



N. 29064 di Rep. S.

COMUNE DI VICENZA

ATTO DI CONCESSIONE

In Vicenza, nella Residenza comunale, addì **31 luglio 2023**

TRA

Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor D'Amato arch. Riccardo, nato a Vicenza il 20 aprile 1966, Direttore del Servizio Patrimonio Abitativi, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione n. 1800 del 27 luglio 2023;

E

Gaudes Food S.R.L. (codice fiscale e Partita IVA 04028030247) con sede a Vicenza in Piazza dei Signori n.1, rappresentata dal signor Fattori Luca (codice fiscale FTTLCU74C26I7750), nato a Soave (VR) il 26 marzo 1974, domiciliato per la carica a Vicenza in Piazza dei Signori n.1 – Amministratore Unico;

Premesso

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



Comune di Vicenza  
Protocollo Generale  
Protocollo N. 0131700/2023 del 31/07/2023



*Luca Fattori*  
*[Firma]*

- che il complesso immobiliare denominato “Caffè Garibaldi”, individuato allora al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 110 sub 5 graffato particella 119 sub. 1, è costituito da locali al pianterreno per mq 200, da locali al piano ammezzato per mq 226 e da locali nel sotterraneo per mq 280, nonché dalla terrazza di mq 270;
- come da detti atti, la durata della concessione in uso era stabilita in anni 9 (nove) decorrenti dal 1° maggio 2012 e rinnovo per un periodo di 2 (due) anni alle stesse condizioni. Inoltre era stato pattuito che alla scadenza la concessione in uso sarebbe stata rinnovata per un periodo di anni 9 (nove). Il canone di concessione annuo era stato stabilito in € 117.180 da aggiornarsi annualmente in base alle variazioni dell’indice ISTAT;
- che 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);
- che 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;
- che 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;

*de P.H.*



- con atto PGN 80693 del 15 giugno 2017, firmato in esecuzione della determinazione n. 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 dei canoni pregressi, consentito la sospensione e il differimento di parte del canone mensile e sottoscritto la tabella riportante i canoni di concessione mensili che El Coq S.R.L. avrebbe dovuto 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);

- che con atto PGN 137904 del 18 settembre 2020, il Comune di Vicenza ha preso atto che El Coq S.R.L. avrebbe installato, a propria cura e spese, sulla terrazza del complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi", già concessa in uso con gli atti sopra citati, un manufatto come da pratica edilizia N. 4424/2019 UT e ID 04028030247-1234 e da autorizzazione della Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza Prot. 29089 del 4 dicembre 2019, da adibirsi esclusivamente all'attività di caffè – bar e ristorante;

- che l'atto PGN 137904 del 18 settembre 2020, avente scadenza il 30 aprile 2023, data di scadenza degli atti 23 maggio 2011, PGN 80861 del 28 novembre 2011 e PGN 80693 del 15 giugno 2017, stabiliva che alla suddetta scadenza la concessione in uso del complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi" e la concessione di mantenere sulla terrazza il manufatto di cui sopra, fatte salve eventuali prescrizioni della Soprintendenza, sarebbero state rinnovate per il periodo novennale dal 1° maggio 2023 al 30 aprile 2032 alle

condizioni riportate nelle premesse del medesimo atto, ossia ad un canone annuo complessivo di € 121.789,00, salvo aggiornamento ISTAT;

- che El Coq S.R.L. ha modificato la propria ragione sociale in Gaudes Food S.R.L. (codice fiscale 04028030247), con sede a Vicenza in Piazza dei Signori n.1;

- che il complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi" sito a Vicenza in Piazza dei Signori, angolo Contra Cavour, è ora censito al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 119 subalterno 4, come da Pratica n. VI0032243 del 6 marzo 2023 – Superficie totale 736 mq - consistenza 522 mq, come da planimetria allegata al presente atto;

- che nelle more dell'acquisizione dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e della stipula del contratto di rinnovo novennale della concessione, si ritiene di regolarizzare l'uso del complesso immobiliare, nonché il mantenimento del manufatto sulla terrazza, da parte di Gaudes Food S.R.L. mediante un contatto di concessione temporanea:

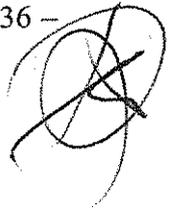
si conviene quanto segue

#### **Articolo 1 – Premesse.**

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

#### **Articolo 2 – Oggetto della concessione in uso.**

Il Comune di Vicenza concede in uso a Gaudes Food S.R.L., che accetta, il complesso immobiliare denominato "Caffè Garibaldi", sito a Vicenza in Piazza dei Signori n.1, angolo con Contrà Cavour, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 119 subalterno 4 – superficie totale mq 736 – consistenza mq 522.



