

Allegato C

COMUNE DI VICENZA

N.

Rep. S.

ATTO DI CONCESSIONE

In Vicenza, nella Residenza comunale, addì

TRA

Il Comune di Vicenza (codice fiscale e partita IVA 00516890241), rappresentato dal signor, nato a (....) il, domiciliato per la carica presso la sede comunale, Direttore del Settore, che agisce in esecuzione della determinazione n del

E

..... (codice fiscale), con sede a (....), rappresentata dal signor nato a (....) il, residente a (....) in, di seguito chiamato "concessionario"

Si conviene quanto segue

Articolo 1 – Oggetto.

Il Comune di Vicenza concede in uso a, che accetta, porzione dell'immobile denominato "Ex Serre del Parco Querini", sito a Vicenza in Viale Ferdinando Rodolfi n.25, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 682, subalterno 3 parte.

Precisamente oggetto della concessione in uso sono i locali indicati con i numeri 3 (sala /serra fredda di circa mq 80, sala / belvedere di circa mq 87) – 4 (serra calda di circa mq 92) – 5 (portico di circa mq 72), come indicato nella planimetria allegata che, sottoscritta dalla parti, è parte integrante del presente contratto

Articolo 2 – Durata della concessione in uso.

La concessione in uso ha la durata di 3 (tre), decorrenti dalla stipula del presente contratto.

Alla scadenza dei tre anni, la concessione in uso sarà rinnovata per ulteriori 3 (tre) anni, previa verifica della condotta tenuta dal concessionario in merito all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e al rispetto della destinazione d'uso prevista dal presente contratto.

Articolo 3 – Canoni di concessione.

Considerato che la concessione in uso è finalizzata alla realizzazione di una proposta progettuale di gestione del bene immobile che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, tenuto conto dei limiti di utilizzo, degli oneri a carico del concessionario stabiliti nel presente contratto, nonché della finalità sociale dell'utilizzo dell'immobile medesimo, il canone di concessione annuo è di € per il primo anno di concessione e di € dal secondo anno in poi, da aggiornarsi annualmente in base al 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi per le famiglie di operai ed impiegati. L'indice di aggiornamento sarà quello del mese di

Articolo 4 – Destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

La porzione dell'immobile denominato "Ex Serre del Parco Querini" deve essere adibita prevalentemente ad attività culturali, sociali, artistiche e ricreative, aventi carattere aggregativo, associativo e sociale, connesse con l'originaria destinazione d'uso del medesimo immobile, come indicato nel concessionario nell'offerta presentata in sede di procedura a evidenza pubblica.

Il concessionario ha l'obbligo di effettuare presso i locali concessi in uso almeno 30 giorni all'anno di attività culturali, sociali, artistiche e ricreative (aventi carattere aggregativo, associativo e sociale), con adeguata informazione preventiva agli uffici comunali, comunicazione pubblica che includa la valorizzazione del manufatto e successiva rendicontazione annuale a consuntivo. Il Comune di Vicenza potrà usufruire dei locali, senza alcun onere o spesa, per almeno 20 giorni all'anno al fine di svolgervi le attività di cui sopra in collaborazione con il concessionario.

Presso il locale “serra fredda (sala avente la superficie di circa mq 80 e indicata con il n.3 nella planimetria allegata) dovrà essere svolta l’attività di esercizio pubblico di sola somministrazione e vendita (no produzione) di alimenti e bevande (servizio aggiuntivo e funzionale alla prevalente destinazione aggregativa, associativa e sociale della porzione di immobile oggetto del presente contratto). L’attività di pubblico esercizio dovrà essere svolta rispettando i requisiti di cui all’Allegato II, Cap. I, II, V, VI e VII del Reg. CE n. 852/2004.

Il concessionario dovrà garantire l’apertura dell’esercizio pubblico per almeno 220 giorni all’anno. Il concessionario dichiara che l’esercizio pubblico sarà aperto nei seguenti giorni della settimana Detti giorni potranno essere modificati nel corso della concessione, previo preavviso di almeno 15 giorni.

Presso il locale “serra calda (avente la superficie di circa mq 92 e indicata con il n.4 nella planimetria allegata), in considerazione dell’originaria destinazione dell’immobile, dovrà essere svolta l’attività di esposizione, con o senza vendita, di piante e fiori, e potrà essere prevista l’esposizione e la vendita di piccoli oggetti collegati all’attività.

Coerentemente con la finalità sociale che si intende perseguire con la concessione in uso di parte dell’immobile in oggetto, sarà tenuto conto (come da articolo 6 dell’avviso di procedura ad evidenza pubblica) dell’eventuale inserimento e integrazione di persone disabili nel mondo del lavoro nello svolgimento delle attività commerciali presso la porzione di immobile in oggetto.

Articolo 5 – Interventi di adeguamento per rendere la porzione dell’immobile idonea alla realizzazione della proposta progettuale.

