

COMUNE DI VICENZA

N. 2650 di Racc.

N. 29162 di Rep.S.

CONCESSIONE IN USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE EX CHIESA DEI SANTI FAUSTINO E GIOVITA SITA IN VICENZA IN CORSO PALLADIO N. 176 DA ADIBIRSI ALLE ATTIVITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 5 COMMA 1 LETTERA i) DEL D.LGS. N. 117/2017, CON PREVALENZA DELLE ATTIVITA' CINEMATOGRAFICHE.

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì 12 (dodici) del mese di settembre 2024 (duemilaventiquattro).

Avanti a me, **dott.ssa Stefania Di Cindio**, nata a Torino il 3 febbraio 1967, Segretario Generale del Comune di Vicenza, autorizzata per legge a rogare i contratti nell'interesse del Comune, ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 97, comma 4, lett. c), sono personalmente comparsi i Signori:

dott. Piero Pelizzaro, nato a Vicenza il 31 maggio 1982, Dirigente comunale, il quale interviene ed agisce in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Vicenza, codice fiscale e partita IVA 00516890241, domiciliato per la carica in Vicenza presso la Sede comunale, a quanto di seguito autorizzato, ai sensi degli artt. 107, comma 3, lett. c) e 110 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dell'art. 65 dello Statuto Comunale, degli artt. 24 comma 3 e 30 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, del Decreto di nomina sindacale P.G.N. 115242 del 08.08.2024, in qualità di Direttore del Settore "Ambiente e Patrimonio" del Comune stesso, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 551 del



Vertical handwritten text: Veramente
Handwritten signature: D. Cindio
Handwritten signature: Piero Pelizzaro
Handwritten signature: Stefania

25.03.2024, esecutiva ai sensi di legge, di seguito, nel presente contratto, denominato semplicemente “Comune concedente”;

signor Vladimiro Soli, nato a Vicenza il 7 febbraio 1946, codice fiscale SLOVDM46B07L840L, il quale interviene ed agisce in questo atto in rappresentanza della Società CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE, con sede legale in Vicenza, Corso Palladio n. 176, codice fiscale e partita I.V.A. 03973060241, iscritta nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore dal 22.12.2022 e nel Registro delle Imprese di Vicenza al numero VI – 368952 di REA, capitale sociale € 10.000,00 (diecimila/00), deliberato, sottoscritto ed interamente versato, nella misura esistente in base all’ultimo bilancio presentato, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere della Società stessa, come risultante da certificazione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza, Documento n. T 567882733 - 17.07.2024, di seguito, nel presente contratto, denominato semplicemente “Concessionario”.

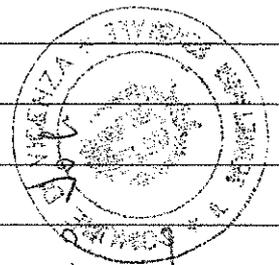
PREMESSO CHE:

- con deliberazioni di Giunta comunale n. 234 del 13.12.2023 e n. 251 del 28.12.2023 e successiva determinazione dirigenziale n. 108 del 23.01.2024, il Comune di Vicenza ha deciso di indire una procedura competitiva tra i soggetti di cui all’articolo 4 del D.Lgs. n. 117/2017 “Codice del Terzo Settore”, per la concessione in uso, della durata di nove anni, dell’unità immobiliare di proprietà comunale, da adibire ad attività di cui all’articolo 5, comma 1 lett. i) del D.Lgs. n. 117/2017, con prevalenza delle attività cinematografiche, individuata catastalmente in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particella 341, sub. 1;

- con determinazione dirigenziale n. 551 del 25.03.2024, l'unità immobiliare citata, oggetto del presente contratto, è stata concessa in uso, per la durata di nove anni, alla Società CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE con sede legale in Vicenza, per il canone annuo di € 16.000,00 (sedicimila/00), a tutti i patti e condizioni stabiliti nell'avviso di procedura ad evidenza pubblica e suoi allegati (PGN 12586 del 24.01.2024), nella domanda di partecipazione, nella proposta gestionale e tecnica di riqualificazione dell'immobile presentate dal Concessionario, e nello schema di contratto, allegato sub C) alla determinazione dirigenziale n. 108 del 23.01.2024;

- con successiva nota PGN 51903 del 28.03.2024, il Settore "Ambiente e Patrimonio" ha comunicato alla Società CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE, con sede legale in Vicenza, l'aggiudicazione della sopraddetta procedura ad evidenza pubblica, subordinando la stipulazione dell'atto di concessione in uso dell'immobile: all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero della Cultura, ai sensi dell'articolo 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e all'acquisizione dell'esito favorevole delle verifiche, effettuate dagli uffici tecnici comunali, sulla dettagliata relazione tecnica degli interventi di riqualificazione, da realizzarsi sull'immobile comunale, oggetto di contratto, richiesta al Concessionario, secondo quanto previsto all'articolo 8 dell'avviso di procedura ad evidenza pubblica, ed acquisita agli atti del Comune concedente il 22.04.2024 con PGN 65831;

