

Allegato A)

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

(Provincia di Trento)

n. ____ /Repertorio

schema DISCIPLINARE DI CONCESSIONE LOCALI PIANO TERRA

EDIFICIO “PALAZZO SALVADORI” - P.ED. 208/1 SUB. 14 C.C.

RIVA AD USO COMMERCIALE

L'anno duemilaventitre, il giorno _____ del mese di _____ (_____) in

Riva del Garda nel Palazzo Pretorio, Residenza Municipale in Piazza Tre

Novembre 5, avanti a me _____, Segretario Generale

reggente del Comune di Riva del Garda, autorizzato ad assumere atti e

contratti nell'interesse del Comune ai sensi dell'articolo 137 comma 2 del

Codice degli Enti locali della regione autonoma Trentino Alto Adige,

approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2, senza l'intervento dei testimoni per

espressa rinuncia delle parti, con il mio consenso, sono personalmente

comparsi i signori:

• _____, nato a _____ (____) il _____, che interviene

e sottoscrive il presente atto quale Responsabile Area Patrimonio e Qualità

Urbana del Comune di Riva del Garda, domiciliato presso la sede

municipale per la funzione, che interviene nel presente atto in nome e

nell'esclusivo interesse del COMUNE DI RIVA DEL GARDA, con sede in

Riva del Garda, Piazza Tre Novembre 5 - codice fiscale 8400117022 -

Partita Iva 00324760222, a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta

Municipale di data _____ n. _____;

• _____, nato a _____ () il _____ e residente a _____, il quale interviene nell'atto nella sua qualità di _____, per conto e nell'interesse della _____ con sede _____ via _____ n. _____, codice fiscale – P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese _____ presso la C.C.I.A.A. di _____, Rea n. _____, giusta procura speciale di data _____ a rogito dott. _____ notaio in _____.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Ufficiale rogante sono certo, hanno richiesto la stipulazione del presente contratto e, a questo fine premettono quanto segue:

- l'immobile comunale denominato "Palazzo Salvadori" individuato con la p.ed. 208/1 C.C. Riva, è stato riconosciuto e dichiarato con relativa trascrizione tavolare "d'importante interesse storico-artistico" a sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089" (ora D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 – Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali), assumendo, ad ogni effetto di legge, natura di demanio comunale ai sensi del combinato disposto degli artt. 822 e 824 del Codice Civile;
- trattandosi di bene demaniale ogni utilizzo in favore di terzi, è da ricondursi alla disciplina pubblicistica della concessione senza possibilità di invocare il regime vincolistico proprio delle locazioni di diritto privato, in particolare in ordine al rinnovo;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana n. _____ di data _____, è stato approvato l'avviso di indizione dell'asta pubblica per la scelta del Concessionario dei locali di proprietà comunale, ad uso commerciale, ubicati a Riva del Garda in

Piazza Garibaldi 6 facenti parte dell'immobile denominato "Palazzo Salvadori", individuati catastalmente dal subalterno n. 14 della p.ed. 208/1 C.C. Riva, con presentazione di offerte scritte e segrete, in aumento sul canone annuo base d'asta di Euro _____, a sensi degli artt. 19 e 39 della L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. e relativo regolamento di attuazione, approvando pure il relativo schema di contratto;

- l'avviso di indizione dell'asta pubblica di data _____ protocollo n. _____ è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico dal _____ al _____, sul sito del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" e per estratto sul quotidiano "_____ " del giorno _____ ;
- in esito all'espletamento dell'asta pubblica tenutasi in data _____ alle ore _____, con verbale di gara protocollo _____ di data _____, è stata dichiarata l'aggiudicazione della concessione dell'unità immobiliare in parola a favore della ditta _____ con sede in _____, con la percentuale offerta del _____ % in aumento sull'importo a base d'asta e quindi per il canone di aggiudicazione annuo riferito alla prima annualità di Euro _____ (_____/00);
- in capo alla ditta aggiudicataria è stata effettuata d'ufficio, con esito positivo, la verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta e all'assenza di cause di divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- come stabilito nel bando d'asta pubblica protocollo _____ di data _____, la consegna dei locali oggetto del presente disciplinare avverrà entro 60 giorni a decorrere dal 1° ottobre 2023 e dovrà essere formalizzata con apposito verbale di consegna;