Detto complesso immobiliare è costituito da locali al pianterreno, locali al piano ammezzato, locali nel sotterraneo e dalla terrazza.

Il Comune di Vicenza consente il mantenimento del manufatto (dehor fisso) installato su porzione della terrazza come da pratica edilizia N. 4424/2019 UT e ID 04028030247-1234 e da autorizzazione della Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza Prot. 29089 del 4 dicembre 2019.

Il complesso immobiliare concesso in uso e il manufatto installato sulla terrazza sono individuati nella planimetria allegata al presente atto del quale è parte integrante.

#### **Articolo 3 – Durata della concessione in uso.**

La concessione ha la durata dal 1° agosto 2023 al 31 ottobre 2023, essendo il presente atto finalizzato a regolarizzare l'utilizzo del complesso immobiliare e il mantenimento del manufatto sulla terrazza fino alla stipula della concessione novennale di cui alla determinazione n. 1116 del 5 maggio 2023.

#### **Articolo 4 – Stato del complesso immobiliare.**

Il complesso immobiliare è concesso in uso dal Comune di Vicenza, ed espressamente accettato da Gaudes Food S.R.L., nello stato di fatto in cui si trova, risultante dagli interventi effettuati in esecuzione dei contratti citati nelle premesse: 23 maggio 2011, PGN 80861 del 28 novembre 2011, PGN 80693 del 15 giugno 2017 e PGN 137904 del 18 settembre 2020.

#### **Articolo 5 – Canone di concessione.**

Il canone di concessione per il periodo dal 1° agosto 2023 al 31 ottobre 2023 è stabilito in € 30.447,25 da pagarsi in rate mensili anticipate di uguale importo.

*Luca Pelli*



Detto importo è per € 29.822,25 il corrispettivo per la concessione in uso del complesso immobiliare e per € 625,00 il corrispettivo per il mantenimento del manufatto su porzione della terrazza.

**Articolo 6 – Destinazione d'uso del complesso immobiliare .**

Il complesso immobiliare oggetto del presente atto e il manufatto installato sulla terrazza devono essere adibiti esclusivamente all'attività di caffè – bar e ristorante.

Gaudes Food S.R.L. si impegna a condurre l'esercizio pubblico secondo le più moderne esigenze, particolarmente a fini turistici, e con il più rigoroso rispetto del decoro del luogo e della morale.

Gaudes Food S.R.L. non può cambiare la destinazione d'uso del complesso immobiliare.

**Articolo 7 – Oneri per la concessionaria.**

Durante la concessione Gaudes Food S.R.L. ha i seguenti obblighi:

- provvedere a propria cura e spese alla fornitura di energia elettrica, acqua e gas, previa intestazione a proprio nome delle utenze;
- farsi carico di tutte le spese che usualmente sono a carico dei conduttori di unità immobiliari e di tutte le spese afferenti al manufatto installato sulla terrazza;
- farsi carico delle spese per eventuali interventi di adeguamento da eseguirsi nell'unità immobiliare al fine di renderla idonea all'uso stabilito;
- trasmettere al Comune di Vicenza copia sottoscritta della polizza R.C., nel caso in cui l'utilizzo dell'unità commerciale dovesse comportare una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività in essa esercitata;



- utilizzare l'unità immobiliare 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 l'utilizzo dell'unità immobiliare e lo svolgimento dell'attività commerciale, senza che l'atto di concessione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti;
- garantire il libero accesso al pubblico sulla porzione di terrazza eccedente il sedime del manufatto su di essa installato;
- provvedere a propria cura e spese alla pulizia di tutta la terrazza facente parte del complesso immobiliare oggetto del presente atto;
- osservare eventuali prescrizioni della competente Soprintendenza dettate ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e finalizzate alla conservazione dell'immobile.