- in data 02.07.2024 con Prot. n. 4839, il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto ha trasmesso il Provvedimento rep. n. 109 del 01.07.2024, con il quale autorizza la concessione d'uso del bene immobile, oggetto del



Veronica
Stefano

presente contratto, con prescrizioni e condizioni; autorizzazione che è stata acquisita dal Comune concedente con PGN 109684 del 02.07.2024; - con nota PGN 142265 del 04.09.2024, il Direttore del Settore “Ambiente e Patrimonio”, dott. Piero Pelizzaro, ha dichiarato che sono state effettuate dagli uffici comunali le verifiche in merito alle scelte progettuali e alla congruità dei prezzi concernenti gli interventi di riqualificazione dell’immobile, previsti nella dettagliata relazione tecnica degli interventi di riqualificazione, presentata dal Concessionario con PGN 65831 del 22.04.2024 ed il cui valore complessivo ammonta ad € 358.144,85 (trecentocinquantottomilacentoquarantaquattro/85) oltre IVA di legge.

TUTTO CIO' PREMESSO:

I predetti Signori comparenti, della cui identità personale sono certa, rinunciato d'accordo tra loro e col mio consenso alla presenza dei testimoni, vengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto della concessione in uso

Il Comune di Vicenza concede in uso alla Società CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE con sede legale in Vicenza, che accetta senza riserva alcuna, l’unità immobiliare, meglio identificata nella planimetria che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente contratto sub lett. “A”, e distinta catastalmente come segue: Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particella 341, sub. 1, categoria D/3, rendita catastale di € 3.540,00 (tre mila cinquecento quaranta/00).

Articolo 2 – Durata della concessione in uso

La concessione in uso ha la durata di nove anni, decorrenti dalla data odierna di stipula fino all’11.09.2033. Alla scadenza, detta concessione in uso sarà

rinnovata per ulteriori nove anni, previa verifica della condotta tenuta dal Concessionario in merito all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, al rispetto della destinazione d'uso e all'esecuzione degli interventi di riqualificazione, di manutenzione e di adeguamento previsti dal presente contratto.

Articolo 3 – Canone di concessione in uso

Il canone annuo di concessione è stabilito in € 16.000,00 (sedicimila/00). Ai sensi dell'articolo 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 "Codice del Terzo Settore", dal canone di concessione, dovuto per l'intero arco temporale contrattuale, di cui all'articolo 2, saranno detratte le spese (al netto dell'IVA) sostenute dal Concessionario, per la riqualificazione e riconversione dell'immobile tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, ecc.

Le suddette spese sostenute dal Concessionario saranno detratte entro il limite massimo del canone complessivo per l'intero periodo.

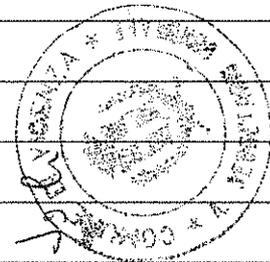
Nel caso in cui il canone di concessione, dovuto per l'intero arco temporale, sia superiore all'importo delle spese (al netto dell'IVA) sostenute dal Concessionario, il residuo sarà pagato dallo stesso in rate annue di uguale importo.

Articolo 4 – Destinazione d'uso dell'unità immobiliare

L'immobile, oggetto del presente atto, deve essere adibito ad attività di cui all'articolo 5, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 117/2017 "Codice del Terzo Settore" con prevalenza delle attività cinematografiche, come da proposta gestionale che il Concessionario ha presentato in sede di procedura ad evidenza pubblica.

Articolo 5 – Interventi di riqualificazione dell'immobile oggetto di concessione d'uso

Il Concessionario dovrà eseguire a propria cura e spese (comprese le spese



Verissimo
G

Stefano

Piero Roberto
Stefano

tecniche) gli interventi di riqualificazione descritti nella proposta tecnica presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica e, in maniera più dettagliata, nella sua successiva comunicazione, acquisita dal Comune concedente con PGN 65831 del 22 aprile 2024, comprensiva di computo metrico.

Il Concessionario dovrà presentare la documentazione tecnica eventualmente necessaria per eseguire i suddetti interventi di riqualificazione. In data 29.05.2024 con Prot n. 16074, il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza ha trasmesso l'autorizzazione, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004, alla realizzazione degli interventi di riqualificazione sul bene immobile con prescrizioni; autorizzazione che è stata acquisita dal Comune concedente con PGN 90606 del 30.05.2024.

Il Concessionario dovrà eseguire gli interventi di riqualificazione entro tre anni dalla firma della presente concessione-contratto ovvero entro i tempi tecnici concordati con gli uffici comunali.

