

## SCHEMA DI CONCESSIONE

OMISSIS

stipulato

### ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Trento, di seguito denominato anche solo Comune, come sopra rappresentato, concede alla società Farmacie Comunalì S.p.A., di seguito denominata anche concessionario, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, l'unità immobiliare, appartenente al Patrimonio Indisponibile del Comune di Trento, ubicata al piano terra dell'edificio sito in Piazza Mancì n. 5 a Povo, identificata catastalmente dall'intera p.m. 1 e da parte della p.m. 2, subalterno 9, della p.ed. 142 del C.C. di Povo, il tutto come apparente dalla planimetria di cui all'allegato "A" che forma parte integrante ed essenziale del presente atto.

### ART. 2 – IMPIANTI

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 il concessionario prende atto che la situazione degli impianti che servono i locali di cui all'articolo 1 è quella risultante dalla documentazione consegnata in allegato alla nota del 13 dicembre 2012, prot. n. 54086.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede e certificazioni degli impianti aggiornate.

### ART. 3 – DESTINAZIONE D'USO

Gli spazi di cui all'art. 1 devono essere adibiti esclusivamente all'esercizio di attività in campo sanitario – farmacia, con divieto di ogni altra diversa destinazione; la violazione di tale divieto costituisce causa di decadenza della concessione.

### ART. 4 – DURATA – RECESSO - REVOCA

La presente concessione ha la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 1 gennaio 2025 e scadenza il 31 dicembre 2030.

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante pec almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per ragioni di interesse pubblico.

Alla scadenza, o al momento dell'esecutività del recesso, della revoca o della decadenza, i locali dovranno essere restituiti al Comune nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Il Comune può decidere di accettare la restituzione dei locali così come adattati dal concessionario a seguito dell'esecuzione dei lavori autorizzati dal Comune.

Il concessionario assume la custodia dell'unità immobiliare di cui all'art. 1 del presente atto ed esonera il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività svolte nei locali e conseguenti alla custodia degli stessi, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile e liberando conseguentemente il Comune.

#### ART. 5 - CANONE

Il canone annuo viene convenuto e accettato in euro 16.875,72 (sedicimilaottocentotantacinque/72), oltre all'i.v.a. nella misura di legge, da versare in rate trimestrali anticipate di euro 4.218,93 (quattromiladuecentodiciotto/93) ciascuna, oltre all'i.v.a. nella misura di legge, entro il 5 gennaio, 5 aprile, 5 luglio e 5 ottobre di ciascuna annata contrattuale, mediante procedura di pagamento PagoPA, utilizzando gli avvisi emessi dal Comune, oppure secondo ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con il concessionario, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente atto.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72 il Comune esercita l'opzione per l'imposizione i.v.a. del canone.

Il canone di cui al primo comma del presente articolo 5 è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, nella misura del 100% della variazione percentuale Istat registrata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese di luglio.

#### ART. 6 – MANUTENZIONE – MODIFICA LOCALI

La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. La manutenzione straordinaria migliorativa dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto è a carico del concessionario, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente. Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, in forma non esaustiva, si rinvia al disciplinare di concessione (Allegato "B") che forma parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Sono a carico del concessionario anche tutte le spese conseguenti all'eventuale adeguamento alla normativa sulla prevenzione incendi e alla normativa sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro (D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.) dipendenti dalla specifica attività svolta nell'unità immobiliare.

Rientrano inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni dovute a un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso scritto del Comune di Trento. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

#### ART. 7 - OBBLIGHI GENERALI

Rimangono a carico del concessionario gli ulteriori obblighi generali elencati nel disciplinare di concessione (Allegato "B").

#### ART. 8 - SPESE ACCESSORIE

Tutte le spese di energia elettrica, riscaldamento, acqua e pulizie relative agli spazi esclusivi e tutte le spese inerenti le parti comuni che la normativa vigente pone a carico del conduttore sono a carico del concessionario che dovrà provvedere a intestarsi le relative utenze.

Il concessionario si obbliga in ogni caso a rimborsare al Comune di Trento ogni spesa d'uso per il funzionamento dei locali che non risulti essere intestata direttamente al concessionario, ivi incluse le eventuali voci di spesa relative alle parti comuni che la normativa pone a carico del conduttore.

Il Comune si riserva di richiedere al concessionario spese accessorie a preventivo, comunicando successivamente l'eventuale conguaglio a credito o a debito derivante dalla verifica delle voci di spesa a consuntivo.

#### ART. 9 – ATTREZZATURE E ARREDI

L'acquisto delle attrezzature e degli arredi necessari per l'esercizio delle attività all'interno dell'unità immobiliare oggetto di concessione compete al concessionario.

Le attrezzature e gli arredi acquistati dal concessionario resteranno di proprietà dello stesso.

Alla scadenza del presente contratto, l'unità immobiliare deve essere liberata dai beni di proprietà del concessionario. In difetto, il Comune provvede direttamente e acquisisce la proprietà dei predetti beni ove non rivendicati dal concessionario entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta del Comune.

