



N. 29021 Rep. S.

ATTO DI CONCESSIONE

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì 19.6.2023

TRA

Il Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor D'Amato arch. Riccardo, nato a Vicenza il 20 aprile 1966, Direttore del Servizio Patrimonio Abitativi, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione n. 2332 del 18 ottobre 2023, della determinazione n. 92 del 19 gennaio 2023 e della determinazione n. 447 del 24 febbraio 2023

E

Il Grottino SRL (codice fiscale 04232540247), con sede a Vicenza (VI), rappresentata dal signor Nicoletti Fabio (codice fiscale NCLFBA72P22L840R), nato a Vicenza il 22 settembre 1972, residente a Vicenza in Via Riviera Berica n.294 – Presidente del Consiglio di Amministrazione – di seguito chiamata anche “concessionaria”

Premesso

- che con atto 3533 del 15 gennaio 2013 il Comune di Vicenza aveva concesso in uso a Ostaria Il Grottino SRL (codice fiscale 02872600248) l'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e ora individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 71 a seguito di variazione del 19 dicembre 2022 Pratica VI0148025 (già subalterni 56 e 49 parte);

- che l'atto di concessione PGN 3533 del 15 gennaio 2013 aveva la durata di anni nove, con decorrenza dal 1° gennaio 2014 e scadenza il 31 dicembre 2022;

Comune di Vicenza  
Protocollo Generale  
Protocollo N. 0105463/2023 del 19/06/2023



- che a seguito dell'atto 30 luglio 2019 Rep. n. 3344 e Racc. n. 2509 dott.ssa Elisa Stagnotto notaio in Arsiero (VI), con cui l'azienda corrente presso l'unità immobiliare di cui sopra è stata conferita in una nuova società denominata Il Grottino SRL (codice fiscale 04232540247), con sede a Vicenza, con determinazione n. 1593 del 4 settembre 2019 è stato preso atto del subentro de Il Grottino SRL nell'atto di concessione PGN 3533 del 15 gennaio 2013;
- che con determinazione n. 2332 del 18 ottobre 2022 è stato disposto di rinnovo della concessione in uso a Il Grottino SRL dell'unità immobiliare sita a Vicenza in Basilica Palladiana e ora individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 71, per un periodo di nove anni decorrenti dal 1° gennaio 2023;
- viste la determinazione n. 92 del 19 gennaio 2023 e la determinazione n. 447 del 24 febbraio 2023 con cui è stato disposto di far decorrere la suddetta concessione novennale dapprima dal 1° febbraio 2023 e poi dal 1° giugno 2023;

Si conviene quanto segue

**Articolo 1 – Oggetto.**

Il Comune di Vicenza concede in uso a Il Grottino SRL (codice fiscale 04232540247), con sede a Vicenza, l'unità immobiliare sita a Vicenza, nella Basilica Palladiana, sul piano di piazza di Piazza delle Erbe, individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 243 subalterno 71 - consistenza mq 109 – e indicata nella planimetria allegata al presente atto.

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

La concessione in uso ha la durata nove anni, decorrenti dal 1° giugno 2023.



Alla scadenza la concessione in uso potrà essere rinnovata a condizioni da determinarsi, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 17. In ogni caso è escluso il rinnovo tacito.

**Articolo 3 – Canoni di concessione.**

Il canone di concessione annuo è stabilito in € 36.300,00 (trentaseimilatrecento/00).

Il canone di concessione annuo sarà aggiornato annualmente in base alle 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 marzo.

**Articolo 4 – Interventi di manutenzione presso l'unità immobiliare oggetto del presente atto.**

La concessionaria dichiara di aver eseguito gli interventi di cui all'articolo 4 e 5 dell'atto di concessione PGN 3533 del 15 gennaio 2013, riguardanti, tra l'altro, il rifacimento dell'impianto elettrico, il rifacimento dell'impianto idrico, della pavimentazione e dei soffitti, le tinteggiature (ecc.). Per l'esecuzione di detti interventi e per le migliorie apportate all'unità immobiliare e acquisite al patrimonio comunale, la concessionaria dichiara di non aver diritto ad alcun rimborso o indennizzo, come pattuito nell'atto di concessione PGN 3533 del 15 gennaio 2013.

