



COMUNE DI VICENZA

N. 29.179 di REP.S. DEL 19/11/2024

COMODATO D'USO GRATUITO DELL' UNITA' IMMOBILIARE  
CON DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA IN VICENZA,  
CONTRA' DEL MONTE N. 10.

TRA

dott. Piero PELIZZARO, nato a Vicenza il 31 maggio 1982, domiciliato per la carica in Vicenza presso la Sede 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 I.V.A. 00516890241, a quanto qui di seguito autorizzato, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, degli articoli 65 e 67 dello "Statuto Comunale", degli articoli 24 e 30 del vigente "Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi" e del decreto di nomina sindacale P.G.N. 115242 dell' 8 agosto 2024, nella sua qualità di Direttore del Settore "Ambiente e Patrimonio" del Comune stesso, in esecuzione delle determinazioni dirigenziali nn. 857 del 2 maggio 2024 e 2346 del 24 ottobre 2024, esecutive ai sensi di Legge, di seguito nel presente contratto denominato per brevità "Comodante",

E

signor Luca BERTON, nato a Marostica (VI) il 13 giugno 1964, codice fiscale BRTLUCU64H13E9700, il quale interviene ed agisce in questo atto in rappresentanza della Società "ECHO S.R.L.", con sede legale in Marostica (VI), Via Tenente Pivato n. 6, codice fiscale e partita I.V.A. 04539180242, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza al numero VI - 411563 di REA, capitale sociale € 10.000,00 (diecimila/00), deliberato, sottoscritto ed intera-

Comune di Vicenza  
Protocollo Generale  
Protocollo N. 0190439/2024 del 19/11/2024

*[Handwritten signatures: two in the first section and one in the second section]*

mente versato, nella sua qualità di Amministratore unico della Società stessa, come da certificazione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato e Agricoltura di Vicenza, Documento T581428230 del 14 novembre 2024, di seguito denominato semplicemente “Comodatario”.

PREMESSO CHE:

- con determinazione dirigenziale n. 401 del 5 marzo 2024, è stato stabilito di indire procedura competitiva ad evidenza pubblica per la “CONCESSIONE IN USO DELL’ UNITA’ IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA IN VICENZA, CONTRA’ DEL MONTE N. 10”, individuata catastalmente in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particella 118, subalterno 3 e subalterno 4 graffato / porzione;

- l’unità immobiliare oggetto di contratto, ricade in parte nel complesso immobiliare denominato “Ex Palazzo Prefettizio” e in parte nel complesso immobiliare denominato “Torre Verlatto”, per i quali sussiste l’interesse culturale ai sensi del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., come da provvedimenti del Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, Rep. n. 253 del 14 dicembre 2023 e n. 255 del 22/12/23 (acquisiti con P.G.N. 211637 e 216182 del 18 e del 28 dicembre 2023);

- con determinazioni dirigenziali n.857 del 2 maggio 2024 e n. 2346 del 24 ottobre 2024, poiché l’unità immobiliare citata, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, prima del contratto di concessione stipulando, al fine di renderla idonea all’uso è stato stabilito di consegnare in comodato d’uso gratuito e in deroga all’art. 1808, comma 2 del c.c., per la durata di

novanta giorni, decorrenti dal 19 novembre 2024 fino al 16 febbraio 2025, l'unità immobiliare suindicata alla Società "ECHO S.R.L.", con sede legale in Marostica (VI), affinché esegua gli interventi di cui al progetto presentato, P.G.N. 100356 del 18 giugno 2024, autorizzati con prescrizioni dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, con provvedimenti acquisiti agli atti del Comune comodante con P.G.N. 159578 del 1 ottobre 2024 e P.G.N. 184782 del 12 novembre 2024, a tutti i patti e condizioni stabiliti nella determinazione dirigenziale n. 401 del 5 marzo 2024, nell'avviso di procedura a evidenza pubblica, P.G.N. 38985 del 7 marzo 2024, nell'offerta presentata, e nel provvedimento Rep. n. 37 con cui il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, ha emesso autorizzazione (acquisita con P.G.N. 22670 del 8 febbraio 2024) alla concessione in uso con prescrizioni e condizioni, che si intendono tutti allegati al presente contratto, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo, ma depositati agli atti del Comune comodante.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

**1) Oggetto del contratto**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. Il Comune di Vicenza consegna in comodato d'uso gratuito al Comodatario, Società "ECHO S.R.L.", con sede legale in Marostica (VI), che accetta senza riserva alcuna, l'unità immobiliare, meglio distinta nella planimetria allegata al presente contratto sub. lett. "A", e identificata catastalmente in

Comune di Vicenza, Foglio 5, Particella 118, come segue:

- sub. 3, Cat. C/1, Classe 14, Consistenza 67 mq., Superficie Catastale Totale

92 mq., Rendita € 1.882,38 (milleottocentottantadue/38),

- sub. 4 graffato/porzione con part. 117 sub. 2, part. 116 sub. 2, part. 114 sub.

