

Comune di Vicopisano

Repertorio n.

Oggetto: **Disciplinare di concessione** di unità immobiliari ubicati nel Palazzo Pretorio di Vicopisano.

L'anno Duemilaventisei, in questo giorno () del mese di, alle ore, nella Sede comunale
Tra

il Comune di Vicopisano (PI 00230610503), con sede in Vicopisano, Via del Pretorio 1 e per essa il dott. Giacomo Minuti, nato a, domiciliato come appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Amministrativo del Comune, e pertanto in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta in applicazione dell'art. 107, commi 2 e 3 ed art. 109 comma 2 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;

E

Il sig., nato a, () il in qualità di
dell'..... con sede in, Via....., Codice Fiscale.....
..... - Partita IVA, come da depositati agli atti e residente per
la sua carica elettiva presso la sede del.....

in esecuzione della determinazione n° del del Responsabile del Servizio
Amministrativo del Comune di Vicopisano

si conviene e si sottoscrive il presente disciplinare di Concessione che regolerà, negli articoli che seguono, l'uso da parte dell'....., (di seguito anche solo concessionario), delle unità immobiliari e relative pertinenze di proprietà del Comune di Vicopisano, poste all'interno del complesso Palazzo Pretorio in Comune di Vicopisano, Provincia di Pisa.

1) Oggetto della concessione.

Oggetto della concessione sono le seguenti unità immobiliari e relative pertinenze poste all'interno del Palazzo Pretorio, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune, al foglio 19, particella 119 e segnatamente:

a) appartamento subalterno 6, piano primo, mq. 50.

b) appartamento subalterno 8, piano secondo, mq. 50.

la cui consistenza è meglio evidenziata nell'apposita relazione tecnica sottoscritta dalle parti e conservata agli atti del contratto ancorché non materialmente allegata.

2) Finalità della concessione.

Le unità immobiliari e relative pertinenze sono concesse in uso al concessionario per lo svolgimento di attività di ricettività turistica, nelle forme di cui al TU Regionale sul Turismo – L.R.T. n. 61/2024 e Regolamento attuativo. Finalità di promozione e valorizzazione turistica del territorio.

Il concessionario ha la possibilità di richiedere e utilizzare i restanti spazi del Palazzo Pretorio, senza pagamento di tariffa, per iniziative comunque connesse alla attività di valorizzazione turistica del complesso, fino a un massimo di giorni 20 l'anno, subordinatamente e compatibilmente con altre iniziative organizzate, programmate o patrocinate dall'Amministrazione Comunale.

3) Durata della concessione.

La durata della concessione è fissata in **anni 9 (nove)** dalla data di stipula del presente atto e pertanto scadente il La concessione non è tacitamente rinnovabile; qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire al Comune dei Vicopisano apposita richiesta scritta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Il Comune si riserva la facoltà di valutare o meno la suddetta richiesta e se del caso stipulare un nuovo disciplinare di concessione con eventuale revisione delle condizioni ivi riportate. Il Concessionario è tenuto comunque alla restituzione dell'immobile anche prima della data di scadenza di cui sopra qualora cessi di servirsene in conformità alle finalità di cui al presente atto.

4) Canone

Il canone annuo di concessione è stabilito in Euro _____ (_____/00) da pagarsi in rate quadrimestrali anticipate di Euro _____ (_____/00) a partire dal mese di _____ . La

conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del concedente entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni quadrimestre. Decorso tale periodo il concedente si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Il pagamento dei canoni avverrà a mezzo bonifico bancario presso c/c di Tesoreria Comunale IBAN: IT 63 G 01030 71210 000002300013 COMUNE DI VICOPISANO - Monte dei Paschi di Siena S.p.A.,

[Il concessionario opta per l'imponibilità IVA dei canoni di concessione ai sensi dell'art. 10, primo comma del DPR N° 633/72 e successive modificazioni, per cui all'atto del pagamento dei medesimi provvederà a rilasciare regolare fattura assoggettata ad IVA 22%.]

Il Canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT, dei prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati. Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo. L'aggiornamento decorrerà a partire dall'anno successivo alla data di stipula del presente atto di concessione e verrà comunicato annualmente dall'ente concedente.

4) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Il concessionario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale. Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi: a) pagamento del canone per utilizzo dei locali; b) pagamento delle utenze: spese di volture/allacciamento dei contatori e delle forniture relative alle utenze. Eventuale rimborso di utenze non volturate; c) conseguimento dei titoli abilitativi per l'esercizio di attività ricettiva e correlati adempimenti previsti dalle norme di settore; d) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario; e) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del regolamento di igiene del Comune di Vicopisano e assolvimento obblighi TARI; f) stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile e contro i rischi derivanti da incendio od altri eventi imprevedibili; g) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; h) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere effettuate in qualunque momento; i) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili; l) realizzazione entro il primo anno delle opere di manutenzione straordinaria indicate nella Relazione Tecnica (rifacimento delle persiane presenti nei due appartamenti e risanamento dei pianerottoli sulle scale condominiali).

