

COMUNE DI VICENZA

ATTI DI CONCESSIONE 23 MAGGIO 2011 E 28 NOVEMBRE 2011

APPENDICE

In Vicenza, nella Residenza Comunale, addì 18 SET 2020

TRA

Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor Tirapelle avv. Maurizio, nato a Gambellara (VI) il 9 maggio 1958 Direttore del Servizio Patrimonio - Abitativi, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione dirigenziale N.Gen. 1615 del 17 settembre 2020

E

El Coq S.R.L. (codice fiscale 04028030247), con sede a Schio (VI) in Piazza dello Statuto n.8, rappresentata dal signor Masello Giovanni Franco (codice fiscale MSLGNN55M23E864G), nato a Malo (VI) il 23 agosto 1955, residente a San Vito di Leguzzano (VI) in Via Monte Cengio n.4 – Presidente del Consiglio di Amministrazione, che agisce in forza dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione come da verbale in data 9 settembre 2020 acquisito al Protocollo del Comune di Vicenza con il PGN 137097 del 17 settembre 2020

Premesso

- con atto 23 maggio 2011, firmato in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale 4 maggio 2011 n.124 e registrato presso l'Agencia delle Entrate Ufficio di Vicenza 1 il 18 luglio 2011 al n.3380 Priv. S 3, e atto PGN



Comune di Vicenza
Protocollo Generale
Protocollo N. 0137904/2020 del 18/09/2020

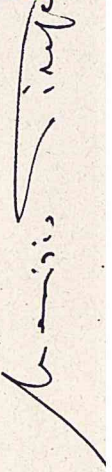
80861 del 28 novembre 2011, firmato in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale 10 ottobre 2011 n.283 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vicenza 1 il 15 dicembre 2011 al n.5687 Priv. S. 3, il Comune di Vicenza concesse in uso a Savoia s.r.l. (codice fiscale 03665840249), con sede a Vicenza, il complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi" sito a Vicenza in Contrà Cavour, angolo Piazza dei Signori;

- che il complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi", individuato al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 110 sub 5 graffato particella 119 sub 1, è costituito dai locali al pianterreno per mq 200, dai locali al piano ammezzato per mq 226 e dai locali nel sotterraneo per mq 280, nonché dalla terrazza per mq 270;

- come da detti atti, la durata della concessione in uso è stata stabilita in anni 9 (nove) decorrenti dal 1° maggio 2012 e rinnovo per un periodo di due anni alle stesse condizioni. Inoltre è stato pattuito che alla scadenza la concessione in uso sarà rinnovata per un periodo di anni 9 (nove). Il canone di concessione annuo è stato stabilito in € 117.180,00 (centodiciasettemilacentottanta/00) da aggiornarsi annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT. Dal 1° maggio 2014 il canone di concessione annuo ammonta a € 119.289,24;

- con decisione n.216 del 17 maggio 2016 la Giunta comunale ha espresso "parere favorevole alla cessione di ramo d'azienda da parte di Savoia s.r.l. a El Coq S.R.L." (codice fiscale 04028030247) con sede a Schio (VI);

- con atto 24 maggio 2016 n.26225 di Rep. dott. Alberto Bonato, notaio in Schio (VI), Savoia s.r.l. ha ceduto a El Coq S.R.L. l'azienda denominata "Bar Garibaldi" avente a oggetto la gestione dell'esercizio pubblico di



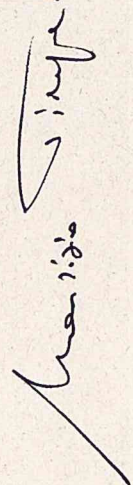
somministrazione alimenti e bevande, sito a Vicenza, in Contrà Cavour n.7 presso il complesso immobiliare di proprietà comunale di cui ai suddetti atti di concessione 23 maggio 2011 e PGN 80861 del 28 novembre 2011;

- con determinazione PGN 73302 del 30 maggio 2016 il Comune di Vicenza ha preso atto del subentro di El Coq S.R.L. nell'atto di concessione 23 maggio 2011 e nell'atto di concessione PGN 80861 del 28 novembre 2011, a seguito del suddetto atto di cessione d'azienda;

- con atto PGN 80693 del 15 giugno 2017, firmato in esecuzione della determinazione N.Gen. 1037 del 27 maggio 2017, il Comune di Vicenza ha riconosciuto parte delle spese sostenute da El Coq S.R.L. per l'esecuzione di interventi sulla struttura del complesso immobiliare come da SCIA NUT 1948/2016 e da documentazione PGN 39923 del 23 marzo 2017, accettato la rateizzazione del canoni pregressi e consentito la sospensione e il differimento di parte del canone mensile;

