

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO
DI IMMOBILE APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE DI
COLLESANO SITO IN C/DA DRINZI E IDENTIFICATO CATASTALMENTE
AL FG. 38 P.LLA 784 E ANNESSA AREA ESTERNA**

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra le parti:

1. **Il Comune di [Nome Comune]**, (di seguito denominato "Ente" o "Concedente"), con sede in [Indirizzo], C.F. [Codice Fiscale], rappresentato dal Dirigente/Responsabile del Settore Patrimonio, [Nome e Cognome], autorizzato alla firma del presente atto in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. [N.] del [Data];
2. **La Società / Impresa Individuale [Nome Ditta/Società]**, (di seguito denominata "Concessionario"), con sede legale in [Indirizzo], C.F./P.IVA [Numero], rappresentata dal Legale Rappresentante pro tempore [Nome e Cognome], nato a [Luogo] il [Data];

PREMESSO CHE:

- L'immobile sito in Collesano nella c/da Drinzi, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 784, appartiene al **patrimonio disponibile** dell'Ente;
- L'Ente ha espletato una procedura ad evidenza pubblica avviata con Avviso pubblico di procedura di gara per l'affidamento in concessione d'uso e gestione dell'immobile comunale per attività commerciale e di ristorazione in data _____ [Data] e conclusosi con l'aggiudicazione in favore del Concessionario giusta Determinazione n. [N.] del [Data];

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto del contratto

L'Ente concede in uso al Concessionario, che accetta, l'immobile descritto in premessa. Il Concessionario dichiara di aver preso dettagliata visione dello stato dei luoghi mediante apposito sopralluogo e di trovarlo pienamente idoneo all'uso convenuto.

Art. 2 - Destinazione d'uso

L'immobile dovrà essere utilizzato **esclusivamente per lo svolgimento di attività commerciale e di ristorazione**. È fatto assoluto divieto di mutare la destinazione d'uso pattuita o di utilizzare i locali per fini diversi, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 3 - Durata della concessione

La concessione ha una durata tassativa di **9 (nove) anni**, con decorrenza dal [Data Inizio] e scadenza inderogabile il [Data Fine]. Trattandosi di bene del patrimonio disponibile concesso per finalità specifiche, il contratto cesserà alla scadenza senza necessità di disdetta. È escluso qualsiasi rinnovo automatico o tacito.

Art. 4 - Canone di concessione e modalità di pagamento

Il canone annuo di concessione, determinato a seguito della procedura di gara, è pari a € **[Importo]** (**[Importo in lettere]/00 euro**), oltre IVA se dovuta.

- Il pagamento dovrà essere effettuato in due rate semestrali anticipate entro il giorno 31 gennaio la prima e d entro il 31 agosto la seconda, tramite i sistemi di pagamento dell'Ente.
- Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT.

Art. 5 - Spese, utenze e imposte

Tutte le spese di gestione, i consumi delle utenze (luce, gas, acqua) e i tributi locali legati all'utilizzo dell'immobile (es. TARI) sono a totale carico del Concessionario.

Il Concessionario provvederà alla voltura o alla nuova attivazione delle utenze a proprio nome entro 15 giorni dalla firma.

Art. 6 - Manutenzioni e modifiche ai locali

- **Manutenzione ordinaria:** Spetta interamente al Concessionario, il quale è tenuto a mantenere i locali in perfetto stato di conservazione e pulizia. Inoltre spettano al concessionario tutte le spese che dovessero rendersi necessarie al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie.
- **Manutenzione straordinaria:** Resta a carico dell'Ente, salvo il caso di spese e/o danni connessi all'uso dell'immobile o che dovessero rendersi necessari alla mancata esecuzione della manutenzione ordinaria o per negligenza o per colpa o per responsabilità o per uso improprio o per incuria della struttura o dell'area esterna pertinenziale.
- **Modifiche e migliorie:** Il Concessionario non può eseguire alcuna opera di modifica, addizione o ristrutturazione senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente. Le migliorie autorizzate resteranno acquisite alla proprietà dell'Ente alla fine della concessione, senza alcun diritto a indennizzi.

Art. 7 - Divieto di subconcessione e cessione

È fatto assoluto divieto al Concessionario di cedere il presente contratto o di sub-concedere, anche parzialmente o in forma di comodato gratuito, l'immobile a terzi, a pena di immediata risoluzione del rapporto.

Art. 8 Garanzia Fideiussoria O Assicurativa

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e del pagamento del canone, il Concessionario consegna all'Ente, all'atto della firma, una **polizza fideiussoria [bancaria / assicurativa]** pari a € _____ (per un importo pari al canone annuo offerto, arrotondato al migliaio di euro in eccesso).

