

REP. \_\_\_\_\_

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA GRAMSCI, 2

Con la presente scrittura privata autenticata da valere ad ogni effetto a norma di legge, tra:

1) Ing. Cesare Spuri nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ in qualità di dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Macerata – d'ora in poi denominato solo Comune – domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune in P.zza Libertà 3, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, codice fiscale 80001650433, ai sensi dell'art. 107 del T.U.EE.LL. n. 267 del 18/08/2000 e in esecuzione della Determina Dirigenziale n. \_\_\_/\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2012 in qualità di CONCEDENTE;

2) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (in caso di imprese: legale rappresentante di/della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_ iscritta al registro delle imprese presso la CC.I.AA. di Macerata c.f. e numero di iscrizione \_\_\_\_\_ come da certificato conservato agli atti dell'ufficio), in qualità di CONCESSIONARIO;

PREMESSO

- che con delibera della G.C. n. 378 del 23/11/2011 per i motivi nella stessa evidenziati, dato atto della natura dell'immobile in cui insiste il locale, che con Decreto n. 42 del 07/07/2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche è stato dichiarato di Interesse Storico-Architettonico e quindi soggetto alle prescrizioni indicate con il successivo Decreto n. 43 del 9 marzo 2011, di esperire un'asta pubblica al fine di individuare il miglior offerente per la concessione in uso del locale demaniale sito in Macerata, in Via Gramsci n. 2, al canone annuo a corpo pari ad € \_\_\_\_\_ (euro

REP. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,00);

- che con determina dirigenziale n. \_\_\_/\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, non materialmente allegata in quanto tutte le clausole e condizioni sono integralmente riportate nel presente atto, è stata approvato lo schema dell'atto di concessione nonché lo schema di avviso d'asta e relativi allegati;

- che, visti gli esiti positivi dei controlli effettuati, con determina dirigenziale n. \_\_\_/\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, non materialmente allegata in quanto tutte le clausole e condizioni sono integralmente riportate nel presente atto, è risultato aggiudicatario \_\_\_\_\_ per il canone annuo pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrale ed integrante del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue:

ART. 1) OGGETTO - Il Comune di Macerata, come sopra rappresentato, nella sua qualità di ente proprietario dell'immobile avente carattere demaniale, concede in uso a \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentato, accetta il locale sito in Via Gramsci n. 2, distinto al N.C.E.U al foglio 67 part.lla 282 sub 11, ubicato all'interno dell'immobile denominato Palazzo Comunale, per una superficie totale netta di mq 23,72, con accesso diretto alla via pubblica, senza servizi igienici ad esclusione di un piccolo lavabo né impianti tecnologici funzionanti.

La parte concessionaria accetta il locale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si impegna, a propria cura e spese, a realizzare a norma gli impianti tecnologici necessari, corredandoli delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente.

Le parti precisano, e si danno reciprocamente atto, che la presente concessione in uso non rientra nel campo di applicazione delle locazioni, vuoi per quanto riguarda le re-

REP. \_\_\_\_\_

gole generali codicistiche della locazione, vuoi per le disposizioni della Legge speciale 392/78, onde rimangono inalterati ed impregiudicati i diritti del concedente in ordine alla sua supremazia, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ogni altra tutela giurisdizionale.

ART. 2) DESTINAZIONE - Il locale viene concesso esclusivamente per attività commerciali ed artigianali, ad eccezione del settore alimentare e delle attività soggette a certificazione prevenzione incendi. E' espressamente vietato al concessionario destinare il locale ad usi diversi, subconcedere o cedere in tutto o in parte il locale anche gratuitamente senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria a pena di decadenza dalla concessione.

E' espressamente vietata la cessione del contratto, ad eccezione della contestuale cessione d'azienda, che deve essere comunicata al Comune concedente che si riserva il diritto di opporsi entro 60 gg. dalla comunicazione stessa.

Il silenzio o l'acquiescenza del concedente al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subconcessione che eventualmente avvenissero, ha esclusivamente valore di tolleranza priva, di qualsiasi effetto a favore del concessionario.

ART. 3) ESERCIZIO ATTIVITA' - Per il concreto esercizio dell'attività il concessionario si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni, permessi comunque denominati prescritti dalla vigente normativa in materia.

L'Amministrazione resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dal bene concesso ed anche per il mancato uso contrattuale.

ART. 4) DURATA - La concessione in uso ha la durata di anni CINQUE decorrenti dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_ con possibilità di rinnovo per un massimo di anni TRE a discrezione

REP. \_\_\_\_\_

dell'Amministrazione, che vi provvederà con specifico atto.

