

ISTITUZIONE LE MURA DEL COMUNE DI GROSSETO

(PROVINCIA DI GROSSETO)

CONCESSIONE DEI VOLUMI SOTTERRANEI DEL BALUARDO RIMEMBRANZA, CON  
ACCESSO PRINCIPALE DA PIAZZA DEL POPOLO N. 5 A GROSSETO E DEI  
RELATIVI SPAZI DI ACCESSO

\*\*\*\*\*

**Premesso:** - che l'Istituzione "Le Mura" di Grosseto, in qualità di assegnatario del complesso monumentale delle mura medicee di Grosseto, giusta Deliberazione Giunta Comunale di Grosseto n. 489 del 28/12/2017, ha inteso affidare in concessione a titolo oneroso i volumi sotterranei del Baluardo Rimembranza, con accesso principale da Piazza del Popolo n. 5 a Grosseto e dei relativi spazi di accesso; - che con Determinazione Dirigenziale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, si stabiliva di addivenire all'affidamento mediante asta pubblica volta al conferimento in concessione a titolo oneroso degli spazi e dei volumi sopradetti; - che, in seguito all'esito della procedura sopra riferita, conclusasi con verbale del \_\_\_\_\_, approvato con Determinazione Dirigenziale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, debitamente pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet dell'Istituzione Le Mura, si procedeva all'aggiudicazione in favore della società \_\_\_\_\_ per anni 7 (sette), con possibilità di rinnovo per altri 7 (sette) anni su richiesta del concessionario, ad un canone complessivo annuo di € \_\_\_\_\_ IVA esclusa; - che l'affidatario ha

sottoscritto il Patto di Integrità sulla base dello schema approvato dal Comune di Grosseto con deliberazione di G.C. n. 86 del 15/03/2017 e recepito dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituzione Le Mura, **allegato Sub "A"**; - che ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii., il concessionario, sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo, e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune e/o dell'Istituzione che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni, nei loro confronti nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego; laddove si verifici comunque l'impiego dei suddetti ex dipendenti, oltre alla nullità del contratto, sarà applicato il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione dell'affidatario per i successivi tre anni, con l'obbligo di restituzione dei compensi percepiti e accertati ad essi riferiti. Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue. **ART. 1 - OGGETTO** - L'Istituzione dà in concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, i volumi sotterranei del Baluardo Rimembranza, con accesso principale da Piazza del Popolo n. 5 a Grosseto per una superficie complessiva di metri quadrati 231,00 oltre ai relativi spazi di accesso individuati nella planimetria

allegata "sub \_\_\_\_". Il concessionario è consapevole che i volumi e gli spazi oggetto della concessione risultano gravati da un vincolo di tutela diretta ex D.M. 510 del 24/08/2012 e da un vincolo di tutela indiretta ex D.M. del 07/03/1956 integrato con D.M. n. 257 del 07/06/2013. **ART. 2 - DURATA** - La concessione comporta il diritto all'uso dei volumi sotterranei del Baluardo Rimembranza, con accesso principale da Piazza del Popolo n. 5 a Grosseto e dei relativi spazi di accesso per un periodo di anni 7 (sette) decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, rinnovabile per altri 7 (sette) anni su richiesta del concessionario anche attraverso una nuova negoziazione che potrà concludersi con l'integrale conferma delle precedenti condizioni o con la modifica di alcune di esse in quanto non più attuali. Al termine della concessione gli spazi ed i volumi concessi dovranno essere lasciati liberi da persone e cose, con esplicita rinuncia ad indennità o risarcimenti di sorta, entro il termine improrogabile di giorni 60 (sessanta) dalla scadenza contrattuale. In caso di cessazione dell'attività di che trattasi, accertata a seguito di idonea comunicazione, la concessione amministrativa si intenderà decaduta, salvo il caso di subingresso per trasferimento della gestione dell'azienda. Il soggetto interessato, al fine di subentrare nella concessione, sarà tenuto a produrre idonea istanza di rilascio della concessione per la sua durata residuale prima dell'effettivo avvio dell'attività e, comunque, entro e non oltre