Il Concessionario affiderà l'esecuzione dei lavori a imprese di propria fiducia garantendo la corretta esecuzione dei lavori medesimi, nel rispetto di quanto previsto nella suddetta comunicazione PGN 65831 del 22 aprile 2024.

Le imprese scelte dal Concessionario dovranno essere in regola rispetto alla normativa vigente, in particolare rispetto all'iscrizione alla Camera di Commercio, alle regolarità dei rapporti di lavoro nei confronti dei dipendenti e rispetto ai 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 al Decreto Legislativo n. 81/2008.

Il Concessionario è l'unico responsabile nei confronti del Comune concedente per quanto connesso con l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo; lo stesso deve nominare un responsabile dei lavori che è anche referente del Comune concedente per qualsiasi comunicazione inerente i lavori.

Le opere s'intendono terminate con l'emissione del certificato di collaudo, ove necessario, ovvero di regolare esecuzione delle medesime, e la comunicazione di fine lavori. Il collaudo, ove necessario, viene emesso a cura e spese del Concessionario.

Il Concessionario dovrà consegnare al Comune di Vicenza copia del certificato di collaudo, ove necessario, ovvero di regolare esecuzione delle opere, e eventualmente copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla norme vigenti e copia delle fatture quietanzate di tutti i lavori eseguiti, nonché provvedere all'eventuale aggiornamento catastale conseguente agli interventi eseguiti.

Il Comune concedente autorizza l'esecuzione degli interventi di cui alla suddetta comunicazione del Concessionario PGN 65831 del 22 aprile 2024.

Articolo 6 – Obblighi a carico del Concessionario

Nel corso della durata del presente atto di concessione, il Concessionario ha i seguenti obblighi:

- comunicare qualsiasi variazione del proprio domicilio, del legale rappresentante e della propria forma giuridica;
- farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare di proprietà comunale, oggetto del presente atto (con eccezione dell'intervento di sistemazione del tetto e degli interventi che riguarderanno l'involucro del fabbricato, che saranno eseguiti dal Comune concedente a



Stefano D.
Flavio Rizzano

propria cura e spese) che dovessero rendersi necessarie, eseguendole tempestivamente previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge. Nei confronti del Concessionario che non vi provveda, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al Concessionario ed addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'immobile;

- farsi carico delle spese per eventuali interventi di adeguamento da eseguirsi nell'immobile di proprietà comunale, oggetto del presente atto, al fine di renderlo idoneo all'uso stabilito;
- farsi carico di tutte le spese relative alle utenze. I contratti di fornitura devono essere intestati a nome del Concessionario;
- trasmettere al Comune di Vicenza copia sottoscritta della polizza RCT, nel caso in cui l'utilizzo dell'immobile di proprietà comunale comporti un'ipotesi di responsabilità civile verso terzi connessa all'attività in essa esercitata.

A tal fine il Concessionario ha già stipulato apposita assicurazione mediante polizza Minerva, per l'esercente cinematografico, n. 2081002 del 19.09.2019, emessa da ZURICH INSURANCE PLC, con sede legale in Milano, contraente CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE, con i massimali così ripartiti:

- Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.):
€ 2.840.500,00 (duemilioniottocentoquarantamilacinquecento/00) per ogni sinistro (catastrofe), con il limite di
€ 516.457,00 (cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantesette/00) per ogni persona danneggiata e di
€ 129.114,00 (centoventinovemilacentoquattordici/00) per danni a cose ed animali;

- Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (R.C.O.):

€ 387.343,00 (trecentottantasettemilatrecentoquarantatre/00) per ogni sinistro qualunque sia il numero dei dipendenti infortunati, con il limite di

€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) per lesioni personali ad ogni dipendente infortunato. Il dott. Piero Pelizzaro, come in premessa identificato, accetta tale polizza attestandone la conformità alle prescrizioni di legge, all'avviso di procedura ad evidenza pubblica e suoi allegati (PGN 12586 del 24.01.2024);

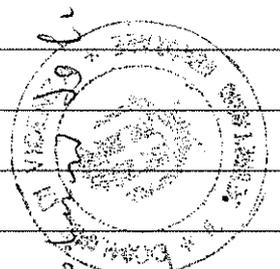
- utilizzare l'immobile di proprietà comunale nel rispetto delle normative vigenti dando tempestiva comunicazione al Comune concedente delle eventuali disfunzioni;

- richiedere ed ottenere, a propria cura e spese, eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per adibire l'immobile di proprietà comunale alle attività di cui all'articolo 4 del presente contratto, senza che l'atto di concessione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti;

- provvedere alla pulizia dei locali e dell'adiacente spazio esterno al fine di contribuire al decoro del complesso immobiliare di cui sono parte;

- rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni di cui al Provvedimento rep. n. 109 del 01.07.2024 del Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, con cui si autorizza la concessione d'uso del bene immobile, oggetto del presente contratto, acquisito agli atti del Comune concedente con PGN 109684 del 02.07.2024:

1. prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione program-



Handwritten signatures: "V. Pelizzaro" and "Stefano".

mate – l'autorizzazione di lavori e opere di qualsiasi genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004; la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa delle parti strutturali e delle finiture storiche. Ai sensi dell'articolo 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 o artistico o 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 il suo valore storico, si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica legata alla percezione dall'esterno del compendio e a quella consentita dalla destinazione d'uso quale sala cinematografica;

3. congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta – si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione e i loro tempi, come indicato dalla richiesta di autorizzazione.

