

COMUNE DI CAREGGINE
Provincia di Lucca

CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE
SITUATI IN CAREGGINE VIA TACCINO 9/11 RIFUGIO ALPI APUANE E VIA FONTEVECCHIA
7 CENTRO ATTIVITA' RICREATIVE PUBBLICHE, CENTRO INFORMAZIONI TURISTICHE,
PROMOZIONE DEL TERRITORIO E DEI SUOI PRODOTTI, PUNTO RICARICHE E-BIKE E
NOLEGGIO.

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 Careggine, (C.F.e P.ta IVA 00398730465) rappresentato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, Geom. Giuseppe Virgili, codice fiscale VRGGPP67A16C236A, nato a Castelnuovo di Garfagnana il 16/01/1967, e domiciliato per la carica, in via Carraia 12, Careggine (LU), che interviene in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Careggine, 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 n°2 del 28/05/2019, di seguito definito Concedente,

E

la società _____ P.I. _____, rappresentata da _____, Codice fiscale _____ nella sua qualità di _____, nato a _____ e residente _____, di seguito definito Concessionario,

PREMESSO CHE

- il Comune di Careggine è proprietario di un immobile ubicato nel Capoluogo Via Taccino 9/11-Rifugio Alpi Apuane, della superficie utile mq. mq. 260, identificato al N.C.E.U. del Comune di Careggine al Foglio 8, Sezione A, particella n°2206, sub. 5, categoria D/2 (Alberghi, Pensioni, ecc...) e Via Fontevicchia 7 Centro Attività Ricreative pubbliche, centro informazioni turistiche, promozione del territorio e dei suoi prodotti, punto ricariche e-bike e noleggio, della superficie utile mq. mq. 80 circa, identificato al N.C.E.U. del Comune di Careggine al Foglio 8, Sezione A, particella n°5001, categoria F/3 (in corso di costruzione).

- in esecuzione del provvedimento n° _____ del _____ con avviso pubblico del _____, è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione 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 € _____ (/00) oltre Iva;

- con provvedimento n°..... del, a seguito dell'espletamento della procedura di gara, è stata disposta l'aggiudicazione della concessione del predetto immobile in favore della società _____ con sede in _____, P.I. n° _____ al canone di concessione offerto in sede di gara pari ad € _____ (/00) 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 l'avviso pubblico del _____, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.

Il Comune di Careggine concede in uso a titolo oneroso alla società _____ con sede in _____ P.I. n° _____, le unità immobiliari ubicate nel Capoluogo:

1)Via Taccino 9/11-Rifugio Alpi Apuane, della superficie utile mq. mq. 260 circa, costituita da due piani, Piano Terra (hall d'ingresso, sala pranzo, sala relax, bagni, cucina, C.T. e patio estivo/zona relax)

Piano Primo (camere e bagni). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Careggine al Foglio 8, Sezione A, particella n°2206, sub. 5, categoria D/2 (Alberghi, Pensioni, ecc...) Classe energetica: "Edificio di classe A4". L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto. Qualsiasi intervento che il Concessionario volesse eventualmente eseguire sull'immobile, in relazione all'uso al quale lo stesso è destinato, sarà realizzato a cura e spese del medesimo, previa autorizzazione da parte del Comune e previo rilascio delle autorizzazioni prescritte dalla normativa in essere. Il Concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, D.lgs. 19 agosto 2005 n.192), che si allega al presente contratto sotto la lettera "B".

2) Via Fonte Vecchia 7- Centro Attività Ricreative pubbliche, centro informazioni turistiche, promozione del territorio e dei suoi prodotti, punto ricariche e-bike e noleggio, della superficie utile mq. mq. 80 circa, costituita da due piani, Piano Terra, Uffici, disimpegno e bagno, Piano Primo tettoia, colonnine ricarica e-bike. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Careggine al Foglio 8, Sezione A, particella n°5001, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto. Qualsiasi intervento che il Concessionario volesse eventualmente eseguire sull'immobile, in relazione all'uso al quale lo stesso è destinato, sarà realizzato a cura e spese del medesimo, previa autorizzazione da parte del Comune e previo rilascio delle autorizzazioni prescritte dalla normativa in essere. Il Concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto avrà validità di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula e non sarà tacitamente rinnovabile. Alla data di scadenza l'immobile dovrà essere improrogabilmente riconsegnato e restituito al Comune, libero da cose e da persone. L'immobile rientrerà, quindi, nella piena disponibilità del Comune di Careggine, che non dovrà corrispondere nessun indennizzo. 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 sarà espletata una nuova procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto, con diritto di prelazione del titolare della concessione, qualora partecipante alla procedura suddetta, da esercitare secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili.

