

**COMUNE DI POJANA MAGGIORE**  
(Provincia di Vicenza)

Rep. nr. ----- del -----

§§§§§§§§§§

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE  
ADIBITO A PUNTO RISTORO E DEGLI ADIACENTI CAMPETTI  
SITI IN POJANA MAGGIORE VIA PALLADIO 52**  
§§§§§§§§§§

Con la presente scrittura privata, a valere come strumento per ogni effetto di legge:

**TRA**

- **COMUNE DI POJANA MAGGIORE (VI)** con sede in Via Matteotti, 49 - Cod. Fisc. 00248950248 – P.Iva 00248950248 -, in persona della Responsabile dell' Area Affari Generali dott.ssa Erika Refosco, la quale interviene nel presente atto, in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, d'ora innanzi denominato “**Amministrazione Concedente**”;

**E**

- -----, con sede legale in ----- (-----), Via ----- n. -----, C.F. -----P. IVA ----- in persona del **Sig.** -----, o “**Utilizzatore**”

di seguito congiuntamente denominate “**le Parti**”.

**Premesse**

Il Comune di Pojana Maggiore (VI) è proprietario dell'immobile adibito a punto ristoro (bar/ristorante) sito in Via Palladio n. 52 che costituisce porzione di un più ampio complesso che ospita anche un campo da calcetto/tennis ed un campo da beach volley, entrambi scoperti.

L'immobile è individuato catastalmente al foglio 7, particella 650 del catasto fabbricati del comune di Pojana Maggiore .

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 19.05.2026 è stata adottata la determinazione a contrarre n. -----/-----con la quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico volto ad acquisire manifestazioni di interesse per l'individuazione dell'Utilizzatore del punto ristoro e attigui campetti, il quale è stato pubblicato all'albo pretorio in data -----;

a) a seguito della procedura di manifestazione di interesse è stato individuato con determinazione n. -----/----- l'operatore economico ----- quale Utilizzatore dell'immobile;

***Tanto premesso e considerato***

Le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto appresso indicato,

***Art. 1 - Premesse***

1. Le premesse e i relativi allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente **contratto di concessione in uso** (di seguito anche “**contratto**”). Le Parti pertanto danno atto espressamente di averle lette ed accettate.

***Art. 2 - Norme regolatrici***

1. Il presente **contratto** è regolato:

- dal proprio articolato;
- dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato;

***Art. 3 - Finalità del contratto***

Il presente **contratto** definisce le condizioni e i termini mediante i quali l'Amministrazione Concedente concede all'**Utilizzatore l'immobile** descritto al successivo art. 4, al fine di permettere a questi di poter svolgere la propria attività di bar/ristorazione e gestione degli attigui campetti e aree pertinenziali, identificata al codice ATECO 10.83.01.

***Art. 4 - Oggetto del contratto***

1. L'Amministrazione Concedente nella sua qualità di proprietario concede in **concessione in uso** all'**Utilizzatore**, che accetta, per sé e aventi causa l'immobile catastalmente identificato al fg. 7, particella 650 del catasto fabbricati del comune di Pojana Maggiore, come esattamente individuato nell'allegata planimetria (**Allegato A**), affinché l'Utilizzatore possa svolgere le proprie attività meglio indicate e descritte al precedente art. 3.

2. L'Amministrazione Concedente conferma che sull'**immobile** di cui trattasi non insistono diritti, personali o reali, di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità da parte dell'**Utilizzatore**, il quale resta pertanto manlevato da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione dell'immobile dato in concessione.

***Art. 5 - Destinazione d'uso dell'immobile***

1. L'Amministrazione Concedente prende atto che l'immobile e sue aree accessorie concesse in uso dovranno mantenere la destinazione d'uso per la quale sono concesse.

***Art. 6 - Durata e recesso – opzione di acquisto beni***

1. La **concessione in uso** avrà la durata di anni 6 (sei) interi e consecutivi dalla data di sottoscrizione, rinnovabili eventualmente per altri 6 (sei).

2. Le parti convengono che, alla scadenza del periodo indicato al precedente

comma 1, il **contratto** si rinnoverà **per la concessione in uso dell'immobile e dell'infrastruttura** su semplice richiesta dell'Utilizzatore - da avanzarsi a mezzo PEC almeno 6 mesi prima della scadenza - per un periodo di 6 anni. L'**Amministrazione Concedente** rinuncia sin da ora al diritto di negare il primo rinnovo del presente Contratto di concessione. Qualora non manifesti interesse al rinnovo, l'Utilizzatore sarà obbligato a provvedere alla completa liberazione dell'immobile da cose e persone, allestimenti, personalizzazioni e ogni altro accessorio e riportarlo allo stato originario così come descritto nel verbale di consegna, fatto salvo il normale deperimento d'uso, entro e non oltre 30 giorni successivi alla scadenza, fatta eccezione per i beni che potranno rimanere in proprietà dell'Amministrazione Concedente a seguito di espresso accordo scritto tra le parti.