ART. 5) RICONSEGNA - Al termine della concessione o in caso di cessazione anticipata del contratto, qualunque ne sia la causa, il concessionario ha l'obbligo di riconsegnare il locale in perfetto stato di efficienza, senza manomissioni di sorta, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso, libero da impianti, arredi, attrezzature ed ogni altro bene di sua proprietà o da lui detenuti o posseduti.

Lo stesso è, inoltre, tenuto alla rimessione in pristino stato, fatta salva la specifica ed eventuale esenzione per singoli interventi od opere formalmente autorizzati dall'Amministrazione, e al risarcimento degli eventuali danni provocati.

In ogni caso il concessionario non può pretendere dal concedente alcuna indennità o risarcimento di alcun genere per l'apporto di migliorie, opere od innovazioni né per la perdita dell'avviamento, né per qualsiasi altro motivo.

Per ogni caso di ritardato rilascio il concessionario è tenuto a pagare un'indennità di occupazione in proporzione all'ultimo canone applicato, da pagarsi con periodicità bimestrale fino all'effettiva riconsegna dell'immobile, indennità che viene aggiornata annualmente nella misura del 100% delle variazioni ISTAT.

ART. 6) CANONE - Il canone annuo di concessione a corpo, pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_,00) deve essere corrisposto in 4 rate trimestrali aventi scadenza il 30/04, 30/06, 30/09 e 30/11. Eventuali modifiche ai termini di pagamento possono essere disposte unilateralmente dal Comune proprietario, previa semplice comunicazione.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo, senza necessità di richiesta formale.

ART. 7) SANZIONI - Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione. Il mancato pagamento, totale o parziale, di

REP. \_\_\_\_\_

due rate costituirà automaticamente il concessionario in mora in ogni caso qualunque

ne sia la causa, con conseguente diritto per l'Amministrazione di procedere, previa

diffida da notificare tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento o proce-

dura equipollente, all'escussione totale o parziale della garanzia di cui al successivo

Art. 16 sino alla concorrenza del suo credito. In tale ipotesi il Concessionario deve

ricostituire detta garanzia entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incamera-

mento, pena, in caso di inadempienza, l'immediata decadenza della concessione.

ART. 8) INNOVAZIONI - E' espressamente vietato al concessionario di apportare

innovazioni, modifiche, addizioni ai locali ed agli impianti senza il preventivo con-

senso scritto dell'Amministrazione. Il relativo silenzio o l'acquiescenza

dell'Amministrazione non avrà alcun effetto favorevole per il concessionario. Gli e-

ventuali miglioramenti introdotti, ancorché autorizzati, resteranno, al termine della

concessione, di proprietà dell'Amministrazione, senza che il concessionario possa

pretendere indennizzi o rimborsi di sorta in deroga espressa agli artt. 1592 e 1593 c.c.

L'Amministrazione comunale conserva comunque il diritto di esigere che il locale, al

termine del rapporto, venga rimesso in pristino a spese del concessionario e con il di-

ritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale danno.

Il concessionario deve mantenere il locale in buono stato e piuttosto migliorarlo che

deteriorarlo e mentre per i deterioramenti è passibile dei danni, per i miglioramenti

invece non può pretendere alcun compenso.

ART. 9) MANUTENZIONE - La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario,

così pure le spese per la fornitura di servizi vari (Enel, acqua, riscaldamento,

ecc.), l'eventuale potenziamento delle utenze e il pagamento della Tarsu. Nei casi

previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il concessionario non avrà diritto a pretendere al-

cun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibi-

REP. \_\_\_\_\_

li, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa data in concessione.

La manutenzione straordinaria dell'immobile è a carico del Comune concedente.

Qualora fossero necessari interventi sui locali non a carico del concessionario, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione concedente.

Essendo l'immobile formalmente tutelato, qualsiasi opera debba essere eseguita, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 che, ai sensi del Decreto n. 43 del 09/03/2011 ha rilasciato le seguenti prescrizioni:

- tutte le eventuali nuove destinazioni d'uso dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche;

- essendo l'immobile formalmente tutelato qualsiasi opera debba essere eseguita dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche;

- preliminarmente a qualsiasi opera di scavo, relativa all'immobile e alle aree di pertinenza, dovrà essere data comunicazione, con congruo anticipo, alla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche;

- rimangono di competenza della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche, le attività di vigilanza e ispezione di cui agli articoli 18 e 19 del D.Lgs. n. 42/2004.

ART. 10) OBBLIGHI DI CUSTODIA - Il Concessionario è responsabile della buona conservazione dell'immobile concesso in uso e della continuativa efficienza dello stesso che deve essere utilizzato secondo la destinazione indicata all'Art. 2).

Il concessionario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il Comune proprietario da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che potes-

REP. \_\_\_\_\_

sero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per tentato furto consumato e, infine, per danni da invasione od infiltrazione di acqua nei locali concessi. Naturalmente il concessionario, quale custode, assume la piena e completa responsabilità per tutti i danni che esso possa arrecare all'immobile indistintamente in durata della concessione e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi, nonché delle persone terze.

