

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

* * * * *

Schema di atto di concessione

* * * * *

L'anno 2021, il giorno _____ del mese di _____, con il presente atto di concessione, la Regione autonoma Valle d'Aosta, codice fiscale n. 80002270074, di seguito denominata "Regione" o "concedente", in persona di _____, ed in esecuzione della deliberazione della Giunta regionale n. _____ in data _____

concede

a _____, codice fiscale _____ partita iva _____, con sede in _____, in persona di _____, che accetta, l'immobile di proprietà regionale sito nel Comune di Aosta, Via Porta Pretoria, 4, censito al Foglio 40, mappale 333 sub. 9, comprendente locali posti al piano interrato, terreno, primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto), categoria C/1, consistenza 431, rendita 13.132,98, come da tipi planimetrici allegati al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, a cui si fa riferimento per la migliore identificazione.

Nella concessione sono previsti gli arredi e le attrezzature di cui all'allegato elenco.

ai seguenti patti e condizioni:

Art.1 Durata

La concessione di cui trattasi avrà la durata di anni 9 a decorrere dalla stipulazione del presente atto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 4 "Revocabilità e decadenza".

La Regione alla scadenza si riserva di valutare la stipula di una nuova concessione con lo stesso concessionario, laddove nel corso del presente atto non vi siano stati inadempimenti a carico dello stesso.

Art.2 Uso e destinazione

L'immobile concesso dovrà essere adibito a ristorante nel rispetto delle destinazioni d'uso e della normativa previste nonché nel rispetto del progetto gestionale proposto in sede di gara, vincolante. A tal fine il concessionario è tenuto ad attivare i servizi indicati in sede di offerta, e la Regione, in caso di non attivazione o attivazione con modalità diverse da quelle indicate in sede di offerta, potrà procedere con una "diffida ad adempiere" assegnando un congruo termine comunque non inferiore a giorni quindici. Decorso inutilmente detto termine, e fatti salvi il caso fortuito e la forza maggiore, la concessione s'intenderà risolta previa semplice comunicazione in tal senso da parte del concedente, senza necessità di ulteriori provvedimenti, fermo restando l'obbligo del concessionario di proseguire la gestione fino all'individuazione del nuovo aggiudicatario. La presente costituisce clausola risolutiva espressa integrativa del testo convenzionale.

E' consentito al concessionario l'utilizzo della scala d'emergenza centrale comune con i locali a disposizione della Regione, del relativo androne d'accesso al piano terra (avente funzione di disimpegno comune per i servizi del personale e per le persone diversamente abili) nonché dell'utilizzo del vano scale a servizio del piano sottotetto (a partire dal piano secondo) per la manutenzione e conduzione delle apparecchiature d'aspirazione delle cucine.

Il concessionario riconosce che l'immobile possiede le caratteristiche che lo rendono idoneo allo scopo per il quale è concesso e esonera la Regione da ogni genere di responsabilità connessa con l'uso assentito.

Il concessionario riconosce e dichiara che trattandosi di concessione, sebbene l'attività svolta nell'immobile comporti contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, alla cessazione della concessione non avrà diritto ad alcuna indennità per perdita di avviamento commerciale come previsto in tema di locazioni dagli artt. 34 e

seguenti della legge n. 392/78.

Art.3 Divieto di diverso uso e di subconcessione

Al concessionario è fatto divieto di utilizzare l'immobile per usi diversi da quello sopravvissuto, di subconcederne, anche temporaneamente e/o anche parzialmente, l'uso a terzi, a qualsiasi titolo, fatta salva la facoltà da parte del concessionario di procedere alla cessione/affitto dell'azienda.

Per poter procedere alla cessione o affitto d'azienda, il concessionario dovrà ottenere la preventiva autorizzazione scritta della Regione, che si riserva il diritto di verificare i requisiti di onorabilità e professionalità e la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione del soggetto subentrante. In assenza di autorizzazione la Regione ha il diritto di revocare la concessione, senza ulteriore motivazione.