5) Stato dell'immobile concesso in concessione

Il Concessionario dichiara di prendere in concessione l'immobile nello stato di fatto e di diritto giudicandolo idoneo alla finalità dichiarata in offerta.

I beni oggetto del presente bando sono inseriti in immobile vincolato quale bene culturale di interesse storico architettonico ai sensi del Tit. I del D.lgs. n. 42/2004 (codice beni culturali) e la concessione è autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno del 27.2.2026 con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1) L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sulle unità immobiliari sono sottoposte a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 D.Lgs. 42/04;

2) Le unità immobiliari non dovranno comunque essere destinate ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico dei beni medesimi;

3) Ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica delle unità immobiliari dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 comma 4 D. Lgs. 42/04 e ss. mm.

Le parti restanti del complesso di Palazzo Pretorio, non oggetto della presente concessione, sono attualmente destinate a sale espositive (ovest), sede dell'Archivio Storico (est) e n. 1 appartamento ad uso residenziale (terzo piano). Il Palazzo Pretorio è oggetto di visita pubblica a cura di associazione di volontariato nei fine settimana e in alcuni periodi dell'anno, con accesso dal medesimo vano scale degli appartamenti.

Il Concessionario provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....

Si impegna altresì:

- a collaborare con il Comune nello sgombero dei locali;
- a non iniziare i lavori e/o le attività se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità al progetto presentato assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'eventuale necessario aggiornamento catastale del bene;
- a consentire verifiche e sopralluoghi di personale tecnico del Comune e della Soprintendenza durante l'esecuzione dei lavori, ottemperando ad eventuali indicazioni e a consegnare al Comune al termine dei lavori tutta la documentazione tecnica, certificazioni e documentazione spese, inerente i lavori eseguiti;
- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche ed i servizi proposti in offerta;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione funzionale all'attività esercitata dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e uso del bene, compreso l'androne scale.

All'interno degli appartamenti sono presenti arredi e beni mobili come elencati in relazione tecnica. Trattasi di beni lasciati dal precedente concessionario e per i quali l'Amministrazione sta perfezionando la procedura di definitiva acquisizione. L'aggiudicatario dovrà indicare quelli che non intende utilizzare provvedendo alla loro dismissione presso luogo indicato dal Comune. Potrà trattenere in uso gli altri beni prendendoli in consegna, fermo restando che gli stessi potranno eventualmente in qualsiasi momento diversamente destinati a totale discrezione del Comune senza titolo ad indennizzo e ristoro alcuno.

6) Divieto di Sub concessione dei locali oggetto del contratto

E' fatto divieto assoluto al concessionario di sub - concedere a terzi l'uso parziale e/o totale, sotto qualsiasi forma, dell'immobile concesso in uso pena la revoca immediata della concessione. Solo in casi particolari, quali ad esempio attività che comportino il possesso di requisiti specifici non posseduti dal concessionario, la gestione di queste ultime, previa autorizzazione del Comune, potrà essere affidata a terzi.

7) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del proprietario

Il concessionario si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al comune con congruo preavviso. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del concedente e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.

Al termine della concessione tutte le addizioni e migliorie apportate all'immobile rimangono acquisite al concedente senza diritto ad indennità alcuna o rimborsi a qualsiasi titolo da parte del concessionario.

8) Recesso del concessionario

Il Concessionario ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. Nel caso non è dovuta dal concedente alcuna indennità o rimborso.

Il Comune potrà recedere per motivi di pubblico interesse nei casi e con le conseguenze previsti dalle norme vigenti.

9) Garanzie

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il concessionario presenta garanzia fideiussoria a prima richiesta prestata daper l'importo di €., pari a due annualità di canoni, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto.

Il Comune non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Concessionario, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile concesso e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Concessionario provvederà ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio - polizza All Risks,

10) Diritto di accesso ai locali

Il concessionario si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al comune, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del concessionario.

11) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a interamente a carico del concessionario.

12) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

13) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

•il concedente, in Via _____ n. _____, _____ ;

•il concessionario presso la sua sede legale sita in Via _____ al n. _____, _____.

Tutte le comunicazioni inerenti il presente contratto potranno essere fatte tra le parti ai seguenti indirizzi PEC.....

14) Foro competente

In caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Pisa..

Luogo, data _____