ART. 11) RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO - Il concessionario è, inoltre, direttamente responsabile nei confronti dell'Amministrazione proprietaria e dei terzi per i danni causati a persone e cose da quanto abbia in custodia o derivanti dall'espletamento dell'attività.

L'Amministrazione concedente è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, anche se dovuti a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere temporaneamente l'attività, con preavviso di almeno un mese, nel caso in cui vi sia la necessità di procedere ad interventi edilizi o impiantistici nel Palazzo interessanti anche i locali concessi. In tal caso il corrispettivo sarà ridotto proporzionalmente al periodo di interruzione.

ART. 12) ASSICURAZIONI - A copertura dei danni al fabbricato, il concessionario ha consegnato una polizza a copertura rischio incendi ed eventi speciali per una somma assicurata di €110.000,00 (euro centodiecimila,00) prevedente espressamente la rinuncia alla rivalsa di cui all'art. 1916 del c.c. nei confronti del Comune, in caso di sinistro, e copertura assicurativa RCT/RCO con un massimale non inferiore ad €1.500.000,00 (euro unimilionequicentomila,00) sinistro/anno, con la compagnia

REP. \_\_\_\_\_

assicurativa \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_.

Art. 13) RECESSO ANTICIPATO - E' in facoltà del concessionario recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formalizzarsi mediante invio di lettera raccomandata a.r. almeno SEI mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza che allo stesso possa essere riconosciuto alcun rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.

ART. 14) FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO - Nel caso di fallimento del concessionario, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto -salvo ogni altro diritto- il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

ART. 15) REVOCA - E' espressamente riconosciuta all'Amministrazione la revoca della concessione per motivi di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno, con preavviso di mesi DODICI.

ART. 16) GARANZIA - A garanzia del rispetto delle clausole e condizioni contrattuali il concessionario si impegna a consegnare al Comune entro 30 gg. dalla sottoscrizione del presente atto una polizza fideiussoria, "a prima richiesta e senza eccezione" per un importo pari al canone annuale con validità fino al termine del rapporto, fino alla restituzione dell'originale o espressa lettera liberatoria del Comune, ovvero a costituire deposito equivalente presso la Tesoreria comunale.

La revoca della fideiussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto.

La garanzia dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con clausola di rinuncia alla preventiva escussione da parte del debitore principale in deroga all'art. 1944 del c.c. e rinuncia ad avvalersi del termine previsto dall'art. 1957 c.c.



REP. \_\_\_\_\_

ART. 17) DECADENZA - In caso di violazione o inottemperanza di uno qualsiasi degli obblighi previsti nel presente contratto, l'Amministrazione procederà, previa intimazione ad adempiere, a dichiarare la decadenza dal contratto con conseguente diritto di richiedere il risarcimento del danno.

ART 18) CALUSOLE FINALI - Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto all'Amministrazione di procedere alla risoluzione del contratto ed alla richiesta di risarcimento del danno.

Per ogni altra condizione non stabilita nel presente contratto, le parti fanno espressamente riferimento alle disposizioni di legge e regolamentari attualmente in vigore.

Il presente contratto impegna fin da ora sia il concessionario che il Comune di Macerata ai sensi del T.U.EE.LL. 267/2000.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 D.Lgs. 196/2003, la concessionaria dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il concessionario conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla concessione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione (compresa la notifica di atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il concessionario elegge domicilio nell'immobile concesso, e, nel

REP. \_\_\_\_\_

caso in cui non lo detenga più, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del  
Comune ove è situato l'immobile concesso.

Tutti gli oneri contrattuali (bolli, registrazione ecc.) sono a carico del concessionario,  
che provvederà anche ai successivi pagamenti annuali dell'imposta di registro.

Di quanto precede si è redatta la presente scrittura autenticata che, previa lettura e  
conferma, viene approvata e sottoscritta dalle parti come appresso in data  
\_\_/\_\_/\_\_\_\_.

**IL DIRIGENTE DEI SERVIZI TECNICI**

Ing. Cesare Spuri

**IL CONCESSIONARIO**

\_\_\_\_\_  
Io sottoscritto, dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Macerata,  
certifico che, previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza di testimoni, valendomi delle disposizioni di legge, i sigg.ri Cesare Spuri, Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Macerata e \_\_\_\_\_, della cui identità mi sono accertato mediante conoscenza personale per la prima ed esibizione di documento di identità conservato agli atti dell'ufficio per il secondo, hanno sottoscritto in mia presenza il su esteso atto nella sede legale del Comune in p.zza della Libertà, 3 il giorno

**IL SEGRETARIO GENERALE**