Art.4 Revocabilità e decadenza

La Regione può modificare, revocare o dichiarare decaduta la concessione in qualsiasi momento *in caso di inadempimento, anche parziale, degli obblighi del concessionario, o per sopravvenuti motivi di interesse pubblico; in tali casi il bene è immediatamente ripetibile e la revoca non comporta il riconoscimento di alcuna indennità a favore del concessionario* (come previsto dall'articolo 6 comma 7 della l.r. 10 aprile 1997, n. 12).

Art.5 Recesso

E' facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dal presente atto, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata.

Il concessionario nulla avrà a pretendere dalla Regione in caso di recesso anticipato della concessione.

Art.6 Autorizzazioni

Spetta al concessionario munirsi di tutte le autorizzazioni, permessi, nullaosta necessari, previsti dalla normativa vigente, per l'esercizio delle attività previste all'interno dei locali concessi così come per il mantenimento del dehors all'esterno del fabbricato (il cui sedime non è di proprietà regionale) e la Regione non potrà essere ritenuta responsabile di eventuali limitazioni che dovessero derivare.

Art.7 Canone

Il canone annuo di concessione è stabilito in euro da pagarsi in rate mensili anticipate di euro ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese. Il pagamento dovrà avvenire tramite servizio di pagamento on-line di cui alla Piattaforma regionale dei Pagamenti Telematici, nell'ambito della piattaforma nazionale pagoPA, in attuazione dell'art. 5 del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'Amministrazione Digitale" (CAD), previa trasmissione da parte della Regione dei dati necessari al pagamento.

Per i primi 6 mesi il canone da corrispondere è pari al 50% del canone mensile di cui sopra, al fine di consentire al concessionario di provvedere agli allestimenti e alle attività propedeutiche necessarie all'apertura del locale.

Il canone di concessione pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente. A tal fine la Regione provvederà a dare comunicazione al conduttore, della volontà di avvalersi del diritto di aggiornare il canone nei termini sopraindicati.

Art.8 Stato dell'immobile e Responsabilità

L'immobile, gli impianti, gli arredi e le attrezzature si intendono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, noto al concessionario che, espressamente, esonera la Regione da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che possano occorrere, dopo la stipula del presente atto, per qualsiasi causa, a persone, animali o cose, derivanti dall'uso, da qualsiasi responsabilità per eventuali danni o furti occorsi ai beni depositati all'interno della proprietà regionale, nonché alla proprietà regionale stessa. In tali casi spetterà, pertanto, al concessionario la responsabilità e il relativo onere inerente al ripristino e/o al risarcimento a favore della Regione e/o di eventuali terzi.

Si segnala che la revisione dell'impianto rilevamento funi e antintrusione è avvenuta nel mese di agosto 2021.

Riguardo agli arredi e attrezzature si fa presente che:

- **spetta al concessionario dotarsi degli arredi e attrezzature necessari allo svolgimento delle attività previste all'interno dei locali concessi;**
- gli arredi e attrezzature di cui all'allegato elenco costituiscono la dotazione attualmente presente all'interno dei locali messi nella disponibilità del concessionario;
- la Regione non si rende responsabile dell'assenza di arredi e attrezzature rispetto a quanto indicato in elenco (assenza che potrà essere segnalata dal concessionario), così come non si rende responsabile dell'assenza di arredi e attrezzature necessari allo svolgimento delle attività che il concessionario intende svolgere all'interno dei locali;
- la sostituzione delle apparecchiature e arredi di cui all'allegato elenco per obsolescenza, malfunzionamento, non rispondenza a canoni estetici e altro, potrà avvenire a cura e spese del concessionario, che dovrà provvedere alla relativa dismissione, **previa comunicazione e autorizzazione** della Regione provvedendo, altresì al corretto smaltimento. Gli arredi e le attrezzature acquistati dal concessionario rimarranno di sua proprietà e dovranno essere rimossi entro la scadenza della concessione. **La mancata rimozione entro la scadenza o comunque nei tempi concordati tra le parti, comporterà l'acquisizione da parte della Regione della proprietà degli stessi che li acquisirà gratuitamente.**

