

**SCHEMA DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE
DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE AD UN PUNTO DI RISTORO NEL COMPLESSO
DELLA VILLA COMUNALE CON ANNESSI E SERVIZI DI CUSTODIA E DI MANUTENZIONE**

- *** -

Premesso che:

il Comune di Formia è proprietario dell'immobile distinto al catasto urbano al foglio _____, mapp. _____
Sub _____ ubicato in Formia, via _____ n. _____ - detto immobile appartiene al patrimonio "indisponibile" del
Comune di Formia, trattandosi di _____; detto immobile può, pertanto, essere ceduto in
godimento a terzi solo mediante concessione amministrativa;

la Giunta Comunale con deliberazione del 38 del 18.02.2016 esecutiva, ha disposto di dare in concessione a
l'immobile suddetto per la durata di anni 6 + 6 da destinarsi a punto di ristoro all'interno nel complesso della
Villa Comunale, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, sulla base di un canone annuo
da determinare sulla base di valore di mercato ridotto al 50% in ragione dei servizi di custodia e di
manutenzione da assicurare;

che con determinazione n. _____ del _____ è stato approvato l'avviso di indagine di mercato per manifestazione
di interesse a partecipare alla procedura negoziata e relativa istanza di partecipazione oltrechè lo schema di
concessione dell'immobile suddetto, con annessa planimetria;

Ciò premesso

1 – OGGETTO

Il Comune di Formia (C.F. _____) rappresentato da _____ – Dirigente del Servizio
Patrimonio – che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del 18.02.2016 n.38
_____ dichiarata immediatamente eseguibile, **concede** alla _____, con sede
a _____, rappresentata da _____, che accetta, l'immobile sito in
_____ censito catastalmente al _____ come risulta dalla planimetria in allegato
al presente contratto, da destinarsi ad attività commerciale _____ ai seguenti patti e condizioni:

2 – DURATA

La concessione avrà una durata di **6** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della presente convenzione
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 con successivo
provvedimento dell'Amministrazione Comunale ad suo insindacabile giudizio. Alla scadenza il locale tornerà
nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà 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 e cadrà 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 articolo 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 al locale concesso. 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 è fissato in Euro _____ da pagarsi in rate mensili di € _____ anticipate. A partire
dal secondo anno di concessione il canone verrà incrementato secondo il 100% dell'indice ISTAT.

Il mancato pagamento di due rate di canone mensili 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 due mensilità di canone, 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.

5 – ONERI ACARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà essere regolarmente iscritto al registro delle Imprese ed essere in possesso della licenza di pubblico esercizio ragion per cui il rilascio del locale per qualsiasi causa comporterà la decadenza della licenza; la medesima licenza di esercizio pubblico è altresì vincolata alla concessione dell'immobile di cui alla presente convenzione. Gli orari di apertura e di chiusura sono quelli fissati dalla normativa vigente. Il concessionario, con il possesso del titolo abilitativo, ha la possibilità di allestire in tutta l'area di pertinenza

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

Il Concessionario dell'immobile dovrà garantire le seguenti prestazioni di servizi ritenute necessarie per l'Ente ovvero:

- all'apertura e chiusura del cancello d'accesso alla Villa Comunale concordandone gli orari con l'Amministrazione Comunale tenendo conto delle stagioni e dei periodi festivi;
- alla custodia negli orari di apertura impedendo, in collaborazione con le forze dell'ordine, l'accesso alle autovetture ai motocicli e ciclomotori non autorizzati, oltreché vigilare sull'osservanza delle norme che impongono ai proprietari dei cani che vogliono utilizzare l'area della Villa Comunale di entrare con il cane al guinzaglio evitando l'attraversamento degli spazi verdi e al rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti fatto salvo le norme previste per i cani da accompagnamento dei soggetti non vedenti;
- alla pulizia della fontana e alla cura delle aree circostanti;
- alla cura delle aiuole con irrigazione di soccorso;
- a vigilare che non vengano raccolti fiori e la vegetazione presente e che non venga asportato parte del terreno vegetale;
- vigilare che vengano utilizzati gli arredi e gli spazi in maniera conforme alla loro destinazione;
- vigilare che non vengano deturpati con vernici, pitture o imbrattati gli arredi, gli alberi e tutto ciò che fa parte della struttura;
- vigilare che non vengano posizionate strutture fisse o mobili senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le spese necessarie per il personale addetto alla sorveglianza, pulizia, funzionamento e custodia dell'immobile, sono a carico del concessionario ed il Comune è sollevato da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo e i propri collaboratori con specifica deroga a quanto previsto dall'art.1676 del codice civile.

