



# COMUNE DI ACI CASTELLO

## *Città Metropolitana di Catania*

### 4<sup>a</sup> AREA

*Servizi tecnici al demanio – Ecologia e ed ambiente – Impianti fognari – Manutenzione edifici comunali, strade, verde pubblico e cimitero. Custodi, servizi - Impianti di Pubblica Illuminazione - Gestione patrimonio - Protezione Civile - Espropriazioni*

OGGETTO: CONTRATTO DI USO DI LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA SCIUTI DENOMINATO "CHIOSCO DI PIAZZA SCIUTI".

### Repubblica Italiana

L'anno Duemilaventidue addì \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ nella sede del Comune di Aci Castello e nell'ufficio del Segretario Generale, posto in Via Dante, 28

Avanti a Me

Dott./Dott.ssa \_\_\_\_\_ Segretario Generale del Comune di Aci Castello, ufficiale rogante, autorizzato a rogare gli atti e contratti dell'Ente in forma pubblica Amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett c) D.lgs. 267/2000, domiciliato per la carica presso la sede del Comune stesso, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo tra le parti, che hanno i requisiti di legge,

Sono Comparsi

da una parte l'Arch. Adele Rosa Maria Trainiti nata a Butera (CL) il 12/02/1959 C.F.:TRNDRS59B52B302V, dipendente comunale, Responsabile dell'Area IV del Comune di Aci Castello, giusta determinazione Sindacale n.14/2022, domiciliata per la Sua carica presso la sede del Comune di Aci Castello, la quale interviene in rappresentanza e per conto del Comune stesso, codice fiscale 00162000871, autorizzata a stipulare i contratti dall'art. 51 della legge 142/90, come recepito dalla legge regionale n. 48/1991 nonché dall'art.44 del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi per dare esecuzione alla determinazione della IV Area ;

dall'altra parte il Sig/ra nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (in caso di imprese: legale rappresentante di/della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_ iscritta al registro delle imprese presso la CC.IAA. Di Catania c.f. e numero di iscrizione \_\_\_\_\_ come da certificato conservato agli atti dell'ufficio), in qualità di "Concessionario";

I suddetti signori, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere questo Atto ai fini del quale:

PREMETTONO

che nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni vigente, giusta atto di C.C. n. 7/2021, è previsto per l'immobile denominato "Chiosco Sciuti" la valorizzazione attraverso la concessione in uso ventennale dello stesso; che con delibera della G.C. n. 123 del 26/07/2022 per i motivi nella stessa evidenziati, dato atto della natura dell'immobile in cui insiste il locale, è stato dato mandato di esperire asta pubblica al fine di individuare il miglior offerente per la concessione in uso del suddetto locale, prevedendo un canone annuo a corpo pari ad € 26.000,00 (euro ventiseimila/00); che con il medesimo provvedimento, non materialmente allegato in quanto tutte le clausole e condizioni sono integralmente riportate nel presente atto, è stata approvato lo schema dell'atto di concessione in uso; che in esecuzione alla direttiva impartita, con determina n.0000 del 19/09/2022 è stata indetta asta pubblica per la concessione in uso ventennale dell'immobile denominato "Chiosco Sciuti" per un importo concessorio posto a base di gara

di € 26.000,00, da aggiudicare con il criterio della migliore offerta in rialzo percentuale sul canone fissato; che, con determina dirigenziale n. \_\_\_/\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, non materialmente allegata in quanto tutte le clausole e condizioni sono integralmente riportate nel presente atto, è risultato aggiudicatario \_\_\_\_\_ 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 Aci Castello, come sopra rappresentato, nella qualità di Ente proprietario dell'immobile avente carattere demaniale, concede in uso a \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentato, accetta il locale denominato "Chiosco Sciuti" sito nell'omonima Piazza, distinto al N.C.E.U al foglio 12 part.Illa 1125 sub 2, per una superficie fuori terra di circa mq 45,00, mq 16,50 interrati, in atto adibiti a servizi igienici e un area pertinenziale di mq 130,43 con accesso diretto alla via pubblica, adiacenza del fabbricato.

La parte concessionaria accetta il locale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si impegna, a propria cura e spese, a eseguire la manutenzione straordinaria realizzando, a norma, gli impianti tecnologici necessari, corredandoli delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente.

