

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO A  
VILLATORA DI SAONARA, VIA IRPINIA, 34, AL FINE DI ADIBIRLO A SERVIZIO  
RISTORAZIONE - MENSA**

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

1. .... nato a ..... (.....) il ....., in qualità di Responsabile Area Gestione del Territorio del Comune di Saonara - d'ora in poi denominato solo "**Comune**" - domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune di Saonara, in P.zza Maria Borgato Soti, 11, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, Codice Fiscale 80010090282, ai sensi dell'art. 107, del TUEL n. 267 del 18/08/2000 e in esecuzione della Determina del Responsabile n. .... del .../.../....., in qualità di CONCEDENTE;

2. .... nato a ..... (...) il .../.../ c.f. .... legale rappresentante della ditta ..... con sede in ..... (.....), via ..... n. .... iscritta al registro delle imprese presso la CC.IAA. di ....., c.f. e numero di iscrizione ..... come da certificato conservato agli atti dell'ufficio, in qualità di CONCESSIONARIO;

**PREMESSO**

- che con delibera della G.C. n. 130 del 21/12/2017, è stato disposto di avviare il procedimento per la ricerca di manifestazioni di interesse al fine della concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile sito a Villatora di Saonara, Via Irpinia, 34, censito al catasto terreni al fg. n. 7, mapp.142 parte, e N.C.E.U. fg. 7, mapp.le n. 142, sub. 5, cat. B/4, superficie catastale mq. 600, al fine di mantenere il servizio di ristorazione in essere, con canone annuo a base di gara pari ad **€ 36.000,00** (euro trentaseimila/00);
- che con determina del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio n. .... del ....., è stato approvato lo schema dell'atto di concessione d'uso dell'immobile di che trattasi nonché lo schema di bando di gara e relativi allegati;
- che con determina del Responsabile n. .... del .../.../....., è risultato aggiudicatario della concessione d'uso di cui sopra la ditta ..... per il canone annuo pari ad € ..... (euro .....

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 Saonara, come sopra rappresentato, nella sua qualità di ente proprietario dell'immobile, concede in uso a ..... che, come sopra rappresentato accetta, il locale sito in Villatora di Saonara, Via Irpinia, 34, censito al catasto terreni al fg. n. 7, mapp.142 parte, e N.C.E.U. fg. 7, mapp.le n. 142, sub. 5, cat. B/4, superficie catastale mq. 600, al fine di adibirlo a servizio di ristorazione - mensa, come di fatto già esistente nello stesso fabbricato, oltre allo scoperto e portico di uso comune, con accesso diretto alla via pubblica, il tutto come meglio risulta dalla planimetria allegata sub. "A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale. Il Concessionario dichiara di aver visitato gli immobili concessi e di ritenerli idonei allo svolgimento dell'attività in seguito specificata. L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le parti precisano, e si danno reciprocamente atto, che la presente concessione d'uso non rientra nel campo di applicazione delle locazioni, vuoi per quanto riguarda le regole generali codicistiche della locazione, vuoi per le disposizioni della Legge speciale 392/78, onde rimangono inalterati ed impregiudicati i diritti del concedente in ordine alla sua supremazia, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ogni altra tutela giurisdizionale.

**ART. 2) DESTINAZIONE** - Il Concessionario prende atto ed accetta che i locali di cui sopra vengono concessi per esercitare esclusivamente attività di servizio ristorazione e mensa. È espressamente vietato al concessionario destinare il locale ad usi diversi, subconcedere o cedere in tutto o in parte il locale anche gratuitamente senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria a pena di decadenza dalla concessione.

E' espressamente vietata la cessione del contratto, ad 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.

Il silenzio o l'acquiescenza del concedente alla cessione o subconcessione che eventualmente avvenissero, ha esclusivamente valore di tolleranza priva, di qualsiasi effetto a favore del concessionario.

**ART. 3) ESERCIZIO ATTIVITÀ** - Per il concreto esercizio dell'attività sopra indicata il concessionario si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni, accreditamenti e permessi comunque denominati prescritti dalla vigente normativa in materia. L'Amministrazione resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dal bene concesso ed anche per il mancato uso contrattuale.