**Articolo 8 – Manutenzione ordinaria e straordinaria.**

Durante la concessione tutti gli interventi manutentivi, siano essi a carattere ordinario o straordinario, riguardanti il complesso immobiliare e il manufatto installato sulla terrazza sono a carico di Gaudes Food S.R.L.

Gaudes Food S.R.L. deve mantenere sempre in condizioni ottimali e confacenti al contesto in cui è collocato il manufatto installato su porzione della terrazza.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari dovranno essere eseguiti da Gaudes Food S.R.L. sotto il controllo degli uffici comunali, cui dovrà essere inviata apposita

documentazione preventiva, e previa acquisizione dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Qualora Gaudes Food S.R.L. non dovesse provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi alla concessionaria e addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'unità immobiliare.

Al termine della concessione Gaudes Food S.R.L. non potrà pretendere indennizzi o rimborsi per le eventuali migliorie apportate al complesso immobiliare.

**Articolo 9 – Divieto di sub concessione e di cessione dell'atto di concessione.**

Durante la concessione è fatto divieto a Gaudes Food S.R.L. di sub concedere in tutto o in parte il complesso immobiliare, nonché divieto di cedere l'atto di concessione.

E' consentito l'eventuale affitto d'azienda, nei limiti temporali e contrattuali del presente atto, fermo restando il rapporto tra il Comune di Vicenza e la concessionaria, previa autorizzazione del Comune di Vicenza cui andrà inviato preventivamente il preliminare del relativo contratto.

La compravendita d'azienda dovrà essere autorizzata dal Comune di Vicenza cui andrà inviato preventivamente il preliminare del relativo contratto.

**Articolo 10 - Divieto di sub concessione e di vendita del manufatto installato su porzione delle terrazza.**

Durante la concessione è fatto divieto a Gaudes Food S.R.L. di sub concedere in tutto o in parte il manufatto installato su porzione della terrazza, nonché di cedere la proprietà del medesimo manufatto a terzi.

*Luca Felli* 

### **Articolo 11 – Garanzie.**

A garanzia delle obbligazioni concernenti la concessione in uso Gaudes Food S.R.L. deve costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale di € 7.600,00. Il deposito cauzionale, che sarà infruttifero, può essere sostituito da una fideiussione bancaria o da una polizza assicurativa di pari importo.

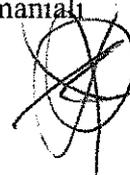
Inoltre, Gaudes Food S.R.L. deve costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale di € 20.000,00 a garanzia dell'eventuale rimozione del manufatto che ha installato su porzione della terrazza secondo quanto riportato nella pratica edilizia N. 4424/2019 UT e ID 04028030247-1234 e da autorizzazione della Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza Prot. 29089 del 4 dicembre 2019. Il deposito cauzionale, che sarà infruttifero, può essere sostituito da una fideiussione bancaria o da una polizza assicurativa di pari importo.

Negli atti di fideiussione o nelle polizze 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; l'obbligo del fideiussore dovrà valere fino alla scadenza della concessione e dichiarazione liberatoria dell'Amministrazione comunale.

### **Articolo 12 – Carattere precario della concessione in uso.**

Gaudes Food S.R.L. dichiara di essere a conoscenza che il complesso immobiliare oggetto del presente atto rientra tra i beni cui si applicano le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Gaudes Food S.R.L. dichiara altresì di essere a conoscenza che il complesso immobiliare oggetto del presente atto 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.

Gaudes Food S.R.L. 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 o modificare la concessione in uso, per esigenze di interesse pubblico, che ha pertanto carattere precario.

**Articolo 13 – Decadenza e revoca della concessione in uso.**

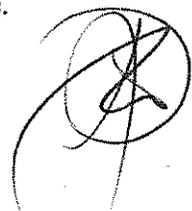
Nel caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune di Vicenza può dichiarare la decadenza della concessione, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni.

