

N. \_\_\_\_\_ di Repertorio del

**CONCESSIONE DI ANNI SEI, A FAVORE DI \_\_\_\_\_, DI SPAZI PRESSO L'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO EX HERION "DEPOSITO" SITO IN GIUDECCA, CAMPO S. COSMO 624/625 PER LA REALIZZAZIONE DI AZIONI FINALIZZATE A FAVORIRE LO SVILUPPO DI IMPRESE INNOVATIVE**

Il COMUNE DI VENEZIA, con sede legale in Venezia, Ca' Farsetti San Marco n. 4136, Codice Fiscale e Partita Iva 00339370272, rappresentato dal Dirigente del Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale-Culturale – Area Economia e Finanza, dott.ssa Veronica Rade, domiciliato per la carica nel Palazzo Municipale di Venezia, giusto incarico pg. 1159 del 02/01/2024.

**Premesso che:**

- il Comune di Venezia è proprietario dell'immobile sito in Giudecca, Campo San Cosmo 624/625, individuato al N.C.E.U. Fg. 18, Mapp. 44, denominato "Deposito ex Herion", sito nella parte posteriore della Chiesa dei SS. Cosma e Damiano, avente destinazione di incubatore di impresa;
- l'edificio è dichiarato di interesse culturale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. n. 42/2004, parte seconda, titolo I. Qualsiasi intervento e/o modifica, pertanto, andranno previamente condivisi con l'Amministrazione Comunale e autorizzati dalle Autorità competenti;
- la Soprintendenza \_\_\_\_\_ con nota pg. \_\_\_\_\_

**Visto** il Regolamento per la Gestione dei Beni Immobili del Comune di Venezia.

**Visto** il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.

**In esecuzione** alla determina dirigenziale \_\_\_\_\_

C o n c e d e

a \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, C.F./P.IVA \_\_\_\_\_, nel prosieguo indicato come *cessionario*, rappresentata dal \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_, gli spazi \_\_\_\_\_ del Piano \_\_\_\_\_ in uso esclusivo per complessivi mq. \_\_\_\_\_ca, del bene immobile di proprietà comunale denominato Deposito ex Herion e in quota parte i locali comuni (corridoi, bagni, atrio, locale caffetteria e cortile di pertinenza), come meglio identificati nell'allegata planimetria che forma parte sostanziale e integrante del presente atto (All. n. 1), alle condizioni e modalità espresse nel presente disciplinare di concessione.

Con la sottoscrizione del presente provvedimento concessorio, a tutti gli effetti di legge, il concessionario viene immesso nel possesso del bene concesso in uso e ne assume la custodia.

#### **Art. 1 - Rinvio alle premesse**

Le premesse del presente atto sono qui interamente richiamate e costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

#### **Art. 2 - Uso dei beni**

Lo spazio viene concesso per essere destinato ad attività inerenti al progetto presentato ed assentito in sede di gara (All. n. 2).

Il numero di persone che possono accedere al locale non dovrà superare il massimo consentito stabilito dalle norme vigenti in materia di sicurezza.

Ogni altra destinazione diversa dall'uso succitato è causa di risoluzione per inadempienza.

Sono a carico del concessionario tutte le prestazioni relative a spese per gli investimenti in attrezzature ed arredi e quant'altro si renda necessario per l'insediamento dell'attività di qualsiasi genere se non già presenti nei locali.

E' prevista una riserva d'uso dei beni concessi nel caso in cui il Comune di Venezia necessitasse degli stessi per i propri fini istituzionali e/o per la realizzazione di iniziative a carattere culturale, artistico, sociale, organizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da concordare preventivamente fra le parti.

### **Art. 3 - Durata**

La concessione del bene ha durata di anni 6 (se), a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto, venendo di fatto e di diritto a scadere senza necessità di invio della disdetta o di qualsiasi altro atto.

E' escluso il tacito rinnovo.

### **Art. 4 - Stato di consistenza e presa in consegna**

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza dello stato dei locali e che gli stessi sono adatti o adattabili alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarli al termine della concessione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

### **Art. 5 - Obblighi a carico del concessionario diretti all'utilizzo degli spazi**

1. A garanzia degli obblighi assunti il concessionario presta una cauzione (deposito cauzionale definitivo), pari a sei mesi del canone concessorio, di € \_\_\_\_\_.
2. L'acquisizione di eventuali autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi o altra forma di assenso necessario per lo svolgimento delle attività poste in essere nello spazio concesso, se dovute.
3. La vigilanza sullo spazio dato in uso affinché non venga superata la capienza dello stesso.
4. Il concessionario assume a proprio carico le spese di riparazione e manutenzione ordinaria, pulizia e custodia ed ogni altro onere relativo all'uso dei locali concessi.
5. La riparazione di eventuali danni causati agli spazi utilizzati, ad attrezzature e ad

oggetti di qualsiasi genere ivi esistenti, durante il periodo o in conseguenza dell'uso dello spazio.