**ART. 4) DURATA** - La concessione d'uso ha la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto e pertanto dal .././.... al .././.... E' ammesso il rinnovo della stessa per la stessa durata.

**ART. 5) RICONSEGNA** - Al termine della concessione o in caso di cessazione anticipata del contratto, qualunque ne sia la causa, il concessionario ha l'obbligo di riconsegnare il locale in perfetto stato di efficienza, senza manomissioni di sorta, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso, libero da impianti, arredi, attrezzature ed ogni altro bene di sua proprietà o da lui detenuti o posseduti.

Lo stesso è, inoltre, tenuto alla rimessione in pristino, fatta salva la specifica ed eventuale esenzione per singoli interventi od opere formalmente autorizzati dall'Amministrazione, e al risarcimento degli eventuali danni provocati.

In ogni caso 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.

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. 6) CANONE** - Il canone annuo di concessione a corpo, pari ad € ..... (euro ...../00) deve essere corrisposto in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza il 30/06, e 31/12. Eventuali modifiche ai termini di pagamento possono essere disposte unilateralmente dal Comune proprietario, previa semplice comunicazione.

Il canone di concessione, trascorso il primo anno dalla stipula del presente contratto, verrà annualmente aggiornato senza necessità di richiesta formale, al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente di quello di inizio del presente contratto.

Oltre al Canone di cui sopra il Concessionario ha versato al Comune, che con la sottoscrizione del presente contratto ne dà ampia quietanza, l'importo forfettario di € 60.000,00, quale corrispettivo di acquisto di tutti gli arredi presenti nei locali che, conseguentemente, diventano di proprietà del Concessionario stesso.

**ART. 7) SANZIONI** - Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione. Il mancato pagamento, totale o parziale, di una rata 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 garanzia di cui al successivo Art. 16 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.

**ART. 8) INNOVAZIONI** - È espressamente vietato al concessionario di apportare innovazioni, modifiche, addizioni ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione. Il relativo silenzio o l'acquiescenza dell'Amministrazione non avrà alcun effetto favorevole per il concessionario. Gli eventuali miglioramenti introdotti, ancorché autorizzati, 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.. L'Amministrazione comunale conserva comunque il diritto di esigere che il locale, al termine del rapporto, venga rimesso in pristino a spese del concessionario e con il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale danno. Il concessionario deve mantenere il locale 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. 9) 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 Tariffa per la raccolta dei rifiuti. 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. Qualora fossero necessari interventi sui locali non a carico del concessionario, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione concedente.

**ART. 10) OBBLIGHI DI CUSTODIA** - Il Concessionario è responsabile della buona conservazione dell'immobile concesso in uso e della continuativa efficienza dello stesso che deve essere utilizzato secondo la destinazione indicata all'Art. 2.

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 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.

Naturalmente il concessionario, quale custode, assume la piena e completa responsabilità per tutti i danni che esso possa arrecare all'immobile indistintamente in durata della concessione e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi, nonché delle persone terze.

**ART. 11) RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO** - Il concessionario è, inoltre, direttamente responsabile nei confronti dell'Amministrazione proprietaria e dei terzi per i danni causati a persone e cose da quanto abbia in custodia o derivanti dall'espletamento dell'attività; è tenuto inoltre dell'osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti relative alla sicurezza dei lavoratori, con tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche, tenendo sollevato il Comune da ogni eventuale responsabilità al riguardo.

L'Amministrazione concedente è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, anche se dovuti a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

**ART. 12) ASSICURAZIONI** - A copertura dei danni al fabbricato, il concessionario ha consegnato una polizza senza franchigia a copertura rischio incendi ed eventi speciali per una somma assicurata di **€. 600.000,00** (*euro seiecentomila/00*) prevedente espressamente la rinuncia alla rivalsa di cui all'art. 1916 del c.c. nei confronti del Comune, in caso di sinistro, e copertura assicurativa RCT/RCO con un massimale non inferiore ad **€. 4.000.000,00** (*euro quattromilioni/00*) sinistro/anno, con la compagnia assicurativa ..... n. .... del ...../...../.....