1, part. 113 sub. 1, part. 112 sub. 1 part. 119 sub. 2, Cat. B/4, Classe 3, Con-

sistenza 30.450 mq., Superficie Catastale Totale 9882 mq., Rendita €

55.041,42 (cinquantacinquemilaquarantuno/42).

L'unità immobiliare, citata, oggetto del presente comodato, è sita a Vicenza

in Contrà del Monte n.10, angolo con il passaggio detto "Cortile del Municipio",

e costituita, il sub. 3 da locali al piano terra per complessivi mq. 67 e

facenti parte dei complessi immobiliari denominati "Ex Palazzo Prefetizio" e

"Torre Verlato", mentre il sub. 4 graffato / porzione da un locale al piano

ammezzato per complessivi mq. 22 circa e facente parte del complesso im-

mobiliare denominato "Torre Verlato."

## **2) Durata del contratto**

Il presente comodato d'uso gratuito è stabilito in novanta giorni, decorrenti

dal 19 novembre 2024 fino al 16 febbraio 2025.

## **3) Modalità di esecuzione, interventi di manutenzione e relativi importi**

1. L'unità immobiliare oggetto del presente, viene concessa in comodato

d'uso gratuito, esclusivamente per l'attività commerciale indicata nell'offerta

presentata dal Comodatario nella procedura ad evidenza pubblica di cui

all'Avviso P.G.N. 38985 del 7 marzo 2024.

E' fatto espresso divieto al Comodatario di modificare la destinazione d'uso

dell'immobile senza preventiva autorizzazione scritta del Comodante.

Quest'ultimo non garantisce l'idoneità all'uso dell'unità immobiliare per



l'attività commerciale cui sarà adibita e le spese degli interventi necessari a renderla idonea, sono a totale carico del Comodatario e scomputabili come da punto 2 del presente articolo.

Pertanto, il Comodatario dovrà eseguire, a proprie spese, tutti gli interventi di cui al progetto presentato dallo stesso, P.G.N. 100356 del 18 giugno 2024, autorizzati con prescrizioni dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, con provvedimenti acquisiti agli atti del Comune comodante con P.G.N. 159578 del 1 ottobre 2024 e con P.G.N. 184782 del 12 novembre 2024.

Il Comodatario dovrà affidare l'esecuzione delle opere a imprese in regola con le disposizioni legislative disciplinanti i lavori pubblici in materia di beni culturali. Inoltre, dette imprese 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 81/2008.

I nominativi della imprese dovranno essere comunicati preventivamente al Comune di Vicenza.

Il Comodatario sarà unico responsabile nei confronti del Comune di Vicenza per quanto connesso all'esecuzione delle opere; lo stesso dovrà nominare un Responsabile unico dei lavori che sarà anche referente unico per qualsiasi comunicazione inerente i lavori.

Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria citati, non siano conclu-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

si entro l'arco temporale di validità del presente comodato, la Società "ECHO S.R.L.", dovrà ultimarli entro novanta giorni dalla data di decorrenza del contratto di concessione in uso stipulando, fissata in nove anni, dal 17 febbraio 2025 al 16 febbraio 2034. In ogni caso gli interventi citati si intenderanno terminati con la comunicazione di fine lavori e l'emissione del certificato di collaudo/regolare esecuzione delle medesime, a cura e spese del Comodatario.

Lo stesso dovrà consegnare al Comune di Vicenza copia del certificato di collaudo/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.

Non saranno considerate eventuali spese (al netto dell'I.V.A.) eccedenti a quanto riportato nel computo metrico estimativo e nella relazione descrittiva, di cui al progetto presentato, P.G.N. 100356 del 18 giugno 2024.