6 – ASSICURAZIONE -CAUZIONE

Per tutta la durata della concessione il concessionario sarà considerato, ai sensi di legge, consegnatario responsabile e custode della proprietà comunale affidatagli, che dovrà pertanto essere conservata in buono stato di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata della concessione.

Il concessionario assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'immobile 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 la polizza assicurativa almeno 5 giorni prima dall'inizio della gestione dell'attività. Tale polizza per tutta la durata della concessione, dovrà garantire la responsabilità civile per danni causati a terzi, ai sensi dell'art. 126 DPR n. 207/2010, con massimale non inferiore a € 1.000.000,00.

La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore almeno pari ad € 250.000,00.

L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula dell'atto di concessione, è tenuto a versare un deposito cauzionale in misura pari all'importo di n. 2 mensilità del canone a garanzia dei danni. Tale somma verrà accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti e restituita dopo la riconsegna dell'immobile.

7 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

Il locale è consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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, ed ogni altro onere connesso all'affidamento.

La manutenzione ordinaria e quella straordinaria conseguente all'eventuale 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 il locale 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 ecc. (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 del locale 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 vetustà. 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 responsabilità 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 libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Formia per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà 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, così da poterlo riconsegnare al Comune di Formia al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, 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 è tenuto a darne avviso al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Formia.

Il concessionario potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria e miglioria**, successivi a quelli di adeguamento dell'immobile alla propria attività 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 Formia.

Il concessionario è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

Il costo relativo a tali lavori, con espressa inclusione delle migliorie, addizioni o adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, restano a carico del concessionario.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione del locale 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 elettrici, di riscaldamento, idrico ecc. rimangono, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

10 – CESSIONE DEL CONTRATTO

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario non può cedere il locale a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione.

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 del locale sono ad esclusivo carico del concessionario e, comunque, vanno adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui il locale risulta inserito. 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 Formia 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 rimissione in pristino dei beni in concessione.

Il Comune di Formia ha facoltà di risolvere la presente concessione ai sensi dell'art.1453 del c.c. nei seguenti casi:

- ripetute e gravi inosservanze di norme legislative e regolamentari in materia di sicurezza, prevenzione incendi e di prevenzione infortuni;
- gravi violazioni delle clausole contrattuali che compromettano la regolarità del servizio;
- nei casi previsti dal precedente art.8 ultimo periodo.

Nel caso di risoluzione del contratto di concessione durante il periodo di validità dello stesso nulla è dovuto dal Comune di Formia al concessionario.

13 – RESPONSABILITA'

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Formia da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo del locale concesso 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 Cassino.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa espresso rinvio alle norme regolamentari, del codice civile ed agli usi in materia.

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 concessione ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz.

