

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ECOISOLA SRL**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e norma di legge, tra:

- 1) Arnoldi Marcellino nato a Vaprio D'Adda il 5 settembre 1967, nella sua qualità di Direttore della società Ecoisola S.r.l. – C.F. e P.IVA: 02371570165 – con sede legale ed operativa in Madone (BG) via Carso 73, che interviene nel presente atto in nome, per conto ed in rappresentanza della società predetta, in forza della procura speciale notarile del notaio Peppino Nosari Rep. n. 124979 Racc. n. 23348 del 14.1.2000 ed in esecuzione della determina dirigenziale n. 559/2021 del 23 febbraio 2021, nel presente contratto anche Concedente o Società Concedente;
- 2) Rizza Raffaele, nato a Modica (RG) il 4 gennaio 1960, nella sua qualità di Amministratore e legale Rappresentante della società Eco S.E.I.B. Srl con sede legale in Giarratana (RG), via Generale G. Azzaro, n°25, C.F. e P.IVA 01438530881 in seguito, per brevità, definito Concessionario.

Premesso che:

- a) Con determinazione del Direttore di Ecoisola S.r.l. n. 3274/2020 del 31 dicembre 2020, a seguito dell'espletamento di gara di evidenza pubblica, si procedeva all'aggiudicazione dell'appalto dei servizi di igiene urbana dei Comuni Soci di Ecoisola S.r.l. a favore della ditta Eco S.E.I.B. S.r.l. di Giarratana (RG), per il periodo dal 1 marzo 2021 al 28 febbraio 2026, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni quattro;
- b) con determinazione del Direttore di Ecoisola S.r.l. n. 308/2021 del 3 febbraio 2021, la società Ecoisola Srl ha bandito la gara per la concessione in uso di alcuni immobili facenti parte del più ampio compendio immobiliare ove è

- sita la medesima società, allo scopo della loro valorizzazione commerciale;
- c) con determinazione del Direttore n. 559/2021 del 23 febbraio 2021, a seguito dell'esperimento della procedura di evidenza pubblica, è stata aggiudicata alla società Eco S.E.I.B. s.r.l. la concessione in uso degli immobili, recependo le risultanze dell'offerta economica acquisita agli atti, per un canone concessorio annuo di €. 31.760,00 (trentunomilasettecentosessanta euro) oltre IVA di legge;
- d) si rende necessario tradurre in accordo contrattuale le clausole e le condizioni contenute negli atti di gara.

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1. - Premesse –

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Concessione.

ARTICOLO 2. – Oggetto della Concessione –

La società Ecoisola Srl, come sopra rappresentata, nella sua qualità di proprietario degli immobili infra descritti ed individuati nella planimetria allegata sub A. concede in uso alla società Eco S.E.I.B. S.r.l. che, come sopra rappresentata, accetta gli immobili ed i locali siti in via Carso, 73 del Comune di Madone, riconoscendo che gli stessi sono destinati all' utilizzo specifico di seguito indicato:

- uso esclusivo di parte del capannone della superficie di circa mq 650 catastalmente identificato al foglio 4 particella 391 sub 717, categoria D/7;
- uso esclusivo di parte dell'edificio adibito a ufficio/spogliatoio della superficie di circa mq 190 catastalmente identificato al foglio 4 particella 391 sub 705, categoria D/8;

- uso esclusivo di parte del piazzale della superficie di circa mq 2.000 catastalmente identificato al foglio 4 particella 391 sub 717;
- uso aree condominiali di parte del piazzale della superficie di circa mq 1.800 catastalmente identificato al foglio 4 particella 391 sub 709;
- uso aree condominiali di parte del piazzale della superficie di circa mq 250 catastalmente identificato al foglio 4 particella 391 sub 3187;
- uso aree condominiali di parte del piazzale della superficie di circa mq 400 catastalmente identificato al foglio 4 particella 391 sub 710;

I Locali e gli immobili sopra descritti ed individuati sono concessi in uso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che il Concessionario dichiara di conoscere come corretto e veritiero, liberi da attrezzature ed arredi (fatto salvo per quelli che concordemente sono stati mantenuti in loco e di proprietà di Ecoisola Srl) che sarà onere e cura del concessionario installare, non appena acquisita la disponibilità dei locali stessi.