Durante l'esecuzione delle opere, i tecnici comunali potranno effettuare sopralluoghi.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria previsti dal presente comodato, sono stati quantificati, come da computo metrico estimativo, presentato unitamente al progetto P.G.N. 100356 del 18 giugno 2024, in € 74.447,72 (settantaquattromilaquattrocentoquarantasette/72) oltre all'I.V.A. di legge, di cui € 58.947,72 (cinquantottomilanovecentoquarantasette/72) per opere ed € 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00) per spese tecniche.

Le spese suindicate, sostenute per l'esecuzione del progetto, saranno decurtate annualmente, per la quota di 1/9 del totale (al netto dell'IVA), dal canone annuo del contratto di concessione in uso stipulando, di cui alle determina-

zioni dirigenziali n.857 del 2 maggio 2024 e n. 2346 del 24 ottobre 2024, stabilito in nove anni, decorrenti dal 17 febbraio 2025 fino al 16 febbraio 2034.

Ai fini della suddetta decurtazione, non si terra conto di eventuali spese eccedenti a quanto riportato nella relazione tecnica presentata in sede di offerta e nel computo metrico allegato al progetto presentato dal soggetto aggiudicatario, comprensivo delle spese tecniche.

#### **4) Obblighi del Comodatario**

Il Comodatario deve:

- comunicare qualsiasi variazione del proprio domicilio, del Legale rappresentante e della propria forma giuridica;

- utilizzare l'unità immobiliare con cura e diligenza, garantendone la funzionalità e il decoro, dando tempestiva comunicazione al Comune di Vicenza di eventuali disfunzioni;

- pagare le utenze di acqua, energia elettrica ed eventuale gas, sottoscrivendo i contratti di fornitura;

- eseguire tempestivamente, a propria cura e spese, senza alcun rimborso al termine della Comodato, le opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare che dovessero rendersi necessarie, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge e vigilando che le imprese esecutrici siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Nel caso in cui il Comodatario non provveda all'esecuzione delle opere di manutenzione, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi allo stesso e addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e i danni eventualmente arrecati all'unità immobiliare;

*Roberto Pucce*  
*Roberto Pucce*  
*Vicenza*

- rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, nel provvedimento acquisito agli atti Comune di Vicenza con P.G.N. 22670 dell' 8 febbraio 2024:

*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. Non saranno consentiti interventi che comportano un abbassamento delle quote esistenti senza specifici provvedimenti autorizzati e in ogni caso senza la previsione di indagini archeologiche conoscitive.

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 presente provvedimento e con il carattere storico o artistico 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 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 di tipo commerciale e/o direzionale.

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 Comodatario delle obbligazioni di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di autotu-





tela, da comunicazione delle accertate inadempienze all'Amministrazione  
concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

**5) Responsabilità, obblighi di custodia e divieto di cessione.**

Il Comodatario è costituito custode dell'unità immobiliare ed è responsabile  
dei danni causati ai locali, agli impianti e alle persone ammesse, pur tempo-  
raneamente, all'uso o al godimento di essi.

Lo stesso, assumendo gli obblighi di custodia e di conservazione dell'unità  
immobiliare, libera il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità a ri-  
guardo.

Il Comodatario solleva il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità per i  
danni diretti e indiretti arrecati a terzi.

Lo stesso non potrà sub-concedere in tutto o in parte l'unità immobiliare ad  
altri Soggetti e cedere l'atto di comodato.

**6) Carattere precario del comodato in uso.**

Il Comodatario dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare ogget-  
to del presente contratto è inserita in complessi immobiliari che fanno parte  
del demanio comunale, ai sensi dell'art. 824 e seguenti del Codice Civile e  
pertanto destinati, per loro natura e per le caratteristiche a essi conferite dalla  
leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività e che il rapporto di cui  
al presente atto è sottratto alle norme del diritto privato e soggetto alle norme  
del diritto amministrativo.

Lo stesso dichiara, infine, di essere a conoscenza che il diritto amministrati-  
vo riconosce al Comune di Vicenza una serie di prerogative volte al perse-  
guimento dell'interesse pubblico, compresa la facoltà di chiedere l'immediata  
restituzione del bene consegnato per esigenze di interesse pubblico.