Spetterà al concessionario provvedere alla stipula, per tutta la durata della presente concessione, di un'idonea polizza assicurativa per "responsabilità civile verso terzi" a copertura di eventuali danni che gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi dovessero subire per cause diverse dal corretto uso degli stessi, compresi furto, incendio, atti vandalici e eventi atmosferici, e a copertura di eventuali danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi come conseguenza delle attività svolte all'interno dei locali.

Art.9 Prestazione energetica

L'immobile concesso rientra tra le esclusioni previste dall'articolo 3 comma 3 punto a) e comma 3bis.1 del decreto legge 04 giugno 2013, n. 63 recante: "*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale*" in quanto ricade nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, 42, recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".

Art.10 Ripartizione spese

Spettano al concessionario le spese di gestione ordinaria dell'immobile, i tributi spettanti all'occupante dell'immobile, nonché, ai sensi dell'art. 9 comma 1 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 laddove dovuta, l'imposta municipale unica sugli immobili (IMU). Gli uffici regionali competenti provvederanno a richiedere al concessionario le eventuali spese anticipate dalla Regione relativamente alle utenze e alle spese degli spazi comuni, previa opportuna ripartizione. Eventuali apparecchiature per la contabilizzazione delle spese relative alle utenze comuni, potranno essere installate, laddove non presenti, a cura e spese del concessionario.

Il locale caldaia accatastato come "bene comune non censibile", è a servizio anche del subalterno 10, sempre di proprietà regionale ma non compreso nella presente concessione. Considerato che attualmente il subalterno 10 non viene utilizzato, la conduzione della caldaia è a totale carico del concessionario fino a quando non verrà

definita la destinazione di detti locali.

Art.11 Manutenzione

Sono a carico del concessionario tutte le spese di ordinaria manutenzione (a titolo esemplificativo, tinteggiatura, riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, levigatura e verniciatura pavimenti in legno, sostituzione e aggiunta di apparecchi sanitari in bagni esistenti, canne fumarie e di ventilazione...). Trattasi di interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, compresi gli interventi di messa a norma, anche futura, dei locali e dei relativi impianti presenti (elettrico, riscaldamento, idraulico, rilevazione fumi, antintrusione, citofonico e telefonico, diffusione sonora e televisivo centralizzato, montacarichi) che dovranno essere mantenuti in perfetta efficienza provvedendo alle verifiche e alle manutenzioni periodiche obbligatorie previste per legge.

Spetta al concessionario provvedere, altresì, alla riparazione delle attrezzature e degli arredi di proprietà regionale laddove danneggiati.

Rimangono in capo al concedente gli interventi di manutenzione straordinaria. Spetta al concessionario dare pronta comunicazione scritta al concedente riguardo alla necessità di provvedere ad interventi di manutenzione straordinaria. Accordi tra il concedente ed il concessionario potranno intervenire, in ogni momento, affinché il concessionario possa provvedere direttamente agli interventi di manutenzione straordinaria, nel rispetto della normativa esistente, detraendo la somma spesa, debitamente documentata, dal canone da corrispondere. Tale opportunità si rende possibile solo previa autorizzazione e approvazione della spesa da parte della struttura regionale competente del Dipartimento Soprintendenza per i beni e le attività culturali, da richiedersi prima di avviare le attività necessarie per l'esecuzione dell'intervento.

Art.12 Migliorie

Qualsiasi opera all'interno dell'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Regione.