- che all'atto PGN 80693 del 15 giugno 2017 è allegata la tabella riportante i canoni di concessione mensili che El Coq S.R.L. deve pagare nel periodo compreso tra marzo 2017 e aprile 2023 (mese di scadenza della concessione di cui agli atti 23 maggio 2011 e PGN 80861 del 28 novembre 2011), a seguito di quanto riportato nell'atto PGN 80693 del 15 giugno 2017;

- considerato che il concessionario intende fare un investimento (realizzazione di un dehor fisso su porzione della terrazza) sostenendo un significativo esborso economico che valorizzerebbe il cespite di proprietà comunale accollandosi l'intero importo a fronte di una certezza dell'ammontare del canone anche per il periodo successivo al 30 aprile 2023, risulta opportuno



individuare in questa fase le condizioni per il periodo novennale 1° maggio 2023 – 30 aprile 2032 previsto negli atti sopra citati;

- gli Uffici competenti hanno determinato il maggior canone relativo al nuovo manufatto da realizzarsi in annui € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);

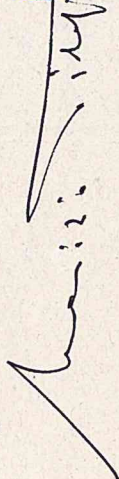
- che pertanto il canone annuo di concessione a carico della concessionaria da pagarsi sino al 30 aprile 2023 sarà di € 119.289,24 (da pagarsi secondo le modalità stabilite dall'allegato all'atto PGN 80693 del 15 giugno 2017) + € 2.500,00;

- che il canone annuo complessivo di € 121.789,00 come sopra determinato, salvo aggiornamento ISTAT, avrà validità per tutta la durata contrattuale, ovvero fino al 30 aprile 2032, in attuazione degli atti riportati nelle premesse;

- che El Coq S.R.L. ha presentato l'istanza N 4424/2019 UT e ID 04028030247-26092019-1234 del 16 ottobre 2019, volta all'ottenimento del Permesso di Costruire per l'ampliamento del pubblico esercizio denominato "Caffè Garibaldi";

- che con provvedimento Prot. 29089 del 4 dicembre 2019 la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ha autorizzato l'intervento di cui all'istanza N 4424/2019 UT;

- che a seguito dell'istanza presentata dal El Coq S.R.L. , con deliberazione n.17 del 14 maggio 2020 il Consiglio Comunale ha espresso, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.55/2021 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, parere favorevole alla proposta di rilascio di Permesso di Costruire di cui alla pratica N 4424/2019 UT e ID 04028030247-26092019-1234, nonché dato atto che i criteri di utilizzo dell'ampliamento devono essere disciplinati da una specifica



appendice agli atti di concessione uso in vigore dettandone della medesima gli indirizzi;

- che pertanto, il Comune di Vicenza, anche per evidenti opportunità patrimoniali, è disponibile all'esecuzione di interventi utili alla valorizzazione del complesso immobiliare in oggetto;

- che con lettera PGN 113667 del 4 agosto 2020 agli atti il Servizio SUAP ha comunicato l'esito positivo sotto il profilo edilizio dell'istruttoria riguardante la pratica N. 4424/2019 UT – ID 04028030247-26092019-1234;

Si conviene quanto segue

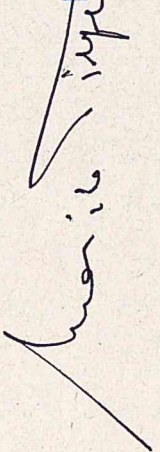
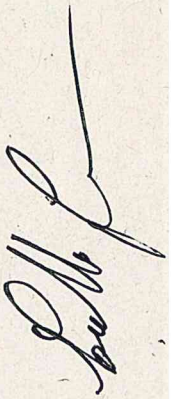
Articolo 1 – Premesse.

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.

Articolo 2 – Installazione manufatto presso la terrazza del “Caffè Garibaldi”.

Il Comune di Vicenza, visto l'esito positivo della relativa istruttoria edilizia come da lettera PGN 113667 del 4 agosto 2020, prende atto che El Coq S.R.L. installerà sulla terrazza del complesso immobiliare “Caffè Garibaldi”, già concessa in uso con gli atti di cui alle premesse, un manufatto come da pratica edilizia N 4424/2019 UT e ID 04028030247-26092019-1234 e da autorizzazione della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza Prot. 29089 del 4 dicembre 2019.

El Coq S.R.L. deve installare il manufatto a propria cura e spese.



La porzione della terrazza eccedente il sedime del manufatto dovrà essere liberamente accessibile al pubblico e non occupata con manufatti di sorta.

Articolo 3 – Durata del presente atto.