Le suindicate prescrizioni e condizioni costituiscono obbligazioni ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. Ai sensi dell'articolo 55 bis del D.Lgs. 42/2004 citato, il Soprintendente, qualora verifici l'inadempimento da parte del Concessionario delle obbligazioni di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di autotutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze al

Comune concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

Articolo 7 – Divieti per il Concessionario

Il Concessionario non potrà sub – concedere in tutto o in parte l'immobile di proprietà comunale ad altri soggetti, salvo espressa autorizzazione del Comune concedente, cedere l'atto di concessione, adibire l'immobile a una destinazione diversa da quanto indicato all'articolo 4 del presente atto.

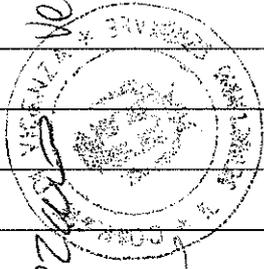
Salvo il caso di lavori di manutenzione urgenti, il Concessionario non potrà eseguire interventi od opere nell'unità immobiliare senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente.

Articolo 8 – Modalità di pagamento del canone di concessione

L'eventuale canone di concessione dovrà essere pagato in rate mensili anticipate, entro il cinque di ogni mese.

Articolo 9 – Cauzioni e penali

A garanzia dell'esecuzione degli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 5 del presente atto di concessione, il Concessionario ha presentato apposita polizza fideiussoria assicurativa n. 440035004, atto di dichiarazione 00 e 01, emessi il 12.09.2024 da GENERALI ITALIA SPA, con sede legale in Mogliano Veneto (TV), Agenzia di Castelfranco Veneto (TV), contraente CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE, fino alla concorrenza di € 35.814,48 (trentacinquemilaottocentoquattordici/48), pari al 10% dell'importo complessivo degli interventi di riqualificazione (al netto dell'IVA), indicati nella proposta tecnica e nel computo metrico presentati con nota PGN 65831 del 22.04.2024. La suddetta garanzia cesserà di avere effetto solo alla conclusione dei lavori, dopo che il Concessionario avrà pre-

Stefano Di Giulio
Vicario
22/09/24


sentato tutta la documentazione di cui all'articolo 5 del presente atto, previa formale liberatoria da parte del Comune di Vicenza.

A garanzia del puntuale rispetto delle obbligazioni assunte con la stipulazione del presente contratto, il Concessionario ha presentato apposita polizza fideiussoria assicurativa n. 440035003, emessa il 12.09.2024 da GENERALI ITALIA SPA, con sede legale in Mogliano Veneto (TV), Agenzia di Castelfranco Veneto (TV), contraente CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALLE, fino alla concorrenza di € 5.333,33 (cinquemilatrecentotrentatre/33), pari ai 4/12 del canone di concessione annuo. La suddetta garanzia cesserà di avere effetto solo al termine del presente contratto, previa formale liberatoria da parte del Comune di Vicenza.

Nel caso di rinnovo della concessione in uso per ulteriori nove anni, il Concessionario dovrà rinnovare la sopraddetta garanzia, riguardante il rispetto delle obbligazioni assunte con la stipulazione dell'atto di concessione.

Il dott. Piero Pelizzaro, come in premessa identificato, accetta tali garanzie attestandone la conformità alle prescrizioni di legge, all'avviso di procedura ad evidenza pubblica e suoi allegati (PGN 12586 del 24.01.2024).

Articolo 10 – Carattere precario della concessione in uso

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che l'immobile, oggetto del presente atto, è soggetto al regime dei beni demaniali, ai sensi dell'articolo 824 e seguenti del codice civile e pertanto destinato, per le caratteristiche ad esso conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività e che il rapporto, di cui al presente atto, concessione amministrativa, è sottratto alle norme del diritto privato e soggetto alle norme del diritto amministrativo.

Lo stesso dichiara, altresì, di essere a conoscenza che il diritto amministrativo

riconosce al Comune concedente una serie di prerogative volte al perseguimento dell'interesse pubblico, compresa la facoltà di revocare la concessione in uso, che ha pertanto carattere precario.

La facoltà di revoca deve essere esercitata con un preavviso di almeno dodici mesi. Nel caso di revoca, il Concessionario avrà diritto al rimborso di parte delle spese complessive sostenute per gli interventi di riqualificazione, di cui all'articolo 5 del presente atto, e per eventuali altri interventi autorizzati, con importo del rimborso determinato con criterio di proporzionalità rispetto all'arco temporale contrattuale di cui al precedente articolo 2.