#### ART. 10 – RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dell'attività svolta e in particolare agli utenti, considerandosi quali terzi anche i dipendenti dell'impresa concessionaria che operano presso i locali di cui all'articolo 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tali locali.

Per tutta la durata del presente contratto il concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dell'unità immobiliare concessa, anche tenendo conto e adeguandosi a eventuali sistemi d'allarme, liberando il Comune di Trento da qualsiasi onere e/o responsabilità.

Il concessionario ha presentato con nota di data 29 aprile 2024 prot. n. 150093 polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile derivante da eventuali danni che dall'uso dei locali concessi possono derivare a persone o cose.

La polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile è a carico del Comune di Trento.

Il Comune si riserva di controllare, mediante richiesta al concessionario, la presenza e validità di una polizza ai sensi del comma 3 per tutta la durata della concessione.

#### ART. 11 - TUTELA DIPENDENTI

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

Ai fini della corretta applicazione della normativa in materia di sicurezza, il Comune provvede a fornire le necessarie informazioni sui rischi specifici esistenti nei locali in concessione, mentre il concessionario ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi gli eventuali rischi interferenziali di cui all'art. 26 del citato D.Lgs. 81/2008. A tal proposito, a tutela dei dipendenti ma anche a garanzia dell'adozione di tutte le misure volte a preservare l'integrità dell'unità immobiliare oggetto di concessione, il Comune si riserva la facoltà di chiedere al concessionario la presentazione del documento di valutazione dei rischi. In tal caso, il documento è sottoposto a verifica da parte del Comune, il quale può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori o di terzi. Il concessionario ha l'obbligo di adeguare il documento di valutazione dei rischi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune: decorso tale termine e previa instaurazione del contraddittorio, è diffidato ad adempiere entro un ulteriore termine, decorso inutilmente il quale il contratto decade di diritto.

La tipologia di attività prevista nei locali e le modalità di svolgimento della stessa escludono l'ipotesi di rischi interferenziali tra i lavoratori del concessionario e i lavoratori del Comune.

Il Comune si riserva di controllare, mediante acquisizione d'ufficio del Documento Unico di Regolarità Contributiva, l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali da parte del concessionario.

Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, il Comune ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla decadenza della concessione nei casi di maggiore gravità.

#### ART. 12 - CONDIZIONI D'USO

Il concessionario dovrà usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia restando vincolato all'osservanza delle norme comuni del Codice Civile.

#### ART. 13 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE A TERZI

La presente concessione non potrà essere oggetto di cessione, anche parziale, a qualsiasi titolo, a terzi senza l'autorizzazione del Comune di Trento. Nel caso di inadempienza la concessione decade di diritto.

#### ART. 14 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Le parti convengono che la concessione decade di diritto nei casi previsti dagli articoli 3, 4 comma 3, 11 comma 6 e 13, nonché nelle seguenti ipotesi:

- in caso di ritardo superiore a mesi 3 (tre) nel pagamento di una o più rate del canone di concessione di cui all'articolo 5 del presente atto;
- in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni previste nel contratto medesimo.

Gli effetti della decadenza prevista nei casi indicati dal comma 1 decorrono dal ricevimento, da parte del Concessionario, del relativo provvedimento adottato dal Comune, salvo l'eventuale risarcimento del danno, e con obbligo per il Concessionario di restituzione dei locali al Comune nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

#### ART. 15 – RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non previsto dalla presente concessione e in quanto applicabili si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

#### ART. 16 – SPESE CONTRATTUALI – REGIME FISCALE

Le spese per e in causa del presente atto sono a carico del concessionario.

#### ART. 17 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti relativamente all'interpretazione, esecuzione e validità della presente concessione, la stessa viene devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

Foro competente è quello di Trento.

#### ART. 18 - REGISTRAZIONE

Il presente contratto è soggetto a registrazione .....

Letto, accettato e sottoscritto.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



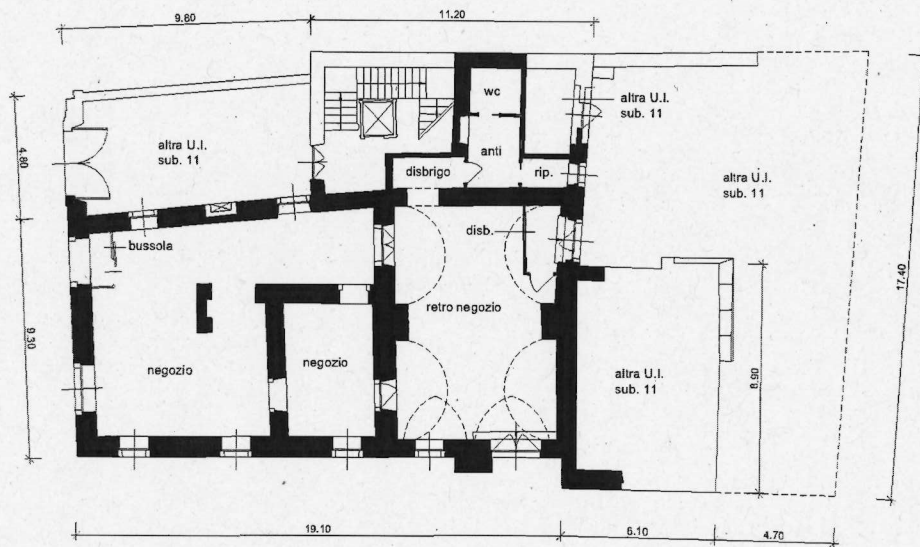
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO  
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