- il presente contratto viene stipulato sulla base di quanto espressamente stabilito dal bando, nonché dai relativi allegati, ai quali si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Riva del Garda, come sopra rappresentato, di seguito denominato anche “Amministrazione concedente”, dà in concessione alla _____, di seguito denominata anche “Concessionario”, la quale - a mezzo dell'intervenuto legale rappresentante - accetta, i locali siti al pianoterra e parte a livello sottostruada dell'edificio denominato “Palazzo Salvadori” in Riva del Garda piazza Garibaldi 6, individuati con il subalterno 14 dalla p.ed. 208/1 C.C. Riva, costituiti da sala-ristorante e bar, cucina, cella frigo, disbrigo, locale spogliatoio dipendenti, servizi igienici, dispensa, vano tecnico e vano accessorio per complessivi mq. 275,00 commerciali (mq. 245,00 utili), il tutto come appare evidenziato in colore giallo nella planimetria che - previa visione, verifica, riconoscimento in conformità e firma delle parti - viene allegata al presente atto quale sua parte integrante sotto la lettera alfabetica A).

L'Amministrazione concedente dichiara che il predetto immobile è censito al Catasto Fabbricati in Comune di Riva del Garda (H330) con i seguenti dati: in C.C. Riva (307) – particella edificiale 208/1 – subalterno 14 – foglio 28 – zona censuaria 1 - categoria C/1, classe 7 – rendita catastale Euro 4.369,23.

Il presente atto non comprende la disponibilità di area pubblica esterna ad uso plateatico che è eventualmente soggetta , su istanza, a separato provvedimento

di autorizzazione secondo la vigente regolamentazione in materia di occupazione suolo pubblico.

Il Concessionario dichiara, ai sensi dell'art. 1812 del Codice Civile, di aver eseguito accurato sopralluogo dell'immobile e che il bene è in buono stato manutentivo ed esente da vizi e del tutto idoneo anche dal punto di vista normativo alla attività come da successivo art. 2.

Con la sottoscrizione di apposito verbale l'Amministrazione concedente consegnerà i locali al Concessionario, che in tale sede li accetta formalmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano comprensivi degli impianti tecnologici ivi contenuti. I locali vengono consegnati senza arredamento, che verrà posto ad esclusive spese a carico del Concessionario, senza pretese e diritti di rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 2 – DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali sono riconosciuti in concessione esclusivamente per l'esercizio dell'attività commerciale con autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande indicata in sede di offerta.

Il Concessionario dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per la gestione della suddetta attività da svolgere presso i locali oggetto del presente contratto ed assume quindi a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale per la durata del contratto.

E' vietata qualsiasi variazione anche parziale della destinazione d'uso dell'unità immobiliare concessa e delle modalità di svolgimento dell'attività indicata dal Concessionario in sede di gara e contrattualmente prevista, se non

previo assenso da parte dell'Amministrazione concedente ed il presente atto verrà revocato di pieno diritto dall'Amministrazione concedente in qualunque momento in caso di diversa destinazione, con ogni conseguente effetto anche nei confronti di eventuali subentranti nella concessione.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Il Concessionario, in relazione al particolare stato dei luoghi e alle funzioni pubbliche nei servizi culturali che interesseranno l'immobile denominato Palazzo Lutti-Salvadori, deve curare che le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni, non rechino molestia o disturbo alle suddette attività comunali.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La presente concessione ha durata di anni 9 (nove) a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna e con scadenza il 31/10/2032. La scadenza di cui sopra opera di pieno diritto, senza necessità di preavviso alcuno e/o disdetta, pertanto la concessione di cui al presente atto, alla scadenza sopra stabilita s'intenderà cessata, senza che siano necessari ulteriori atti e senza che dal Concessionario possano invocarsi usi e consuetudini per continuare nel godimento della concessione medesima. Alla scadenza i locali dovranno essere restituiti nella disponibilità del Comune di Riva del Garda, escludendosi espressamente sia la possibilità di rinnovo del contratto che il riconoscimento del diritto di prelazione. Trattandosi di rapporto concessorio non è dovuta alcuna indennità di avviamento comunque definita.

ART. 4 – CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo iniziale di concessione, risultante dall'applicazione al canone posto a base d'asta del rialzo percentuale offerto in sede di gara pari al _____ %,

è stabilito per la prima annualità in Euro _____ (_____).

Secondo la vigente legislazione il canone di concessione non è soggetto ad IVA trattandosi di attività esclusa dal campo di applicazione del tributo per carenza, in capo all'Amministrazione concedente, del requisito soggettivo dell'esercizio di impresa come definito dall'articolo 4 del D.P.R. n. 633/72 (cfr. circolare n. 36/1989 e cfr. circolare n. 8-478013/1993, par. 5). La presente previsione contrattuale potrà essere oggetto di modifica senza la necessità di sottoscrivere ulteriori atti, nel caso in cui durante il periodo di validità della presente concessione, dovessero intervenire modifiche normative in materia di applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

A partire dal terzo anno di concessione il canone sarà aggiornato automaticamente, senza necessità di richiesta scritta, mediante applicazione del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertati dall'ISTAT (gennaio/gennaio), rispetto all'annualità precedente, con arrotondamento ai 10,00 Euro superiori.

