

Rep. n°

COMUNE DI AREZZO

CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE:
"EX CORPO DI GUARDIA" CON DESTINAZIONE AD ATTIVITA' DI
BAR/RISTORANTE

L'anno e questo giorno (.....) del mese di, con la
presente scrittura privata da valere e conservare nei modi di legge,

TRA

il Comune di Arezzo, (C.F. 00176820512) rappresentato dal Dirigente del
Servizio Patrimonio , Dott. _____, codice fiscale _____, nato
a _____ il _____, e domiciliato per la carica, in Piazza
della Libertà n° 1, Arezzo, che interviene in nome e per conto
dell'Amministrazione Comunale di Arezzo, a norma dell'art. 107 del D.lgs.
n.267/2000, delle norme di cui ai vigenti Statuto Comunale e Regolamento di
Organizzazione, in virtù del Decreto Sindacale _____, di
seguito definito Concedente,

E

L'Impresa/Società _____ con sede in _____, rappresentato
da _____, Codice fiscale _____ nella sua qualità di
_____, nato a _____ e residente _____, di seguito
definito concessionario

PREMESSO CHE

- il Comune di Arezzo è proprietario del localeubicato della
superficie utile mq. _____ identificato al Catasto Fabbricati del
Comune di Arezzo, alla Sez. _____, foglio _____, particella

	_____;	
	- in esecuzione del provvedimento n° _____ del _____ con bando	
	pubblico del _____, è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica	
	per la concessione in uso del suddetto immobile, da destinare ad attività di bar-	
	ristorante, con aggiudicazione a favore del migliore offerente rispetto al canone	
	posto a base di gara, stabilito in € _____ a mq/mese, oltre IVA;	
	- con provvedimento n°..... del, a seguito dell'espletamento	
	della procedura ad evidenza pubblica, è stata disposta l'aggiudicazione della	
	concessione in uso del predetto immobile in favore dell'Ente	
	_____ con sede in _____ al canone offerto in sede di gara pari	
	ad € _____ a mq/mese, oltre IVA, ed alle condizioni indicate nel bando	
	pubblico del _____.	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE	
	Le premesse, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse, e nella	
	restante parte del presente atto, compreso il bando pubblico del _____,	
	ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e	
	sostanziale del presente atto.	
	ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO	
	Il Comune di Arezzo concede in uso a titolo oneroso alla società/impresa	
	_____ con sede in _____ P.I. n° _____, l'unità	
	immobiliare denominata "ex Corpo di Guardia" ubicato in Piazza A. Fanfani,	
	n. _____, della superficie utile di mq. _____, costituita da _____.	
	L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo,	
	Sezione _____, foglio _____, particella _____:	
	2	

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera A. Il concessionario dichiara di impegnarsi ad acquisire l'attestazione di prestazione energetica (art. 6, d.lgs. n. 1192/2005) all'esito della ristrutturazione e del cambio di destinazione.

ART. 3 – STATO DELL'IMMOBILE E INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA/RISTRUTTURAZIONE.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il concessionario dovrà effettuare lavori di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria sul fabbricato per renderlo idoneo all'uso oggetto di concessione. L'intervento è finalizzato allo svolgimento, nell'immobile, dell'attività di bar/ristorante, e dovrà essere attuato a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione da parte del Comune e previo rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla vigente normativa, pareri e quanto altro necessario alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione, compresi altresì gli oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (frazionamenti di aree, tipo mappale, ecc.) e la redazione della Certificazione di Prestazione Energetica (APE). I relativi costi saranno scomputati dal canone di concessione, così come meglio indicato al successivo articolo 7.

Sono da intendersi escluse, dai costi di cui sopra, le spese per attrezzature ed arredi per l'attività da svolgere all'interno dei locali, nonché le spese per allacciamenti alle utenze.

ART. 4 – UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile viene concesso esclusivamente per l'esercizio di un'attività di

bar/ristorante. La destinazione ad attività diverse da quelle previste in tale concessione comporta la risoluzione della stessa. Tutti gli adempimenti inerenti l'esercizio dell'attività commerciale fanno carico al Concessionario, compreso l'eventuale rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte dell'Ufficio Edilizia e SUAP del Comune di Arezzo. È fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, di installare *slot machines* e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse ed è vietato fare pubblicità all'uso di alcolici.

Il Comune non è responsabile per l'uso e la custodia dell'immobile. Per pattuizione espressa delle parti la relativa responsabilità graverà unicamente sul concessionario.

ART. 5 – DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto avrà validità di anni 15 con decorrenza dalla data di stipula, rinnovabile per una sola volta con provvedimento esplicito dell'Amministrazione. Alla data di scadenza del contratto, l'immobile dovrà improrogabilmente essere riconsegnato e restituito al Comune. L'immobile rientrerà, quindi, nella piena disponibilità del Comune di Arezzo, che non dovrà corrispondere nessun indennizzo, compreso l'avviamento commerciale. Inoltre, l'Amministrazione Comunale, al termine della concessione, si riserva la facoltà di acquisire al patrimonio comunale, gratuitamente, tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile, nonché gli arredi presenti o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per il Comune stesso.

