

Allegato A

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

**RINNOVO CONCESSIONE IN USO ALLA SOCIETA' LUPA S.R.L
DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALI AD USO BAR SITI A
CREMONA IN PIAZZA DEL COMUNE N.2.**

TRA:

il Sig. Lamberto Avv. Ghilardi, Direttore del Settore Centrale Unica Acquisti Avvocatura Contratti Patrimonio, residente per la carica Piazza del Comune n. 8, in rappresentanza del Comune di Cremona, codice fiscale 00297960197, di seguito denominato parte concedente

e

il Sig. Edoardo Fugazza in qualità di amministratore unico e Legale Rappresentante della Società LUPA S.r.L. con sede a Cremona in C.so Vittorio Emanuele II n. 78, codice fiscale 01271640193, di seguito denominato parte concessionaria

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il Comune di Cremona concede in uso alla Società LUPA S.r.L. i locali siti in Cremona – piazza del Comune 2, così descritti e individuati : locali posti al piano terra ad uso Bar, zona preparazione per servizio esterno, deposito alimenti chiusi, disimpegni e servizio igienico e locali posti al piano primo con destinazione deposito tabacchi, spogliatoio, laboratorio gelato e servizio igienico, locali posti al piano interrato con destinazione cantina , quest'ultimi solo ai fini ispettivi per

consentire lo svolgimento di operazioni di manutenzione/lettura degli impianti tecnologici ivi presenti, contatori compresi. A riguardo si sottolinea che tali operazioni dovranno essere eseguite esclusivamente da personale debitamente formato in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008 stante la precaria e pericolosa accessibilità dei locali interrati così come risulta dalla Dichiarazione di inabitabilità/inagibilità a firma del Direttore del Settore Polizia Municipale e Ambiente in data 19 aprile 2013 prot. Gen. 21956/13 - il tutto è censito in Catasto **al foglio 85 – mappale 235 sub. 502** ed evidenziati nella planimetria allegata al presente provvedimento che viene separatamente sottoscritta dalle parti.

La parte concedente, visti gli atti in possesso quali l'aggiornamento catastale dei locali da concedere e le relative certificazioni degli impianti contenute nella istanza di agibilità (art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) , dichiara che l'immobile è idoneo ad essere concesso per attività commerciale (bar). L'unità immobiliare concessa (non l'immobile) è destinata pertanto ad uso : caffè-bar e rivendita generi di monopolio. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.

2. La concessione avrà decorrenza **1° gennaio 2022 e scadenza 31 dicembre 2027.**

Alla scadenza cesserà di pieno diritto senza necessità di disdetta e sarà rinnovata, su richiesta della parte concessionaria, per uguale periodo.

La parte concedente si riserva comunque la possibilità di revocare in qualsiasi momento la concessione, dandone preavviso almeno 12 mesi prima, con lettera raccomandata, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse, o per motivate necessità, o per ragioni di forza maggiore.

In caso di revoca per inadempimenti della parte concessionaria rispetto alle clausole regolanti la presente concessione non sarà riconosciuto alcun indennizzo di sorta.

La parte concessionaria a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione dandone preavviso almeno 180 giorni prima con lettera raccomandata.

In ragione della tipologia di attività svolta, in qualunque caso di cessazione del presente rapporto, non si darà luogo a riconoscimento di alcuna indennità così come previsto dall'art. 35 della legge 392/78 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Il canone di concessione è stabilito in **Euro 3.604,82/mese, corrispondente al canone annuo di Euro 43.257,84= annui più IVA di legge.**

A decorrere dall'inizio del secondo anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT, famiglie ed operai, verificatosi nell'anno precedente.

4. Il canone deve essere corrisposto con le modalità che saranno comunicate dalla parte concedente e potrà essere pagato in unica soluzione oppure in modo rateizzato e precisamente in rate mensili.

La scadenza di ciascuna rata verrà comunicata dalla parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone la parte concedente potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il pagamento del canone, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di emissione della fattura, non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte concessionaria avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di concessione.

5. La parte concessionaria dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

6. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte concessionaria dovesse apportare all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà senza riconoscimento di indennizzo alcuno all'atto della riconsegna del bene.

7. E' fatto espresso divieto alla parte concessionaria di subconcedere in uso in tutto od in parte la cosa concessa (salvo formale autorizzazione della parte concedente); di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C.

8. E' fatto espresso divieto alla parte concessionaria di installare slot machine e altri apparecchi per il gioco d'azzardo lecito evidenziati e regolamentati nella vigente normativa nazionale e regionale.