il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'atto di trasferimento della gestione o della titolarità dell'esercizio, pena la decadenza della concessione. Il soggetto subentrante si accollerà, altresì, tutti gli oneri a carico del concessionario originario, ivi compresa la garanzia fidejussoria. Il concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso all'Istituzione "Le Mura", almeno 6 (sei) mesi prima della data di recesso; al concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato. **ART. 3 - CANONE** - Il canone annuo è fissato in € \_\_\_\_\_ oltre IVA di legge e dovrà essere corrisposto mensilmente al concedente entro il giorno 10 di ogni mese. Il canone sarà annualmente aggiornato, soltanto in aumento, in proporzione all'indice nazionale ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, nella misura del 100%. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. Il primo canone dovrà essere corrisposto anticipatamente all'atto del rilascio della concessione amministrativa. **ART. 4 - ONERI DEL CONCESSIONARIO** - Sono a cura e carico del concessionario, a pena di revoca/decadenza della concessione: a) il pagamento mensile del canone di concessione conformemente al precedente art. 3; b) l'attivazione di tutte le utenze ritenute necessarie per la

corretta conduzione dell'attività proposta sostenendone direttamente i costi; c) la manutenzione ordinaria dei locali e delle aree di pertinenza per tutta la vigenza del contratto e ogni ulteriore intervento per l'adeguamento funzionale all'attività da svolgersi anche in relazione a normative future. Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: - pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali); - pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni; - riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie); - riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.); - tinteggiatura degli intonaci interni; - riparazione d'infissi interni; - riparazione di pavimenti interni; per manutenzione ordinaria s'intendono inoltre gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori. Rientrano, in ogni caso, nella manutenzione ordinaria tutte le

riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni e/o opere che rispondono a specifiche esigenze dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato; d) il pagamento dei tributi e delle tariffe dovute per i servizi erogati dal Comune; e) l'obbligo di garantire l'accesso ai locali al personale dell'Istituzione Le Mura e del Comune anche per propri incaricati e appaltatori per eventuali accertamenti, verifiche, controlli ed ispezioni, nonché per lavori di manutenzione straordinaria; f) assumere a proprio totale carico ogni onere relativo all'installazione di arredi/attrezzature all'interno dei locali in concessione; g) rinunciare a qualsiasi rivalsa, per eventuali migliorie che diventeranno di proprietà del concedente, ad esclusione degli arredi/attrezzature forniti dal concessionario, che resteranno di proprietà dello stesso; h) osservare tutte le disposizioni normative in tema di assunzione, trattamento economico e previdenziale dell'eventuale personale dipendente; i) il concessionario rimane responsabile in via esclusiva dell'osservanza di tutte le disposizioni relative all'assunzione dei lavoratori, alla tutela antinfortunistica e sociale degli addetti all'attività; l) mantenere i locali e le aree con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia, in modo da poterli riconsegnare nello stato di efficienza e conservazione risultanti al momento dell'affidamento in concessione; m) accettare in concessione i locali nello stato in cui si trovano al momento della consegna e

con le destinazioni d'uso conformi alle attuali disposizioni urbanistiche; n) esonerare l'Istituzione "Le Mura" e il Comune di Grosseto, proprietario, da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o afferenti l'esercizio dell'attività svolta; o) l'assunzione di ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso del bene assegnato in concessione attraverso la stipula di congrua polizza assicurativa, come di seguito specificato, da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza dell'affidamento in concessione. Il concessionario, inoltre, attesta di essere in possesso di tutte le informazioni e di ben conoscere lo stato di manutenzione e conservazione del locale, anche a fronte del sopralluogo effettuato e di dare atto che lo stesso risulta idoneo al godimento per l'uso che ne verrà effettuato ovvero \_\_\_\_\_, in conformità a quanto indicato dal concedente nell'avviso per la concessione. L'inadempienza da parte del Concessionario di uno qualsiasi dei patti contenuti in questo contratto ne produrrà la immediata risoluzione, con revoca della concessione, anche in deroga all'art. 1456 c.c. **ART. 5 - ONERI DEL CONCEDENTE** - E' a carico dell'Istituzione "Le Mura" e per essa a carico del Comune di Grosseto attraverso il Settore Lavori Pubblici, ogni intervento di manutenzione straordinaria sulle aree e sugli spazi oggetto di concessione. I lavori verranno concordati, laddove possibile, con il concessionario; per i lavori che non possano differirsi fino al termine del contratto, il concessionario