Alla scadenza della presente concessione potrà essere espletata una nuova procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto. In tal caso, al sottoscrittore della presente concessione-contratto che abbia partecipato alla

successiva gara, è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili.

ART. 6 – CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, così come offerto in sede di gara, è determinato in € _____ (_____/00) a mq/mese, oltre IVA se dovuta. Il canone dovrà essere corrisposto a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori e comunque una volta decorsi dodici mesi dalla data di stipula del presente contratto, fatto salvo quanto specificato di seguito. L'importo esatto del canone di concessione verrà calcolato sulla base dell'effettiva superficie commerciale che sarà quantificata a lavori ultimati. Qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di dodici mesi, il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone determinato dalla superficie commerciale del fabbricato attualmente esistente, pari a mq. __,__, moltiplicata per l'importo di € __,__ mq/mese così come offerto in sede di gara, e pertanto pari ad € ____,__ (euro _____/__) mensili oltre IVA in misura di legge

ART. 7 – MODALITA' DI PAGAMENTO E SCOMPUTO LAVORI

Il canone di concessione dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, da pagarsi entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento. Nel caso di ritardo nel pagamento, verranno applicati gli interessi legali dal giorno successivo alla data di scadenza del pagamento, nonché gli interessi moratori dal giorno successivo alla scadenza del termine indicato nell'invito al pagamento, così come previsto dall'art. 15 del Regolamento comunale delle Entrate. Le modalità per l'esecuzione dei pagamenti sono specificate nel sito istituzionale dell'Ente.

Dal canone di concessione saranno scomputate, fino ad un massimo di € 300.000,00 iva compresa, le spese sostenute dal concessionario per gli interventi da realizzarsi ai sensi del precedente art. 3. Tali spese, adeguatamente documentate, saranno soggette alla previa verifica dell'Amministrazione Comunale e saranno portate a scomputo del canone di concessione in rate costanti uguali, ripartite per l'intera durata della concessione. A tal fine il concessionario sarà tenuto ad emettere, nei confronti del Comune di Arezzo in concomitanza con il pagamento delle rate trimestrali del canone, idonei documenti fiscali a titolo di rimborso delle spese sostenute, per la quota imponibile più IVA, da portare a scomputo nel trimestre. Nello specifico, il concessionario produrrà al Servizio Patrimonio la documentazione dei lavori eseguiti che dovranno essere conformi al progetto autorizzato e la documentazione fiscale delle spese sostenute. Per il periodo antecedente la presentazione di tale documentazione lo scomputo non sarà eseguito.

ART. 8 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di concessione di cui al precedente art. 6 verrà aggiornato annualmente, in misura pari al 75% della variazione accertata dell'indice ISTAT, rilevato sul mese antecedente la decorrenza e a partire dal secondo anno di validità del contratto da intendersi come secondo anno dalla decorrenza del pagamento del canone.

ART. 8 – RECESSO

Le parti potranno recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inviarsi a mezzo posta elettronica certificata, senza diritto però, per il Concessionario, ad alcun rimborso per gli interventi eventualmente eseguiti sull'immobile e per i costi sostenuti e senza

diritto ad indennizzo alcuno, anche se connesso con la perdita dell'avviamento commerciale.

ART. 9 – REVOCA

Il Comune potrà procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di gravi motivi che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene per urgenti esigenze di interesse pubblico). In tal caso sarà dovuto, al concessionario, il rimborso della quota residua delle spese sostenute per gli interventi realizzati ai sensi del precedente art. 3 e non ancora portate a scomputo del canone così come previsto dal precedente art. 7, mentre nulla sarà dovuto per perdita di avviamento commerciale.

In caso di revoca il preavviso è di 1 mese, salvo necessità contingibili e urgenti.

ART. 10 - RISOLUZIONE

In ogni caso il Comune potrà procedere alla risoluzione anticipata del contratto con diritto, per l'Ente, al risarcimento degli eventuali danni subiti, per inadempienze del concessionario rispetto a quanto previsto nel presente contratto ed in particolare:

1. per inadempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto e/o inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzo del bene;
2. per perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale;
3. per mancata realizzazione dei lavori e/o mancata presentazione del certificato di abitabilità entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del contratto di concessione;
4. per mancato pagamento di 2 rate trimestrali consecutive;

5. per mancata osservanza di quanto stabilito dai successivi artt. 12, 13 e 14.

ART. 12 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario:

1. tutti gli oneri connessi al rilascio delle necessarie autorizzazioni previste dalla vigente normativa sia per gli interventi di cui al precedente articolo 3, sia per eventuali ulteriori interventi che, previo consenso scritto del concedente, il concessionario decidesse di eseguire per migliorare la fruibilità dei locali, sia per l'attività commerciale che lo stesso vi svolgerà;

2. tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e dei servizi igienici, che dovessero rendersi necessari;

3. l'obbligo di copertura assicurativa contro i rischi derivanti da incendio e da responsabilità civile verso i terzi. Il concedente da atto che il concessionario ha prodotto la seguente polizza a copertura dei predetti rischi per un massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 con durata pari al periodo di durata della concessione: _____

4. l'attivazione e/o voltura delle utenze nonché le relative spese per il consumo di acqua, di energia elettrica, della tariffa di igiene ambientale, nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;

5. gli allestimenti e gli arredi da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ASL competente e da tutti i soggetti istituzionali preposti.