*Roberto...*

*Vicenzo...*

**7) Cauzione.**

Il deposito cauzionale provvisorio costituito presso la Tesoreria comunale in data 14 giugno 2024, a garanzia degli interventi da eseguire, è pari al 10% dell'ammontare complessivo dell'importo previsto (al netto dell'I.V.A.) nella relazione tecnica presentata in sede di offerta e nel progetto, P.G.N. 100356 del 18 giugno 2024, contenente la relazione descrittiva, il computo metrico estimativo, il quadro economico e l'analisi prezzi; il deposito costituito, sarà restituito al Comodatario dopo l'esecuzione degli interventi.

**8) Foro competente e rinvio a disposizioni normative.**

Per tutto ciò che non è previsto nel presente contratto, saranno applicate le norme del Codice Civile, in particolare dall'art. 1803 all'art. 1812, e tutte le disposizioni di legge in quanto applicabili.

Le Parti eleggono come foro competente il Tribunale di Vicenza.

**9) 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-Contrainte> che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

**10) Atto di comodato e spese contrattuali.**

Il presente atto è redatto nella forma della scrittura privata non autenticata, ha per oggetto l' unità immobiliare facente parte degli immobili denominati "ex Palazzo Prefettizio e Torre Verlatò", soggetti, ai sensi dell'art. 824 e seguenti del c.c. al regime dei beni demaniali, pertanto, è prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ex art. 5, comma 4 della Tariffa Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/86 e s.m.i.

Ai fini fiscali e repertoriali si dichiara che il valore complessivo del presente contratto è indefinito.

Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente contratto (imposte, tasse, diritti di segreteria, ecc.) sono a totale carico del Comodatario.

E' parte integrante del contratto, allegata sub lett. "A", la planimetria relativa all'unità immobiliare oggetto di comodato, meglio distinta all'art. 1 comma 2 del presente contratto. Si considerano, invece, allegati allo stesso, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo, ma depositati agli atti del Comune concedente:

- l'avviso ad evidenza pubblica, P.G.N. 38985 del 7 marzo 2024,
- l'offerta completa presentata dal Comodatario,
- il progetto presentato, P.G.N. 100356 del 18 giugno 2024, e relativi allegati,
- i provvedimenti rilasciati dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, Rep. n. 253 del 14/12/23 (acquisito con P.G.N. 211637 del 18/12/23), e Rep. n. 255 del 22/12/2023 (acquisito con P.G.N. 216182 del 28/12/23), con i quali è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale dell'unità immobiliare oggetto di Concessione, facente parte degli immobili

*Roberto Forca*  
*Roberto Forca*

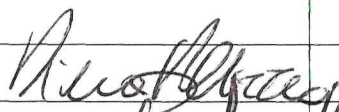
denominati “Ex Palazzo Prefettizio” e “Torre Verlato”,

- il provvedimento rilasciato dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, Rep. n. 37 del 6/2/2024 (acquisito con P.G.N. 22670 dell’8/2/2024) con il quale è stata autorizzata la Concessione in uso,

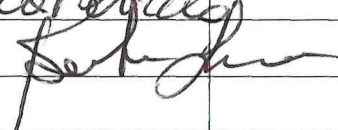
- i provvedimenti rilasciati dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, P.G.N. 159578 del 1/10/2024 e P.G.N. 184782 del 12/11/2024, con i quali è stato approvato il progetto presentato dal Comodatario, P.G.N. 100356 del 18/6/24.

Il presente contratto, dall’Amministrazione affidato e dal Comodatario accettato senza riserva alcuna, sarà dal medesimo adempiuto sotto le direttive impartite dall’Amministrazione stessa.