Le parti precisano, dandosi reciprocamente atto, che la presente concessione in uso non rientra nel campo di applicazione delle locazioni, vuoi per quanto riguarda le regole generali codicistiche della locazione, vuoi per le disposizioni della legge speciale n. 392/1978, onde rimangono inalterati e impregiudicati i diritti del Concedente in ordine alla sua supremazia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ogni altra tutela giurisdizionale

ARTICOLO 3. – Destinazione –

I locali e gli immobili facenti parte della presente concessione vengono concessi esclusivamente per le attività proprie del Concessionario – Appaltatore dei servizi ecologici da parte di Ecoisola S.r.l. e per conto dei Comuni Soci – e, specificamente, per il ricovero e lo stazionamento dei mezzi d'opera e dei veicoli nella porzione di

capannone e nei piazzali, per uso ufficio e spogliatoio nei locali della palazzina.

E' espressamente vietato al Concessionario destinare i locali e gli immobili ad usi diversi, sub-concedere o cedere in tutto o in parte gli stessi senza autorizzazione scritta della società proprietaria, a pena di decadenza dalla concessione.

E' espressamente vietata la cessione del contratto, ad eccezione della contestuale cessione d'azienda, che deve essere comunicata alla società Concedente che si riserva il diritto di opporsi entro 60 giorni dalla comunicazione stessa.

Per il concreto esercizio dell'attività il Concessionario si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni, nulla osta e permessi comunque denominati prescritti dalla vigente normativa in materia, esonerando la Società Concedente da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

ARTICOLO 4. - Durata del Contratto –

La durata della concessione in uso è fissata in anni CINQUE decorrenti dalla data di stipulazione del contratto, rinnovabili per ulteriori anni QUATTRO a discrezione del Concedente, previa richiesta di rinnovo da presentare a cura del Concessionario mediante posta elettronica certificata o raccomandata a.r. da inviare entro il 31 dicembre del penultimo anno di concessione.

Il canone concessorio, per comune ammissione delle parti, decorre dal 1 marzo 2021 data di effettivo utilizzo degli immobili concessi in uso, in attesa della formalizzazione del contratto.

ARTICOLO 5. – Innovazioni e riconsegna –

Il Concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso di Ecoisola Srl. Quanto alle eventuali

migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza di Ecoisola Srl, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Concessionario. In caso contrario, il Concessionario avrà l'obbligo, a semplice richiesta della società Ecoisola Srl, anche nel corso della concessione, della rimessione in pristino, a proprie spese. Il Concessionario, quale custode della cosa locata, esonera espressamente Ecoisola Srl da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli da atto dei dipendenti del Concessionario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi; esonera altresì Ecoisola Srl dei danni causati per sua colpa e negligenza dall'uso del bene locato e dai suoi impianti. Il Concessionario dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare agli incaricati di Ecoisola Srl ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Alla scadenza della concessione i locali dovranno essere lasciati liberi da persone e cose, in perfetto stato, tinteggiati a nuovo, vetri intatti, servizi e relative apparecchiature idrico-sanitarie dovranno essere consegnate in perfetto stato di conservazione e funzionamento. I piazzali dovranno essere riconsegnati in perfetto stato e adeguatamente puliti.

ARTICOLO 6. - Canone –

Il canone annuo di concessione a corpo è determinato in Euro 31.760/00 (Euro trentunomilasettecentosessanta).

Il canone deve essere corrisposto anticipatamente in due rate semestrali aventi scadenza il 31 gennaio e il 30 giugno di ogni anno. Per l'anno 2021 la prima rata dovrà essere corrisposta entro il 31 marzo e la seconda rata entro il 30 giugno 2021.

Il concessionario non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, qualunque ne sia il titolo,

anche in caso di giudizio pendente, se non dopo il pagamento delle quote scadute.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo, senza necessità di richiesta formale, a partire dal secondo anno di concessione.

La ritardata corresponsione del corrispettivo di cui sopra, salvo per cause di forza maggiore, comporterà, per il Concessionario, il pagamento di un interesse che viene, di comune accordo, fissato in misura doppia dell'interesse legale, tempo per tempo vigente, dalla data di scadenza del debito, senza che sia necessaria la costituzione in mora da parte della società Ecoisola Srl. Il mancato versamento di tre rate consecutive del canone è causa di risoluzione del Contratto ex art. 1456 cod. civ..