6. La contribuzione alla manutenzione ordinaria, alla pulizia degli spazi comuni e loro custodia.

7. Segnalare al Referente di condominio tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta riparazione da parte del Comune di Venezia.

8. Garantire l'accesso allo spazio al personale dell'Amministrazione Comunale per eventuali accertamenti, verifiche, controlli e ispezioni.

9. Garantire il corretto comportamento da parte del proprio personale nonché di soci e simpatizzanti, nel rispetto del prossimo e degli altri sodalizi sia nel caso di coabitazioni nel medesimo vano che in via generale. L'osservanza da parte del proprio personale, collaboratori, soci e ospiti di tutte le disposizioni conseguenti a leggi, regolamenti e decreti, siano essi nazionali o regionali, in vigore o emanati durante il periodo vigente della concessione, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali.

10. Il rispetto del divieto di fumo in tutti gli ambienti interni della struttura.

11. Provvedere all'apertura e alla chiusura degli spazi utilizzati assumendosene la totale responsabilità.

12. Il concessionario è tenuto inoltre a:

- rispettare le normative vigenti nell'uso degli spazi;
- onorare tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento, tariffa raccolta rifiuti e espurgo fosse settiche sulla base delle quote millesimali;

- provvedere alla sorveglianza e alla manutenzione ordinaria dello spazio assegnato, compresi gli spazi accessori e pertinenziali comuni sulla base delle quote millesimali;
- avviare il progetto entro 60 giorni dalla firma della concessione e contestuale consegna dell'immobile, pena diffida e conseguente decadenza della concessione in caso di persistente inadempimento;
- presentare annualmente al Comune di Venezia un resoconto riepilogativo sull'andamento dell'attività svolta e sugli obiettivi raggiunti;
- dare esecuzione al progetto presentato ed assentito in sede di Avviso Pubblico;
- stipulare con una Compagnia Assicuratrice di primaria importanza una polizza di assicurazione per i rischi di responsabilità civile ed il rischio locativo compreso il rischio incendio ed i danni a terzi; il concessionario risponde dell'attività svolta nello spazio assegnato ed assume la responsabilità dei danni causati da persone o cose per comportamenti o eventi in ogni modo attribuibili all'attività svolta dallo stesso, o dai suoi dipendenti, consulenti, collaboratori, sollevando il Comune di Venezia da ogni responsabilità;
- sostenere le spese per gli investimenti in attrezzature ed arredi e quant'altro si renda necessario per l'insediamento dell'attività.

#### **Art. 6 – Divieti**

E' fatto divieto al concessionario:

1. sub-concedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, e/o anche in via occasionale, lo spazio assegnato;
2. apportare variazioni, innovazioni, eliminazioni o addizioni su qualsiasi parte dello spazio stesso, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
3. duplicare le chiavi ricevute in consegna, se non con il consenso dell'Amministrazione

Comunale;

4. adibire gli spazi concessi o parte di essi a sala giochi per usi non ricreativi e sociali, ovvero installare apparecchi automatici ad essi adibiti (slot-machines, video lottery, ed altre apparecchiature che abbiano come elemento preponderante di procurare dipendenza);
5. depositare materiali e suppellettili negli spazi comuni, intralciando così le vie di fuga;
6. adibire lo spazio per uso di culto;
7. utilizzare gli spazi per iniziative in contrasto con la legge o con lo Statuto comunale, per attività contrarie al buon costume, al pubblico decoro ed alla pubblica sicurezza;
8. effettuare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché la preparazione ed il riscaldamento di cibi in loco, se non con espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
9. utilizzare gli spazi adibiti ad uso espositivo o a mostre per vendere opere o manufatti di qualsiasi tipo;
10. fumare all'interno degli spazi;
11. utilizzare elettrodomestici quali, a titolo di esempio, microonde, stufe elettriche, frigoriferi o bombole a gas, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale che dovrà verificare la conformità degli stessi;
12. mantenere in deposito, in qualsiasi locale dell'edificio comunale, materiale infiammabile o comunque pericoloso per la pubblica incolumità;
13. effettuare amplificazione sonora non compatibile con il contesto ambientale.