Il canone dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate di pari importo entro il giorno 10 (dieci) di ogni trimestre al Comune di Riva del Garda mediante il sistema dei pagamenti verso le Pubbliche Amministrazioni PagoPA, utilizzando l'avviso di pagamento riportante il relativo codice IUV inviato annualmente dal Comune. Il Concessionario non potrà, per alcun motivo, ritardare il pagamento delle rate del canone e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

In caso di ritardato pagamento sono comunque dovuti, senza necessità di messa in mora, gli interessi moratori al saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 codice civile maggiorato di due punti percentuali.

ART. 5 – IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le parti danno atto che il Concedente ha informato il Concessionario in ordine alla conformità degli impianti esistenti ed ha consegnato al Concessionario tutta la documentazione di conformità degli impianti stessi.

Il Concessionario dichiara inoltre di aver ricevuto le informazione e la documentazione inerenti la situazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente disciplinare, la quale è dotata dell'attestato di prestazione energetica di cui alla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione con modificazioni del Decreto Legge n. 63/2013, n. AA01064-71 di data 29/12/2022, che dispensato dalle parti dal darne lettura, si allega al presente contratto sub. lettera B), ritenendo senza riserve di aver adempiuto agli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma dalla Legge medesima.

L'Ufficiale rogante informa il Concessionario che ai sensi del quinto comma articolo 6 della Legge 3 agosto 2013 n. 90, la validità temporale decennale dell'attestato di prestazione energetica è subordinata al mancato compimento di opere che modificano il rendimento energetico dell'unità immobiliare ed al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

ART. 6 – SPESE DI GESTIONE

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di riscaldamento e raffrescamento, riguardanti le utenze e le somministrazioni di elettricità, acqua, telefono, con obbligo del Concessionario di intestazione temporanea a suo nome dei relativi contratti di somministrazione. Sono pure a carico del Concessionario la tassa rifiuti, gli spurghi fognari, la pulizia delle canne fumarie, la verifica periodica dell'impianto idrico, elettrico, termico e di

condizionamento, nonché la pulizia del degrassatore scarichi cucina, secondo la frequenza stabilita dalla normativa corrispondente, nonché tutte quelle spese che per usi e consuetudini sono da ricondurre all'attività svolta. Le suddette attività dovranno essere documentate su semplice richiesta dell'Amministrazione concedente.

Il Concessionario rimborserà a semplice richiesta al Comune - direttamente o secondo le ulteriori modalità da concordarsi con lo stesso, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi - le eventuali spese sostenute dal Comune che dalle Leggi o dagli usi sono poste a carico della parte concessionaria.

ART. 7 – MANUTENZIONI DEL BENE CONCESSO

Il Concessionario assume l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e degli impianti oggetto del presente contratto. Dovrà quindi provvedere a sua cura e spese alle opere di manutenzione ordinaria dell'immobile (dei locali e degli impianti) tutte da eseguirsi a perfetta regola d'arte. Non provvedendovi il Concessionario vi provvederà la parte concedente anche avvalendosi del deposito cauzionale.

Le spese di manutenzione straordinaria (art. 1005 C.C.) sono a carico dell'Amministrazione Concedente.

Nei casi previsti dagli articoli 1583 e 1584 c.c. il Concessionario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni che l'Amministrazione concedente decidesse di effettuare, modifiche o miglioramenti all'intero stabile o a parte di esso od ai vani concessi, dovesse risultare limitato in tutto o in parte l'uso e il godimento della cosa. Rimane riservata all'Amministrazione concedente la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, mediante propri incaricati, all'accertamento

delle condizioni di manutenzione dei locali concessi.

ART. 8 - EVENTUALI MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

ALL'IMMOBILE

Il Concessionario non potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile concesso o agli impianti esistenti, se non dopo aver ottenuto il preventivo consenso scritto da parte dell'Amministrazione Concedente, anche ai fini dell'eventuale ripristino. Sono a carico del Concessionario tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento dei locali ai fini dell'esercizio dell'attività economica proposta e compatibile con il bando di gara, anche in deroga alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie.

