

CONTRATTO SUB CONCESSIONE

SANDRO VITALI, nato a Spello (PG) il 01/03/1956, residente in Spello (PG), Via XVI Giugno, n 13 – C.F VTLSDR56C011888X il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante di Azienda Vivaistica Regionale Umbraflor , con sede in Spello (PG), Via Castellaccio n. 6, C.F. e Partita I.V.A. 02493000547 (di seguito anche *parte concedente*)

e

....., con sede inP.IVA iscritta al registro delle Imprese di (di seguita denominata *parte subconcessionaria*) in persona delegata della suddettanata a il residente in

premessi che

- che con DGR n. 84 del 01.02.2016 ha approvato il contratto di concessione del complesso aziendale denominato Castellaccio sito nei comuni di Spello Assisi Cannara e Bevagna, tra Regione Umbria ed Azienda Vivaistica regionale Umbraflor;
- che all'art. 5 del suddetto contratto è previsto che la concessionaria possa cedere a soggetti terzi parte degli immobili per la durata di anni cui all'art 4 e non oltre, attraverso procedure di evidenza pubblica ed a canone di mercato previa autorizzazione della Regione Umbria;
- che a seguito di Bando pubblico indetto con Decreto ,,....., è stata individuata la ditta sull'immobile censito al nct foglio 18 part. 97 mq complessivi 430 unità abitativa.....

VISTO

- il progetto di sviluppo sociale e di formazione presentato dalla ditta quale parte integrante e sostanziale dell'offerta e vista l'offerta economicamente più vantaggiosa;

Convengono e stipulano quanto segue:

1. L'Azienda Vivaistica Regionale Umbraflor concede alla che accetta, in subconcessione, l'immobile ad uso abitativo sito in

Spello Via Castellaccio (PG). L'unità immobiliare denominata "Piano terra" e/o "Primo Piano" subconcessa risulta essere censita al Catasto Foglio n. 18 Particella n. 97 per complessivi mq

2. la parte subconcessionaria si obbliga ad utilizzare l'immobile di cui al precedente articolo esclusivamente per l'attività di servizi residenziali, educativi e di accoglienza anche con particolari condizioni di svantaggio sociale e che intendono proporre progetti socio-formativi, accoglienza. Salvo autorizzazione scritta della parte concedente, qualsiasi diversa o più ampia utilizzazione, o una medesima utilizzazione effettuata attraverso diversa azienda da quella di cui sopra, è da ritenersi vietata e costituirà causa di revoca del presente contratto da attivarsi mediante comunicazione scritta.

3. La parte subconcessionaria non potrà ulteriormente, concedere a terzi il complesso immobiliare de quo o parte di questo, neppure a titolo gratuito, né cedere la propria posizione contrattuale. La violazione del presente divieto costituirà causa di revoca del presente contratto da attivarsi mediante comunicazione scritta.

la durata della subconcessione è di quattro anni, con decorrenza dal e potrà essere rinnovata solo per espressa e concorde volontà delle parti da comunicarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale. Il contratto di subconcessione potrà essere risolto anticipatamente rispetto alla naturale scadenza previa comunicazione da ambo le parti con preavviso di almeno n. 6 mesi secondo le motivazioni e modalità previste dalle norme vigenti.

4. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte concedente o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte subconcessionaria, oltre a quanto previsto nell'art 14, dovrà pagare alla parte concedente una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (unsesantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta integro il diritto della parte concessionaria a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile;

5. il corrispettivo della subconcessione è stabilito in complessive

..... + IVA (..... + IVA) mensili, da pagarsi in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese a mezzo accredito bancario automatico da eseguire sul conto corrente aperto presso l'agenzia di Spello della Banca Unicredit avente il seguente codice iban IT51I02008386910000294335952 il canone al termine del primo biennio sarà di anno in anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato sulla scorta delle variazioni in aumento del costo della vita per le famiglie degli impiegati e degli operai, desumibili dall'ISTAT e verificatosi nell'anno precedente. Inoltre laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicato, comunque, quello più favorevole alla parte concedente. Il pagamento del canone non potrà in alcun caso essere sospeso né ritardato da pretese ed eccezioni del subconcessionario di qualsivoglia specie e natura. Il mancato puntuale pagamento del canone, in tutto o in parte, costituisce grave inadempimento nonché causa di revoca del contratto da attivarsi mediante comunicazione scritta.

6. La parte subconcessionaria sarà comunque tenuta al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte, nella misura indicata nell'art 11 del presente contratto. Sono a carico della parte subconcessionaria che, sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, nessuna esclusa, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonché tutte le spese per la cura, la manutenzione dell'area verde antistante il complesso immobiliare subconcesso (irrigazione, piantumazione, falciatura dell'erba, bonifica, pulizia e quant'altro necessario) comunque, tutte le somme che la parte concessionaria avesse ad anticipare per conto della parte subconcessionaria per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 11 del presente contratto da attivarsi mediante comunicazione scritta.

7. la parte subconcessionaria dichiara di aver esaminato i locali subconcessi e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi si svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato. La parte concessionaria resta in ogni caso esonerata da ogni

responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa concessa ed anche per il mancato uso contrattuale.