Il concessionario deve eseguire a propria cura e spese gli interventi di adeguamento (opere, arredi ecc...) necessari per rendere la porzione dell’immobile idonea alla realizzazione della proposta gestionale.

Gli interventi di adeguamento devono in ogni caso soddisfare quanto sotto riportato, chiesto dal Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione dell’ULSS n. 8 Berica riguardo il locale “serra fredda” (avente la superficie di mq 80) da adibirsi all’attività di esercizio pubblico di sola somministrazione e vendita (no produzione) di alimenti e bevande:

- la zona di somministrazione deve avere le pareti lisce e facilmente pulibili ed essere dotata di almeno un lavabo con rubinetto azionabile non manualmente con erogazione di acqua calda e fredda;
- le pareti del bagno del personale devono essere lisce e facilmente pulibili.

Il concessionario deve presentare la documentazione tecnica eventualmente necessaria per eseguire i suddetti interventi e acquisire dalla competente Soprintendenza l’autorizzazione eventualmente necessaria ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il concessionario affiderà l’esecuzione dei lavori a imprese di propria fiducia e dovrà garantire la corretta esecuzione dei lavori medesimi.

Le imprese scelte dal concessionario dovranno essere in regola rispetto alla normativa vigente, in particolare rispetto all’iscrizione alla Camera di Commercio, alla regolarità dei rapporti di lavoro nei confronti dei dipendenti e rispetto 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.

Il concessionario sarà l’unico responsabile nei confronti del Comune di Vicenza per quanto connesso con l’esecuzione degli interventi cui al presente articolo; il concessionario deve nominare un responsabile dei lavori che sarà anche referente con il Comune di Vicenza per qualsiasi comunicazione inerente i lavori.

Gli interventi si intenderanno terminati con l’emissione della certificazione di regolare esecuzione delle medesime, e la comunicazione di fine lavori.

Il concessionario deve consegnare la Comune di Vicenza copia della certificazione di regolare esecuzione delle opere, eventualmente copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla norme vigenti.

Articolo 6 - Obblighi a carico del concessionario.

Nel corso della durata dell'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 della porzione di immobile di proprietà comunale oggetto del presente atto che dovessero rendersi necessarie, eseguendole tempestivamente, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge. Nei confronti del concessionario che non provveda all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al concessionario e addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'immobile;
- farsi carico delle spese per eventuali interventi di adeguamento da eseguirsi presso la porzione di immobile di proprietà comunale oggetto del presente contratto al fine di renderla idonea all'uso stabilito;
- farsi carico delle spese per la fornitura di energia elettrica e acqua relativamente al complesso immobiliare, nelle more di una eventuale definizione della modalità di riparto dei consumi tra gli spazi in concessione e quelli che resteranno nella disponibilità del Comune di Vicenza. Il concessionario dovrà farsi carico delle spese inerenti la fornitura di teleriscaldamento, previa voltura del contratto;
- utilizzare la porzione di immobile di proprietà comunale 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 adibire la porzione di immobile di proprietà comunale alle attività di cui all'articolo 4 del presente contratto, senza che il contratto di concessione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti;
- provvedere alla pulizia dei locali oggetto della concessione in uso, nonché dei semenzai ubicati presso l'immobile e dell'adiacente spazio esterno al fine di contribuire al decoro di tutto l'immobile medesimo;
- nei giorni di apertura dell'esercizio pubblico, provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei servizi igienici indicati con il numero 1 nella planimetria allegata al presente contratto, nonché alla fornitura del materiale necessario al loro funzionamento;
- osservare eventuali prescrizioni della competente Soprintendenza dettate ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e finalizzate alla conservazione e alla fruizione dell'immobile;
- 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 rep. n.110 del 1° luglio 2024 con cui si autorizza la concessione in uso dell'unità immobiliare, acquisito agli atti del Comune di Vicenza con PGN 109678 del 2 luglio 2024:

1. prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004; la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa della parti strutturali e delle finiture storiche.

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

2. condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alla precedenti considerazioni d'uso: considerato l'interesse per la collettività che riveste l'immobile e il

suo valore storico, si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica legata alla destinazione aggregativa e associativa; la destinazione ad attività anche commerciale non sia prevalente, sia a livello temporale che a livello di occupazione di spazi, ma funzionale a fornire servizi aggiuntivi rispetto alle principali attività sociali, aggregative e associative.

Le suindicate prescrizioni e condizioni costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Ai sensi dell'art. 55 bis del D.Lgs. n.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 il concessionario.

Il concessionario non potrà sub – concedere in tutto o in parte la porzione di immobile denominato “Ex Serre di Parco Querini”, salvo espressa autorizzazione del Comune di Vicenza, cedere l'atto di concessione, adibire la porzione di immobile a una destinazione diversa da quanto indicato all'art. 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 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 di ogni mese.

Articolo 9 – Cauzioni e penali.