Tale garanzia dovrà protrarsi ininterrottamente per tutta la durata del contratto e dovrà prevedere, obbligatoriamente a pena di esclusione, espressamente:

- **Rinuncia al beneficio della preventiva escussione** del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. ;
- **Rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.:** La validità della fideiussione rimane efficace per tutta la durata del contratto e fino al completo soddisfacimento degli obblighi, indipendentemente dai termini di scadenza per l'azione giudiziaria dell'Ente.
- **Pagamento a semplice richiesta scritta:** Il garante si obbliga a versare le somme richieste dall'Ente entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta, con rinuncia a qualsiasi eccezione o opposizione (clausola "a prima richiesta").
- **Reintegro della fideiussione:** Qualora l'Ente dovesse incamerare, parzialmente o totalmente, la garanzia a causa di inadempimenti del Concessionario, quest'ultimo sarà obbligato a reintegrare l'importo originario della fideiussione entro il termine perentorio di 20 (venti) giorni dalla comunicazione del prelievo, a pena di risoluzione immediata del contratto per giusta causa.

La fideiussione dovrà comunque dispiegare i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria effettuata dall'amministrazione beneficiaria con la quale verrà, altresì attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorta in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La mancata costituzione della suddetta garanzia determina la revoca della concessione.

Art. 9 Obblighi Assicurativi In Capo Al Concessionario

Il concessionario è responsabile dei danni che dovessero occorrere agli utenti del servizio, a terzi o a cose nel corso dello svolgimento delle attività e imputabili a colpa dei propri operatori o derivanti da irregolarità e/o carenze delle prestazioni.

Il concessionario solleva il comune di Collesano da qualsiasi azione possa essere a esso intentata da terzi per l'inadempimento degli obblighi previsti dal contratto o per trascuratezza o colpa nell'inadempimento dei medesimi.

Il concessionario consegna all'Ente una polizza assicurativa, con primaria compagnia, contro i seguenti danni:

- Incendio: rischio locativo ed ogni altro rischio di perdita totale o parziale della porzione immobiliare;

- RCT per la responsabilità civile relativa all'esercizio della sua attività, per qualsiasi eventuale danno a terzi;

La polizza assicurativa a copertura dei rischi succitati, deve riportare congrui massimali secondo prudente valutazione del Concessionario medesimo, che ha l'obbligo di garantirne la validità ed efficacia per tutta la durata del contratto di concessione. Resta ferma la responsabilità del Concessionario per i danni eccedenti i massimali assicurati.

Nelle ipotesi di disdette e annullamenti delle suddette polizze, il concessionario dovrà produrre nuove polizze assicurative con almeno i medesimi massimali e condizioni.

La/e polizza/e dovrà/anno contenere espressa rinuncia al diritto di surroga da parte dell'assicuratore del concessionario nei confronti del Comune di Collesano, oltre che delle loro compagnie di assicurazione.

Il concessionario dovrà consegnare preventivamente all'Ente copia della/e polizza/e e delle relative condizioni che dovranno essere di gradimento di quest'ultimo e, ove questi sollevi eccezioni o avanzi richieste di specifiche coperture, le stesse dovranno essere immediatamente assicurate e comunque il concessionario dovrà consegnare annualmente all'Ente copia della quietanza di versamento del premio di assicurazione.

Art. 10 Inadempimenti – Revoca Della Concessione

La concessione in oggetto potrà essere revocata, per esigenze di interesse pubblico o in presenza di gravi cause di forza maggiore, su espressa e insindacabile richiesta del Comune di Collesano con preavviso scritto da inviarsi al concessionario tramite PEC.

In caso di revoca della concessione, il Comune di Collesano potrà esigere l'immediata restituzione del bene oltre al risarcimento degli eventuali danni.

L'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e /o cose.

Nel caso non vi si provvede nel termine intimato, trascorsi 30 giorni da tale termine, le cose presenti all'interno dei locali saranno conferite in discarica e le spese di ripristino saranno addebitate al titolare della concessione.

La concessione è subordinata ad un utilizzo che non arrechi danno all'immobile e alle sue pertinenze, che non sia di disturbo alla quiete pubblica, e che non contrasti con le vigenti norme in materia di pubblica sicurezza, di igiene e di edilizia.

Il concessionario potrà recedere dal contratto unilateralmente con preavviso di almeno 6 mesi.

Art. 11 - Risoluzione del Contratto

L'Ente si riserva il diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di:

1. Mancato pagamento del canone decorso il termine di tolleranza di 30 giorni;
2. Mutamento non autorizzato della destinazione d'uso;
3. Subconcessione o cessione del contratto a terzi;
4. Gravi violazioni delle norme igienico-sanitarie o di sicurezza nell'esercizio dell'attività.

Art. 12 - Foro competente

Per ogni controversia derivante dall'applicazione, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti indicano quale foro competente esclusivo il Foro del Tribunale di Termini Imerese.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Collesano, li _____

Per il Comune (Il Dirigente/Responsabile)

Il Concessionario (Il Legale Rappresentante)