Ogni aggiunta, modificazione o innovazione dei locali subconcessi è vietata, salvo autorizzazione scritta della parte concessionaria. La violazione di tale divieto costituisce grave inadempimento nonché causa di revoca del contratto da attivarsi mediante comunicazione scritta. Resta pertanto espressamente convenuto ed accettato che eventuali miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro, effettuati senza autorizzazione scritta dalla parte subconcessionaria o da chi per essa, resteranno alla cessazione della concessione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite al complesso immobiliare concesso a beneficio della parte concedente, senza che la parte subconcessionaria o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata. Saranno a carico della parte subconcessionaria le riparazioni di piccola manutenzione ordinaria ed espressamente quelle di ogni genere riguardanti gli impianti di acqua, gas, luce, impianti termosanitari, impianti di condizionamento, serrature, chiavi, infissi, piastrelle, pavimentazioni e rivestimenti di ogni altra superficie. In ogni caso per quanto non espressamente previsto, si dovrà fare riferimento alle norme del C.C. Non provvedendovi la parte subconcessionaria, potrà provvedervi la parte concedente, prelevando l'importo del deposito cauzionale che, poi, entro e non oltre 30 giorni dovrà essere ricostituito per intero.

Sono altresì a carico della parte subconcessionaria le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte subconcessionaria dovrà consentire alla parte concedente o a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo congruo preavviso vista la propria particolare attività esercitata, l'accesso all'unità immobiliare concessa.

7. la parte subconcessionaria è custode della cosa concessa ove ubicato l'immobile oggetto della concessione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte concedente, fino alla riconsegna, ha il diritto, previo congruo preavviso di ispezionare e far ispezionare il complesso immobiliare de quo per accettarne lo stato di buon uso.

8. la parte subconcessionaria esonera espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte concedente. A tale scopo la parte subconcessionaria si obbliga a stipulare Polizza assicurativa contro i rischi di danni arrecati a terzi.

9. nel caso di fallimento della parte subconcessionaria, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

10. la parte subconcessionaria, contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura privata, costituisce nelle mani della parte concedente un deposito cauzionale, non imputabile né a canoni, né ad altro titolo, di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero) a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto. Detto deposito cauzionale sarà fruttifero ed i relativi interessi, da computarsi sin d'ora al tasso annuale immutabile pari al 1% (uno percento) verranno versati annualmente alla parte subconcessionaria. Il deposito sarà restituito alla cessazione, dopo regolare restituzione dei locali concessi, nella loro integrità originaria, sempre che la parte subconcessionaria abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni assunte con il presente contratto e derivanti dalla legge, nessuna esclusa. Resta comunque salvo il diritto della parte concedente al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte subconcessionaria. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e comunque sempre e non oltre, il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996. ad ulteriore garanzia del presente contratto di concessione verrà stipulata fidejussione, senza preventiva escussione, rilasciato da istituto bancario e/o da primaria compagnia assicurativa e/o da finanziaria per l'intero importo annuo offerto dalla parte subconcessionaria;

11. si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi gli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

12. a tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia

dipendente, connessa o comunque collegata alla concessione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della concessione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte subconcessionaria elegge domicilio presso la sede amministrativa di UMBRAFLOR in Loc. Castellaccio 6 Spello.

13. l'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in egual misura.

14. tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per atto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla revoca del contratto.

15. qualunque modifica o integrazione al presente contratto dovrà essere effettuata mediante atto scritto ad substantiam.

16. per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte concedente, ovvero in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso.

17. per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile concesso e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la pubblica sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

18. ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 75 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

20) la parte concedente dichiara di optare per regime Iva mediante emissione di regolare fattura;

Le parti contrattuali, letto quanto fin qui pattuito, ne confermano il contenuto e ne

sottoscrivono duplice originale.

Spello,

Per Umbraflor

.....

La Parte subconcessionaria previa rilettura, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. approva espressamente, i seguenti articoli del presente contratto :

2) -utilizzo vincolato del locale; condizione revoca in ipotesi di cessazione dell'affitto di azienda; 3).divieto di subconcessione e conseguente revoca; 4) divieto di tacita rinnovazione; indennità per occupazione abusiva da ritardata restituzione e penale giornaliera; 5)- indice di aggiornamento più favorevole alla parte concedente; rinuncia alla eccezione di inadempimento; effetti del ritardato o mancato pagamento del canone e degli altri oneri con previsione dei relativi interessi moratori e connessa revoca per mancato o ritardato pagamento; 6)- esonero della parte concedente da responsabilità per conseguenze dirette alle concessioni, licenze e permessi causate dalla cosa concessa; divieto di innovazioni e modificazioni e conseguente revoca; rinuncia alla restituzione di eventuali innovazioni e modificazioni non autorizzate e rinuncia ad ogni forma di compensazione; assunzione della straordinaria manutenzione con riguardo agli elementi indicati; deroga agli artt. 1583 1584 c.c; 8) – esonero di responsabilità per danni 9)-compenso alle visite 11)-deposito cauzionale fruttifero; determinazione del tasso di interesse e modalità di restituzione; interessi moratori; 12)-ordine di imputazione dei pagamenti; 13) – elezione del domicilio anche ai fini giurisdizionali; 15) inscindibilità ed essenzialità delle clausole contrattuali e conseguente revoca; 16) – forma delle modifiche e delle integrazioni; 17)-foro competente; 19) – informativa e consenso al trattamento dei dati personali.

Redatto, confermato e sottoscritto il...

Per la parte concedente

Sandro Vitali

Per la parte subconcessionaria

.....