

REP. _____

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN V.LE TRIESTE 5,7 .

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

1) Il Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Macerata – d'ora in poi
denominato 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 ed in esecuzione della
DD n---del-----n qualità di proprietario CONCEDENTE;

2) ----- in qualità di CONCESSIONARIO.

PREMESSO:

- che con determinazione dirigenziale n..... del è stata indetta la
procedura di asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la concessione
dell'immobile di proprietà comunale sito in v.le Trieste 5,7 con il criterio
della migliore offerta in aumento, approvando gli schemi di avviso pubblico,
e relativi allegati;

- che l'immobile in questione non riveste la qualifica di interesse culturale e
quindi non è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al Codice dei Beni
Culturali, D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii, come dichiarato con nota prot. n.
8367 del 19.12.2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici delle Marche.

	- con determinazione dirigenziale n.-----, integralmente richiamata e	
	trasfusa nel presente atto, la gara in questione è stata aggiudicata	
	definitivamente a ----- che ha presentato per la migliore offerta in	
	aumento, pari a €----- annui.	
	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 a ----- l'immobile sito in v.le Trieste 5,7 -	
	identificato al NCEU Foglio 116 p.lla 770 - Cat.C1 - classe 8 - consistenza	
	mq 49,50 – superficie catastale mq 66, composto da due unità divise e	
	distinte così come descritto e rappresentato nell'avviso di gara pubblicato il	
	
	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. La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita,	
	di potestà pubbliche.	
	La parte concessionaria accetta l'immobile in questione, come sopra	
	individuato nello stato di fatto, di diritto, manutenzione e conservazione in	
	cui si trova, dichiarandolo idoneo all'uso che se ne intende fare.	
	ART. 2) DURATA	
	La concessione dell'immobile ha la durata di anni NOVE (9) decorrenti dalla	
	sottoscrizione del presente contratto e contestuale consegna dell'immobile	
	2	

	da far constare in apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti e non	
	è soggetta a rinnovo. Le parti danno espressamente atto che nella durata	
	contrattualmente prevista è ricompreso il periodo di tempo necessario	
	all'esecuzione dei lavori di cui al successivo art. 3 (4 mesi) durante il quale	
	non è prevista la corresponsione del corrispettivo.	
	Art. 3-) LAVORI.	
	La parte concessionaria si impegna, a propria cura e spese ad eseguire	
	nell'immobile concesso, previo rilascio di autorizzazione da parte del	
	Comune proprietario, tutti i lavori di seguito indicati con <u>previsione di</u>	
	<u>scomputo</u> dell'onere economico relativo dal canone di concessione annuale	
	fino ad un massimo di due annualità (pari a € 16.000,00):	
	- realizzazione degli impianti elettrici, riscaldamento e idrico, corredandoli	
	delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente;	
	- costruzione di un bagno;	
	-rifacimento delle impermeabilizzazioni della copertura;	
	-ripristino del cornicione perimetrale in cls con trattamento dei ferri di	
	armatura e rivestimento dello stesso con scossaline e converse in rame o	
	alluminio "vestis" con finitura finto rame;	
	-ripristino dell'intonaco ammalorato esterno e tinteggiatura con tinte a base di	
	silossani con tinte secondo le indicazioni dello sportello unico per l'edilizia	
	produttiva (S.U.E.P.);	
	- realizzazione di un secondo bagno in caso caso di attività di	
	somministrazione alimenti e bevande;	
	3	

	L'esecuzione dei lavori deve in ogni caso essere preceduta da formale istanza	
	presentata con le forme di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.e ii. al competente	
	Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva.	
	Il concessionario è tenuto a presentare il progetto entro 60 gg. dalla	
	comunicazione di aggiudicazione definitiva, con obbligo di completamento	
	dei lavori entro 4 mesi dal rilascio del titolo edilizio o dalla presentazione	
	della SCIA/CILA.	
	ART. 4) DESTINAZIONE	
	Il concessionario, a proprio rischio, profitto e responsabilità, è tenuto a	
	condurre nell'immobile oggetto di concessione l'attività di promozione del	
	territorio dichiarata in sede di partecipazione di asta pubblica, con possibilità	
	di esercizio delle attività collaterali o compatibili, assumendosi ogni alea	
	economica e finanziaria al riguardo,	
(specificare la tipologia di attività).	
	I locali vengono concessi, altresì, per essere adibiti all'attività	
(commerciale/artigianale). Per il concreto esercizio della	
	stessa il concessionario si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni,	
	permessi comunque denominati prescritti dalla vigente normativa in materia,	
	il cui rilascio è espressamente a onere e rischio del concessionario .	
	E' espressamente vietato al concessionario destinare, anche	
	temporaneamente, l'immobile ad usi diversi rispetto a quelli dichiarati nel	
	presente articolo, a pena di revoca della presente concessione.	
	E' espressamente vietata, a pena di decadenza, la cessione del contratto, ad	
	4	