A garanzia del puntuale rispetto delle obbligazioni assunte con la stipulazione del presente atto di concessione, il concessionario ha l'obbligo di costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale ammontante a 4/12 del canone annuo dovuto nel secondo anno di concessione.

Il deposito cauzionale, che sarà infruttifero, potrà essere sostituito da una fideiussione bancaria o da una polizza assicurativa di pari importo.

Nell'atto di fideiussione o nella polizza dovrà essere espressamente scritta la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Vicenza. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà valere tre anni decorrenti dalla stipula del presente contratto e comunque fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Vicenza.

Nel caso di rinnovo della concessione in uso per ulteriori anni, il concessionario dovrà rinnovare la garanzia di cui sopra.

Articolo 10 – Carattere precario della concessione in uso.

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza che l'immobile di proprietà comunale oggetto del presente contratto è soggetto al regime dei beni demaniali ai sensi dell'articolo 824 e seguenti del Codice Civile e pertanto destinato, per sua natura e per le caratteristiche a esso conferite dalla legge, 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.

Il concessionario 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, per esigenze di interesse pubblico; la concessione in uso ha pertanto carattere precario.

La facoltà di revoca deve essere esercitata con un preavviso di almeno 12 mesi. Nel caso di revoca il concessionario avrà diritto al rimborso della parte delle spese complessive sostenute per gli interventi di cui all'art. 5 del presente atto e per eventuali altri interventi autorizzati con importo del rimborso determinato con criterio di proporzionalità rispetto all'arco temporale di cui all'articolo 2.

Articolo 11 – 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.

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

- il mancato rispetto, nello svolgimento dell'attività, di quanto stabilito all'articolo 4 del presente contratto e quindi di quanto proposto dallo stesso concessionario in sede di procedura a evidenza pubblica;
- il mancato pagamento con regolarità del canone di concessione;
- la sub concessione di tutta o parte della porzione di immobile oggetto del presente contratto e la cessione a terzi dell'atto di concessione.

In tali ipotesi, il Comune di Vicenza può dichiarare la decadenza della concessione, previo invio di apposita intimazione cui dovrà essere dato riscontro entro 20 giorni dalla data di ricevimento.

Pronunciata la decadenza, la porzione di immobile sarà acquisita immediatamente alla piena disponibilità del Comune di Vicenza con le eventuali migliorie e addizioni, senza alcun obbligo di indennizzo o rimborso per quanto eseguito dal concessionario in esecuzione degli articoli 5 e 6, fermo restando il risarcimento dei danni e la corresponsione di quanto 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 potrà pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute per l'esecuzione degli interventi 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 della porzione di immobile oggetto del presente contratto ed è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, dei danni causati all'immobile, 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 della porzione di immobile di proprietà comunale, liberando il Comune di Vicenza da qualsiasi onere e responsabilità a riguardo.

Il concessionario solleva il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità per i danni diretti e indiretti arrecati a terzi nello svolgimento delle attività cui la porzione di immobile è destinata.

Articolo 14 – Riconsegna della porzione di unità immobiliare al termine della concessione.

Al termine della concessione, il concessionario dovrà restituire la porzione di immobile nella sua integrità e in normali condizioni di fruibilità, salvo il normale deperimento d'uso, nonché libera da cose. Il Comune di Vicenza ha diritto di valersi sul deposito cauzionale, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nella porzione di immobile, salvo ogni onere maggiore.

Al termine della concessione il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le migliorie apportate alla porzione di immobile a seguito degli interventi di cui agli articoli 5 e 6 del presente contratto. Le addizioni apportate dal concessionario in esecuzione degli articoli 5 e 6 del presente atto saranno acquisite alla proprietà del Comune di Vicenza senza alcun indennizzo o rimborso.

Articolo 15 – Atto di concessione e spese contrattuali.

Il presente atto, concessione amministrativa, è redatto nella forma pubblica amministrativa di cui all'articolo 23 comma 2 del "Regolamento per la disciplina dei contratti" del Comune di Vicenza.

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario, comprese quelle inerenti la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Articolo 16 – 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 sottoscrizione 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 sul 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 conoscere e accettare.

Articolo 17 – Adempimenti in materia antimafia.

Ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i. il concessionario dichiara che non risultano sussistere 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 delle attività, anche temporanea, ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e s.m.i.o

La comunicazione antimafia inerente a, con sede legale in,
....., presso la Banca Dati Nazionale Antimafia (BDNA), competente la prefettura di
....., è stata richiesta con prot. del

Articolo 18 – Attestazione Prestazione Energetica.

Il concessionario dichiara di aver ricevuto al momento della stipula del presente contratto l'attestato di prestazione energetica (APE) avente codice identificativo, valido fino al e riguardante l'immobile di proprietà comunale individuato al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 682 subalterno 3, di cui porzione è oggetto del presente contratto.

Articolo 19 - 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.