Il presente atto ha scadenza il 30 aprile 2023, data di scadenza degli atti riportati nelle premesse.

Alla scadenza del presente atto la concessione in uso del complesso immobiliare denominato “Caffè Garibaldi” e la concessione di mantenere sulla terrazza il manufatto di cui all'art. 2, fatte salve le prescrizioni della Soprintendenza, saranno rinnovate alle condizioni riportate nelle premesse.

Articolo 4 – Destinazione d'uso del manufatto di cui all'articolo 2.

El Coq S.R.L. deve adibire il manufatto di cui all'articolo 2 esclusivamente all'attività di caffè – bar e ristorante.

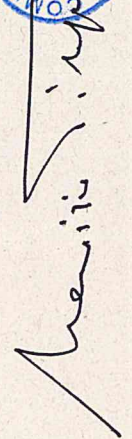
El Coq S.R.L. si impegna a svolgere le attività suddette secondo le più moderne esigenze, particolarmente a fini turistici, e con il più rigoroso rispetto del decoro del luogo e della morale.

El Coq S.R.L. non può cambiare la destinazione d'uso del manufatto.

Articolo 5 – Oneri per la concessionaria.

Dopo l'installazione del manufatto di cui all'articolo 2, El Coq S.R.L. dovrà eseguire l'accatastamento del medesimo manufatto a propria cura e spese.

Per tutta la durata del presente atto El Coq S.R.L. dovrà farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto manufatto, mantenendolo sempre in condizioni ottimali e confacenti al contesto in cui il



medesimo è collocato, nonché farsi carico di tutte le spese afferenti al manufatto medesimo.

El Coq S.R.L. dovrà provvedere a propria cura e spese alla pulizia di tutta la terrazza del complesso "Caffè Garibaldi".

Articolo 6 – Eventuale acquisizione al patrimonio comunale del manufatto di cui all'art. 2.

Alla scadenza della concessione in uso del complesso immobiliare "Caffè Garibaldi", comunque ciò avvenga con esclusione del caso di revoca per motivi di interesse pubblico, El Coq S.R.L. dovrà rimuovere il manufatto a propria cura e spese.

Pertanto, il Comune di Vicenza avrà la facoltà di acquisire la proprietà del manufatto di cui all'art. 2 senza alcuna indennità o rimborso a El Coq S.R.L.

Pertanto con la sottoscrizione del presente atto El Coq S.R.L. si impegna a cedere gratuitamente il manufatto qualora il Comune di Vicenza intendesse acquisirne la proprietà alla scadenza della concessione.

El Coq S.R.L. dovrà cedere al Comune di Vicenza il manufatto in ottimali condizioni di manutenzione, come da piano di manutenzione che sarà fornito.

El Coq S.R.L. deve presentare al Comune di Vicenza il piano di ammortamento delle spese sostenute per l'installazione del manufatto.

Articolo 7 – Canone per il mantenimento del manufatto sulla terrazza del "Caffè Garibaldi".

Dopo l'installazione del manufatto di cui all'articolo 2 e con decorrenza dalla comunicazione di fine lavori, El Coq S.R.L. pagherà al Comune di Vicenza il



A handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature is a circular official stamp of the Municipality of Vicenza, containing the text "COMUNE DI VICENZA" and "100".

canone annuo di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), per il mantenimento della manufatto di cui all'articolo 2 sulla terrazza.

Il suddetto canone annuo sarà pagato in rate mensili anticipate di € 208,33 (duecentotto/33) ciascuna, in aggiunta a quanto stabilito nella tabella allegata all'atto PGN 80693 del 15 giugno 2017 riportante i canoni mensili che El Coq S.R.L. deve pagare sino al 30 aprile 2023 (data di scadenza della concessione di cui agli atti 23 maggio 2011 e PGN 80861 del 23 novembre 2011) per la concessione in uso del complesso immobiliare "Caffè Garibaldi".

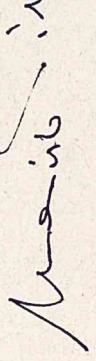
Articolo 8 – Divieto di sub concessione e di vendita del manufatto di cui all'articolo 2.

E' fatto divieto a El Coq S.R.L. di sub concedere in tutto o in parte il manufatto installato sulla terrazza, nonché di cedere la proprietà del medesimo manufatto a terzi.

Articolo 9 – Garanzie.

A garanzia della corretta installazione del manufatto di cui all'articolo 2 del presente atto secondo quanto riportato nella pratica edilizia N 4424/2019 UT e ID 04028030247-26092019-1234 del 16 ottobre 2019 e dall'autorizzazione Prot. 29089 del 4 dicembre 2019 della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, nonché a garanzia dell'eventuale rimozione della manufatto alla scadenza della concessione, El Coq S.R.L. deve costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale di € 20.000,00.