**IL DIRIGENTE: DOTT. PIERO PELIZZARO**

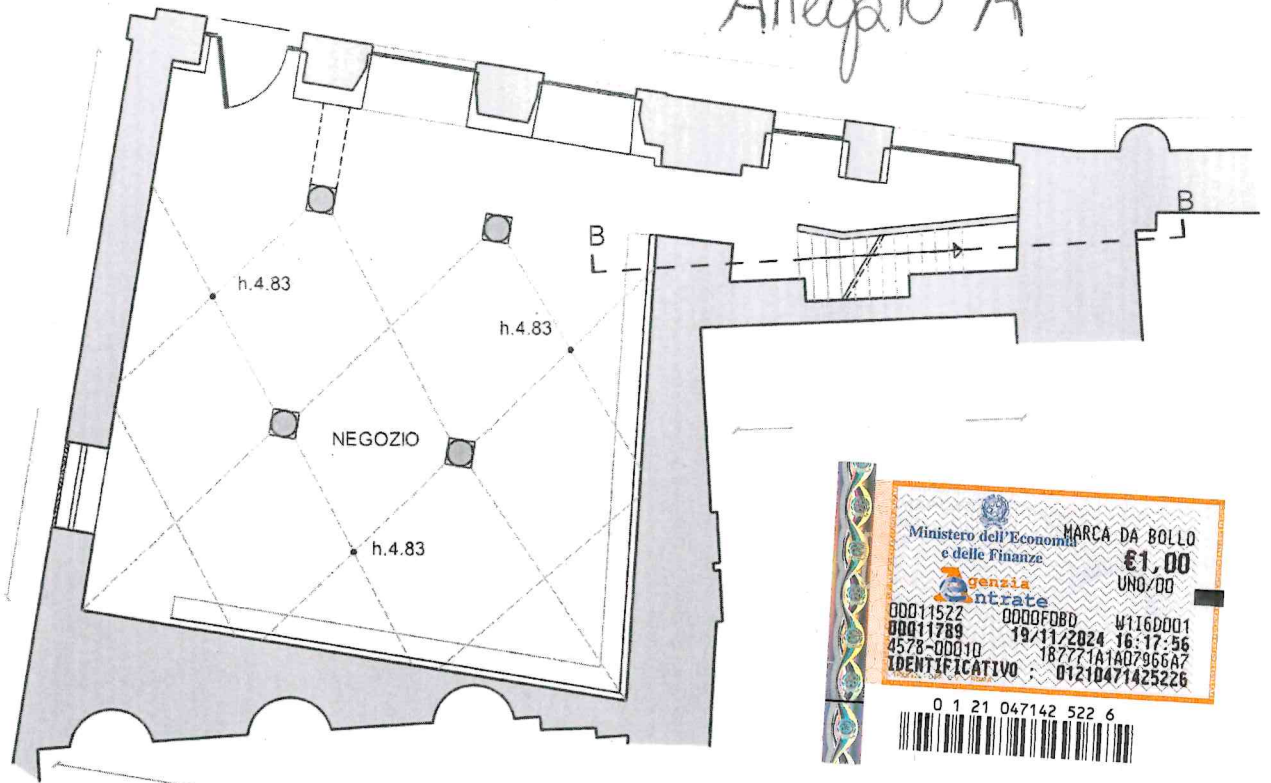


**PER IL COMODATARIO: SIGNOR LUCA BERTON**

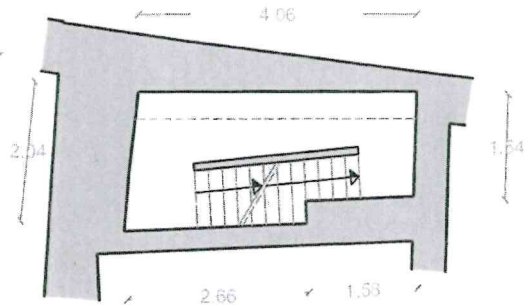


Allegato A

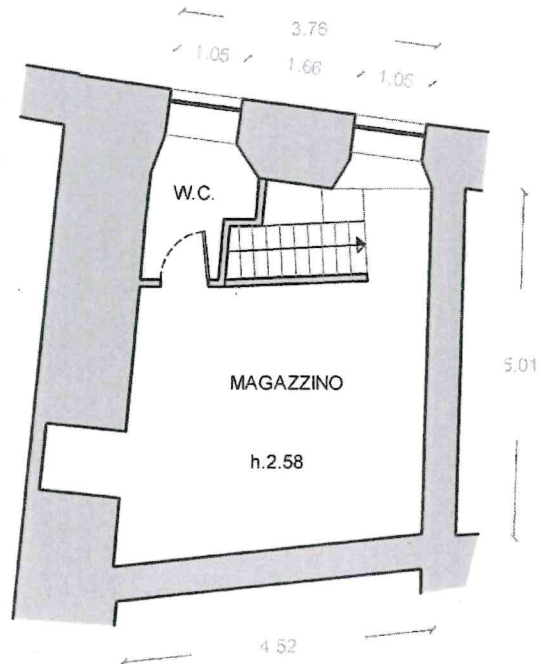
STATO ATTUALE



PIANO TERRA



PIANO INTERMEDIO  
- particolare vano scala -



PIANO AMMEZZATO