Trattandosi di immobile soggetto a vincolo di tutela storico-artistica ex lege n. 1089/1939, la richiesta delle relative autorizzazioni verrà inoltrata direttamente dall'Amministrazione Comunale, sulla base della documentazione tecnica concordata e predisposta a cura e spese del Concessionario.

In ogni caso, in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., non spetterà alcun indennizzo al Concessionario per eventuali miglioramenti e/o addizioni apportati all'immobile e/o agli impianti, anche se effettuati con il consenso scritto del Concedente; detti miglioramenti e/o addizioni, che dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, rimarranno acquisiti al Concedente in via definitiva in virtù del principio dell'accessione, ai sensi degli artt. 934 e segg. del C.C..

Sarà facoltà delle parti, esclusivamente attraverso specifico accordo sottoscritto, derogare al comma precedente concordando il criterio di

ripartizione delle spese tra le parti.

Se fossero apportate modifiche di qualsiasi natura e specie all'immobile senza la prescritta autorizzazione del Concedente, quest'ultimo ha diritto di ottenere il ripristino a spese del Concessionario e il risarcimento di tutti i danni, senza che l'eventuale decorso del tempo possa considerarsi implicito consenso e/o tolleranza.

ART. 9 - RESPONSABILITA'

Il Concessionario è costituito custode della cosa concessa ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti e/o indiretti conseguenti al godimento del bene concesso e per tutte le attività che esso Concessionario porrà in essere in esecuzione del presente contratto, impegnandosi a tenere indenne il Concedente da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati. Il Concessionario si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi eventuali collaboratori e/o dipendenti, la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa concessa per l'uso stabilito.

L'immobile è coperto da assicurazione incendi nell'ambito delle polizze assicurative dell'Ente.

Il Concessionario è inoltre tenuto a provvedere per l'intera durata della gestione alla stipula di una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi con un massimale unico di almeno Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, con limite per persona danneggiata di 3.000.000,00 (tremilioni/00) e limite per cose di 3.000.000,00 (tremilioni/00), con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello

svolgimento dell'attività, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza. Il Concessionario è tenuto ad assicurare il "rischio locativo" relativo ai danni attinenti l'attività esercitata nell'immobile, in particolare i danni derivanti da incendio, esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ripristino dei danni provocati dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro ecc., con polizza per un valore pari a Euro 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00), nonché "ricorso terzi" per un valore di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

Si dà atto che il Concessionario ha stipulato con la Compagnia di assicurazioni _____ Agenzia di _____ la polizza assicurativa n.....sottoscritta in data....., il quale è tenuto a produrre periodicamente all'Amministrazione Comunale, per tutta la durata del contratto, le quietanze di pagamento dei premi annuali, pena la risoluzione contrattuale per grave inadempimento ex art. 1456 c.c..

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto.

ART. 10 - DEPOSITO CAUZIONALE

A titolo di cauzione definitiva, il Concessionario ha costituito a favore dell'Amministrazione comunale la polizza fidejussoria o fideiussione bancaria

n. _____ di data _____ emessa da _____ Agenzia di _____
con firma autenticata in data _____ dal _____

Notaio in _____ o con allegata separata dichiarazione resa ai sensi D.P.R. 445/2000 che il sottoscrittore è munito dei poteri di impegnare validamente l'Istituto Bancario o Compagnia di assicurazione fideiubenti, per l'importo di

Euro _____ (_____), equivalente a sei mensilità del canone annuo di aggiudicazione e con scadenza fino allo svincolo da parte dell'Ente garantito, dopo la riconsegna dei locali, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi contemplati dal presente contratto, dell'eventuale risarcimento dei danni, del rimborso delle somme che l'Amministrazione concedente dovesse eventualmente sostenere per qualsiasi fatto del Concessionario, ivi incluso il mancato pagamento del canone di concessione e l'esercizio della facoltà di recesso unilaterale senza rispetto del termine di preavviso. In caso di escusione parziale della cauzione, il Concessionario s'impegna al suo reintegro a semplice richiesta dell'Amministrazione nei termini e modi dalla stessa stabiliti.