dovrà tollerarli anche quando possano comportare una privazione del godimento di parte dell'immobile concesso. **ART. 6 - VIGILANZA E CONTROLLO** - Il Concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale concesso al fine di accertare che gli spazi e volumi concessi siano effettivamente destinati alle finalità indicate nel presente atto ed al fine di verificare periodicamente lo stato di manutenzione degli spazi e volumi concessi. **ART. 7 - GARANZIA** - A garanzia degli impegni assunti col presente contratto il concedente dà atto che il concessionario ha presentato congrua polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ - Agenzia di \_\_\_\_\_ per l'importo di € \_\_\_\_\_ pari al 10% dell'importo complessivo dei canoni riferiti all'intera durata della concessione di anni 7 (sette) **oppure** pari al 10% dell'importo complessivo dei canoni riferiti ad anni \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) con correlata dichiarazione d'obbligo da parte del concessionario di rinnovarla prima della scadenza. La garanzia definitiva dovrà essere mantenuta valida per tutta la durata del contratto, pena la risoluzione dello stesso. In caso di mancato, inesatto o parziale adempimento contrattuale, formalmente contestato, l'Istituzione "Le Mura" avrà diritto di escutere e/o introitare, in tutto o in parte, la cauzione prestata, in base alla gravità dell'inadempienza contestata, senza possibilità di eccezione alcuna da parte del concessionario. E' consentita la riduzione della garanzia proporzionalmente al pagamento dei canoni



corrisposti annualmente; il concessionario dovrà reintegrare la medesima entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla formale richiesta dell'Istituzione, qualora nel corso del contratto l'Istituzione abbia introitato in tutto o in parte la stessa. Al termine della durata della concessione amministrativa, previa verifica del pagamento dei canoni, la suddetta garanzia sarà svincolata dietro presentazione di idonea richiesta, salvo che a seguito di verbale di riconsegna della struttura, redatto in contraddittorio tra l'Istituzione ed il Concessionario, emergano danni alle strutture o gravi carenze manutentive addebitabili a colpa del Concessionario medesimo. Il concedente dà altresì atto che il concessionario ha presentato congrua polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi con un massimale di almeno € 1.000.000,00 (unmilione/00) per sinistro ed un massimale di almeno € 100.000 (centomila/00) per danni a cose, giusta polizza n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ - Agenzia di \_\_\_\_\_.

**ART. 8**  
**- REVOCA E DECADENZA** - L'Istituzione "Le Mura" si riserva la facoltà di revocare la concessione per ragioni di pubblica utilità o in caso di forza maggiore. In tal caso la stessa dovrà rendere nota la volontà di revoca al concessionario mediante Raccomandata A.R., assegnando un \_\_\_\_\_ termine per il rilascio degli spazi e dei volumi non superiore a mesi 6 (sei). La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241. Nessun compenso,

rimborso o indennizzo sarà dovuto al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e decadenza della concessione. La concessione decade di diritto in caso di inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 4 "Obblighi del concessionario". In caso di revoca l'immobile rientrerà nella disponibilità del concedente senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali. **ART. 9**

**FORO COMPETENTE E RINVIO** - Le parti di comune accordo eleggono competente il Foro di Grosseto, per ogni controversia inerente e/o conseguente il presente contratto di concessione. Si rinvia per quanto compatibili alle disposizioni di legge in materia di concessioni amministrative e al c.c. laddove possa essere applicabile. **ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI** - Il concedente, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679, informa il concessionario che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. **ART. 11**

**- SPESE** - Tutte le spese relative al presente atto e ad esso conseguenti (bolli, copie, registrazioni, diritti, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata, restano a totale carico del Concessionario senza diritto a rivalsa. Ai fini fiscali si dà atto che il presente atto è sottoposto a regime di versamento della imposta di bollo a totale carico del contraente, ai sensi del D.P.R. 26/10/1972 n.

642. Il canone di cui al presente contratto è soggetto al pagamento dell'I.V.A., ai fini della 'gestione patrimoniale' degli immobili assegnati all'Istituzione e di proprietà comunale; si provvederà inoltre alla registrazione del presente contratto in termine fisso e in misura fissa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 del D.P.R. 26/04/1986 n. 131, in quanto il canone è soggetto ad I.V.A.

IL CONCEDENTE \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_