**Art. 7 - Recesso del concessionario**

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla presente concessione, da comunicarsi tramite PEC, con decorrenza dal trentesimo giorno dalla data della comunicazione.

### **Art. 8 – Canone concessorio**

Il canone concessorio per l'uso dei suddetti spazi è stabilito in € \_\_\_\_\_ annui, da corrispondere in 2 rate anticipate, entro il trenta dei mesi di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di ciascun anno.

Dal secondo anno il canone è aumentato del:

II anno: canone I° anno x 1,15;

III anno: canone I° anno x 1,30;

IV anno: canone I° anno x 1,45;

V anno: canone I° anno x 1,60;

VI anno: canone I° anno x 1,75

### **Art. 9 - Consumi ed oneri**

Gli oneri relativi alle parti comuni saranno ripartiti tra i concessionari in proporzione delle quote millesimali.

Sono **interamente a carico del concessionario** le spese di:

- a) energia elettrica (illuminazione e forza motrice), secondo le letture del contatore che verranno effettuate dall'Amministratore condominiale;
- b) linea telefonica e dati;
- c) sanificazione ambientale del singolo lotto;
- d) condizionamento e riscaldamento, secondo le letture del contatore che verranno fatte dall'Amministratore condominiale;
- e) espurgo fosse settiche, in proporzione delle quote millesimali.

Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri inerenti il godimento del bene, comprese le spese di pulizia delle parti comuni.

### **Art. 10 – Versamenti**

I versamenti sono effettuati a mezzo bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale:

Intesa San Paolo, Codice IBAN: IT07Z0306902126100000046021, specificando nella causale la dicitura che verrà comunicata con apposita nota contabile dal Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale-Culturale.

In caso di omesso o ritardato pagamento del canone e delle spese alla scadenza indicata, il Comune costituirà automaticamente in mora il concessionario in ogni caso e qualunque ne sia la causa con facoltà di risolvere il presente contratto a seguito della decadenza dalla concessione, a danno e spese del concessionario.

#### **Art. 11 - Divieto di subconcessione**

E' fatto esplicito divieto al concessionario di subconcedere, in tutto o in parte, anche a titolo gratuito, lo spazio oggetto della presente concessione.

#### **Art. 12 - Assicurazione**

Per tutta la durata della concessione, il concessionario è considerato, a termini di legge, consegnatario responsabile e custode dello spazio oggetto della presente concessione, che deve essere mantenuto in buono stato a sua cura e spese.

Il concessionario è responsabile del corretto ed accurato uso del locale che gli viene affidato, comprese le parti comuni, nonché della buona conservazione degli arredi comunali.

Il Comune di Venezia non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale di proprietà del concessionario custoditi nell'immobile.

Il concessionario solleva l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi danno che può essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, all'immobile oggetto di concessione nonché a persone e/o a cose di terzi. Il concessionario altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile.

#### **Art. 13 - Manutenzioni**



Sono a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria (Testo Unico dell'Edilizia 06/06/2001, n. 380), nonché ogni intervento necessario ad adeguare l'immobile all'uso di cui all'articolo 2 del presente disciplinare di concessione, con l'avvertenza che tali interventi dovranno essere omogenei rispetto alla rimanente porzione di immobile.

E' fatto obbligo al concessionario di redigere un diario degli interventi manutentivi, specificati per tipologia (a titolo esemplificativo ma non esaustivo si indicano interventi sull'impianto elettrico, dipintura degli ambienti, ecc.). L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre al concessionario l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, indicandone un termine per adempiervi.

Il Comune di Venezia effettua, periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli di detto registro manutentivo e la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria del bene assegnato.

Sono a carico del concessionario le spese di straordinaria manutenzione derivanti dall'omessa effettuazione delle manutenzioni ordinarie di cui in precedenza.

E' fatto esplicito divieto al concessionario di eseguire interventi di straordinaria manutenzione o modifiche senza il preventivo consenso scritto del Comune di Venezia - Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale-Culturale. Tutti gli adattamenti e le migliorie apportate, che sono eseguite a spese del concessionario restano gratuitamente acquisite al Comune di Venezia al termine della concessione, per qualsiasi motivo questa avvenga, senza che al concessionario sia dovuto alcun indennizzo o rimborso spese di qualsiasi natura.

