

## Allegato C

### COMUNE DI VICENZA ATTO DI CONCESSIONE

In Vicenza, nella Residenza comunale, addì .....

TRA

Il Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor ....., nato a ....., il ....., Direttore del Settore Ambiente e Patrimonio, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione .....

E

.....

Si conviene quanto segue

#### **Articolo 1 – Oggetto della concessione.**

Il Comune di Vicenza concede in uso a ....., con sede a ....., l'unità immobiliare con destinazione commerciale / direzionale sita a Vicenza in Contrà del Monte n.10, angolo con il passaggio detto "Cortile del Municipio", costituita da locali al piano terra per complessivi mq 70 circa e locali al piano ammezzato per complessivi mq 22 circa, individuata al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 118 subalterno 3 e al foglio 5 mappale 118 subalterno 4 graffato / porzione.

L'unità immobiliare è accettata e gradita nello stato in cui si trova.

#### **Articolo 2 – Durata della concessione.**

La durata della concessione in uso è stabilita in 9 (nove) anni decorrenti dalla data di comunicazione di fine dei lavori di cui all'articolo 5 del presente contratto e comunque a partire da 90 giorni dalla stipula del presente contratto.

La concessione in uso avrà scadenza al termine dei suddetti 9 anni senza la necessità di disdetta da parte del Comune di Vicenza.

#### **Articolo 3 – Canone di concessione.**

Il canone di concessione annuo è stabilito in € ..... (/00).

Il canone annuo sarà aggiornato annualmente in base al 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. L'indice di riferimento sarà quello del mese di .....

Il canone annuo che il concessionario dovrà pagare al decorrere della concessione ammonterà al canone annuo sopra riportato, annualmente aggiornato come sopra, decurtato dell'importo di 1/9 del totale della spese (al netto dell'IVA) sostenute per l'esecuzione del progetto di cui all'articolo 5 del presente contratto. Detto canone annuo sarà pagato in rate trimestrali anticipate di uguale importo.

Ai fini della suddetta decurtazione, non si terrà conto di eventuali spese eccedenti a quanto riportato nella relazione tecnica presentata in sede di offerta e nel computo metrico allegato al progetto presentato dal soggetto aggiudicatario, comprensivo delle spese tecniche.

#### **Articolo 4 – Destinazione d'uso dell'unità immobiliare.**

Il concessionario dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto sarà adibita .....

Il concessionario non può cambiare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare senza l'autorizzazione del Comune di Vicenza.

Il concessionario deve acquisire a propria cura e spese tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi ecc. necessari o previsti dalle normative vigenti per l'attività da svolgersi presso l'unità immobiliare oggetto del presente atto.

## **Articolo 5 – Condizioni dell'unità immobiliare ed esecuzione degli interventi di manutenzione.**

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare ricade in parte in un immobile denominato "Torre Verlatto e sedime archeologico" e in parte in un immobile denominato "Ex Palazzo Prefettizio e sedime archeologico", per i quali sussiste l'interesse culturale ai sensi del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

L'unità immobiliare è concessa in uso nello stato in cui si trova, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione dei quali dovrà farsi carico il concessionario eseguendoli a propria cura e spese, anticipandone gli importi che saranno scomputati dai canoni annui nella misura di 1/9 della spesa complessiva (al netto dell'IVA) per ciascun anno.

Detti interventi dovranno essere finalizzati alla conformità degli impianti, alla regolarità edilizia e all'agibilità dell'unità immobiliare.

*Infatti, in sede di offerta il soggetto offerente ha presentato una relazione tecnica contenente una breve ma esaustiva descrizione delle opere che intende eseguire presso l'unità immobiliare, con indicazione delle spese per ciascuna opera (al netto dell'IVA), delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, eventuale collaudo ovvero certificazione di regolare esecuzione, attestazione prestazione energetica, e quanto altro necessario per la regolare esecuzione delle opere) (al netto dell'IVA) e dell'ammontare complessivo della spesa (opere + spese tecniche) al netto dell'IVA.*

*Entro 40 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, il soggetto aggiudicatario ha presentato presso gli Uffici tecnici del Comune di Vicenza il progetto per l'esecuzione degli interventi proposti nella relazione tecnica presentata in sede di offerta.*