**PIANO TERRA - PT**

h. 230 cm



Compilato da Ing. VIOLA STEFANO

iscritto all'albo Ingegneri

della Prov. di TN - Trento

Mod. Am (Fabbricati)

N. 1788

Rilievo in conformita' allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 200

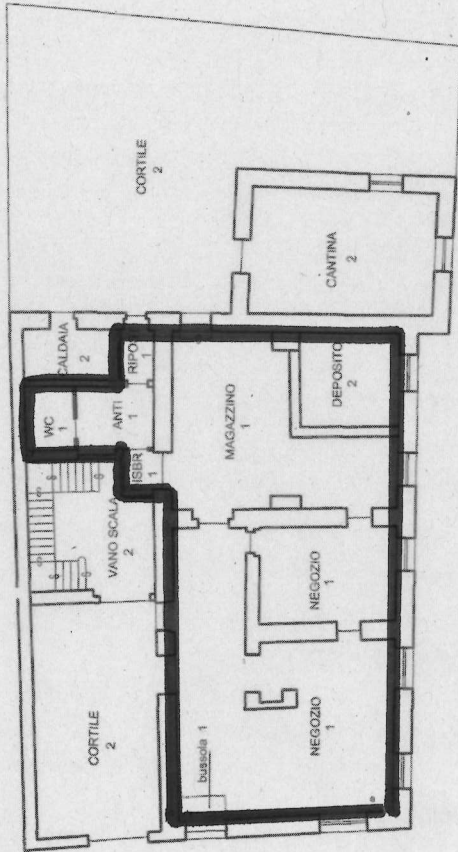
Indicare le principali misure esterne

CARCE 17A

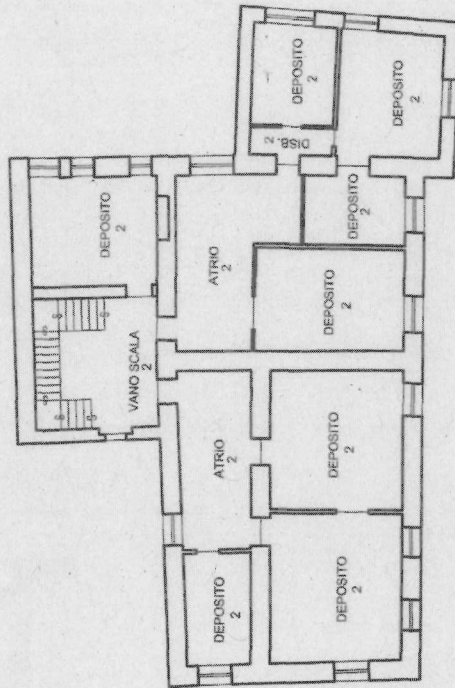
ESTRATTO MAPPA  
C.C. POVO  
Scala 1:1000



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**COMUNE DI TRENTO**  
SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO ESPROPRI STIME E FRAZIONAMENTI



PIANO DI DIVISIONE MATERIALE  
DELLA P.ED. 142 IN C.C. POVO

FILE: povo.dwg

CLASS.:

DATA: DICEMBRE 2003

SCALA: TAV. N.  
1:200

PIANTE

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

RILIEVO :



1723/2004

## DISCIPLINARE CONCESSIONE LOCALI

### 1 - MANUTENZIONE

**A) manutenzione ordinaria sugli edifici:** rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

**B) Manutenzione straordinaria sugli edifici:** rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data della presente convenzione. Ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere effettuato e certificato ai sensi della L.46/90 e del DM 37/2008.

**C) Manutenzione migliorativa sugli edifici:** rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

### 2 – OBBLIGHI GENERALI

Il concessionario è obbligato a:

- a) mantenere in ordine e puliti i locali assegnati e gli spazi comuni;
- b) consentire al personale del Comune, in qualunque momento, l'accesso ai locali assegnati, a semplice richiesta telefonica, per verificare le corrette condizioni di utilizzo e conservazione degli spazi;
- c) non ingombrare gli spazi in comune e le eventuali uscite di sicurezza;
- d) inoltrare eventuali richiami a voce o per iscritto al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune;
- e) inoltrare tempestivamente al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali comunicazione scritta in merito ad atti vandalici o comunque a danni alla struttura di cui si è venuti a conoscenza, provvedendo contemporaneamente alla denuncia alle competenti Forze di Polizia;
- f) provvedere all'eventuale denuncia alla Dolomiti Ambiente S.p.a. per l'intestazione dell'utenza per la tariffa di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (TARI), se dovuta.

Il concessionario prende atto inoltre, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato negli spazi destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 Kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo, o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito e in modo ampio il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.