3. L'Utilizzatore avrà in ogni caso il diritto di recedere dalla **concessione in uso** con un preavviso minimo di 12 (dodici) mesi, da notificarsi all'**Amministrazione Concedente** a mezzo PEC.

4. Il termine di preavviso per il recesso è ridotto a 6 (sei) mesi qualora ricorra uno dei seguenti motivi:

- revoca o annullamento delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'attività dell'**Utilizzatore**. In tal caso l'Utilizzatore dovrà comunicare all'**Amministrazione Concedente** l'avvenuto evento;
- l'Utilizzatore sia tenuto ad interrompere l'attività a seguito di un provvedimento emesso da un'Autorità giudiziaria;
- liquidazione volontaria, liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, scioglimento con o senza messa in liquidazione, fallimento, concordato fallimentare o preventivo, amministrazione straordinaria o controllata o giudiziaria;

5. L'Amministrazione Concedente si riserva sin da ora la facoltà di esercitare il diritto di opzione sull'acquisto dei beni mobili comprensivi di allestimento, arredi amovibili (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo il bancone) all'ultima scadenza contrattuale, il cui valore sarà concordato tra le parti. Ove il diritto di opzione non venga esercitato nel termine dei 3 mesi precedenti alla scadenza, l'Utilizzatore avrà l'onere di liberare il locale da cose, persone e/o personalizzazioni.

#### ***Art. 7 - autorizzazioni amministrative – risoluzione anticipata***

1. L'Utilizzatore dovrà provvedere a propria cura e spese a mantenere le autorizzazioni amministrative e i requisiti necessari per gestire la propria attività.

2. E' onere dell'Utilizzatore provvedere alla immediata notifica all'Amministrazione Concedente che venir meno di anche solo una delle autorizzazioni e/o requisiti necessari per la gestione della propria attività. In tal caso l'Amministrazione Concedente ha diritto di recesso immediato.

#### ***Art. 8 - canone di concessione in uso - decorrenza pagamenti - indicizzazione***

1. Il **canone** annuo (nel seguito anche “**canone**”) è pari all'importo totale di

euro ----- annui (euro -----,00 mensili), con la specificazione che a decorrere dal primo mese di corresponsione del canone così come specificato al successivo comma 3 del presente articolo l'Utilizzatore corrisponderà per mesi 6 un canone mensile pari ad euro -----,00.

2. Il **canone** sarà corrisposto convenzionalmente in rate mensili anticipate entro il giorno 10 (dieci) del mese. Il **canone** sarà corrisposto mediante bonifico bancario sull'IBAN bancario intestato al COMUNE DI POJANA MAGGIORE presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POJANA MAGGIORE - Filiale di POJANA MAGGIORE (VI) – Via Matteotti 47, 36026 Pojana Maggiore (VI) IBAN : IT 82 Q 08732 60650 000000145441, o altra modalità tracciabile concordata tra le parti. Qualsiasi successiva variazione dell'IBAN di accredito dei canoni dovrà essere comunicato all'**Utilizzatore** per iscritto e sottoscritto dall'**Amministrazione Concedente**.

3. Il pagamento del canone avrà decorrenza a partire dal mese di----- poiché l'Utilizzatore nel primo anno si è impegnato a realizzare opere di miglioramento strutturale dell'immobile .....

6. Il **canone** potrà essere indicizzato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolato dall'ISTAT, su richiesta del Concedente.

8. In caso di ritardato pagamento del **canone** e di ogni altro eventuale corrispettivo, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza, l'Amministrazione Concedente avrà diritto agli interessi di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

9. In ogni caso, il mancato pagamento del canone determina la risoluzione di diritto della concessione in uso in base alla clausola risolutiva espressa recata dal successivo art. 14 del presente contratto.