*Il progetto presentato è comprensivo di dettagliato computo metrico, redatto sulla base del prezzario regionale e avente un importo complessivo compreso le spese tecniche (al netto dell'IVA) non superiore all'importo complessivo di cui alla relazione presentata in sede di offerta.*

*Il Comune di Vicenza ha verificato la congruità dei prezzi riportati nel computo metrico.*

*La Soprintendenza competente ha autorizzato l'esecuzione degli interventi con comunicazione PGN*

*.....*

*Il presente atto di concessione è stato pertanto stipulato dopo l'accertamento della congruità dei prezzi riportati nel computo metrico e l'acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza.*

Il soggetto concessionario si impegna a eseguire presso l'unità immobiliare gli interventi di cui al progetto..... come da computo metrico..... avente l'importo di € ....., oltre all'IVA,

Il soggetto concessionario ha ottenuto l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Verona, Vicenza e Rovigo con nota PGN ..... del .....

Il soggetto concessionario dovrà affidare l'esecuzione delle opere a imprese in regola con le disposizioni legislative disciplinanti i lavori pubblici in materia di beni culturali. Inoltre, dette imprese dovranno essere in regola rispetto alla normativa vigente, in particolare rispetto all'iscrizione alla Camera di Commercio, alle regolarità dei rapporti di lavoro nei confronti dei dipendenti e rispetto ai contratti Collettivi Nazionali di Categoria (CCNL), alla regolarità contributiva INPS, INAIL, e Cassa edile accertabile con il DURC, alla regolarità dell'idoneità tecnico professionale in relazione alle mansioni o ai lavori da effettuare rispetto al decreto legislativo 81/2008.

I nominativi delle imprese dovranno essere comunicati preventivamente al Comune di Vicenza.

Il soggetto concessionario sarà unico responsabile nei confronti del Comune di Vicenza per quanto connesso con l'esecuzione delle opere; il soggetto concessionario dovrà nominare un responsabile unico dei lavori che sarà anche referente unico per qualsiasi comunicazione inerente i lavori.

Il soggetto concessionario dovrà completare le opere entro tre mesi dalla stipula dell'atto di concessione.

Le opere si intenderanno terminate con l'emissione del certificato di collaudo, se necessario, ovvero di regolare esecuzione delle medesime, e la comunicazione di fine lavori. Il collaudo, se necessario, deve essere effettuato a cura e spese del soggetto concessionario.

Il soggetto concessionario dovrà consegnare al Comune di Vicenza copia del certificato di collaudo ovvero di regolare esecuzione delle opere, copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti e copia delle fatture quietanzate relative a tutte le opere eseguite.

Ai fini della determinazione del canone annuo di concessione da pagarsi come da articolo 3 del presente contratto, non saranno considerate eventuali spese (al netto dell'IVA) eccedenti a quanto riportato nel computo metrico di cui sopra e nella relazione tecnica presentata in sede di offerta.

Durante l'esecuzione delle opere i tecnici comunali potranno effettuare sopralluoghi.

## **Articolo 6 – Obblighi del concessionario.**

Il concessionario deve:

- comunicare qualsiasi variazione del proprio domicilio, del legale rappresentante e della propria forma giuridica;
- utilizzare l'unità immobiliare con cura e diligenza, garantendone la funzionalità e il decoro, dando tempestiva comunicazione al Comune di Vicenza di eventuali disfunzioni;
- pagare le utenze di acqua, energia elettrica ed eventuale gas, sottoscrivendo i contratti di fornitura;
- eseguire tempestivamente, durante la concessione, a propria cura e spese, senza alcun rimborso al termine della concessione, gli eventuali interventi di adeguamento dell'unità immobiliare al fine di renderla idonea all'uso stabilito, nonché le opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare che dovessero rendersi necessarie, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge e vigilando che le imprese esecutrici siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Nel caso in cui il concessionario non provveda all'esecuzione delle opere di manutenzione, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi allo stesso concessionario e addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e i danni eventualmente arrecati all'unità immobiliare;
- farsi carico di tutte le spese di gestione usualmente a carico dei conduttori.
- rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, nel provvedimento con cui si autorizza la concessione in uso dell'unità immobiliare, acquisito agli atti Comune di Vicenza con PGN 22670 del 9 febbraio 2024:

*1. prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa delle parti strutturali e delle finiture storiche. Non saranno consentiti interventi che comportano un abbassamento delle quote esistenti senza specifici provvedimenti autorizzativi e in ogni caso senza la previsione di indagini archeologiche conoscitive.

Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. n.42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione d'uso ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico e archeologico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione;

*2. condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – considerato l'interesse per la collettività che riveste il fabbricato e il suo valore storico, si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica legata alla percezione dall'esterno del compendio e a quella consentita dalla destinazione d'uso di tipo commerciale e/o direzionale.

Le suindicate prescrizioni e condizioni costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Ai sensi dell'art. 55 bis del D.Lgs. 42/2004, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento da parte del concessionario delle obbligazioni di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di autotutela, da comunicazione delle accertate inadempienze all'Amministrazione concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

### **Articolo 7 – Divieti per il concessionario.**

Il concessionario non potrà sub – concedere in tutto o in parte l'unità immobiliare ad altri soggetti, salva espressa autorizzazione del Comune di Vicenza, cedere l'atto di concessione, adibire l'unità immobiliare a una destinazione diversa da quanto indicato all'art. 4 del presente atto.

### **Articolo 8 – Responsabilità e obblighi di custodia.**

Il concessionario è costituito custode dell'unità immobiliare ed è responsabile dei danni causati ai locali, agli impianti e alle persone ammesse, pur temporaneamente, all'uso o al godimento di essi.

Il concessionario, assumendo gli obblighi di custodia e di conservazione dell'unità immobiliare, libera il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Il concessionario solleva il Comune di Vicenza da qualsiasi responsabilità per i danni diretti e indiretti arrecati a terzi nello svolgimento dell'attività cui l'unità immobiliare è destinata.

### **Articolo 9 – Carattere precario della concessione in uso e revoca per motivi di interesse pubblico.**

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è inserita in complessi immobiliari che fanno parte del demanio comunale ai sensi dell'art. 824 e seguenti del Codice Civile e pertanto destinati, per loro natura e per le caratteristiche a essi 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.

Il concessionario 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 la concessione in uso, per esigenze di interesse pubblico, la quale pertanto ha carattere precario.

La facoltà di revocare la concessione in uso deve essere esercitata dal Comune di Vicenza con un preavviso di almeno 12 mesi. Nel caso di revoca il concessionario avrà diritto al rimborso della parte delle spese complessive sostenute per gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 del presente contratto, con importo del rimborso determinato con criterio di proporzionalità rispetto alla scadenza dell'atto di concessione.

### **Articolo 10 – Affitto o cessione d'azienda.**

E' consentito l'affitto dell'azienda, nei limiti temporali del presente atto e fermo restando il rapporto tra il Comune di Vicenza e il concessionario, previa autorizzazione del Comune di Vicenza cui dovrà essere inviato il preliminare del relativo contratto.

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

### **Articolo 11 – Cauzione.**

Il deposito cauzionale provvisorio costituito presso la Tesoreria comunale, pari al 10% dell'ammontare della spesa complessiva (al netto dell'IVA) riportata nella relazione tecnica presentata in sede di offerta e nel computo metrico allegato al progetto presentato dopo l'aggiudicazione, sarà restituito al concessionario dopo l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 5 del presente contratto.

A garanzia del puntuale rispetto delle obbligazioni assunte con la stipulazione del presente atto di concessione, il concessionario ha l'obbligo di versare presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale ammontante al 3% del canone di concessione offerto per l'intero periodo di concessione (3% del canone annuo offerto x 9). La cauzione deve essere prestata dalla decorrenza della concessione.

Le cauzioni di cui sopra potranno essere sostituite da fidejussioni bancarie o polizze assicurative 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 o dell'assicuratore dovrà durare un anno dalla data di stipula del contratto per la garanzia riguardante le opere e fino alla scadenza del contratto per la garanzia riguardante le obbligazioni contrattuali.

