

CONTRATTO DI SUB CONCESSIONE

L'anno 202_ (duemilaventi____) il giorno __ (_____) del mese di _____ in Genova

Tra

Palazzo Ducale Fondazione per la Cultura in persona della Presidente e Legale Rappresentante
Avvocato Sara Armella nata a Savona il 20/11/1969, con sede legale in Genova, Piazza Matteotti 9
P.I. 03137910109 – C.F. 03288320157

e

Premesso

- che in data 25/01/2010 il Comune di Genova, in considerazione delle finalità statutarie della Fondazione e degli scopi di valorizzazione del Palazzo Ducale che lo stesso dovrà perseguire, concede a Genova Palazzo Ducale Fondazione per la Cultura l'uso dell'immobile di civica proprietà sito in Genova, denominato "Palazzo Ducale". Tale concessione è volta alla valorizzazione dell'immobile attraverso attività culturali, espositive, commerciali, professionali, promozionali e di servizi;
- che con atto notarile del 11/07/2014 sono state approvate le modifiche statutarie tra cui la denominazione della Genova Palazzo Ducale Fondazione per la Cultura in Palazzo Ducale Fondazione per la Cultura;
- che in conseguenza di detta concessione Palazzo Ducale Fondazione per la Cultura ha facoltà di disporre degli spazi concessionati nelle forme meglio viste, quale ad esempio la sub – concessione;
- che l'attività esercitata presso i locali oggetto del presente contratto sarà quella

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Palazzo Ducale Fondazione per la Cultura subconcede in godimento ad uso esclusivo a _____ la porzione immobiliare con accesso al piano terrazzo, già denominata unità n. 72 di mq. ca. 178, iscritta al N.C.E.U. di Genova, foglio GEA/96, particella 61, Subalterno 47 indicata con il colore blu nella allegata planimetria oltre all'uso non esclusivo della porzione di terrazzo esterno indicato con il colore rosso e sempre nella allegata planimetria per la durata di anni 6 (sei) decorrente dal __ / __ / ____ con scadenza al __ / __ / ____.

La presente subconcessione potrà essere rinnovata solo previo consenso espresso, reso per iscritto, della subconcedente.

Al subconcessionario è attribuita la facoltà di rinunciare alla presente subconcessione anticipatamente rispetto alla data di scadenza prevista nel presente atto, con obbligo di preavviso di almeno sei mesi da effettuarsi mediante comunicazione scritta, a mezzo raccomandata a.r., alla subconcedente.

Art. 2

_____ si impegna a corrispondere un canone annuo di Euro _____ (_____) oltre I.V.A. di legge, da versare in 4 (quattro) rate anticipate di Euro _____ (_____) più I.V.A. oltre a rimborsare, con la stessa cadenza trimestrale, alla Fondazione concedente le spese di amministrazione e servizi che vengono determinate nella misura forfettaria del 15% del canone.

Il presente canone è aggiornato annualmente ed automaticamente, senza necessità di richiesta scritta da parte della sub concedente, nella misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati come accertato dall'ISTAT nell'anno precedente e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti al momento della stipula del presente contratto.

Il mancato pagamento di due rate consecutive di canone comporta la decadenza di diritto dalla presente subconcessione oltre ad applicare gli interessi di mora previsti dal D. Lgs. 231/2002.

La sub concedente esercita l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10 1° C. n. 8 del D.P.R. 26/10/1973 n. 633 (L. 248/2006) e la sub concessionaria prende atto ed accetta.

Art. 3

Il bene è accettato e gradito nello stato in cui si trova dal subconcessionario il quale assume a proprio carico gli oneri e le spese di manutenzione ordinaria.

Art. 4

E' fatto divieto al subconcessionario, salvo che sia stato a ciò espressamente autorizzato per iscritto dal subconcedente, apportare innovazioni, modifiche, migliorie al locale.

Al fine di ottenere l'autorizzazione il subconcessionario dovrà farne richiesta alla subconcedente indicando il tipo e la portata delle modifiche.

La realizzazione degli interventi richiesti avverrà a cura del subconcedente e a spese del subconcessionario.

Al subconcessionario, sia durante la subconcessione che al momento della riconsegna del locale non spetterà alcun diritto ad ottenere rimborsi e/o indennizzi per gli interventi realizzati, ancorché autorizzati.

Il subconcedente potrà al momento del rilascio dell'autorizzazione richiedere apposito atto di impegno sottoscritto dal subconcessionario, per sé ed aventi causa, alla rimissione in pristino del locale al momento della riconsegna.

Nel caso la sub concedente venisse a conoscenza di opere realizzate nell'immobile senza il proprio consenso, o comunque in mancanza delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni, la sub concessionaria, su richiesta della sub concedente, sarà tenuta immediatamente a sospendere i lavori e/o all'immediata rimessa in pristino a proprie spese e il suo inadempimento accorderà alla sub concedente facoltà di risolvere il contratto.

Il subconcessionario è autorizzato ad operare interventi di abbellimento (ad es. installazione piante, fioriere, ecc.) dell'area esterna oggetto di sub-concessione, previo consenso scritto da parte del subconcedente.

