

	REP. _____	
	CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI LOCALE/I DI PROPRIETA' CO-	
	MUNALE SITO/I IN ...	
	Con la presente scrittura privata autenticata da valere ad ogni effetto a norma di leg-	
	ge, tra:	
	1) Il Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Macerata – d’ora in poi denomina-	
	to anche 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 in qualità di CONCEDENTE;	
	2), residenza/sedein Via n. CF o P.	
	I. n., (<i>eventuale</i>) iscritta al registro delle imprese presso la CC.IAA. di	
	numero di iscrizione, (<i>eventuale</i>) in persona della titolare dell’impresa, nata	
	a ... (..) il ... c.f., residente a in via, ..., (<i>eventuale</i>) come da certificazio-	
	ne camerale del conservata agli atti dell’ufficio, in qualità di CONCES-	
	SIONARIA	
	PREMESSO:	
	- che con delibere della G.C. n. 386 del 13/11/2013 e n. 118 del 26.03.2014, che qui	
	si intendono formalmente richiamata per i motivi nella stessa evidenziati, si è stabili-	
	to di avviare una procedura d’asta pubblica per la concessione dei locali di proprietà	
	comunale sottostanti la sede municipale, determinando conseguentemente il corri-	
	spettuo da porre a base d’asta;	
	- che l’immobile in cui insiste il locale, con Decreto n. 42 del 07.07.2010 del Mini-	
	1	

	<p>stero 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 di autorizzazione alla concessione n ---del ----- n. del ... della Direzione Regionale per i beni paesaggistici e culturali della Regione Marche;</p> <p>- (SOLO PER IL LOCALE DI PIAZZA DELLA LIBERTA’) che è corso la richiesta di autorizzazione alla concessione del locale ai sensi di quanto disposto dall’art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004, risultando pertanto la concessione risolutiva, senza termine finale, come meglio precisato al successivo articolo 3bis;</p> <p>- con determinazione dirigenziale n. 364 del 17.04.2014 sono stati approvati l’avviso d’asta e i modelli di dichiarazione di partecipazione e di offerta e lo schema di contratto da stipulare con gli aggiudicatari;</p> <p>- con determinazione dirigenziale n. ... del ... si è aggiudicato definitivamente a, l’asta pubblica per la concessione in uso a terzi dei locali/e, tenutasi in data..., stabilendo, per conseguenza, di stipulare con il medesimo/a un contratto di concessione in uso del locale/i demaniale/i sito/i in Macerata, ..., alle condizioni tutte riportate nel presente atto ed al canone annuo di concessione a corpo, pari ad €, (in lettere) (euro/...), soggetto a rivalutazione in base al 100% dell’indice ISTAT a partire dal secondo anno di concessione, per la durata di anni nove (9) con possibilità di rinnovo per un massimo di anni tre (3) a discrezione dell’Amministrazione.</p> <p>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:</p>	
	2	

	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/alla ditta che, come sopra rappresentata, accetta il/i locale/i sito/i in	
	Macerata, Via/Piazza..., nel complesso edilizio facente parte della Sede Civica, ef-	
	fetuandone oggi la relativa consegna ...	
	I partecipanti alla procedura hanno espressamente dichiarato e sottoscritto quanto di	
	seguito: <i>“di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato</i>	
	<i>dei locali e di averlo visionato e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si</i>	
	<i>trova impegnandosi, a propria cura e spese, a realizzare a norma gli impianti tec-</i>	
	<i>nologici necessari, corredandoli delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi</i>	
	<i>della normativa vigente”</i> .	
	(descrizione diversa a seconda del/i locale/i)	
	Dati identificativi catastali e descrizione	
	Le parti danno espressamente atto che la presente concessione in uso non rientra nel	
	campo di applicazione della L. 392/78 e non costituisce affitto d'azienda.	
	ART. 2) LAVORI	
	La parte concessionaria accetta il/i locale/i, nello stato di fatto e di diritto in cui si	
	trova, dichiarandolo adatto all'uso convenuto ed in buono stato conservativo, impe-	
	gnandosi, a propria cura e spese, a realizzare a norma gli impianti tecnologici neces-	
	sari, corredandoli delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della normati-	
	va vigente, nonché a realizzare un bagno all'interno del locale concesso con previ-	
	sione di scomputo dell'onere economico relativo, dal canone di concessione, per un	
	importo massimo riscuotibile di € 3.000,00, previa presentazione di idonea docu-	
	3	

