

REPUBBLICA ITALIANA  
Municipio di Ferrara

- ° -

Prot. Gen.le n°  
Repertorio n.

**CONCESSIONE**

**ALLA DITTA \_\_\_\_\_ DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI IN FERRARA, VIA CORTEVECCHIA NN. 18/B – 18/ DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE.**

- \*\*\* -

Ferrara, addì

**Premesso che:**

- il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile costituito da n. 2 locali distinti al catasto urbano al foglio 385 mapp. 299 Sub 9, 10/parte ubicato in Ferrara, via Cortevicchia, nn. 18/b e 18/c;
- detto immobile appartiene al patrimonio demaniale del Comune di Ferrara, trattandosi d' immobile soggetto a vincolo storico artistico;
- detto immobile può, pertanto, essere ceduto in godimento a terzi solo mediante concessione amministrativa;
- la Giunta Comunale con deliberazione del \_\_\_\_\_ esecutiva, ha disposto di dare in concessione a l'immobile suddetto per la durata di **anni 6**, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, per il canone iniziale di euro **16.038,00** = da aggiornare mediante applicazione del **100%** dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno di concessione e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione

**Ciò premesso**

**1 - OGGETTO**

Il COMUNE DI FERRARA (C.F. 00297110389) rappresentato da \_\_\_\_\_ – Dirigente del Settore/Servizio \_\_\_\_\_ – che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ dichiarata immediatamente eseguibile, **concede** alla Ditta \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, rappresentata da \_\_\_\_\_, che accetta, l'immobile sito in \_\_\_\_\_ censito catastalmente al \_\_\_\_\_ come risulta dalla planimetria agli atti, da destinarsi a \_\_\_\_\_  
[SPECIFICARE ATTIVITA']

**ai seguenti patti e condizioni:**

## **2 - DURATA**

La concessione avrà una durata di **6 (SEI)** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima e alla sua scadenza decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre un anno dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

## **3 – DECADENZA E REVOCA**

La presente concessione si risolverà per scadenza contrattuale ed inoltre decadrà di diritto per inadempimento agli obblighi previsti "pena la decadenza". L'Amministrazione, per pubblico interesse, potrà disporre la revoca della presente concessione con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Alla scadenza della concessione o di revoca di cui al precedente punto 2, ovvero di decadenza della concessione, il concessionario avrà diritto di asportare tutte le attrezzature e gli oggetti strettamente connessi alle attività esercitate, salvo il caso di danni accertati dall'Amministrazione ai locali concessi. Il concessionario non potrà in ogni caso manomettere gli impianti relativi alle utenze e qualsiasi altro elemento di carattere architettonico. Sarà a carico del concessionario l'eventuale apertura delle utenze al momento della consegna del locale così come è a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, ecc.

## **4 - CANONE**

Il canone annuo di concessione è fissato in **€ 16.038,00** da pagarsi in rate trimestrali anticipate.

A decorrere dal secondo anno di concessione il canone verrà incrementato secondo il **100%** dell'indice ISTAT.

Il mancato pagamento di due rate di canone comporterà la decadenza della

presente concessione previa messa in mora comunicata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Nel caso di mancata ottemperanza entro il termine stabilito, la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di immediato sgombero dei locali.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione ne rilascia quietanza di saldo) una somma di euro\_\_\_\_\_ pari a TRE mensilità di canone non imputabili in conto pigioni, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n.\_\_\_\_\_del\_\_\_\_\_

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

#### **<oppure>**

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario dovrà costituire una polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione,

per Euro \_\_\_\_\_ =, pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale.

### **5 – ONERI ACCESSORI**

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti, consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata a mezzo di contatori privati appositamente installati dallo stesso concessionario; spese telefoniche, TARES, o eventuali spese condominiali comuni).

### **6 - ASSICURAZIONE**

Il concessionario assume altresì a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione ordinaria e di eventuali interventi di manutenzione straordinaria e nell'esercizio delle attività esercitate nel locale. A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare apposita polizza assicurativa entro 30 giorni da oggi pena la decadenza della presente concessione il cui massimale non dovrà essere inferiore a **€ 67.500,00**.

### **7 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA**

I locali sono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

E' a carico del concessionario ogni genere di lavoro o manutenzione connesso e necessitato dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario (sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile), compresi gli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso all'affidamento.

La durata della concessione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di detti interventi; la manutenzione ordinaria e quella straordinaria successiva all'esecuzione degli interventi di recupero e/o di ristrutturazione connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario di cui sopra, rimangono in capo al concessionario, mentre la manutenzione straordinaria rimanente resta in capo al Comune;

Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Per **manutenzione ordinaria** s'intende, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a)** le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
- b)** pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;
- c)** pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- d)** pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- f)** riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- g)** riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- h)** tinteggiatura degli intonaci interni;
- i)** riparazione di infissi interni;
- l)** riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetust . La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli **impianti** installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilit  previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed agli eventuali presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libert  di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Ferrara per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuer  periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, cos  da poterlo riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalit , salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

## **8 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, da eseguirsi successivamente a quelli previsti di cui all'articolo 7, 1° comma, il concessionario   tenuto a darne avviso al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara.

Il concessionario potr  eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** e miglioria, **successivi a quelli di adeguamento dell'immobile alla propria attivit  commerciale, solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune**, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara per l'approvazione ed alla competente Soprintendenza, poich  l'immobile   soggetto a vincolo storico artistico. Il concessionario   poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

Il costo relativo a tali lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni o adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, che restano a carico del concessionario, potrà essere rimborsato direttamente al concessionario, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

## **9 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico ecc. rimangono, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

## **10 – CESSIONE DEL CONTRATTO**

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile.

L'eventuale cessione d'azienda, che comporti anche l'utilizzazione dell'immobile

concesso, potrà avvenire solamente previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di cessione d'azienda autorizzata, se l'Amministrazione concedente non libererà espressamente e per iscritto il concessionario cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti dell'Amministrazione di eventuali inadempimenti del concessionario - cessionario.

## **11 – ATTREZZATURE E ARREDI**

Le attrezzature e l'arredo dei locali sono ad esclusivo carico del concessionario, e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

## **12 - RECESSO**

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 180 giorni, da comunicare al Comune di Ferrara a mezzo di raccomandata a/r. La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione.

## **13 – RESPONSABILITA'**

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Ferrara da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente.

## **14 - CONTROVERSIE**

Tutte le questioni, patrimoniali e non, riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di Ferrara.

## **15 – SPESE E REGISTRAZIONE**

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario.

## **16 - PRIVACY**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – D. Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz.

Il presente contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto c) Parte I<sup>a</sup> della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86 e successive modificazioni.

**p. Il Comune di Ferrara**

**Il Concessionario**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamene ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

- 2 – Durata e esclusione applicazione norme locazioni
- 3 – Decadenza e revoca della concessione
- 4 – Pagamento del canone, morosità
- 7 – Manutenzione
- 9.- Miglioramenti e addizioni
- 10 – Divieto di cessione
- 13 – Responsabilità
- 14 – Foro competente
- 15 – Spese contrattuali

**p. Il Comune di Ferrara**

**Il Concessionario**