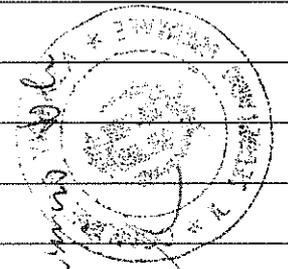
Articolo 11 – Decadenza della concessione in uso

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

Costituisce causa di decadenza della concessione, tra l'altro:

- la mancata esecuzione degli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 5 del presente contratto entro tre anni dalla stipula del medesimo;
- il mancato rispetto, nello svolgimento dell'attività, di quanto stabilito all'articolo 4 del presente atto e quindi di quanto proposto dallo stesso Concessionario in sede di gara, ovvero qualora l'attività cinematografica non sia più prevalente;
- il mancato pagamento con regolarità dell'eventuale canone di concessione;
- la sub concessione di tutta o parte dell'immobile e la cessione a terzi dell'atto di concessione.

In tali ipotesi, il Comune di Vicenza può dichiarare la decadenza del presente atto, previo invio di apposita intimazione cui dovrà essere dato riscontro en-



Verissimo
G. J.

Stefano R.

tro venti giorni dalla data di ricevimento.

Pronunciata la decadenza, l'immobile sarà acquisito immediatamente nella piena disponibilità del Comune concedente con le eventuali migliorie e addizioni, senza alcun obbligo d'indennizzo o rimborso per quanto eseguito dal Concessionario in esecuzione degli articoli 5 e 6, fermo restando a carico del Concessionario il risarcimento dei danni e la corresponsione di quanto ancora dovuto.

Articolo 12 – Recesso

Il Comune di Vicenza riconosce al Concessionario la facoltà di recesso, previo preavviso di almeno sei mesi.

In caso di recesso il Concessionario nulla può pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione, di cui all'articolo 5, e di manutenzione, di cui all'articolo 6 del presente atto, o per eventuali addizioni e/o migliorie apportate.

Articolo 13 – Responsabilità e obblighi di custodia

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile ed è responsabile, ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, dei danni causati allo stesso, ai suoi impianti e alle persone ammesse, pur temporaneamente, all'uso o al godimento del medesimo. Il Concessionario assume gli obblighi di custodia e conservazione dell'immobile di proprietà comunale, liberando il Comune concedente da qualsiasi onere e responsabilità al riguardo. Il Concessionario solleva il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità per i danni diretti e indiretti arrecati da terzi nello svolgimento delle attività cui l'immobile è destinato.

Articolo 14 - Riconsegna dell'unità immobiliare al termine della concessione d'uso

Al termine della concessione, il Concessionario deve restituire l'immobile nella sua integrità e in normali condizioni di fruibilità, salvo il normale deperimento d'uso, nonché libero da cose. Il Comune di Vicenza ha diritto di valersi sulla garanzia, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nell'immobile, salvo ogni onere maggiore. Al termine della concessione, il Concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le migliorie apportate all'immobile a seguito degli interventi di cui agli articoli 5 e 6 del presente atto. Le addizioni, apportate dal Concessionario in esecuzione degli articoli 5 e 6 del presente atto, sono acquisite alla proprietà del Comune concedente senza alcun indennizzo o rimborso.

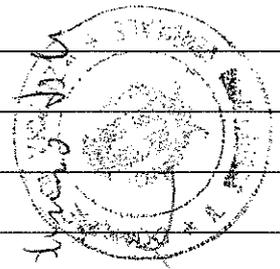
Articolo 15. Informativa ai sensi dell'art. 13 del regolamento Ue 2016/679

"Regolamento Generale Sulla Protezione Dei Dati"

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della stipulazione ed esecuzione del presente contratto, 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 <https://www.comune.vicenza.it/Privacy/Informativa-ai-sensi-dell-art.-13-del-Regolamento-UE-679-2016-Regolamento-generale-sulla-protezione-dei-dati-ed-obblighi-del-Contrante>, che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.

Articolo 16 – Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi della Legge 9/2014 e del D.Lgs. 192/2005, il Concessionario dichiara di aver ricevuto, contestualmente alla stipula del presente contratto,



Vicenza
Rino Vizzaro
Stefano Di Gi...

l'attestato di prestazione energetica (APE) avente codice identificativo 138416/2023, valido fino al 20 dicembre 2033, e riguardante l'unità immobiliare di proprietà comunale oggetto del presente contratto, attestato che, previa visione e sottoscrizione, si allega al presente atto sub lett. "B".

Articolo 17 - Adempimenti in materia antimafia

Ai sensi dell'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i., il Concessionario 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 articoli 14 e 16 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e s.m.i.