Costituisce causa di decadenza della concessione, tra l'altro, il mancato rispetto, nello svolgimento dell'attività, di quanto stabilito all'articolo 6 del presente atto e il mancato puntuale pagamento del canone di concessione.

Resta salva la possibilità di revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, come da articolo 12 del presente atto, con obbligo di un preavviso di almeno 12 mesi; in tale ipotesi il concessionario avrà diritto al rimborso della parte delle spese complessive sostenute per eventuali lavori autorizzati come da articolo 8 del presente atto, con importo del rimborso determinato con criterio di proporzionalità rispetto alla scadenza dell'atto di concessione.

**Articolo 14 – Prelazione.**

*Luca Pella*



A Gaudes Food S.R.L. è riconosciuto il diritto di prelazione nell'assegnazione in concessione per il periodo successivo al 31 ottobre 2032.

**Articolo 15 - Restituzione del complesso immobiliare ed eventuale acquisizione al patrimonio comunale del manufatto installato su porzione della terrazza.**

Alla scadenza della concessione in uso Gaudes Food S.R.L. dovrà riconsegnare al Comune di Vicenza il complesso immobiliare libero e sgombero da cose e in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Alla scadenza della concessione, comunque ciò avvenga con esclusione del caso di revoca per motivi di interesse pubblico, Gaudes Food S.R.L. dovrà rimuovere a propria cura e spese il manufatto installato su porzione della terrazza. Il Comune di Vicenza avrà la facoltà di acquisire la proprietà del manufatto senza alcuna indennità o rimborso a Gaudes Food S.R.L. Pertanto, con la sottoscrizione del presente atto, Gaudes Food S.R.L. si impegna a cedere gratuitamente il manufatto qualora il Comune di Vicenza intendesse acquisirne la proprietà alla scadenza della concessione. Gaudes Food S.R.L. deve cedere al Comune di Vicenza il manufatto in ottimali condizioni di manutenzione, come da piano di manutenzione fornito allo stesso Comune.

**Articolo 16 – Attestazione della Prestazione Energetica.**

Le parti danno atto che è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo 26189/2023 e relativo all'unità immobiliare di cui foglio 5 particella 119 subalterno 4 oggetto del presente atto di concessione.

**Articolo 17 – Comunicazione dati personali.**

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/utilita/privacycontraente.php> che le parti dichiarano di conoscere e accettare.

#### **Articolo 18 – Spese contrattuali.**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di Gaudes Food S.R.L. che provvederà a propria cura e spese alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **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.

Per il Comune di Vicenza: arch. Riccardo D'Amato .....

Per Gaudes Food S.R.L.: signor Luca Fattori ...

**GAUDES FOOD SRL**

Piazza dei Signori n. 1

36100 VICENZA (VI)

C.F. e P. IVA 04028030247

*Luca Fattori*





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Vicenza

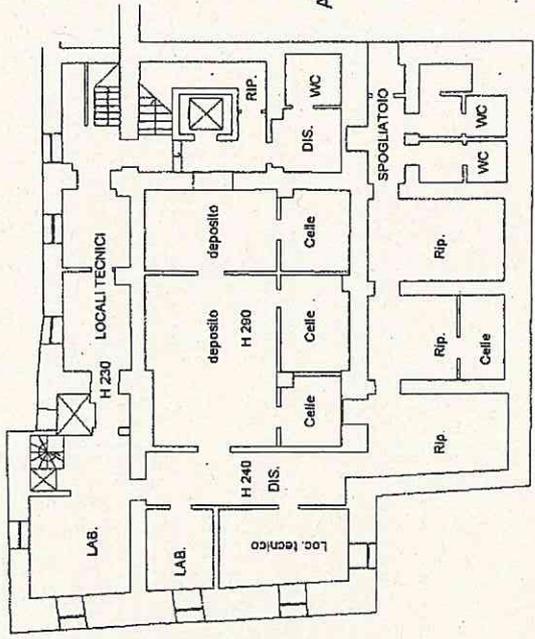
Planimetria  
 Scheda n.1  
 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Comune di Vicenza  
 Contra' Camillo Benso Cavour