9. Sono a carico della parte concessionaria le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas ove presente e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

10. Sono altresì a carico della parte concessionaria le opere di straordinaria manutenzione dell'immobile concesso in uso nei limiti di quanto stabilito dall'art. 11 del Regolamento per l'affidamento di beni immobili a terzi approvato con deliberazione n. 69 del 28 novembre 2011

11. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile concesso sono a carico della parte concessionaria (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

12. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte concedente fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte concessionaria e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte concedente, verranno rimosse al termine della concessione, sempre a cura e spese della parte concessionaria.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di concessione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Sono per intero a carico della parte concessionaria tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente concessione in uso.

13. La parte concedente si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte concessionaria si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

14. La parte concessionaria è costituita custode della cosa concessa in uso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi.

La parte concessionaria si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

15. Il concessionario si impegna a tenere sollevato il concedente da ogni responsabilità per danni che derivassero a terzi in dipendenza dell'esercizio della concessione.

16. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto la parte concessionaria versa un deposito cauzionale non produttivo di interessi legali pari a tre mensilità del canone e perciò di **Euro 10.814,46=**

17. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna.

La parte concessionaria consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte concedente, che chiederà poi il rimborso nella quota spettante.

Rimarranno a carico della parte concessionaria tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile concesso in uso, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

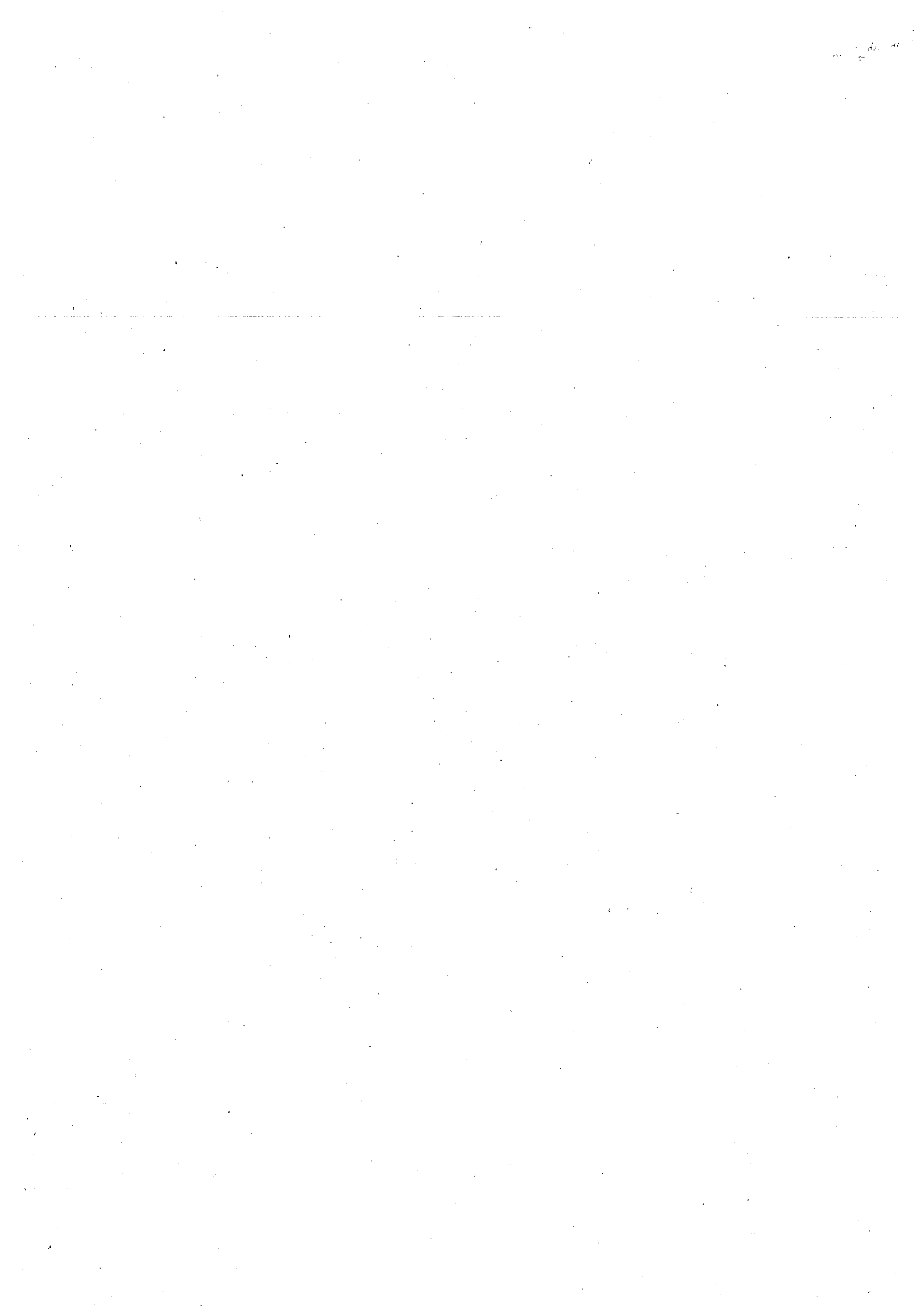
18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione in uso - ai sensi della normativa europea..