Eventuali migliorie, addizioni e/o trasformazioni che il concessionario vorrà apportare all'immobile concesso, seppur autorizzate, dovranno essere eseguite esclusivamente a cura e spese del concessionario, previo ottenimento delle autorizzazioni, dei permessi e dei nullaosta, necessari per l'esecuzione delle stesse e provvedendo nel rispetto delle normative in vigore. Tali migliorie, addizioni e/o trasformazioni sono acquisite dalla Regione, e nulla potrà essere riconosciuto da parte della Regione a titolo di indennizzo per gli interventi eseguiti.

Art. 13 Controlli

La Regione avrà la facoltà di effettuare i controlli che riterrà opportuni sui beni concessi, per verificarne lo stato di conservazione e la destinazione.

Art.14 Rilascio

Alla scadenza naturale della concessione o in caso di scioglimento anticipato del rapporto concessorio, il concessionario dovrà riconsegnare:

- l'immobile, perfettamente pulito e in ordine, libero da cose e persone, in buono stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità della presente concessione, realizzando tutte le eventuali opere di ripristino che si rendessero necessarie, fatta salva per la Regione la facoltà di richiedere l'eventuale risarcimento dei danni;
- gli impianti, le attrezzature e gli arredi (di proprietà regionale e non dismessi per obsolescenza, malfunzionamento o altro come previsto all'articolo 8) dovranno trovarsi in buone condizioni di manutenzione e efficienza salvo il normale deperimento per vetustà compatibile con la regolare e diligente manutenzione.

In caso di mancato rilascio, alla scadenza naturale della concessione o in caso di scioglimento anticipato della stessa, la Regione procederà, attraverso le competenti strutture regionali, allo sgombero d'ufficio con rivalsa nei confronti del Concessionario.

Art.15 Cauzione

La firma della presente concessione è subordinata al versamento da parte del concessionario all'atto della stipula della presente concessione di una cauzione a garanzia dell'esatto adempimento delle condizioni indicate e delle tutela dei locali pari a tre mensilità del canone, da costituirsi mediante versamento sul conto (non fruttifero) DEPOSITI CAUZIONALI RAVA intestato alla CASSA REGIONALE DI AOSTA, codice IBAN IT 14 H 02008 01177 000000756373, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, con validità fino a completo esaurimento del rapporto concessorio principale.

Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia al termine semestrale di cui all'articolo 1957, comma 1 del codice civile, nonché l'operatività della fideiussione o della polizza entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del concedente, senza eccezioni o ritardi, della somma garantita o la minor somma richiesta dall'ente.

La cauzione non potrà mai essere imputata a titolo di canone, neppure in prossimità della scadenza della concessione. La cauzione sarà svincolata dopo la regolare riconsegna degli immobili concessi, nonché dall'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente atto, previa verifica dell'effettivo sgombero dei locali e dell'insussistenza di danni alla proprietà regionale.

Art.16 Spese

Tutti gli oneri relativi alla presente concessione compresi quelli derivanti dalla registrazione, sono a completo carico del concessionario.

Art.17 Controversie

Le parti si impegnano a risolvere amichevolmente tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere tra loro in dipendenza della presente concessione.

In caso di mancato accordo, la vertenza sarà deferita al competente Foro di Aosta.

Art.18 Varie

Qualunque modifica al presente atto non può aver luogo e non può essere provata se non con atto scritto.

Il concedente e il concessionario, a norma del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi alla concessione.

Art. 19 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, le parti eleggono il proprio domicilio come in comparizione.

Art. 20 Privacy

Le parti si impegnano ad improntare il trattamento dei dati personali conferiti per la sottoscrizione e l'esecuzione del presente atto ai principi di correttezza, liceità, trasparenza, esattezza e minimizzazione, nel pieno rispetto in materia di protezione e della normativa statale vigente, laddove applicabile, adottando le misure tecniche e organizzative adeguate alla finalità del trattamento.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per la Regione Valle d'Aosta

Il Concessionario