ARTICOLO 7. – Predisposizione dei locali (arredi ed attrezzature) –

Spetta al Concessionario provvedere all'acquisto ed all'installazione, secondo le norme vigenti, degli arredi e delle attrezzature di dettaglio necessari per l'esercizio delle attività di impresa, oggetto del presente Contratto. Al termine della concessione gli arredi e le attrezzature di proprietà del Concessionario dovranno essere rimossi a cura e spese di quest'ultimo.

ARTICOLO 8. - Principali responsabilità del concessionario –

Il Concessionario è responsabile:

- della buona conservazione e della continuativa efficienza dei locali che devono essere utilizzati secondo la loro destinazione;
- della vigilanza e custodia dei locali;
- di eventuali danni o infortuni non riconducibili agli obblighi della proprietà occorsi a chiunque durante la durata della concessione. Se tali danni sono causati da estranei, il Concessionario manleva Ecoisola Srl da qualunque responsabilità salvo, una volta ripristinato lo status quo ante e rifiuti gli eventuali danni, esercitare il diritto di rivalsa

nei confronti dei terzi stessi;

• dell'inosservanza, anche da parte di estranei, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza, per evitare incidenti, danni, infortuni o manomissioni.

ARTICOLO 9. - Oneri e obblighi a carico del concessionario –

Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri e obblighi:

- a) la manutenzione ordinaria dei beni concessionati, di cui all'art. 1576 cod. civ., ivi comprendendo la pulizia e manutenzione programmata dei locali ogni qualvolta si renda necessario;
- b) tutte le spese relative a tasse e/o tributi di carattere locale e nazionale (di competenza a norma di legge);
- c) tutte le spese relative alle utenze (a titolo meramente esemplificativo: quelle relative ai consumi dell'acqua potabile, di energia elettrica, spese per il servizio calore, la bolletta telefonica, ecc.);
- d) l'osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti, con particolare riguardo a quelle fiscali, di pubblica sicurezza, e relative alla sicurezza dei lavoratori, con tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 626/94 e successive modifiche, tenendo sollevata la società Ecoisola Srl da ogni eventuale responsabilità al riguardo;

ARTICOLO 10. - Norme particolari da osservare nell'esecuzione della concessione –

Il Concessionario dovrà effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti secondo quanto prescritto dalle norme in vigore nel Comune di Madone. Il Concessionario potrà altresì installare elementi pubblicitari inerenti l'esercizio (illuminanti e non) all'esterno dei Locali. Le dimensioni e la tipologia dell'insegna dell'esercizio devono

essere concordate con la società Ecoisola Srl e comunque essere rispettose delle vigenti e specifiche norme in materia.

ARTICOLO 11. – Oneri ed obblighi della società Ecoisola Srl –

Le manutenzioni straordinarie degli immobili oggetto di concessione sono a carico della società Ecoisola Srl che potrà in ogni tempo eseguire sia all'interno che all'esterno dell'immobile tutte le riparazioni e installare tutti gli impianti che ritenesse opportuni, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso a favore del Concessionario, anche se le opere durassero oltre i 20 giorni. L'eventuale inagibilità temporanea dell'impianto, che si rendesse necessaria per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o di riparazione, aventi carattere di improrogabilità e di assoluta necessità, di durata oltre i limiti di cui al primo comma dell'articolo 1584 del Codice Civile, non dà diritto alla richiesta di indennizzo e/o di risarcimento del danno, fatta salva la riduzione del corrispettivo concessorio, proporzionata alla durata dell'interruzione della detta inagibilità, derogandosi così espressamente al disposto del citato articolo del Codice Civile. Qualora si rendessero necessarie manutenzioni straordinarie dovute a colpa del Concessionario, le conseguenti spese saranno poste a suo carico.