	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, restando in ogni caso il cessionario obbligato a	
	garantire il mantenimento dei fini promozionali del territorio.	
	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	
	cessionario.	
	ART. 5) INFORMAZIONI D. LGS. 192/2005 E SS.II.MM.	
	Relativamente al disposto dell'art. 6, D. Lgs. 192/2005 e ss.ii.mm., il	
	cessionario dichiara che ha ricevuto le informazioni e che gli è stata	
	messa a disposizione al momento della gara la documentazione relativa alla	
	prestazione energetica, con consegna ad oggi della medesima, in ossequio	
	alla normativa citata.	
	ART. 6) RICONSEGNA - Al termine della concessione o in caso di	
	cessazione anticipata del contratto, qualunque ne sia la causa, il	
	cessionario ha l'obbligo di riconsegnare l'immobile in perfetto stato di	
	efficienza, senza manomissioni di sorta, salvo il normale deperimento dovuto	
	alla vetustà ed all'uso, libero da arredi, attrezzature ed ogni altro bene di sua	
	proprietà o da lui detenuti o posseduti.	
	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.	
	5	

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. 7) 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. 8) 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 ----- sino alla concorrenza del suo credito. In tale ipotesi il concessionario deve

ricostituire detta garanzia entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento, pena, in caso di inadempienza, l'immediata decadenza della concessione e l'avvio delle procedure per il rilascio dell'immobile.

ART. 9) INNOVAZIONI - Al termine dei lavori espressamente autorizzati dall'Amministrazione, meglio individuati nell'avviso di gara, è espressamente vietato al concessionario di apportare ulteriori innovazioni, modifiche, addizioni ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione, fatto in ogni caso salvo quanto prescritto al precedente art. 3. Il relativo silenzio o l'acquiescenza dell'Amministrazione non avrà alcun effetto favorevole per il concessionario. Gli eventuali miglioramenti introdotti 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.

Il concessionario deve mantenere il chiosco 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. 10) 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 imposte dovute. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il concessionario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa data in concessione.

La manutenzione straordinaria dell'immobile è a carico del Comune concedente, ad eccezione delle opere previste al precedente art. 3.

ART. 11) OBBLIGHI DI CUSTODIA.

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. 12) 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 € 115.500,00 prevedente espressamente la rinuncia alla rivalsa di cui all'art. 1916 del c.c. nei confronti 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) sinistro/anno, con _____ n. _____ del __/__/____.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, il concessionario, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni previste nel presente contratto ha provveduto a:

a) costituire un deposito in favore del Comune di Macerata presso la Tesoreria comunale per un importo pari al canone annuale, con validità fino al termine del rapporto;

IN ALTERNATIVA

b) consegnare al Comune una polizza fidejussoria “a prima richiesta e senza eccezione”, con soggetti abilitati, fino a concorrenza del canone annuale e con validità fino al termine del rapporto.

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 alcuna indennità, rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.

ART. 14) FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO - Nel caso di fallimento del concessionario, ovvero qualora lo stesso sia sottoposto a procedure concorsuali o sia assoggettato ad amministrazione controllata o concordato preventivo, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto -salvo ogni altro diritto- l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

ART. 15) REVOCA - E' espressamente riconosciuta all'Amministrazione la revoca della concessione, nei casi previsti al precedente art. 4 e per motivi di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno, con preavviso di mesi tre.

ART. 16) 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 incameramento del deposito o escussione	
	della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo , fatto salvo il	
	risarcimento dell'eventuale danno.	
	ART. 17) 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 di diritto 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.	
	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	
	10	

atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il concessionario elegge domicilio nell'immobile concesso, e, nel 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.

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

IL CONCESSIONARIO

IL SEGRETARIO GENERALE
(Formula autenticazione)