La cauzione verrà restituita, interamente o in parte, senza interessi dall'Amministrazione comunale dopo la riconsegna dei locali, a concessione scaduta, accertato che non vi siano pendenze di alcun tipo e previa verifica dello stato di conservazione dei locali e compreso il ripristino, in base al normale deperimento d'uso occorso nel periodo di concessione. Resta salvo per l'Amministrazione concedente l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

ART. 11 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto divieto di subconcessione e di cessione del contratto salvo nei casi di cessione o di affitto dell'azienda effettuati con il consenso del Concedente mediante comunicazione a mezzo posta elettronica certificata - PEC, a condizione che il soggetto cessionario o subentrante nella gestione dell'azienda abbia e mantenga i requisiti richiesti dal bando di gara per

l'assegnazione dell'immobile concesso. L'Amministrazione concedente può opporsi, per gravi motivi, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

ART. 12 - FACOLTA' DI RECESSO

Per i primi due anni del contratto non è consentito al Concessionario recedere dal medesimo, salvo che ricorrono gravi motivi da comunicarsi a mezzo posta elettronica certificata – PEC. Trascorso il primo biennio, il Concessionario può recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo preavviso da darsi a mezzo PEC almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 13 - DECADENZA

Qualora fosse accertato dall'Amministrazione concedente, in qualsiasi momento, che la concessione oggetto del presente atto viene esercitata dal Concessionario in grave difformità alle Leggi o Regolamenti, a quanto contenuto nel presente atto, la concessione stessa potrà venire dichiarata decaduta, previa diffida con fissazione di congruo termine per il ripristino delle condizioni prescritte, salva e impregiudicata ogni azione dell'Amministrazione concedente, sia per l'applicazione delle penalità o sanzioni amministrative, sia per l'eventuale denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Non sarà necessaria la diffida per pronunciare la decadenza, nel caso di mancato o ritardato pagamento nei termini di cui all'ultimo comma dell'art. 4 del presente atto.

Rimane riservata all'Amministrazione concedente la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, mediante propri incaricati, all'accertamento delle condizioni di manutenzione dei locali concessi.

ART. 14 – MODIFICA E REVOCA

L'Amministrazione concedente si riserva il diritto di modificare, sospendere o revocare il presente atto di concessione a suo insindacabile giudizio prima dello scadere del termine finale stabilito all'art. 3, con un preavviso non inferiore a 12 (dodici) mesi, qualora i locali concessi si dovessero rendere indispensabili per sopravvenute esigenze di pubblico interesse che l'Amministrazione concedente non sia in grado di soddisfare altrimenti, senza che il Concessionario possa opporsi.

Nel caso in cui i dodici mesi scadano in stagione, si conviene che il termine è automaticamente prorogato alla fine della stagione convenzionale; le parti si danno reciprocamente atto che la stagione convenzionale va dal 1° aprile al 31 ottobre.

In tal caso verrà riconosciuto al Concessionario revocato, un indennizzo a titolo di equo ristoro, a tacitazione di ogni sua pretesa economica, da determinarsi in tante mensilità quanti sono gli anni residui della concessione.

In caso di revoca parziale della concessione il canone sarà rideterminato proporzionalmente.

ART. 15 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto è unico ed inscindibile e contraria alla libera volontà delle parti deve intendersi ogni interpretazione mirante al frazionamento delle prestazioni ed obbligazioni assunte, essendo queste tutte essenziali ed unitamente determinanti per il buon fine dello stesso contratto.

Il mancato adempimento o l'adempimento anche parziale di una sola clausola da parte del Concessionario dà facoltà all'Amministrazione concedente di risolvere di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il medesimo contratto, fatto

salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.

Il presente contratto è risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel caso in cui si verifichi anche una sola delle seguenti inadempienze:

- risultò in mora con il pagamento del canone per un importo superiore a sei mensilità;
- abbia apportato modificazioni non autorizzate ai locali e agli impianti, dati in concessione o abbia eseguito lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistiche-edilizie;
- qualora il Concessionario cessi l'uso specifico e/o effettui un'attività diversa da quella indicata nel presente contratto, senza previo assenso dell'Amministrazione proprietaria;
- non reintegri nei termini fissati dall'Amministrazione la cauzione escussa a garanzia degli obblighi contrattuali;
- sublochi abusivamente i locali o ceda il contratto senza il consenso dell'Amministrazione comunale.

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, il Concedente potrà esigere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

ART. 16 - RICONSEGNA IMMOBILE

Alla scadenza del presente atto di concessione, o a seguito di revoca o decadenza della concessione oggetto del presente atto da parte dell'Amministrazione concedente, ovvero di rinuncia, il Concessionario è tenuto alla immediata riconsegna all'Amministrazione concedente dei locali concessi, rendendosi fin d'ora evidente l'incompatibilità col regime della concessione di beni pubblici del rilascio dell'immobile subordinatamente alla

definizione di eventuali pendenze o pretese di natura economica.

