



CONCESSIONE DEL LOCALE POSTO NEL CENTRO SERVIZI FENILROSSO – ALA OVEST

ALLEGATO 01 – CAPITOLATO D'ONERI

CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo viene fissato nella **miglior offerta in rialzo sull'importo annuale a base di gara di € 10.000,00** oltre ad IVA se dovuta, con un **rialzo minimo pari a € 50,00.**

Il canone dovrà essere versato, per ciascun anno di validità della concessione, in due rate semestrali anticipate di pari importo presso la Tesoreria Comunale.

Il canone predetto verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno di concessione, nella misura del 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente.

Il pagamento del canone annuale non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

DURATA

L'uso dei locali viene concesso per anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula, rinnovabile per la stessa durata se una delle parti non avrà inviato disdetta, mediante fax o pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione con preavviso di almeno mesi 6 (sei), da comunicarsi con mediante pec. In tal caso il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza corrispondere al rinunciante alcun indennizzo.

Il Comune, per ragioni di interesse pubblico in relazione alla natura di patrimonio indisponibile dell'immobile, potrà revocare anticipatamente la concessione con preavviso di almeno mesi 12 (dodici), senza che il concessionario possa pretendere alcun rimborso o indennizzo.

Non configurandosi come contratto di locazione di cui alla legge 392 del 1978, al termine della concessione la ditta non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per la perdita dell'avviamento commerciale.

Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, il concessionario dovrà pagare all'Amministrazione comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del rapporto negoziale scaduto, oltre ad un ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari al 5% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

CAUZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la concessione per fatto dell'affidatario, il concessionario dovrà costituire una cauzione definitiva pari a sei mensilità, mediante fideiussione bancaria, o assicurativa, avente le seguenti caratteristiche:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c.;

- la validità per tutta la durata contrattuale e/o comunque sino allo svincolo da parte del Comune di Viadana;
- l'assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare al Comune di Viadana l'importo della cauzione su semplice richiesta scritta, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta.

In caso di utilizzo parziale, la cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Tale cauzione sarà restituita o svincolata al termine della concessione, dopo la riconsegna dei locali e la verifica del buono stato dei medesimi.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE– DIVIETO DI CESSIONE

I locali sono concessi per l'esercizio di attività compatibile con la destinazione dell'area, qualificata per servizi, con esclusione di ogni altra destinazione. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub concessione, pena l'immediata revoca della concessione con incameramento della cauzione e risarcimento danni.

La struttura viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni e riserve.

Il concessionario alla consegna delle strutture dovrà intestarsi le utenze elettriche, acqua e gas.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica strutturale ai locali, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediato ripristino nell'originario stato dei locali, a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno arrecato.

Il concessionario è costituito custode dell'immobile e delle cose che in esso si trovano o nello stesso sono incorporate e si impegna a mantenerli in buono stato. Il concessionario risponde dei danni causati dall'inosservanza di tale obbligo, salvo che provi il caso fortuito o la forza maggiore.

Al termine della concessione gli immobili dovranno essere rilasciati liberi da persone e da cose nel medesimo stato in cui sono stati concessi, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.

MANUTENZIONE ORDINARIA - SPESE

Sono a carico del concessionario la fornitura dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua, le spese di pulizia, quelle di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del concessionario.

Qualora l'immobile concesso in utilizzo abbisogni di interventi di manutenzione straordinaria inerenti agli impianti che sono a carico del proprietario, il concessionario è obbligato a dargliene avviso e risponde del pregiudizio subito dal proprietario in conseguenza dell'omissione dell'avviso.

RESPONSABILITA'

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della presente concessione.

L'aggiudicatario si impegna a verificare e dare evidenza scritta al Proprietario di aver verificato l'applicabilità alla sua Organizzazione della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro (D. Lgs 81/2008 e s.m.i.) e se necessario di applicarla correttamente rispetto agli obblighi previsti da normativa.

DECADENZA

Comportano la decadenza della concessione per colpa del concessionario, previa contestazione scritta da parte della medesima, le seguenti inadempienze:

- il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
- la grave violazione degli obblighi di legge in materia di igiene, sanità pubblica e quelle che nel tempo saranno emanate relativamente all'uso e alla conservazione dei locali;

- il mutamento di destinazione pattuita;
- l'inadempienza agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
- la cessione totale o parziale del contratto e la sub concessione;
- in caso di concordato preventivo, di fallimento e altre procedure concorsuali;

Non spetterà al concessionario, in caso di decadenza, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese. In tutti i casi di risoluzione del contratto per colpa del concessionario, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento.

SPESE DI CONCESSIONE E REGISTRAZIONE

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono tutte a carico del concessionario.

Viadana, lì 02.09.2025

Il Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo, Patrimonio,
Lavori Pubblici, Espropri ed Ambiente
Arch. Rocco Tenca