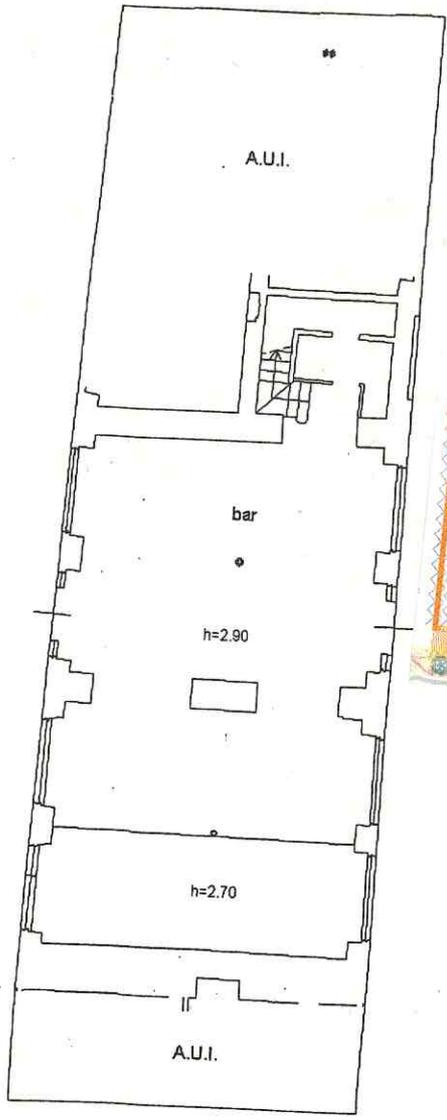
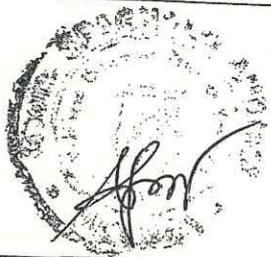
Identificativi Catastali:  
 Sezione: \_\_\_\_\_  
 Foglio: 5  
 Particella: 243  
 Subalterno: 41

Compilata da:  
 Spagnolo Andrea  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Vicenza \_\_\_\_\_ N. 02033

Planimetria  
 Scheda n. 1      Scala 1:200

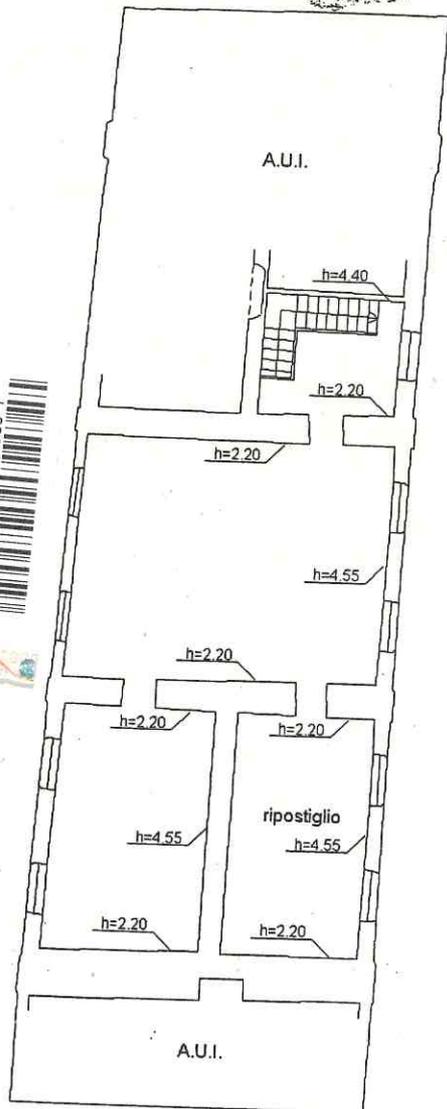


portico comune



portico comune

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.