	mentazione. È, infatti, onere del concessionario la realizzazione all'interno dei locali/e di un bagno con previsione di scomputo dell'onere economico relativo dal canone di concessione annuale per l'importo massimo suddetto di € 3.000,00 e previa verifica dell'esecuzione dei medesimi lavori da parte del Comune.	
	Tutti i lavori da eseguirsi nel locale sono soggetti a previa autorizzazione del Comune proprietario, oltre che della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Marche, di cui al successivo articolo.	
	ART. 3) IMMOBILE CULTURALE - PRESCRIZIONI –	
	I locali fanno parte dell'immobile denominato "Palazzo Comunale" dichiarato di interesse storico-architettonico, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con Decreto n. 42 del 07.07.2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche – Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici delle Marche, pertanto restano sottoposti, oltre a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo, con particolare riguardo al Capo III "Protezione e conservazione" e al Capo IV "Circolazione in ambito nazionale" alle seguenti prescrizioni:	
	"a- ... qualora siano necessari interventi di restauro nonché l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere, dovranno essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche, come stabilito dall'art. 21 del D. Lgs. N. 42/2004;	
	b- il locale, attualmente già adibito ad uso commerciale, manterrà la stessa destinazione d'uso;	
	4	

	c- preliminarmente a qualsiasi opera di scavo, relativa all'edificio e alle aree di pertinenza, dovrà essere data comunicazione, con congruo anticipo, alla Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche, per gli adempimenti di competenza;	
	d- rimangono di competenza della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche, le attività di vigilanza ed ispezione di cui agli articoli 18 e 19 del D. Lgs. 42/2004".	
	ART. 3 bis) SOLO PER IL LOCALE DI PIAZZA DELLA LIBERTA', 1 e 2	
	In conformità a quanto stabilito dall'art. 57 bis D. Lgs. 42/2004;	
	L'efficacia del presente contratto di concessione è condizionata in via risolutiva, senza termine finale, all'eventuale manifestarsi del diniego dell'autorizzazione di cui agli artt. 54 e ss. del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 in esito al procedimento di verifica dell'interesse culturale per l'immobile in questione, descritto al precedente art.	
	2). Pertanto, qualora si verificasse il diniego di tale autorizzazione, pur in presenza della sussistenza dell'interesse, il contratto si intende risolto di diritto ferme restando le prestazioni già eseguite. Per contro, ove la procedura di verifica si concluda con l'accertamento della mancanza dell'interesse culturale, la condizione risolutiva si considera mancata e il contratto si consolida rimanendo definitivo.	
	(solo per i tre locali da accorpate di Via De Vico, 4, Via Gramsci, 4 e 6)	
	ART. 3 ter) per i immobili da accorpate di Via De Vico, 4, via Gramsci, 4 e 6	
	È fatta salva in ogni caso la specifica autorizzazione della Direzione Regionale per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche, ex art. 21 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, che sarà a cura e spese del concessionario, al quale i locali medesimi verranno, quindi, consegnati nell'attuale stato di fatto e di diritto. Il Comune conce-	
	5	