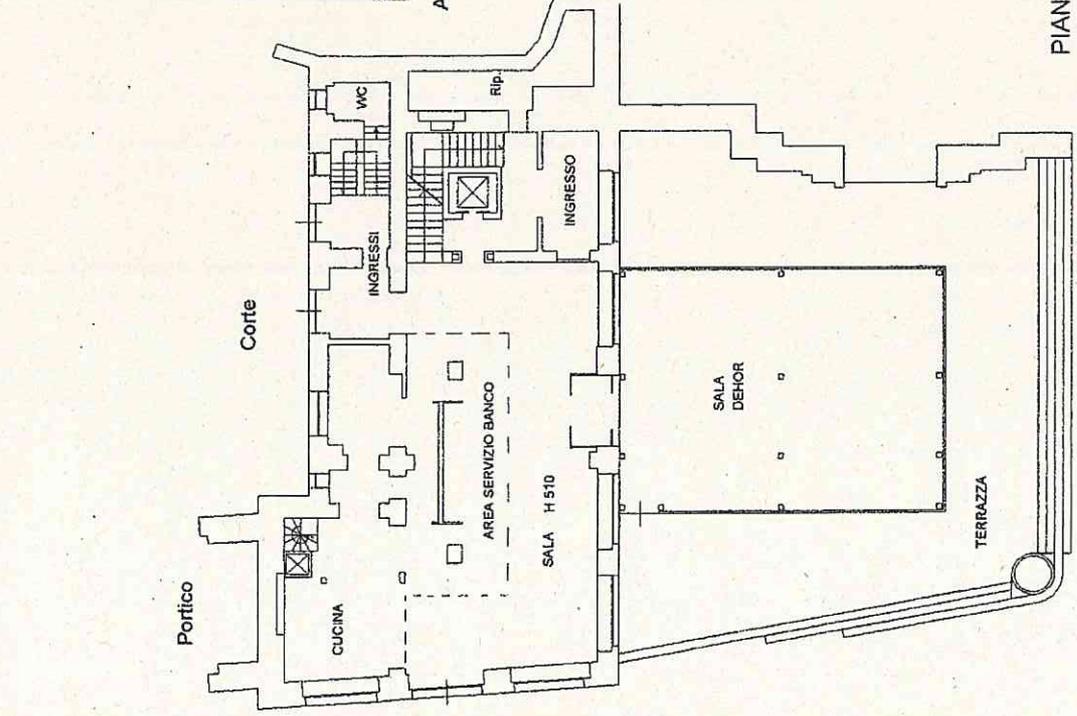
cl.v. SNC

Identificativi Catastali:  
 Sezione: Foglio: 5  
 Particella: 119  
 Subalterno: 4

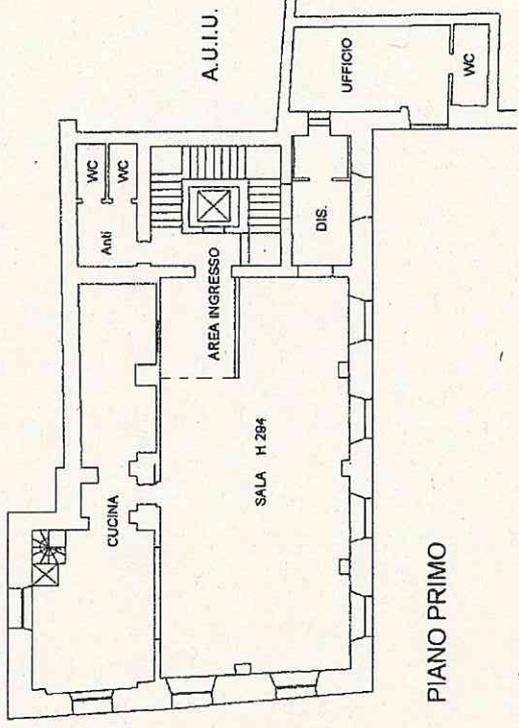
Compilata da:  
 Schiavo Marco  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Vicenza  
 N. 3350



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



CONTRA' CAMILLO BENSO CAVOUR



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PIAZZA DEI SIGNORI

MAPP. 118