**Art. 13) RECESSO ANTICIPATO** - È in facoltà del concessionario recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formalizzarsi mediante invio di lettera raccomandata a.r. almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza che allo stesso possa essere riconosciuto alcun rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.

**ART. 14) FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO** - Nel caso di fallimento del concessionario, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto -salvo ogni altro diritto- il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

**ART. 15) REVOCA** - E' espressamente riconosciuta all'Amministrazione la revoca della concessione per motivi di pubblico interesse, per il venir meno dei requisiti per la conduzione dell'attività di cui all'art. 2 o per altre gravi violazioni di legge, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno.

**ART. 16) GARANZIA** - A garanzia del rispetto delle clausole e condizioni contrattuali il concessionario si impegna a consegnare al Comune all'atto della sottoscrizione del presente contratto, una polizza fideiussoria, "*a prima richiesta e senza eccezione*" per un importo pari a sei mensilità (€ ...../00), con validità fino al termine del rapporto, fino alla restituzione dell'originale o espressa lettera liberatoria del Comune, ovvero a costituire deposito equivalente presso la Tesoreria comunale.

La revoca della fideiussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto.

La garanzia dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con clausola di rinuncia alla preventiva escussione da parte del debitore principale in deroga all'art. 1944 del c.c. e rinuncia ad avvalersi del termine previsto dall'art. 1957 c.c.

**ART. 17) 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 richiedere il risarcimento del danno.

In particolare, la decadenza del presente contratto avverrà nei seguenti casi:

- a. Mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza come specificato al precedente art. 7;
- b. Riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 1 mese dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
- c. Mancato reintegro della cauzione qualora richiesto.
- d. Mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- e. Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- f. Mancata sottoscrizione del rinnovo contrattuale nei termini comunicati al destinatario;

**ART 18) CALUSOLE 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 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 e, in particolare, al Regolamento di Gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale approvato con deliberazione

di Consiglio Comunale n. 52 del 19/10/2015, in quanto applicabile, che qui si intende integralmente riportato anche se non materialmente allegato.

Il presente contratto impegna fin da ora sia il concessionario che il Comune di Saonara ai sensi del T.U.EE.LL. 267/2000.

*Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 e ss. Regolamento UE n. 2016/679 (G.D.P.R.), relativo alla protezione del dato personale.*

Il Comune di Saonara, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali dei propri utenti nell'espletamento dei compiti, dei servizi e delle funzioni tipiche della Pubblica Amministrazione, ai sensi degli artt. 13. Reg. UE 16/679, con la presente informa che, al fine dell'adempimento di tutti i servizi erogati, l'Ente riceve, conserva, comunica, raccoglie, registra e dunque tratta dati personali degli utenti che siano necessari al corretto svolgimento dei compiti attribuiti alla Pubblica Amministrazione, nel rispetto del principio di legalità, legittimità, correttezza e trasparenza.

Ogni altra informazione in materia di tutela dei dati personali può essere consultata nel sito del comune di Saonara, alla voce "privacy".

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 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 di Saonara.

Tutti gli oneri contrattuali (bolli, registrazione ecc.) sono a carico del concessionario, che provvederà anche ai successivi pagamenti annuali dell'imposta di registro.

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 RESPONSABILE DELL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

.....

IL CONCESSIONARIO

.....

**Allegati:**

allegato sub. "A" – planimetria dei locali affidati in Concessione d'uso onerosa;

-----

Io sottoscritto, dott. ...., Segretario del Comune di Saonara, certifico che, previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza di testimoni, valendomi delle disposizioni di legge, i Sig.ri ....., Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Saonara e ....., concessionario, della cui identità mi sono accertato mediante conoscenza personale per la prima ed esibizione di documento di identità conservato agli atti dell'ufficio

per il secondo, hanno sottoscritto in mia presenza il su esteso atto nella sede legale del Comune di Saonara in p.zza Maria Borgato Soti, 11, il giorno .....

IL SEGRETARIO