	dente, ammette espressamente, previa apposita introduzione di specifica clausola	
	contrattuale, la possibilità di temporanea sospensione del pagamento del canone per	
	un massimo di 4 mesi (immettendo comunque l'aggiudicatario definitivo nel posses-	
	so del bene fin da subito) per consentire l'espletamento della pratica presso la sud-	
	detta Direzione Regionale (progettazione e rilascio autorizzazione) e per l'esecuzio-	
	ne dei lavori di accorpamento dei locali, per un importo massimo previsto di €	
	16.859,79 (di cui 3.000,00 per la realizzazione del bagno) da scomputarsi dal canone	
	di concessione e previa verifica dell'esecuzione dei medesimi lavori da parte del Co-	
	mune. Non saranno riconosciuti ulteriori periodi di sospensione. Eventuali ritardi	
	sono a carico dell'aggiudicatario.	
	ART. 4) DESTINAZIONE – INFORMAZIONI D. LGS. 192/2005 E SS.II.MM. Il/i	
	locale/i viene concesso esclusivamente per essere adibito ad attività di E'	
	espressamente vietato al concessionario destinare il locale ad usi diversi, subconce-	
	dere 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 ces-	
	sione o subconcessione che eventualmente avvenissero, ha esclusivamente valore di	
	tolleranza priva, di qualsiasi effetto a favore del concessionario.	
	Relativamente al disposto dell'art. 6, D. Lgs. 192/2005 e ss.ii.mm., il concessionario	
	6	

	dichiara che ha ricevuto le informazioni e che gli è stata messa a disposizione, fin dall'avviso d'asta, la documentazione relativa alla prestazione energetica, con consegna ad oggi della medesima, in ossequio alla normativa citata.	
	ART. 5) 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. 6) DURATA - La concessione in uso ha la durata di anni NOVE (9) decorrenti dal con possibilità di rinnovo per un massimo di anni TRE a discrezione dell'Amministrazione, che vi provvederà con specifico atto.	
	ART. 7) 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 riconsegna del locale nel medesimo stato originario in cui è stato consegnato, 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	
	7	

	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. 8) CANONE - Il canone annuo di concessione, pari a €	
	(€ mensili) 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, a partire dal secondo anno, ad aggiornamento annuale in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi rispetto al mese di dicembre precedente, senza necessità di richiesta formale.	
	ART. 9) SANZIONI - Il pagamento del canone di concessione non può essere sospeso né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione. Il mancato pagamento, totale o parziale, di 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 procedura equipollente, all'escussione totale o parziale della polizza fideiussoria o alla riscossione del deposito equivalente di cui al successivo articolo 14, sino alla concorrenza del suo credito. In tale ipotesi il Concessionario deve rico-	
	8	

	stituire detta garanzia entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento,	
	pena, in caso di inadempienza, l'immediata decadenza della concessione.	
	ART. 10) 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'Ammi-	
	nistrazione non avrà alcun effetto favorevole per il concessionario. Gli eventuali mi-	
	glioramenti introdotti, ancorché autorizzati, resteranno, al termine della concessione,	
	di proprietà dell'Amministrazione, senza che il concessionario possa pretendere in-	
	dennizzi 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/i	
	locale/i, al termine del rapporto, venga rimesso in pristino a spese del concessionario	
	e con il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale danno.	
	Il concessionario deve mantenere il/i locale/i in buono stato e piuttosto migliorarlo	
	che deteriorarlo e mentre per i deterioramenti è passibile dei danni, per i migliora-	
	menti invece non può pretendere alcun compenso.	
	ART. 11) MANUTENZIONE - La manutenzione ordinaria è a carico del concessio-	
	nario, così pure le spese per la fornitura di servizi vari (Enel, acqua, riscaldamento,	
	ecc.), l'eventuale potenziamento delle utenze e il pagamento della imposte dovute.	
	Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il concessionario non avrà diritto a pre-	
	tendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed	
	indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa data in con-	
	cessione.	
	La manutenzione straordinaria dell'immobile è a carico del Comune concedente.	
	9	