10. E' espressamente vietato, ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente **contratto**.

### ***Art. 9 - Diritti e obblighi dell'Utilizzatore***

1. In relazione agli obblighi nascenti dalla concessione in uso si precisa che l'Utilizzatore dovrà:

- svolgere all'interno del locale attività commerciali unicamente riconducibili ad attività di ristorazione/bar;
- corrispondere il puntuale pagamento del canone di concessione in uso;
- fornire all'Amministrazione Concedente contestualmente al pagamento del primo canone, copia delle fatture quietanziate dimostranti l'acquisto di beni ossia allestimenti di arredo amovibile (ad es. bancone, arredo, allestimento ecc) al fine dell'eventuale esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'Amministrazione Concedente al termine del contratto;
- provvedere al pagamento dei consumi energetici (quali gas metano, energia elettrica, acqua potabile, telefonia ecc) relativi al Punto ristoro

(bar/ristorante) e attigui campetti, mediante intestazione a proprio nome delle utenze;

- garantire il mantenimento della destinazione d'uso e l'arredamento dei locali (questi ultimi realizzati a propria cura e spese) con l'espressa preclusione di non poter apportare modifiche strutturali non preventivamente autorizzate da parte dell'Amministrazione Concedente;
- garantire la pulizia e curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti, ivi compresa la nomina ufficiale dell'Utilizzatore quale terzo responsabile degli impianti;
- riconsegnare i beni nella loro integrità al termine della concessione in uso, salvo il normale deperimento d'uso;
- sottostare al divieto di sublocare/cedere in tutto o in parte il contratto senza la previa autorizzazione dell'Amministrazione Concedente;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;
- garantire, con riferimento agli attigui campetti il rispetto del piano di conduzione tecnica (**allegato sub. "B"**) e il rispetto del piano di utilizzo (**allegato sub. "C"**) nonché delle condizioni formulate nell'offerta presentata;
- relazionare annualmente sull'attuazione del programma di gestione presentato in sede di manifestazione di interesse;
- di impegnarsi, nel corso dell'esecuzione del contratto, a osservare e a far osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;
- costituire garanzia fideiussoria a prima richiesta dell'adempimento del contratto (canone, interessi di mora e penali) ivi compreso l'assolvimento degli obblighi di legge gravanti sull'Utilizzatore (RCT e simili) e la rimozione degli elementi di arredo con rimessa in pristino dell'immobile alla scadenza, fatta eccezione per le opere di migioria e di adeguamento di cui al precedente comma 2, ovvero per i beni che potranno rimanere in proprietà dell'Amministrazione Concedente a seguito di espresso accordo tra le parti. Comunque costituita, la polizza fideiussoria o la garanzia rilasciata da terzi non dovrà prevedere in alcun modo la sottoscrizione anche per sola mera accettazione da parte del Comune di Pojana Maggiore. La polizza fideiussoria o la garanzia rilasciata da terzi dovrà avere durata per l'intero periodo di durata del rapporto concessorio e sarà cura dell'Utilizzatore di provvedere al regolare pagamento del premio assicurativo inviando copia per conoscenza all'Amministrazione Concedente;

Si precisa che le garanzie richiamate dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

- essere emesse da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario;
- essere escutibili entro 15 giorni a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;

- riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
- il divieto tassativo d'installazione di giochi elettronici, videogiochi o comunque apparecchi finalizzati al gioco d'azzardo o al gioco che implichi vincite di qualsivoglia natura, ovvero qualsiasi apparecchiatura digitale o analogica che leda il decoro del locale;
- provvedere, al termine della concessione in uso nel caso in cui l'Amministrazione Concedente non abbia esercitato l'opzione di acquisto relativamente al mobilio, alla totale liberazione dei locali concessi in uso da cose e persone, allestimenti, personalizzazioni e ogni altro accessorio e riportare l'immobile allo stato originario così come descritto nel Verbale di Consegna, fatto salvo il normale deperimento d'uso;
- richiedere ed ottenere i necessari pareri e autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Concedente per ogni altra lavorazione che l'Utilizzatore intendesse realizzare.

#### ***Art. 10 – Assicurazione e responsabilità***

1. L'Utilizzatore è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose della Società e/o di qualunque soggetto terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.
2. Ogni attività sarà condotta dall'**Utilizzatore** e/o i suoi incaricati, a sua totale ed esclusiva responsabilità, nel rispetto delle norme e leggi in materia.
3. Per quanto sopra l'Utilizzatore stipulerà una polizza assicurativa contro tutti i rischi connessi con lo svolgimento della propria attività aziendale sull'immobile oggetto del contratto di cui fornisce copia all'**Amministrazione Concedente**. **L'Utilizzatore si** impegna a mantenere attive - per l'intera durata del presente **contratto** - le suddette polizze o comunque altre di analoga portata.
4. Fermo restando quanto previsto all'Articolo 1229 del Codice Civile, nessuna Parte potrà essere ritenuta responsabile per danni indiretti e/o non personali e, in particolare, per perdite di profitto o lucro cessante, perdite d'esercizio, danni all'immagine o alla reputazione o perdite di clientela, perdite commerciali o economiche e qualunque altro danno patrimoniale.