#### **ART. 2 - DESTINAZIONE**

Il locale viene concesso esclusivamente per attività commerciali ed artigianali, ad uso Bar e attività similari e/o compatibili con quella principale.

E' 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 in uso.

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 al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subconcessione in uso che eventualmente avvenissero, ha esclusivamente valore di tolleranza priva, di qualsiasi effetto a favore del concessionario.

#### **ART. 3 - ESERCIZIO ATTIVITA'**

Per il concreto esercizio dell'attività il concessionario si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni, 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 in uso ha la durata di anni 20 (Venti) decorrenti dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ con possibilità di rinnovo per un massimo di anni TRE a discrezione dell'Amministrazione, che vi provvederà con specifico atto.

#### **ART. 5 - RICONSEGNA**

Al termine della concessione in uso 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 dello stato di fatto, 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 in uso a corpo, pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_,00) deve essere corrisposto in 4 rate trimestrali aventi scadenza il 31/03, 30/06, 30/09 e 31/12. Eventuali modifiche ai termini di pagamento possono essere disposte unilateralmente dal Comune proprietario, previa semplice comunicazione. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo, senza necessità di richiesta formale.

#### **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 due rate 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 in uso.

#### **ART. 8 - INNOVAZIONI**

E' 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 in uso, 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 Tari. 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 in uso.

La preventiva manutenzione straordinaria dell'immobile e ogni altro onere, necessaria per l'utilizzo del bene è a carico del concessionario.

Le opere di manutenzione/ristrutturazione del bene nel suo complesso (edificio fuori terra, locale interrato e area pertinenziale) quantificate da questo Ente in € 66.904,00 oltre IVA saranno scomutate dal canone di locazione.

Il concessionario potrà, ove ritenuto utile, utilizzare il progetto redatto dall'Ente. Sarà comunque a carico del concessionario presentare, prima dell'inoltro della SCIA al competente ufficio, la proposta progettuale per il preventivo assenso da parte dell'Amministrazione.

La quota di scomputo delle spese sostenute dal concessionario e fino alla completa estinzione dell'intero importo non potrà superare il 50% del canone annuo.

Lo scomputo sarà operato sull'imponibile delle spese sostenute dal concessionario a seguito di presentazione di fatture quietanzate.

#### **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 in uso e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi, nonché delle persone terze.

#### **ART. 11) RESPONSABILITA' 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. 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 a copertura rischio incendi ed eventi speciali per una somma assicurata di € 110.000,00 (euro centodiecimila/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 € 1.500.000,00 (euro unimilioneccinquecentomila/00) sinistro/anno, con la compagnia assicurativa \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

#### **Art. 13) RECESSO ANTICIPATO**

E' in facoltà del concessionario recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formalizzarsi mediante invio di lettera raccomandata a.r. almeno 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 in uso per motivi di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno, con preavviso di mesi DODICI.

#### **ART. 16) GARANZIA**

A garanzia del rispetto delle clausole e condizioni contrattuali il concessionario si impegna a consegnare al Comune entro 30 gg. dalla sottoscrizione del presente atto una polizza fideiussoria, "a prima richiesta e senza eccezione" per un importo pari al canone annuale 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.

#### **ART. 18) CODICE DI COMPORTAMENTO**

A norma dell'art.2, comma 3, del DPR 62/2013, sono estesi al Concessionario gli obblighi di condotta previsti dalla stessa nonché dal Codice di Comportamento dell'Ente pubblico nella sezione Amministrazione trasparente del sito web istituzionale. La violazione di tali obblighi, comporterà la risoluzione del contratto salvo il risarcimento dei danni.

### **ART 19) CLAUSOLE 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. Il presente contratto impegna fin da ora sia il concessionario che il Comune di Aci Castello ai sensi del T.U.EE.LL. 267/2000. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 D.Lgs. 196/2003, la concessionaria dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il concessionario conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge. A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla concessione in uso 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 ove è situato l'immobile concesso. 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 \_\_/\_\_/2022

LA RESPONSABILE DELL'AREA IV \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_

Io sottoscritto, dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Aci Castello, certifico che, previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza di testimoni, valendomi delle disposizioni di legge, i sigg.ri Adele Rosa Maria Trainiti e \_\_\_\_\_, 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 in Via Dante, 28

IL SEGRETARIO GENERALE