Qualora il Concessionario non ottemperasse all'obbligo di riconsegna, l'Amministrazione concedente potrà - previa diffida- procedere in via amministrativa all'autotutela in via petitoria, consentita dall'art. 823 2° comma del C.C. per la reimmissione nel possesso del Comune titolare del bene pubblico demaniale, avvalendosi degli uffici e strutture dell'Amministrazione per procedere alla riconsegna previa inventariazione di materiali e cose, a tutto rischio e spese del Concessionario medesimo, che dovrà sottostare alle risultanze di detta operazione, salvo il ricorso a idonei testimoni in sua vece.

A fine concessione, in caso di recesso anticipato o in caso di risoluzione del presente contratto, il Concessionario deve riconsegnare l'unità immobiliare al Concedente, pena il risarcimento del danno, completamente ritinteggiata e in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento o il consumo derivante dall'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia in conformità al presente contratto (art. 1590 C.C.). Ogni eventuale intervento di rimozione e sgombero delle dotazioni di proprietà del Concessionario impone allo stesso l'onere della perfetta rimessa in pristino dell'immobile.

ART. 17 - SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

Le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente disciplinare sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

Le spese che dovessero essere anticipate dall'Amministrazione comunale sono soggette a rimborso da parte del Concessionario.

Agli effetti fiscali il presente atto sarà assoggettato all'imposta di registro a carico del Concessionario con aliquota del 2% riferita al canone per l'intera

durata contrattuale di cui all'art. 3 del presente atto, ai sensi dell'articolo 5, Tariffa – Parte prima del D.P.R. n. 131/1986. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti dal Concedente.

ART. 18 - ELEZIONE DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari ed anche ai fini della competenza giurisdizionale, il Concessionario dichiara di eleggere domicilio nella propria sede legale in . Il Concedente elegge domicilio presso la propria sede legale in Riva del Garda (TN) Piazza Tre Novembre 5 – Palazzo Pretorio.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Il foro di Rovereto è competente per tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente contratto. Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti in merito all'esecuzione, applicazione, risoluzione od interpretazione del presente contratto, la stessa viene devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 20 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dagli uffici competenti per il rilascio della concessione e per l'attività di verifica in capo al contraente del possesso dei prescritti requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge. Titolare del trattamento è il Comune di Riva del Garda, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre

Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet www.comunitrentini.it) . E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003 . L'informativa completa ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 è a disposizione presso l'U.O. Contratti. Con la sottoscrizione del presente atto le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali.

ART. 21- NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile, delle altre Leggi e consuetudini vigenti in materia di concessioni beni pubblici.

Qualora una previsione del presente contratto dovesse essere invalida o comunque inapplicabile in base alle attuali o future leggi in vigore nel corso della durata del presente atto, tale previsione sarà da intendersi come se non apposta e le restanti previsioni continueranno ad avere piena efficacia e non saranno inficate da tale previsione invalida e/o inapplicabile. Tale previsione invalida e/o inapplicabile deve essere sostituita da una previsione che abbia il contenuto e lo scopo perseguito da quella sostituita. Qualunque modifica al presente contratto, per essere valida ed efficace tra le parti e comunque opponibile, deve risultare per iscritto.

ART. 22 - APPROVAZIONE SPECIFICA

Si approvano espressamente a sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 Codice Civile, le clausole e condizioni contenute agli articoli: 2 – destinazione immobile; 4 – canone; 7 – manutenzione del bene concesso; 8 –

eventuali addizioni, modifiche e migliorie all'immobile; 10 – deposito cauzionale; 11 – divieto di subconcessione e cessione del contratto; 12 – facoltà di recesso; 13 – decadenza; 14 – modifica e revoca; 15 - risoluzione del contratto; 16 – riconsegna dell'immobile.

Le parti, trovandosi nelle condizioni di legge, dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura degli allegati A e B - attestato di prestazione energetica, di cui dichiarano di avere perfetta conoscenza.

E richiesto io Segretario Generale ufficiale rogante ho ricevuto quest'atto, redatto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, mediante strumenti informatici su n. _____ pagine a video di cui interamente scritte n. _____ pagine e la _____ per _____ righe, firme escluse, ed esclusi gli allegati sub lettere A e B, atto da me pubblicato mediante lettura alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà sottoscrivendolo unitamente agli allegati A e B, con firma digitale da me Ufficiale rogante, verificata a mia cura ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30.3.2009 e dell'art. 1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m