L'informazione antimafia inerente la Società CINEMA ODEON SRL IMPRESA SOCIALE, con sede legale in Vicenza, Corso Palladio n. 176, codice fiscale e partita I.V.A. 03973060241, acquisita presso la Banca Dati Nazionale Antimafia (BDNA), competente la Prefettura di Vicenza, richiesta con prot. n. 27981 del 20.03.2024, è in fase istruttoria.

La Stazione Appaltante, considerata l'urgenza afferente all'interesse pubblico sotteso, si avvale della facoltà, prevista dall'articolo 92, comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i., di procedere alla stipulazione del presente contratto anche in assenza della informazione antimafia sopra citata. Il Comune di Vicenza recederà dallo stesso, qualora siano accertati elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa.

Articolo 18 - Controversie

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 19 – Atto di concessione, spese contrattuali e allegati

Il presente contratto - concessione amministrativa, è redatto nella forma dell'atto pubblico amministrativo, ai sensi dell'articolo 23, comma 2 del vigente "Regolamento per la Disciplina dei Contratti" del Comune di Vicenza e ha per oggetto l'unità immobiliare ex Chiesa dei Santi Faustino e Giovita, soggetta, ai sensi dell'articolo 824 e seguenti del codice civile, al regime dei beni demaniali; pertanto, è prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, ex articolo 5, comma 2 della Tariffa Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/86 e s.m.i. Si richiede col medesimo atto anche la registrazione delle garanzie prodotte dal Concessionario.

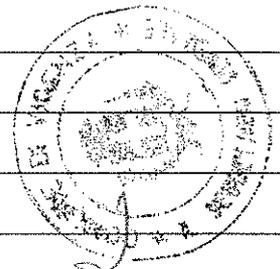
Ai fini fiscali e repertoriali si dichiara che il valore complessivo del presente contratto è di € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00).

Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente contratto (imposte, tasse, diritti di segreteria ecc.), sono a totale carico del Concessionario. Ai sensi dell'articolo 82, comma 5 del D.Lgs. n. 117/2017 e s.m.i., il presente contratto è esente dall'imposta di bollo.

Fanno parte integrante del presente contratto ed allegati sub lettere "A" e "B", i documenti di seguito indicati:

- la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di concessione;
- l'attestato di prestazione energetica (APE), avente codice identificativo 138416/2023, con validità sino al 20 dicembre 2033.

Fanno, invece, parte del presente contratto e si intendono allegati allo stesso, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo, ma depositati agli atti del Comune concedente:



Handwritten signature and the name 'STEFANO' written vertically.

- l'avviso della procedura ad evidenza pubblica, PGN 12586 del 24.01.2024;
- la domanda di partecipazione e la proposta gestionale e tecnica di riqualificazione dell'immobile comunale, oggetto di contratto, presentata dal Concessionario in sede di gara;
- la dettagliata relazione tecnica degli interventi di riqualificazione sul medesimo immobile, presentata dal Concessionario ed acquisita agli atti del Comune concedente con PGN 65831 del 22.04.2024;
- l'autorizzazione rilasciata dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto con Provvedimento rep. n. 109 del 01.07.2024, trasmessa con Prot. 4839 del 02.07.2024 ed acquisita agli atti del Comune di Vicenza il 02.07.2024 con PGN 109684;
- l'autorizzazione rilasciata dal Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, trasmessa con Prot. 16074 del 29.05.2024 ed acquisita agli atti del Comune di Vicenza il 30.05.2024 con PGN 90606.

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente contratto dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su nove fogli, di cui occupa diciassette facciate e parte della diciottesima facciata, ho dato lettura a chiara e intelligibile voce ai Signori componenti i quali lo approvano ed insieme a me, alle ore 12:20, lo sottoscrivono in questo foglio ed in calce ai primi otto fogli.