#### **Art. 14 - Restituzione del bene**

Il concessionario si impegna a restituire, alla scadenza della concessione, il bene nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato, salvo il normale degrado d'uso, libero e

sgombro da materiali ed eventuali attrezzature installate.

#### **Art. 15 – Controllo**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, in qualunque momento e senza necessità di preavviso, di ispezionare o far ispezionare i locali concessi in uso tramite i competenti uffici, sia controlli tecnici sull'immobile concesso che sulla conformità dell'utilizzo, con riferimento ai rapporti intercorrenti fra le due parti e descritti nella concessione.

#### **Art. 16 – Decadenza e Revoca**

L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla presente concessione qualora ravvisasse un uso del bene concesso incompatibile con la sua destinazione o un uso diverso dalle ragioni a base della concessione stessa o in caso di inosservanza degli obblighi che il concessionario si assume mediante la sottoscrizione del presente disciplinare di concessione. In particolare:

- non ottemperare o non volersi adeguare, senza motivo, alle disposizioni del "Referente di condominio", nominato dal Comune di Venezia, nelle sue funzioni di sovrintendente delle parti comuni, atte a gestire e organizzare gli spazi comuni con la diligenza del buon padre di famiglia;
- cessazione dell'attività svolta dal concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nel presente avviso e nell'atto di concessione;
- sub-concessione dell'immobile comunale;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione Comunale, determinato dall'Associazione assegnataria, fatto salvo il diritto del Comune di Venezia al risarcimento dei danni subiti;

- destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione a carico del concessionario;
- altri gravi inadempimenti da parte del concessionario;
- qualora fosse accertato il venir meno dei requisiti minimi richiesti per la partecipazione alla gara, non sanato entro 20 giorni dalla contestazione;
- mancato avvio dell'attività entro 60 giorni dalla stipula del provvedimento di concessione, salvo proroghe dovute a giustificato motivo rilasciate dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la presente concessione per sopravvenuti preminenti interessi pubblici con preavviso non inferiore a mesi 6 (sei).

L'Amministrazione concedente può revocare la concessione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

#### **Art. 17 – Domicilio**

A tutti gli effetti della presente concessione il concessionario dichiara di essere domiciliato in \_\_\_\_\_ e che l'indirizzo di posta elettronica a cui inviare ogni comunicazione è \_\_\_\_\_

In caso di variazioni del domicilio dichiarato il concessionario da notizia al Comune di Venezia – Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale-Culturale tramite posta elettronica certificata all'indirizzo patrimonio@pec.comune.venezia.it.

#### **Art. 18 - Registrazione e oneri vari**

Il contratto di concessione è sottoposto a registrazione con applicazione dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono in carico al concessionario.

Sono a carico del concessionario tutte le altre spese inerenti e conseguenti la concessione, ivi compresi i diritti di segreteria, se dovuti; la concessione non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto.

È a carico dell'Amministrazione Comunale l'onere di provvedere alla registrazione dell'atto.

Copia del contratto di concessione verrà consegnata al concessionario ad avvenuta registrazione.

#### **Art. 19 - Rinvio**

Per quanto espressamente non contemplato nel presente disciplinare di concessione si rimanda alle vigenti disposizioni normative in materia di concessioni, nonché al Regolamento per la Gestione dei beni immobili del Comune di Venezia.

#### **Art. 20 - Controversie**

Per qualsiasi controversia relativa al presente rapporto di concessione di bene pubblico insorta tra le parti, ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo, è competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

#### **Art. 21 - Trattamento dei dati personali**

Le Parti danno atto che, in attuazione degli obblighi discendenti dal Regolamento UE 2016/679, si è provveduto a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del procedimento di affidamento per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e alla conclusione del presente contratto.

Le Parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non

ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. Il trattamento dei dati personali, in particolare, si svolge nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del Regolamento Ue 2016/679, dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso Regolamento, garantendo l'adozione di adeguate misure di sicurezza al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative attività.

L'Amministrazione Comunale, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati ad essa forniti per la gestione del contratto e l'esecuzione economica ed amministrativa dello stesso, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, ivi inclusi gli obblighi di pubblicità e trasparenza imposti dalla normativa di riferimento.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Venezia,

il Dirigente del Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale-Culturale, dott.ssa Veronica Rade

\_\_\_\_\_

Per \_\_\_\_\_,

il Legale Rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Venezia,

Allegato: Planimetria locali