	Qualora fossero necessari interventi sui locali non a carico del concessionario, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione concedente.	
	ART. 12) 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 al precedente articolo 4.	
	Il concessionario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il Comune proprietario da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa anche 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.	
	ART. 13) RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO - 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 municipale interessanti anche i locali concessi. In tal caso il corrispettivo sarà ridotto proporzionalmente al periodo di interruzione.	
	ART. 14) ASSICURAZIONI - A copertura dei danni al fabbricato, il concessionario ... ha consegnato una polizza a copertura rischio incendi ed eventi speciali, c.d. "all risks", per una somma assicurata di € 120.000,00 per i locali del Lotto 1 e di € 50.000,00 per il locale del Lotto 2 e di € 170.000,00 per il locale del Lotto 3, preveniente espressamente la rinuncia alla rivalsa di cui all'art. 1916 del c.c. nei confronti	
	10	

	del Comune, in caso di sinistro, nonché una copertura assicurativa RCT/RCO con un	
	massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 (euro unimilioneccinquecentomila,00) si-	
	nistro/anno, con _____ n. _____ del __/__/____.	
	Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, il concessionario, a garanzia del-	
	l'esatto adempimento delle obbligazioni previste nel rpresente contratto ha provvedu-	
	to a:	
	costituire un deposito in favore del Comune di Macerata presso la Tesoreria comu-	
	nale per un importo pari al canone annuale, da aggiornarsi annualmente e con validi-	
	tà fino al termine del rapporto,	
	OPPURE consegnare al Comune una polizza fidejussoria “a prima richiesta e senza	
	eccezione”, con soggetto abilitato, fino a concorrenza dell'importo complessivo del	
	canone annuale da aggiornarsi annualmente e con validità fino al termine del rappor-	
	to.	
	In tal caso si precisa che, nonostante la consegna di apposita polizza fidejussoria, la	
	revoca della fidejussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o in-	
	validità o inefficacia produrrà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c., la riso-	
	luzione di diritto del contratto che fosse eventualmente stipulato.	
	Art. 15) RECESSO ANTICIPATO - E' in facoltà del concessionario recedere antici-	
	patamente 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. 16) FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO - Nel caso di fallimento del	
	11	

	concessionario, il presente contratto si intenderà <i>ipso iure</i> automaticamente risolto.	
	Pertanto -salvo ogni altro diritto- il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.	
	ART. 17) 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. 18) 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 e incameramento del deposito o escusione della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 14 .	
	ART 19) CLAUSOLE 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	
	12	

	<p>sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta in-</p> <p>formativa il concessionario conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati</p> <p>nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia</p> <p>richiesto ai sensi di legge.</p>	
	<p>A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipenden-</p> <p>te, connessa o comunque collegata alla concessione anche se relativa a tempi, atti e</p> <p>fatti successivi alla cessazione (compresa la notifica di atti esecutivi) ed ai fini della</p> <p>competenza giudiziaria, il concessionario elegge domicilio nell'immobile concesso,</p> <p>e, nel caso in cui non lo detenga più, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria</p> <p>del Comune ove è situato l'immobile concesso.</p>	
	<p>Tutti gli oneri contrattuali (bolli, registrazione ecc.) sono a carico del concessionario.</p>	
	<p>Di quanto precede si è redatta la presente scrittura autenticata che, previa lettura e</p> <p>conferma, viene approvata e sottoscritta dalle parti come appresso in data</p> <p>__/__/____.</p>	
	<p>IL DIRIGENTE DEI SERVIZI TECNICI</p>	
	<p>IL CONCESSIONARIO</p>	
	<p>Sig. / Ditta</p> <p style="text-align: center;">IL SEGRETARIO GENERALE <i>(formula di autenticazione)</i></p>	
	<p>C:\Users\carlo.paniccia\Desktop\locazione locali Palazzo Comunale\concessione contratto SCHEMA 17 04 2014 SU SITO.doc</p>	
	<p>13</p>	