Il Dirigente: dott. Piero Pelizzaro

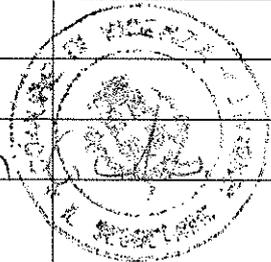
Piero Pelizzaro

Il Concessionario: signor Vladimiro Soli

Vladimiro Soli

Il Segretario Generale: dott.ssa Stefania Di Cindio

Stefania Di Cindio



Piero Pelizzaro

Planimetria
 Scheda n. 1
 Scala 1:200

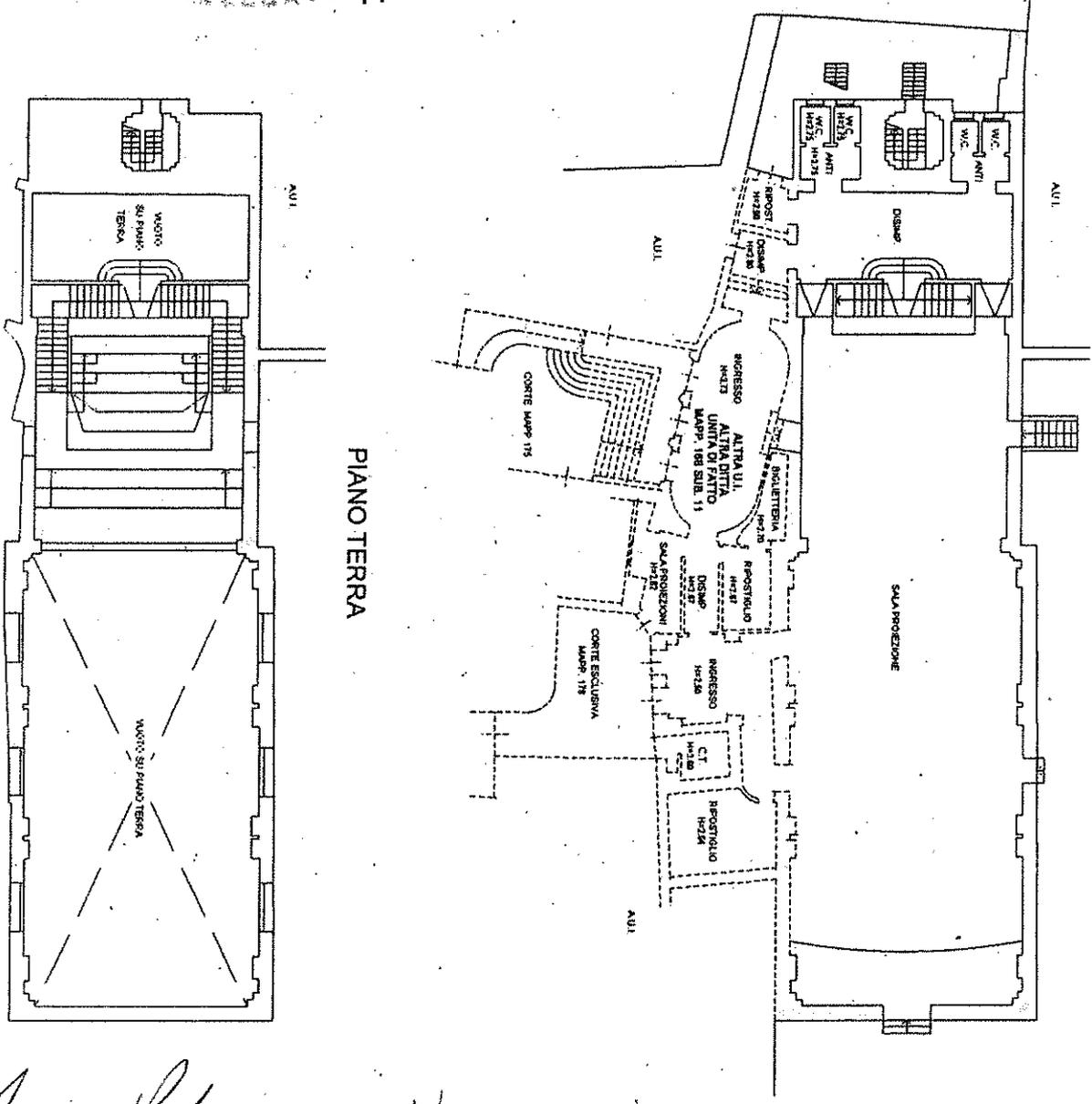
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Vicenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Comune di Vicenza
 Corso Andrea Palladio
 civ. 176

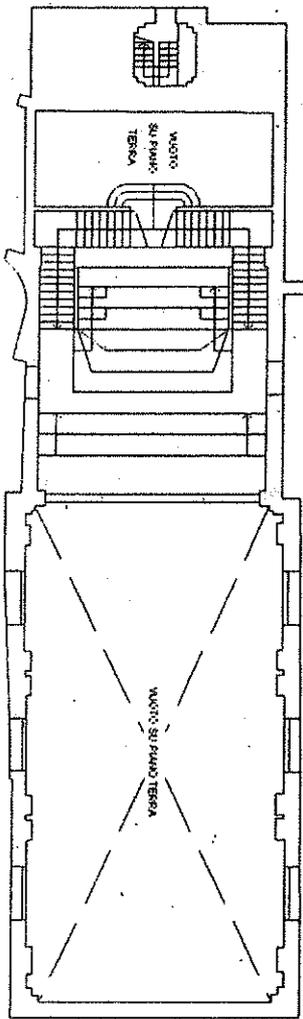
Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 5
 Particelle: 341
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Billa Claudio
 Iscritto all'Albo:
 Geometri
 Prov. Vicenza
 N. 1782

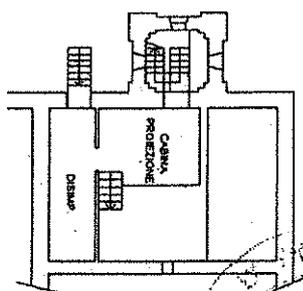
A 29162



PIANO TERRA



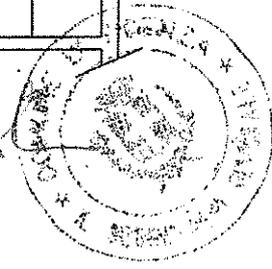
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

Piero Polzani *Verissimo Sole*

Stefano Di G.