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte concedente -----

La parte concessionaria -----

Cremona, -----



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.d.u. in Comune di Cremona
 Piazza Del Comune _____ civ. 2

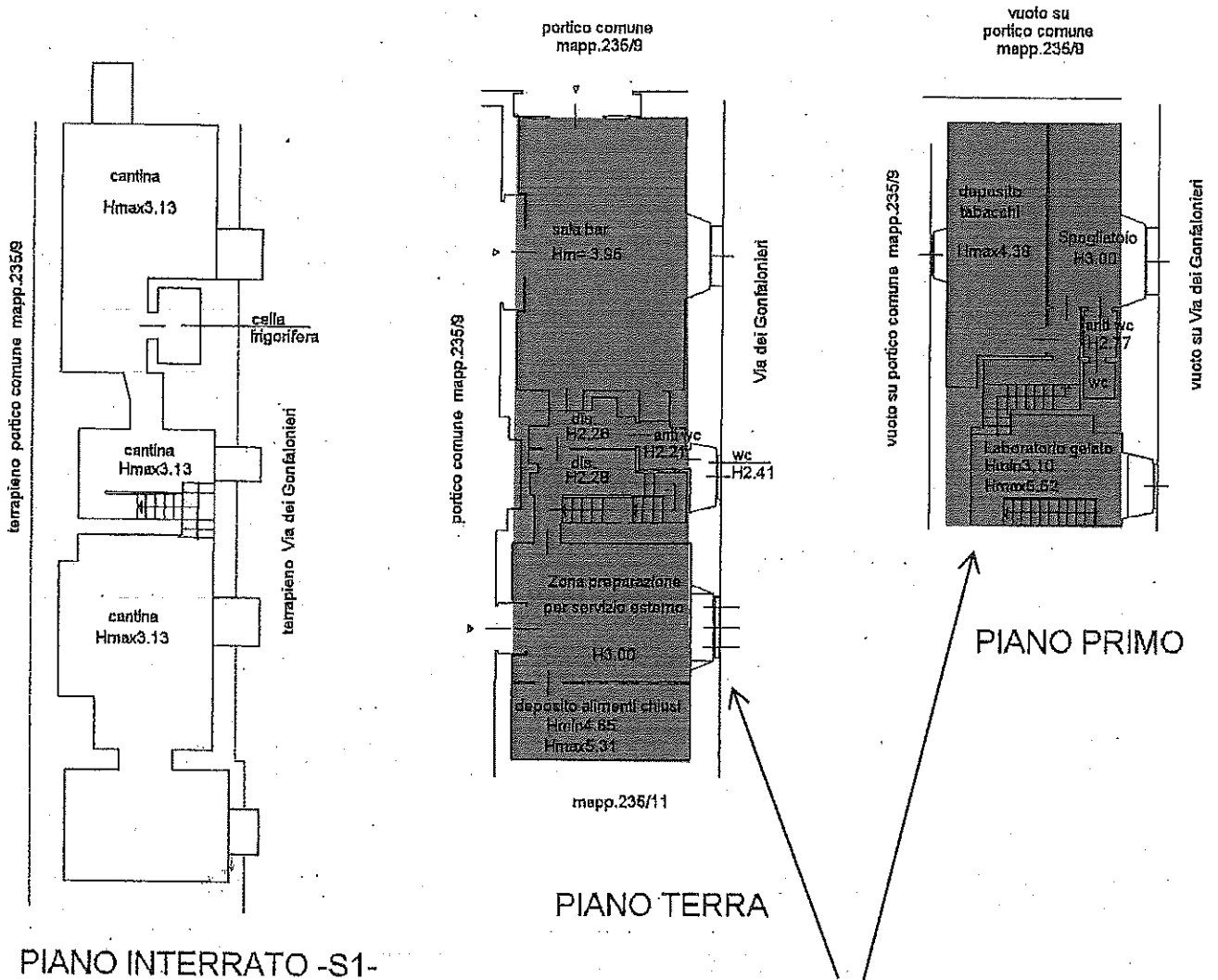
Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 85
 Particella: 235
 Subalterno: 502

Compilata da:
 Caccialanza Gianmarco
 Iscritto all'Albo degli Architetti
 Caccialanza
 Sezione A.C.
 Prov. Cremona
 Ufficio ARCHITETTURA

Anno Iscrizione: 1995
n.462
 ORDINE ARCHITETTI PAVESOTTI PAVESOTTI PAVESOTTI CONFRATELLI C.A.S.A.S.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato B)



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO -S1-

Locali in concessione
 I PORTICI s.n.c.