Art. 5

E' fatto divieto, a pena di decadenza dalla subconcessione, al subconcessionario di cedere in tutto o in parte, a qualsiasi titolo anche gratuito, il locale oggetto della presente subconcessione, salvo il caso di cessione o di affitto d'azienda, che dovranno comunque essere preventivamente autorizzati per iscritto dal subconcedente, il quale potrà opporvisi per giustificati motivi.

L'acquirente o affittuario dell'azienda assumerà comunque nei confronti del subconcedente tutti gli obblighi già gravanti sul subconcessionario suo dante causa.

E' fatto espresso divieto alla sub concessionaria di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia e/o pregiudizio e/o disturbo agli altri sub concessionari e/o visitatori del Palazzo, tenere all'interno dell'immobile depositi di materiale infiammabile o esplosivo, assumere iniziative e/o comportamenti in vigenza del Contratto contrari all'igiene, alla sicurezza, e al decoro

delle persone e/o del condominio e, più in generale, tali da arrecare disturbo agli occupanti dell'edificio

Art. 6

E' fatto divieto, a pena di decadenza dalla presente concessione, al subconcessionario di adibire il locale ad una destinazione diversa da quella prevista nel presente atto, ancorchè riconducibile entro l'ambito della funzione commerciale.

Ogni innovazione nell'organizzazione aziendale che comporti un uso anche parzialmente diverso da quello di cui al presente atto dovrà essere previamente autorizzato per iscritto dal subconcedente.

Art. 7

Fermo restando quanto previsto dall'art. 2, nonché dall'art. 4, il subconcessionario si impegna a restituire al termine della subconcessione il locale, senza nulla pretendere a qualsivoglia titolo per il mancato rinnovo della subconcessione.

Analogamente nulla è dovuto al subconcessionario in caso di risoluzione anticipata della presente subconcessione per impossibilità sopravvenuta, forza maggiore e/o ragioni di pubblica utilità.

Art. 8

Il subconcessionario si impegna a consentire in qualunque momento, salvo necessario preavviso il libero accesso al locale da parte del personale della società subconcedente e/o da parte del personale comunale incaricato di eseguire ispezioni od opere manutentive o di pubblica utilità.

Art. 9

Il subconcessionario si obbliga a stipulare a propria cura e spese idonea polizza assicurativa All Risks con Primaria Compagnia di Assicurazione munita di massimali congrui per la copertura di tutti i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività, di danneggiamento e deperimento, da qualsiasi causa provocati, di tutti i beni di propria spettanza (a titolo esemplificativo: merci, macchinari, attrezzature ed arredamenti) presenti nel compendio immobiliare di Palazzo Ducale oggetto di sub-concessione, con espressa rinuncia anche da parte dell'impresa assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti della subconcedente e/o nei confronti degli altri subconcessionari.

Art. 10

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, il subconcessionario rilascia al subconcedente fideiussione a prima richiesta di primario istituto bancario, per un importo di euro _____ (_____) corrispondente ad una semestralità del canone pattuito, spese di amministrazione e IVA inclusi, o in alternativa, il subconcessionario versa al subconcedente, a titoli di deposito cauzionale, l'importo di euro _____ (_____) corrispondente a 3 (tre) mensilità del canone pattuito, spese di amministrazione e IVA inclusi.

Art. 11

Le parti convengono che le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute da _____ e dalla Palazzo Ducale in parti uguali, nonché ogni altro onere fiscale presente o futuro inerente alla registrazione della presente subconcessione. Gli adempimenti di registrazione saranno compiuti da Palazzo Ducale.

Art. 12

Il subconcessionario con la firma in calce al presente atto dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare, a pena di decadenza automatica dalla presente subconcessione, le istruzioni impartite dalla Direzione anche per quanto attiene al coordinamento della linea grafica, della segnaletica, delle insegne pubblicitarie, oltreché le particolari disposizioni riguardanti l'apertura degli esercizi che venissero emanate in occasione di mostre o eventi di particolare rilievo. In articolare il subconcessionario si impegna a non utilizzare in alcun modo il nome di Palazzo Ducale a scopo pubblicitario.

Il subconcessionario è inoltre tenuto a seguire le condizioni imposte dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il rispetto del piano di sicurezza del Palazzo.

In relazione all'attività esercitata, il sub concessionario è responsabile dell'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni da parte della Pubblica Autorità e manleva la Fondazione per la Cultura da qualsiasi conseguenza dovesse derivare da ogni eventuale inadempienza.

Per tutto quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle norme di legge in materia di sub-concessione.

Art. 13

Ai fini delle comunicazioni del presente contratto le Parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

Letto, confermato sottoscritto.

Genova, _____

PALAZZO DUCALE
FONDAZIONE PER LA CULTURA
La Presidente
Sara Armella

Il subconcessionario dichiara di aver letto attentamente il contenuto del presente atto e di approvare specificatamente anche a' sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

Letto, confermato sottoscritto.