#### ***Art. 11 – Inadempimenti e penalità***

1. In caso di inadempienza al contratto di concessione in uso che verrà stipulato, l'Amministrazione Concedente si riserva di applicare le seguenti penali così stabilite:
  - a) euro 1.000,00 per ogni violazione connessa agli obblighi a carico dell'Utilizzatore così come stabiliti dall'art. 9 da lett. a) ad s) del presente avviso;

- b) euro 1500,00 per il mancato rispetto delle vigenti disposizioni normative inerenti l'esercizio di bar/ristorazione;
  - c) euro 1.000,00 per ogni infrazione della normativa igienico – sanitaria;
  - d) euro 500,00 per ogni infrazione alla regolamentazione comunale relativa alla raccolta dei rifiuti;
2. Le infrazioni indicate dal punto a) al punto d) saranno considerate inadempimenti agli obblighi contrattuali e sono considerate fattispecie di applicazione delle penalità da parte dell'Amministrazione Concedente. Quest'ultimo provvederà alla formale contestazione mediante lettera scritta inviata a mezzo PEC con la quale verrà concesso il termine di 5 giorni per fornire all'Amministrazione Concedente spiegazioni in merito alle infrazioni rilevate.
3. Ove l'Amministrazione Concedente ritenga di dover comunque procedere con l'applicazione delle penalità, lo stesso potrà rivalersi direttamente sulla polizza fornita a garanzia dell'adempimento da parte dell'Utilizzatore, ovvero dando la possibilità a quest'ultimo di effettuare a mezzo bonifico bancario / pagoPA il pagamento delle penalità accertate.

#### ***Art. 12 - Restituzione dell'immobile***

1. Alla cessazione del **contratto** per qualsivoglia ragione, salvo quanto disposto dal precedente art. 6 relativamente al diritto dell'Amministrazione Concedente di esercitare il diritto di opzione sul mobilio, alla totale liberazione dei locali locati da persone o cose nel caso in cui l'Amministrazione Concedente non abbia esercitato l'opzione di acquisto relativamente al mobilio, nei tempi tecnici necessari, che comunque non dovranno superare i 30 (trenta) giorni lavorativi dalla cessazione del **contratto** di concessione in uso.
2. L'Utilizzatore in relazione alla complessità della rimozione **dei propri beni non oggetto del diritto di opzione** dovrà attivarsi con congruo anticipo al fine del rispetto del termine suindicato. Qualora non rispettato, l'Utilizzatore continuerà a versare alla Locatrice un'indennità di occupazione calcolata pro rata rispetto all'ultimo canone annuo pagato, per il periodo compreso tra la data di cessazione del Contratto di concessione in uso e la data di effettiva riconsegna dell'immobile. In caso di inerzia dell'Utilizzatore, l'Amministrazione Concedente potrà provvedere alla liberazione dei locali avvalendosi di ditte esterne con addebito di spese a carico dell'Utilizzatore.

#### ***Art. 13 - Risoluzione***

1. La **concessione in uso** potrà essere risolta di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile su iniziativa dell'**Amministrazione Concedente** in caso di mancato pagamento dei canoni di **concessione in uso** alle scadenze pattuite, previa notifica all'**Utilizzatore** di formale diffida ad adempiere a mezzo PEC, rimasto senza seguito per almeno due (2) mesi; il suddetto termine di due (2) mesi è convenuto come essenziale.

#### **Art. 14 - Riservatezza**

1. Ciascuna delle Parti dovrà garantire la riservatezza dei documenti e delle informazioni di qualunque tipo di cui la stessa venga a conoscenza nell'ambito del **contratto di concessione in uso**, e che l'altra Parte indichi come "riservati" con apposita descrizione, o di documenti o informazioni la cui divulgazione causerebbe pregiudizio a tale Parte, in particolare di natura finanziaria, strategica o di immagine. Al riguardo, ciascuna delle Parti dovrà utilizzare le informazioni riservate unicamente ai fini dell'esecuzione del **contratto di concessione in uso**.