ART. 13 – ALTRE PRESCRIZIONI

Il concessionario è obbligato inoltre:

1. a rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene nei luoghi di lavoro, nonché ad applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi

decentrati relativi in favore del proprio eventuale personale;

2. a non subconcedere a terzi, a qualsiasi titolo, l'utilizzo dell'immobile, e a non cedere il contratto a terzi senza l'espreso consenso dell'Amministrazione Comunale come meglio precisato al successivo art. 16;

3. a non destinare l'immobile, nemmeno temporaneamente, ad uso diverso da quello stabilito, in assenza di espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

4. a restituire l'immobile, alla scadenza del contratto, in condizioni di piena efficienza e sicurezza. Verrà allo scopo redatto e sottoscritto dalle parti verbale di constatazione dello stato dei luoghi;

5. a non realizzare lavori di manutenzione straordinaria ai locali, ulteriori rispetto a quelli previsti dal precedente art. 3 del presente contratto, senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale;

6. a non consentire alcun uso illecito dell'immobile;

7. a consentire all'Amministrazione Comunale di effettuare visite di controllo sull'immobile previo preavviso di almeno un giorno;

ART. 14 – ALTRI OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Per gli interventi realizzati nell'immobile, allo scadere della concessione, il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune al quale tali opere resteranno comunque in proprietà.

ART. 15 – GARANZIE

Il Concessionario, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente atto, ha presentato, così come disposto nel Bando Pubblico pubblicato in data _____:

1) apposita fideiussione bancaria /polizza fideiussoria n° _____ del

	_____ , stipulata con la Banca / Compagnia Assicuratrice _____ , di	
	importo pari a 12 mensilità del canone offerto in sede di gara e pertanto	
	attualmente pari a € _____ (_____ / _____), attestante	
	espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore	
	principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune e di	
	durata di ulteriori mesi 6 oltre la data di scadenza del contratto di concessione.	
	Tale garanzia dovrà essere adeguata e ricalcolata successivamente alla	
	esecuzione dei lavori, sulla base del canone di concessione dovuto in funzione	
	della superficie effettiva dell'immobile conseguente all'ampliamento;	
	2) apposita fideiussione bancaria / polizza fideiussoria n°	
	_____ del _____ , stipulata con la Banca / Compagnia	
	Assicuratrice _____ , attestante espressamente la rinuncia al	
	beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività	
	entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a garanzia della esecuzione dei	
	lavori di miglioramento dell'immobile, di importo pari ad € 300.000,00. Tale	
	polizza dovrà garantire, per almeno 10 anni, la corretta esecuzione degli	
	interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile,	
	con limite di indennizzo non inferiore al 10% del valore dell'opera realizzata.	
	ART. 15 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO	
	Il Concessionario, inoltre, non potrà fare cessioni a terzi, in costanza di	
	contratto, senza l'espresso consenso dell'Amministrazione Comunale. La	
	successione ed il trasferimento per atto tra vivi ad ascendenti, discendenti o al	
	coniuge non sono da considerare cessioni agli effetti di cui sopra.	
	Il presente contratto rimarrà valido anche in caso di modifiche dell'assetto	
	giuridico/amministrativo della Società/impresa. Di ciò dovrà esserne data	

preventivamente comunicazione scritta al Comune di Arezzo.

ART. 17 – SPESE

Le spese relative e conseguenti alla stipula dell'atto sono a carico del Concessionario e del Comune in parti uguali. La registrazione del contratto e il pagamento delle relative imposte saranno a cura del Comune, che provvederà a richiedere al Concessionario il rimborso della quota di sua spettanza.

ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si richiamano le disposizioni del Codice Civile e le altre norme vigenti in materia di concessione. È esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

Le parti concordano che la competenza territoriale in caso di controversie appartiene in esclusiva al foro di Arezzo.

Il presente contratto è soggetto/non è soggetto all'applicazione dell'IVA.

Del presente contratto le parti richiedono, all'Agenzia delle Entrate la registrazione con versamento della relativa tassa da quantificarsi in misura pari al __% (*1% in caso di applicazione del regime IVA oppure 2% in caso di contratto esente IVA*).

Le spese di bollo sono ad esclusivo carico del concessionario.

Le spese di registrazione sono a carico di entrambe le parti in parti uguali.

Il Concessionario, apponendo la propria firma in calce al presente atto, dichiara di accettarlo integralmente senza eccezione alcuna.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per il Comune: il Dirigente del Servizio Patrimonio

Per il concessionario

Il Legale Rappresentante _____