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

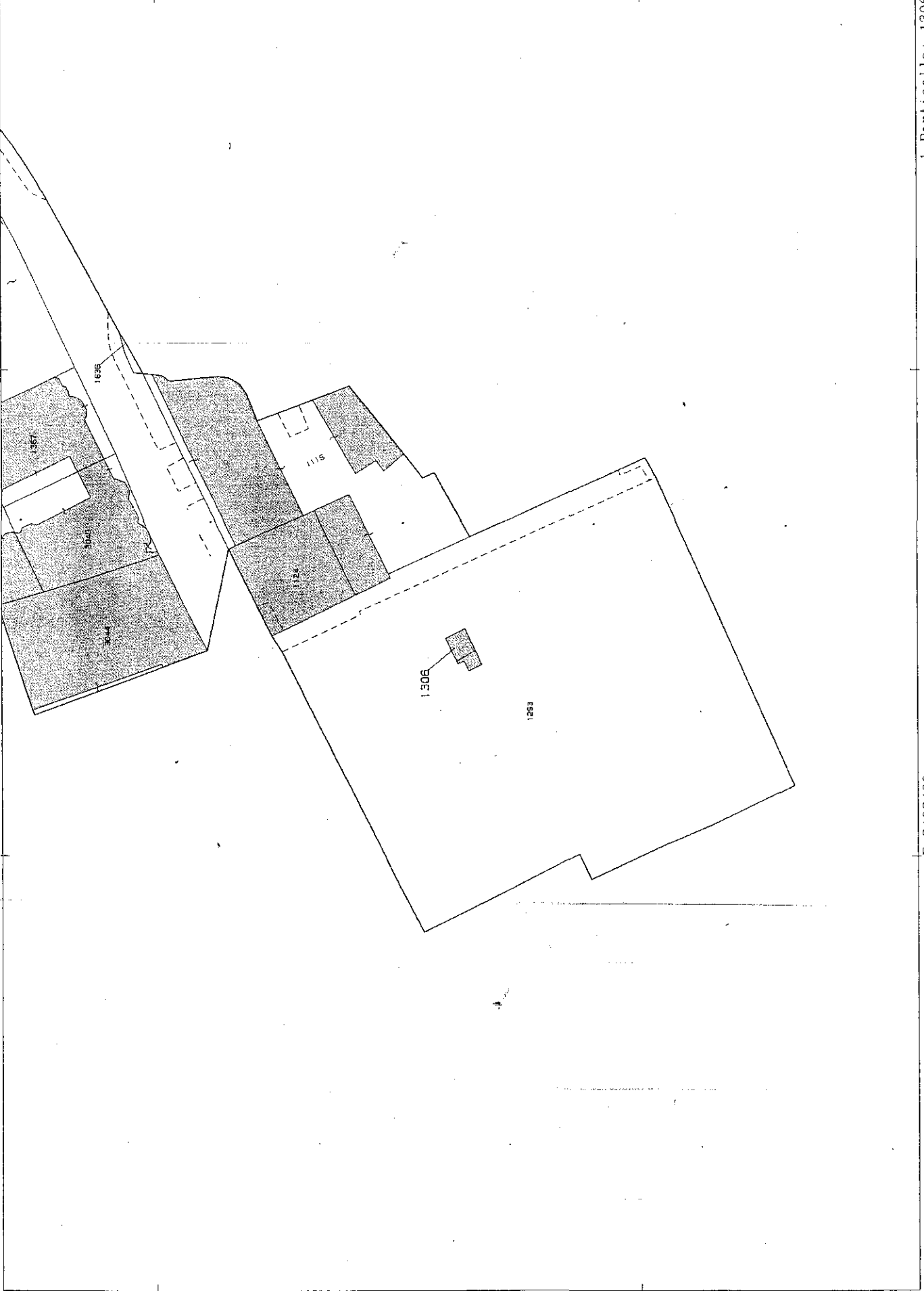
p. Il Comune di Formia

per Il Concessionario

Formia, _____

Ufficio Provinciale di Latina - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. PRANE GABRIELE