2. Ciascuna delle Parti garantisce che i propri dipendenti, rispetteranno il presente obbligo di riservatezza.

#### **Art. 15 - Sub-concessione in uso - cessione**

1. Ai fini del presente contratto, la **sub-concessione in uso** dell'immobile e delle aree pertinenziali è espressamente vietata.

2. L'Utilizzatore avrà facoltà di cedere il contratto previa richiesta scritta all'Amministrazione Concedente e acquisizione del suo benestare. In ogni caso, il cessionario dovrà avere tutte le abilitazioni commerciali necessarie per legge all'esercizio dell'attività.

3. L'Amministrazione Concedente concede l'eventuale autorizzazione entro e non oltre 30 dal ricevimento della richiesta.

#### **Art. 16 - Registrazione - domicili contrattuali - foro competente**

1. Le spese di registrazione della presente **concessione in uso** saranno sostenute dall'**Utilizzatore**. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dall'**Utilizzatore**.

2. La **concessione in uso** è regolata dal diritto italiano. Qualsiasi controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva al Tribunale di Padova. Tutte le controversie aventi ad oggetto l'interpretazione o l'esecuzione del presente **contratto di concessione in uso** che non fossero definite in via amichevole entro il termine di un mese dovranno essere rimesse alla competenza esclusiva del foro competente indicato sopra. La **concessione in uso** è soggetta alla Legge n. 392/1978 e, in ogni caso, alle disposizioni del Codice Civile.

3. A tutti gli effetti del presente **contratto** e di legge, le Parti eleggono domicilio :

- l'Amministrazione Concedente: Via Matteotti n. 49, PEC: comune.pojanamaggiore.vi@pecveneto.it

- l'Utilizzatore: ----- – pec -----

4. Ciascuna Parte dovrà informare l'altra Parte di qualunque modifica del proprio domicilio.

#### **Art. 17 – Protezione dei dati personali**

1. Le Parti si impegnano, ciascuna per le attività di propria competenza, al rispetto della normativa vigente *ratione temporis* in materia di protezione dei dati personali, ivi incluse le disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 recante

il Codice in materia di protezione dei dati personali e s.m.i., nonché le norme del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati.

**Art. 18 - disposizioni finali**

1. Nel caso in cui una previsione della **concessione in uso** fosse dichiarata nulla o inefficace da una competente autorità giudiziaria o amministrativa, tale previsione dovrà considerarsi esclusa dalla **concessione in uso**. Le altre previsioni rimarranno invece pienamente efficaci.

2. Qualunque avviso, richiesta, certificazione e comunicazione notificata o effettuata ai sensi della **concessione in uso** dovrà essere in forma scritta e dovrà essere consegnata a mani o inviata a mezzo PEC presso il domicilio digitale eletto ai sensi dell'Articolo 16 dalla Parte in questione.

3. L'Amministrazione Concedente dichiara e garantisce che:

a) le informazioni indicate nella presente **concessione in uso** sono corrette;

b) ha piena capacità per stipulare la **concessione in uso** e che ha ottenuto tutte le autorizzazioni e deliberazioni a tal fine necessarie;

c) non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'Immobile da parte dell'**Utilizzatore**, la quale resta pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, ivi comprese quelle conseguenti o connesse alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni, comunque aventi causa od occasione dalla fruizione dell'Immobile, obbligandosi altresì a tenere indenne l'**Utilizzatore** da tutti i danni (anche nei confronti di terzi), costi e oneri, ivi comprese le eventuali spese legali, conseguenti alla mancata piena disponibilità o al mancato completo godimento dell'Immobile ovvero alla dichiarazione di invalidità delle necessarie autorizzazioni e deliberazioni.

4. L'Amministrazione Concedente si impegna a informare l'Utilizzatore (o qualunque altra persona o soggetto che agisca interamente o parzialmente in sua vece) dell'esistenza di qualunque privilegio speciale, ipoteca, servitù o diritto reale relativo all'Immobile e di cui sia a conoscenza.

5. Le parti concordano sulla esclusiva validità dei patti e clausole contenute nella **concessione in uso** ed in calce firmate. E' da ritenersi altresì nulla ogni variazione successiva, senza l'accettazione scritta di entrambe le parti.

**L'Amministrazione Concedente**

**l'Utilizzatore**

Con riferimento al sopra esteso testo contrattuale l'Amministrazione Concedente ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara che sono stati accettati e vengono qui specificatamente approvati gli articoli: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18.

Firma per accettazione delle suddette clausole

**l'Utilizzatore**

All.A. Planimetria

All. B. Piano di Conduzione tecnica

All. C. Piano di utilizzo