IL COMUNE DI RIVA DEL GARDA

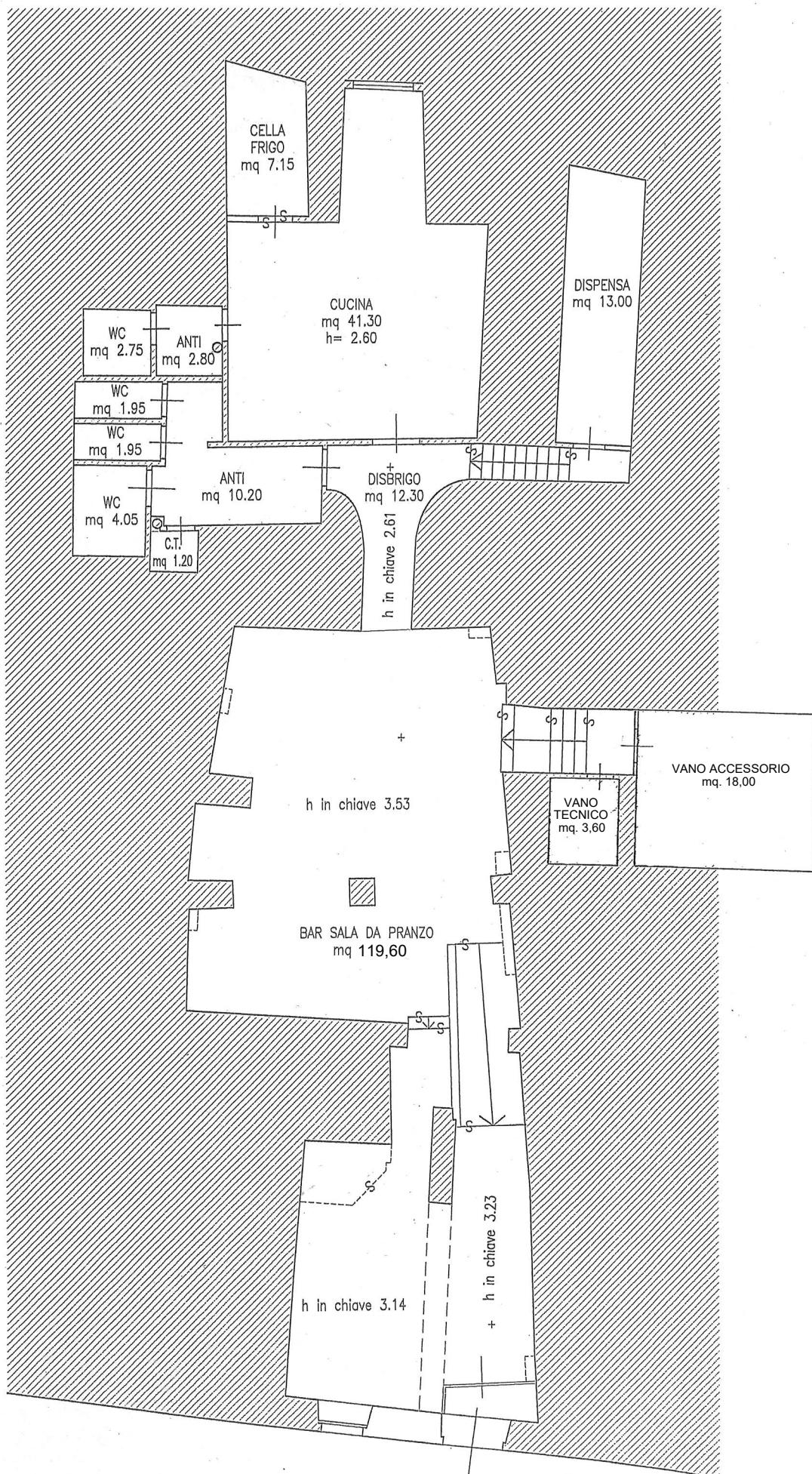
Il Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana

IL Concessionario

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

ALLEGATO A) del Contratto

via Lipella



Piazza Garibaldi



Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
L.P.04/03/2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg. e s.m.i.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1



CODICE CERTIFICATO AA01064-71

DATA EMISSIONE 29/12/2022

DATI GENERALI

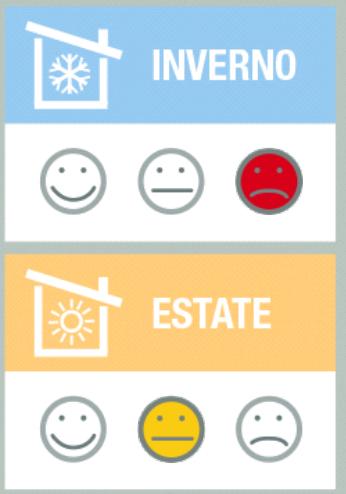
Destinazione d'uso	Oggetto dell'attestato	Descrizione intervento
Non Residenziale	Unità immobiliare	Locazione
Classificazione d.P.R. 412/93 E4.3	N° unità di cui è composto l'edificio 5	