Vis. tel. esente per fini istituzionali



N=4568100

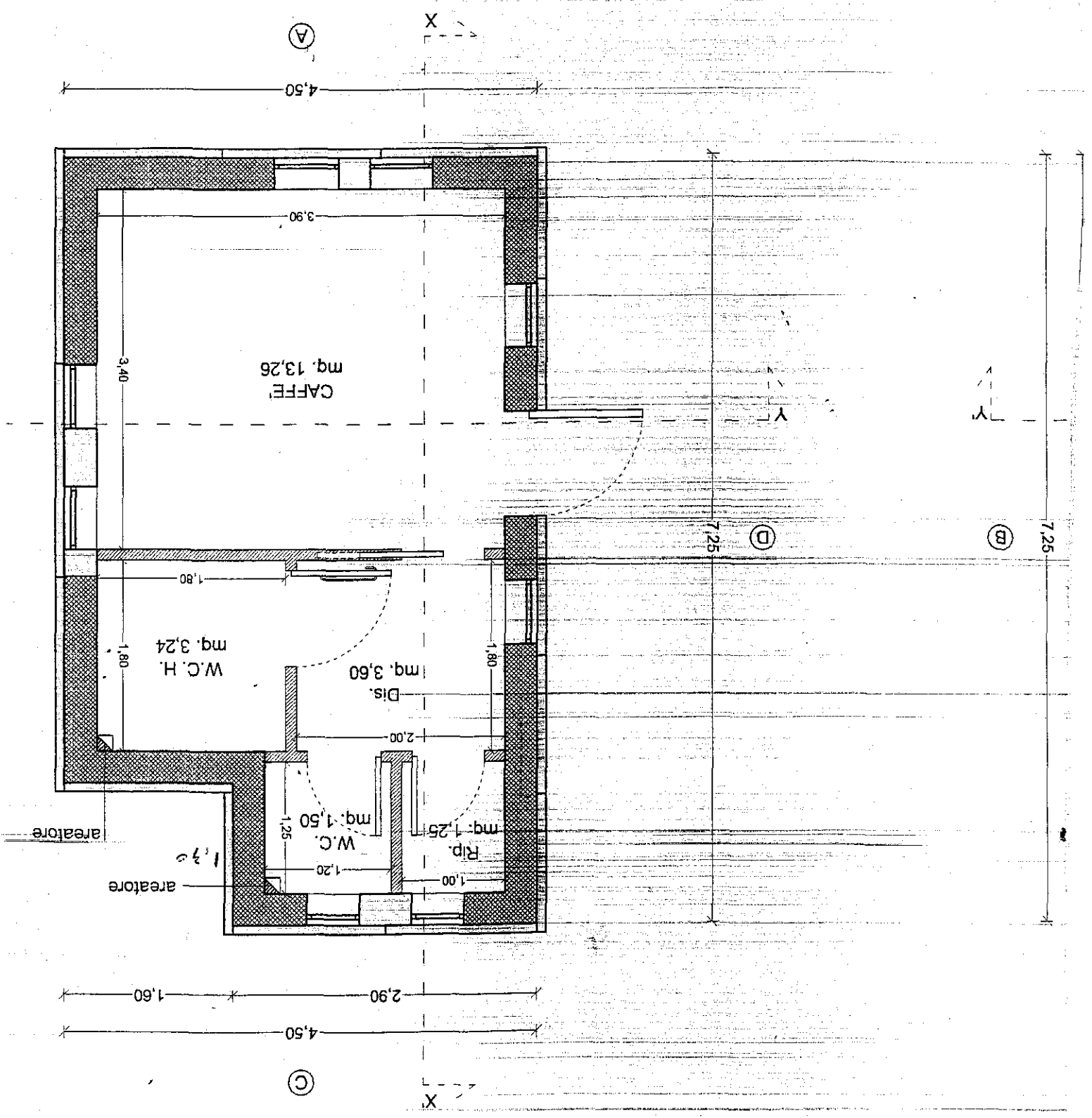
Comune: FORMIA/A
 Foglio: 21 A11: B SV1: Z
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Prot. n. T185949/2015
 24-Feb-2015 12:36

E=2403400

1 Particella: 1306

Muratura da realizzare

PIANTA PIANO TERRA - Quota + 1,70 - 1:50



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 24/02/2015

Situazione degli intestati dal 29/12/2004

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI FORMIA		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 31/01/2006	
DATI DERIVANTI DA		del 29/12/2004 n. 37800.1/2004 in atti dal 29/12/2004 (protocollo n. L10268730) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			
Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meceanografico					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza
Urbana	SU3	1306			
		Zona	Micro	Categoria	Rendita
		Cens.	Zona	E/9	Impianto meceanografico del 30/06/1987
		1			
Indirizzo		Partita		Mod.58	
Notifica		VIA VITRUVIO n. 6A, piano: 1;		228	

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI FORMIA		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 29/12/2004	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meceanografico del 30/06/1987			

Unita immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Latina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 24/02/2015 - Ora:

Visura n.: T187840 Pag:

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2015

Dati della richiesta	Comune di FORMIA (Codice: D708) Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: FOR Foglio: 21 Particella: 1306

INTESTATO

1	COMUNE DI FORMIA	(1) Proprieta' per 10
---	------------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 31/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVAN		
	Sezione Urbana FOR	Foglio 21	Particella 1306	Sub	Zona Cens. I	Micro Zona	Categoria E/9	Classe		Consistenza	Rendita
1											VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PE MAPPE del 31/01/2006 n. 1067.1/200 (protocollo n. LT0015515)
Indirizzo											
VIA VITRUVIO n. 6A piano: T;											

Situazione degli intestati dal 31/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONEI (1) Proprieta' per						
	COMUNE DI FORMIA	Foglio 21	Particella 1306	Sub								
1	VIA VITRUVIO n. 6A piano: T;					(1) Proprieta' per						
DATI DERIVANTI DA												
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/01/2006 n. 1067.1/2006 in atti dal 31/01/2006 (protocollo n. LT0015515) Registra												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/12/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVAN			
	Sezione Urbana	Foglio 21	Particella 1306	Sub	Zona Cens. I	Micro Zona	Categoria E/9	Classe		Consistenza	Rendita	
1											Variazione del 29/12/2004 n. 37800. 29/12/2004 (protocollo n. LT026873) MODIFICA IDENTIFICATIVO - A	
Indirizzo												
VIA VITRUVIO n. 6A piano: T;												
										Partita	228	Mod.58