Il deposito cauzionale, che sarà infruttifero, potrà essere sostituito da una fideiussione bancaria di pari importo. Nell'eventuale atto di fideiussione dovrà



esserè 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; l'obbligo del fideiussore non dovrà avere limiti di tempo e dovrà valere fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Vicenza.

Articolo 10 – Recesso.

El Coq S.R.L. ha la facoltà di recedere dal presente atto, previo preavviso di almeno sei mesi.

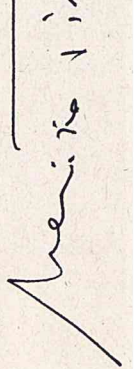
Nel caso in cui El Coq S.R.L. receda, il Comune di Vicenza potrà esercitare la facoltà di acquisizione della proprietà del manufatto di cui all'articolo 2 del presente atto, senza obbligo di corresponsione di indennità o rimborsi.

Articolo 11 – Responsabilità.

El Coq S.R.L. solleva espressamente il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero derivare a terzi a seguito dell'esecuzione degli interventi finalizzati all'installazione del manufatto di cui all'articolo 2 del presente atto, ovvero per eventuali danni che dovessero occorrere a qualsivoglia persona acceduta presso il manufatto per qualsiasi motivo.

Articolo 12 – Decadenza del presente atto.

Nel caso di mancato puntuale pagamento dei canoni di concessione relativi al complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi", il Comune di Vicenza, previa preventiva contestazione scritta, potrà dichiarare la decadenza del presente atto per fatto e colpa della controparte, nonché introitare la garanzia



di cui all'art. 11 dell'atto 23 maggio 2011, oltre al risarcimento degli eventuali danni e alla corresponsione di quanto dovuto.

In tale ipotesi il Comune di Vicenza potrà esercitare la facoltà di acquisizione al patrimonio comunale del manufatto senza obbligo di corresponsione di indennità o rimborsi.

Articolo 13 – Carattere precario del presente atto.

El Coq S.R.L. dichiara espressamente di essere a conoscenza che il manufatto di cui all'articolo 2 è installato presso un complesso immobiliare che rientra tra i beni cui si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali".

El Coq S.R.L. dichiara altresì di essere a conoscenza che il presente atto è soggetto alle norme del diritto amministrativo e che pertanto il medesimo atto ha carattere precario, potendo essere revocato in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico, previo preavviso di tre mesi.

Nel caso di revoca il Comune di Vicenza potrà esercitare la facoltà di acquisizione al patrimonio comunale del manufatto, previa corresponsione di un rimborso commisurato al valore del medesimo manufatto (come da documentazione agli atti) e tenendo conto del piano di ammortamento di cui all'art. 6 del presente atto.

Articolo 14 – Validità precedenti contratti.

Resta valido tra le parti quanto pattuito con l'atto di concessione 23 maggio 2011 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Vicenza 1 il 18 luglio 2011 al n.3880 Atti Privati S.3), con l'atto di concessione PGN 80861



Handwritten signature and official stamp of the Comune di Vicenza. The stamp is circular and contains the text "COMUNE DI VICENZA" and "UFFICIO DI VICENZA 1".

del 28 novembre 2011 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di
Vicenza 1 il 15 dicembre 2011 al n. 5687 Priv. S. 3) e con l'atto PGN 80693
del 15 giugno 2017.

Articolo 15 – Comunicazioni dati personali.

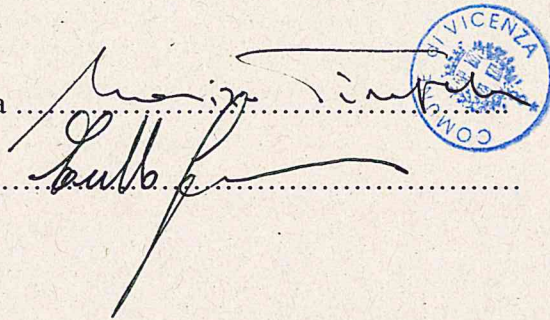
Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento
europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo al trattamento dei dati
personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, le Parti stabiliscono che i
dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente atto e
per gli adempimenti di legge.

Articolo 16 – Spese contrattuali.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico di El
Coq S.R.L. che deve provvedere a propria cura alla registrazione presso
l'Agenzia delle Entrate.

Per il Comune di Vicenza

Per El Coq S.R.L.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature is written over a dotted line and is partially obscured by a blue circular stamp. The second signature is written below the first, also over a dotted line. The blue stamp is circular with the text 'VICENZA' at the top and 'COMUNE' at the bottom, and a central emblem.