ARTICOLO 12. – Migliorie e addizioni –

Il Concessionario non può, senza il consenso scritto della società Ecoisola Srl, eseguire modifiche anche se ritenute migliorative degli elementi strutturali oppure innovazioni, migliorie o addizioni di qualsiasi genere dell'immobile. Il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso per quelle opere di abbellimento, modifiche, migliorie ed addizioni che, comunque, apportasse a sue spese ai locali durante la concessione e che dovranno essere mantenuti al termine della concessione stessa, come appartenenti alla società Ecoisola Srl, derogandosi così espressamente

al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

ARTICOLO 13. – Cauzione –

A garanzia del rispetto delle clausole e condizioni contrattuali, e per eventuali danni causati alla struttura, il Concessionario si impegna a costituire una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone (€ 7.940,00 oltre IVA).

Il deposito contrattuale può essere sostituito da polizza fidejussoria bancaria o assicurativa pari al totale delle tre mensilità del canone concessorio offerto rilasciata da primarie aziende di credito o assicurative, contenente la clausola della sua operatività entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta da parte della società Ecoisola Srl, senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale e contenente la clausola di validità ed efficacia della garanzia fino ad espressa liberatoria scritta della società Ecoisola Srl. Le attestazioni dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone concessorio annuale offerto, dovranno essere consegnate dall'aggiudicatario all'atto della sottoscrizione del contratto di concessione. Non è prevista la possibilità di dilazioni.

Il Concessionario dovrà reintegrare la cauzione definitiva di cui la società Ecoisola Srl abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento. La cauzione sarà restituita, senza interessi, al termine del contratto.

ARTICOLO 14. - Assicurazione –

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per i danni derivanti alla società Ecoisola Srl o a terzi, cose o persone nell'esecuzione delle attività di impresa oggetto del Contratto. A tal fine il Concessionario provvederà a stipulare apposita polizza, senza franchigia, per eventuali danni causati a terzi nel corso dell'espletamento

dell'attività, compresi quelli derivanti dai prodotti erogati, con massimali non inferiori a: € 500.000,00 per ogni sinistro € 500.000,00 per ogni persona sinistrata € 500.000,00 per danni a cose. Copia della polizza deve essere consegnata alla società Ecoisola Srl all'atto della stipula di questa concessione. In caso di grave inadempimento da parte del Concessionario delle prestazioni dedotte a suo carico nel presente Contratto, la società Ecoisola Srl si riserva la facoltà di risolvere il Contratto e di pretendere dal Concessionario il risarcimento di tutti i danni patiti a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 15. - Riconsegna dei locali –

Alla scadenza della concessione, il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare i Locali in perfetto stato di efficienza, senza manomissioni di sorta, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso, liberi da impianti, attrezzature ed ogni altro bene di sua proprietà o da lui detenuti o posseduti, e dovrà inoltre risarcire gli eventuali danni provocati.

ARTICOLO 16. – Recesso anticipato –

E' in facoltà del Concessionario recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formalizzarsi mediante invio di lettera raccomandata a.r. o PEC almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza che allo stesso possa essere riconosciuto alcun rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.

Articolo 17. – Decadenza -

In caso di violazione o inottemperanza di uno qualsiasi degli obblighi previsti nel presente contratto, la società Concedente procederà, previa intimazione ad adempiere, a dichiarare la decadenza dal contratto con conseguente diritto di richiedere il risarcimento del danno.

Articolo 18. - Spese –

Tutte le spese comunque inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

ARTICOLO 19. - Norma finale –

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, così che per patto espresso la violazione di una soltanto delle dette clausole darà diritto alla società Concedente di procedere alla risoluzione del contratto ed alla richiesta di risarcimento del danno.

Per ogni altra condizione non stabilita nel presente contratto, le parti fanno espressamente riferimento alle disposizioni di legge e regolamentari attualmente in vigore.

Il presente contratto impegna fin da ora sia il Concessionario che il Concedente ai sensi del Codice Civile.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del D. Lgs. 196/2003, la Concessionaria 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, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del responsabile. In base a detta informativa, il Concessionario dà il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla concessione ed ai fini della competenza giudiziaria, si fa riferimento al Tribunale di Bergamo.

ALLEGATI: A) PLANIMETRIA

Per Ecoisola Srl

Il Direttore

Marcellino Arnoldi

Per Eco S.E.I.B. Srl

L'Amministratore Unico

Raffaele Rizza

(firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate e
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)