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

La concessionaria deve adibire a bar l'unità immobiliare oggetto del presente atto.

**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 che dovessero rendersi necessarie presso l'unità immobiliare, nonché di eventuali interventi di adeguamento per rendere la medesima unità immobiliare idonea 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 all'unità immobiliare;
- 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 dell'unità immobiliare 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;



- 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 dell'unità immobiliare, 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 7 - Divieti per la concessionaria.**

La concessionaria non può sub – concedere in tutto o in parte l'unità immobiliare, cedere l'atto di concessione, adibire i locali a un uso diverso rispetto a quello per cui sono stati concessi in uso.

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.

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

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

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

**Articolo 9 – Criteri e procedure in caso di affitto o 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. 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 obbligazioni assunte con la stipulazione del presente atto di concessione, la concessionaria ha presentato fideiussione n. 2643/7159401 del 8 febbraio 2023 emessa da Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, valida fino al 31 gennaio 2032.

Nell'atto di fideiussione 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.

In prossimità della scadenza della suddetta fideiussione la concessionaria dovrà presentare analogo garanzia valida dal 1° febbraio 2032 fino alla scadenza del presente contratto stabilita per il 31 maggio 2032.

**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.

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 6 del presente atto; l'importo del rimborso sarà determinato con criterio di proporzionalità rispetto alla scadenza dell'atto di concessione.

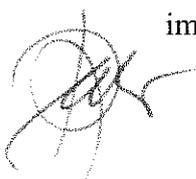
**Articolo 13 – Recesso.**

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 dei lavori di cui all'articolo 6 del presente atto o per eventuali addizioni e/o migliorie apportate.

**Articolo 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 all'unità immobiliare, salvo ogni onere maggiore.

Fatto salvo quanto stabilito all'articolo 11 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 a gli articoli 6. Le addizioni apportate in esecuzione degli obblighi di cui agli articoli 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 con un apposito regolamento approvato dall'Amministrazione comunale.

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

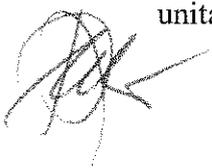
Il presente atto, concessione amministrativa, è redatto nella forma della scrittura privata registrata.

Ai fini fiscali e repertoriali si dichiara che il valore complessivo del presente contratto è di € 326.700,00 (trecentoventiseimilasettecento/00).

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al 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 della concessione per il periodo 1° giugno 2032 – 31 maggio 2041.**

Alla concessionaria dell'unità immobiliare al 31 maggio 2032 sarà riconosciuta una prelazione nell'assegnazione in concessione della medesima unità immobiliare per il periodo di nove anni successivo.



L'eventuale bando per il successivo periodo di nove anni dovrà prevedere, quale condizione per l'assegnazione ad altro soggetto che abbia presentato un'offerta economica superiore a quella della concessionaria al 31 maggio 2032, che l'aspirante concessionaria per il successivo periodo di nove anni effettui il pagamento alla concessionaria al 31 maggio 2032 di un importo pari alla differenza tra l'importo proposto per il mese di giugno 2032 e l'importo del canone nel mese di maggio 2032, 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 5059/2023 e relativo all'unità immobiliare di cui foglio 5 particella 243 subalterno 71 oggetto del presente atto di concessione.

**Articolo 19 – 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 20 – 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 2001, n.231 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 91, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i., è stata richiesta, con nota PGN 0049267 del 16 maggio 2023, l'informazione antimafia, utilizzando, con la modalità di cui all'art. 90 del D.Lgs. 159/2011, il collegamento alla Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.); la stessa alla data odierna risulta essere in fase istruttoria. Decorsi i termini di cui all'art. 92, comma 2 del D.Lgs. 159/2011, la Stazione appaltante, considerata l'urgenza afferente all'interesse pubblico sotteso, si avvale della facoltà prevista dall'art. 92, comma 3 dello stesso D.Lgs. 159/2011, di procedere alla stipulazione del presente contratto anche in assenza dell'esito dell'informazione antimafia. Il Comune di Vicenza recederà dallo stesso, qualora siano accertati elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa.

**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.

Per il Comune di Vicenza – arch. Riccardo D'Amato 

Per Il Grottino SRL – signor Fabio Nicoletti 