DATI IDENTIFICATIVI



Indirizzo	Piazza G. Garibaldi, 6		
Comune	Riva Del Garda	Superficie disperdente S	360,85 m ²
Zona climatica	E	Volume lordo riscaldato V	949,94 m ³
Gradi giorno	2276	Rapporto di forma S/V	0,38 m ⁻¹
Piano	TERRA	Superficie utile riscaldata	193,82 m ²
Interno	1	Superficie utile raffrescata	0,00 m ²
Anno di costruzione	1800	Volume lordo raffrescato	0,00 m ³
Coordinate GIS	45,885221-10,841642		
C.C. RIVA	Cod. C.C. 307	Foglio 28	Ped. 208/1
P.m. 1		Sub. 14	

PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO



EDIFICIO AD
ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA ai sensi del d.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. e s.m.i.

PRESTAZIONI DEL FABBRICATO

E _{H,nd}	115,74	Edificio soggetto ad obbligo di esecuzione del blower door test?	No
A _{sol,est} / A _{sup utile}	0,0000	Tecnico esecutore	Data
Y _{IE}	0,3740	Valore limite indice n ₅₀	Valore misurato indice n ₅₀



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA01064-71

DATA EMISSIONE 29/12/2022

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

	Climatizzazione invernale		Ventilazione meccanica		Illuminazione
	Climatizzazione estiva		Acqua calda sanitaria		Trasporto di persone o cose

CONSUMI STIMATI, INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA ED EMISSIONI

Fonti energetiche utilizzate	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica rete	226 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile
Gas naturale	3535 Nm ³	$EP_{gl,nren} = 183,24 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$
		Indice della prestazione energetica rinnovabile
		$EP_{gl,ren} = 0,55 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$
		Emissioni di CO₂
		34,44 kgCO ₂ /m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo impianto	Anno installazione	Cod. catasto provinciale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	1° Caldaia standard	2009	AA04169F	Gas naturale	31,40	η_H	0,38	171,40
	2°							
Climatizzazione estiva	1°					η_C		
	2°							
Acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2009	AA04169F	Gas naturale	31,40	0,50	η_W	0,17
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	1°							
	2°							
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose	1°							
	2°							

Compilazione ai sensi del d.m. 26 giugno 2015 (in funzione del comune di effettiva ubicazione e dei servizi presenti nell'edificio)



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA
Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA01064-71

DATA EMISSIONE 29/12/2022

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

Data richiesta titolo edilizio

Sopralluogo E' stato eseguito almeno un sopralluogo? Si

1) 22/11/2022 - Rilievo delle caratteristiche costruttive dell'edificio e documentazione fotografica dei luoghi

2)

3)

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante?	Tempo di ritorno dell'investimento in anni	Prestazione energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Prestazione energetica se si realizzano tutti gli interventi raccomandati (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)
sostituzione serramenti esterni	No	39,00	199,93	
Sostituzione caldaia	No	2,00	46,95	
				46,64

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi suggeriti consentono un lieve miglioramento delle prestazioni e le spese da sostenere sono attualmente soggette ad incentivi, mediante pratica di detrazione spese per riqualificazione energetica.

NOTE

L'anno di costruzione indicato (1800) è indicativo in quanto data la vetusta dell'edificio situato in centro storico non è possibile datare a data certa la costruzione.



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA
Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA01064-71

DATA EMISSIONE 29/12/2022

SOFTWARE UTILIZZATO

Denominazione del software utilizzato	Termus - ACCA Software S.p.A.	
	Il software risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento nazionale di riferimento?	Si
	Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impiega un metodo di calcolo semplificato?	No

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	e-mail	
	Indirizzo	Tel
Progettista impianti	e-mail	
	Indirizzo	Tel

COSTRUZIONE

Direttore lavori	e-mail	
	Indirizzo	Tel
Costruttore	e-mail	
	Indirizzo	Tel

CERTIFICAZIONE

Tipologia soggetto certificatore	Tecnico
Nome e Cognome / Denominazione	Geom. Matteo Omezzoli
	Indirizzo VIA DELEDDA, 42, 38066, Riva Del Garda
	Tel 3333698194 e-mail matteo.omezzoli@geopec.it
	Titolo Geom.
	Ordine/iscrizione
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

DATA DI SCADENZA

29/12/2032

FIRMA E TIMBRO DEL TECNICO O FIRMA DIGITALE