B 29162



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 138416/2023 VALIDO FINO AL: 20/12/2033

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: 4(1)

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

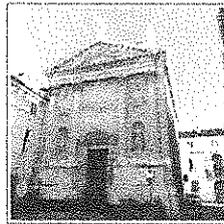
Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:



Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Vicenza
 Indirizzo: Contrà San Faustino, 13-15
 Piano: T-1-2
 Interno:
 Coordinate GIS: 45,5497 - 11,5486

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1300
 Superficie utile riscaldata (m²): 414,65
 Superficie utile raffrescata (m²): 52,69
 Volume lordo riscaldato (m³): 4383,35
 Volume lordo raffrescato (m³): 207,03

Comune catastale	Vicenza(L840)				Sezione	Foglio	5	Particella	341			
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4
A3
A2
A1
B
C
D
E
F
G

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

D

EP_{gl,nren}
644,95
kWh/m²anno

- Meno efficiente

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
A1 (380,29)

Se esistenti:
D (644,95)

Stefania Di Girolamo
Vesuvius John
Vittorio



Chiave: 36e9b8b4ff

Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Periti e
 Ingegneri della Provincia di Padova

DE CAL
n° 1447



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 138416/2023 VALIDO FINO AL: 20/12/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
✓	Energia elettrica da rete	11909,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 644,95
✓	Gas naturale	24611,00 Sm ³	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio		
	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 13,50
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 122,88
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIGUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione di generatore di calore con impianto a Pom ...		9	A1 (350,42)	A1 350,42 kWh/m² anno



Chiave: 36e9b8b4ff



Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Urbanisti
STEFANO DE VAIL
 n° 1447

Pag. 2

Ved. n. 1 d. b.
 Stefano Di. C.



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 138416/2023 VALIDO FINO AL: 20/12/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	4383,35	m ³
S - Superficie disperdente	1588,85	m ²
Rapporto S/V	0,36	
EPH,nd	447,51	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0071	-
Y IE	0,8675	W/m ² K



DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	Epre	Epnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2022	201500387456	Gas naturale	70,00	0,75 η_H	1,69	595,97
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2010	201500387456	Energia elettrica	4,00	0,44 η_C	0,20	0,83
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	1980		Energia elettrica	3,00			
Trasporto di persone o cose								

Stefano De Cal

V.le Bruno Dolci

Stefano De Cal

Ordine degli Architetti
Ingegneri, Pianificatori, Paesaggisti e
Urbanisti del Veneto



STEFANO DE CAL
n° 1447



Chiave: 36e9b8b4ff



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 138416/2023 VALIDO FINO AL: 20/12/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

E' possibile effettuare interventi sull'involucro edilizio e sugli impianti al fine di porre in detrazione l'IRPEF per riqualificazione energetica fino a tutto il 2024



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	STEFANO DE CAL	
Indirizzo	VIA DURANDO 119 VICENZA(VI)	
E-mail	studiodecal@libero.it	
Telefono	0444922605,3477901659	
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	/ 1447 /	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive	Sopralluogo effettuato in data 19/12/2023	

Stefano De Cal
Roberto Del
Vito Romano

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

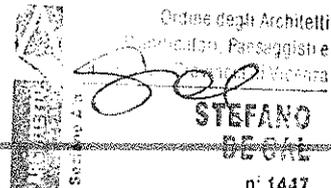
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	

Data di emissione 20/12/2023



Chiave: 36e9b8b4ff





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 135416/2023 VALIDO FINO AL: 20/12/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

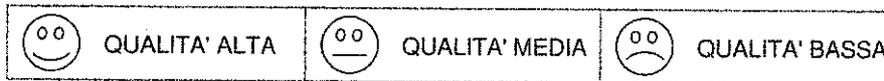
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPg,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ";") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica
1	Gas naturale
2	GPL
3	Carbone
4	Gasolio e Olio combustibile
5	Biomasse solide
6	Biomasse liquide

7	Biomasse gassose
8	Solare fotovoltaico
9	Solare termico
10	Eolico
11	Teleriscaldamento
12	Teleraffrescamento
13	altro



Chiave: 36e9b8b4ff

STEFANO
 Di Costanzo
 Ordine degli Architetti
 e Ingegneri, Pianificatori, Paesaggisti e
 Urbanisti del Veneto
 n° 1447

Stefano Di Costanzo
 Ved. n. 1447
 Vittorio Bellacani