ART. 4 – UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili vengono concessi esclusivamente per l'esercizio di un'attività commerciale compatibile con la consistenza attuale dell'immobile stesso Rifugio e per le attività Ricreative pubbliche, centro informazioni turistiche, promozione del territorio e dei suoi prodotti, punto ricariche e-bike e noleggio Centro. Tutti gli adempimenti inerenti l'esercizio di tale attività commerciale, fanno carico al Concessionario, compreso l'eventuale rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale. La destinazione ad attività diverse da quelle previste in tale concessione comporta la risoluzione della stessa. E' fatto espresso divieto, a 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 – CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, così come offerto in sede di gara, è determinato in €..... _____
(_____/00) mensili, oltre IVA in misura di legge, pari ad € _____ (_____/00)
annui, oltre IVA in misura di legge.

ART. 6 – MODALITA' DI PAGAMENTO

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 mancato pagamento alla scadenza si procederà alla messa in mora. La comunicazione delle modalità per l'effettuazione dei pagamenti in favore del Comune, sarà effettuata con apposita nota integrativa da inoltrare al Concessionario.

ART. 7 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di concessione di cui al precedente art. 5 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.

ART. 8 – RECESSO

Le parti potranno recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inviarsi tramite Posta Elettronica Certificata o raccomandata A/R, senza diritto per il Concessionario ad alcun rimborso sia per gli interventi eseguiti a scomputo sia per gli altri interventi eventualmente eseguiti ed i costi sostenuti.

ART. 9 – REVOCA

Il Comune potrà procedere alla revoca del contratto per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene) senza diritto, per il concessionario, ad indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e con preavviso massimo di un mese.

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 contratto di Concessione 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 mancato pagamento del canone di concessione per almeno 2 trimestri consecutivi;
4. per MANCATA OSSERVANZA DI QUANTO STABILITO DAI SUCCESSIVI ARTT. 11, 12 E 13 DEL PRESENTE CONTRATTO.

ART. 11 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario:

- tutti gli oneri connessi al rilascio delle necessarie autorizzazioni previste dalla vigente normativa, anche in materia di norme di tutela dei Beni di interesse culturale, di cui al D.Lgs. n°490/99, al DPR n° 283/2000 e al D.Lgs. n°42/2004, sia per eventuali interventi che, previo consenso scritto del Comune, il Concessionario dovesse eseguire per migliorare la fruibilità dei locali, sia per l'attività commerciale che lo stesso vi svolgerà;
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e dei servizi igienici, che dovessero rendersi necessari;
- la stipula di apposita polizza di assicurazione RCTO, le cui condizioni minime per ogni evento di sinistro per danni a terzi devono essere per un massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 con durata pari al periodo di durata della concessione. L'assicurazione dovrà essere prodotta a pena di decadenza all'atto di sottoscrizione del contratto e rimanere valida ed efficace per tutta la durata del contratto.
- l'attivazione e/o volturazione 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;
- gli allestimenti e gli arredi da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ASL competente.

ART. 12 – ALTRE PRESCRIZIONI

Il Concessionario si impegna 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 rispettare il divieto di cedere il contratto a terzi senza l'espresso consenso dell'Amministrazione comunale, come meglio precisato al successivo art. 15;
3. a non destinare l'immobile, nemmeno temporaneamente, ad uso diverso, fatta salva l'espressa autorizzazione del Comune di Careggine;
4. a restituire il locale, 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 alcun intervento di manutenzione straordinaria ai locali senza il consenso scritto del Comune;
6. a non consentire un uso illecito dell'immobile;
7. a consentire all'Amministrazione Comunale di visitare l'immobile previo preavviso di almeno un giorno;

ART. 13 – ALTRI OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Per gli interventi eventualmente realizzati nell'immobile, allo scadere della concessione, il Concessionario nulla potrà pretendere dal Comune al quale tali opere resteranno comunque in proprietà. Resta salva in ogni caso la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la rimessa in pristino.

ART. 14 – GARANZIE

Il Concessionario, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente atto, ha presentato apposita fideiussione di importo pari a 12 mensilità del canone offerto in sede di gara e cioè pari ad _____ (/00), con rinuncia espressa 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.

ART. 15 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario, inoltre, non potrà fare cessioni a terzi, in costanza di contratto e suoi eventuali rinnovi senza l'espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà di aggiornare le condizioni del contratto di Concessione, ovvero risolverlo. 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 societarie (quali, a solo titolo di esempio, trasformazione, fusione, incorporazione, ecc.) del Concessionario. Di ciò dovrà esserne data preventivamente comunicazione scritta al Comune di Careggine.

ART. 16 – SPESE

Le spese relative e conseguenti alla stipula dell'atto sono a carico del Concessionario. La registrazione del contratto e il pagamento delle relative imposte saranno a cura del Concessionario.

ART. 17 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si richiamano le disposizioni del Codice Civile, nonché le altre norme vigenti in materia di Concessione. E' esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

Il presente contratto è soggetto all'applicazione dell'IVA, con aliquota in misura di legge. Del presente contratto le parti richiedono all'Agenzia delle Entrate la registrazione a tassa fissa ai sensi del DPR 131/86, trattandosi di attività imponibile ai fini I.V.A. 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Per la Ditta

Il Legale Rappresentante