#### **Articolo 12 – Decadenza della concessione.**

Nel caso di inadempimento degli obblighi contrattuali, il Comune di Vicenza può dichiarare la decadenza della concessione, previa contestazione formale.

Costituisce causa di decadenza della concessione, tra l'altro:

- la mancata esecuzione degli interventi di manutenzione di cui all'articolo 5 del presente contratto entro 180 giorni dalla stipula del contratto medesimo;
- il mancato rispetto, nello svolgimento dell'attività, di quanto stabilito all'articolo 4 del presente contratto e quindi di quanto proposto dallo stesso concessionario in sede di procedura a evidenza pubblica;
- il mancato pagamento con regolarità del canone di concessione;
- la sub concessione di tutta o parte dell'unità immobiliare e la cessione a terzi dell'atto di concessione.

Nel caso di inadempimento, il Comune di Vicenza può dichiarare la decadenza della concessione, previo invio di apposita intimazione cui il concessionario dovrà dare riscontro entro 20 giorni dalla data di ricevimento.

Pronunciata la decadenza, l'unità immobiliare sarà acquisita immediatamente alla piena disponibilità del Comune di Vicenza con le eventuali migliorie e addizioni, senza alcun obbligo di indennizzo o rimborso per quanto eseguito dal concessionario in esecuzione degli articoli 5 e 6 del presente contratto, fermo restando il risarcimento dei danni e la corresponsione di quanto dovuto.

#### **Articolo 13 – Prelazione alla scadenza.**

Alla scadenza del contratto, al concessionario dell'unità immobiliare sarà riconosciuta una prelazione nell'assegnazione in concessione della medesima unità immobiliare per il periodo di nove anni successivi.

#### **Articolo 14 – Recesso del concessionario.**

Il Comune di Vicenza riconosce al concessionario la facoltà di recesso, previo preavviso di almeno sei mesi.

In caso di recesso il concessionario nulla potrà pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli 5 e 6 del presente atto o per eventuali addizioni e/o migliorie apportate

#### **Articolo 15 – Riconsegna dell'unità immobiliare al termine della concessione.**

Al termine della concessione il concessionario dovrà restituire l'unità immobiliare nella sua integrità e in normali condizioni di fruibilità, salvo il normale deperimento d'uso.

Il Comune di Vicenza ha diritto di valersi sul deposito cauzionale, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nell'unità immobiliare, salvo ogni onere maggiore.

Al termine della concessione il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le migliorie e le addizioni apportate all'unità immobiliare a seguito degli interventi di cui all'articolo 5 e a eventuali interventi di cui all'articolo 6 del presente contratto.

Le addizioni apportate dal concessionario in esecuzione degli articoli 5 e 6 del presente atto saranno acquisite alla proprietà del Comune di Vicenza senza alcun indennizzo o rimborso.

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

Ai sensi della legge 9/2014 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. il concessionario dichiara di aver ricevuto al momento della stipula del presente contratto l'attestato di prestazione energetica (APE) avente codice identificativo 99687/2015, redatto in data 17 agosto 2015, in corso di validità fino al 16 agosto 2025 e riguardante i locali individuati al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 118 subalterno 3.

**Articolo 17 – Atto di concessione e spese contrattuali.**

Il presente atto, concessione amministrativa, è redatto nella forma stabilita dall'art. 22 del "Regolamento per la disciplina dei contratti" del Comune di Vicenza".

Le spese relative alla stipulazione del presente contratto sono a carico del concessionario, così come l'imposta per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

**Articolo 18 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 "Regolamento generale sulla protezione dei dati".**

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della sottoscrizione ed esecuzione della presente concessione, 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 nel sito istituzionale del Comune di Vicenza al link: <http://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php> , che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

**Articolo 19 – Foro competente e rinvio a disposizioni normative.**

Per tutto ciò che non è previsto nel presente atto saranno applicate le norme del Codice Civile e tutte le disposizioni di legge in quanto applicabili.

Le parti eleggono come foro competente il Tribunale di Vicenza.

Il Comune di Vicenza .....

Il Concessionario .....