

GESTIONE GOVERNATIVA FERROVIA CIRCUMETNEA – CATANIA

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CATANIA

CIG B612880159

L'anno ____ (____), il giorno ____ del mese di _____, presso i
locali della Direzione della Ferrovia Circumetnea di Catania,

TRA

la **Gestione Governativa della Ferrovia Circumetnea** partita I.V.A.
00132330879, con sede in Catania, via Caronda 352/A, che in seguito per
brevità sarà denominata **FCE**, per la quale interviene nella presente scrittu-
ra privata il _____, nella qualità di _____,
ivi per la carica domiciliato,

E

Il _____, cod.fiscale _____ -
P.IVA _____ nato a _____ il _____,
residente in _____, titolare _____, che
in seguito, per brevità sarà chiamato **Concessionario**, con il presente Atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione viene stipulata per regolare tutti i rapporti derivan-
ti dalla concessione dell'immobile sito in Catania all'interno del fabbricato
viaggiatori della Stazione di Cibali, per essere adibito ad attività commer-
ciale tipo Rivendita di Tabacchi, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano
al foglio 13 particella 135.

L'immobile si compone n. 1 ampio locale posto al piano terra al quale si
accede dal marciapiede della fermata di superficie per complessivi 18 metri

	quadrati.	
	Il locale viene concesso nello stato in cui si trova, ben conosciuto e accetta-	
	to dal Concessionario.	
	Esso é evidenziato nell'allegata planimetria che costituisce, anch'essa,	
	parte integrante e sostanziale della presente convenzione.	
	ART. 2 – Attività consentite	
	Il locale concesso sarà adibito ad attività commerciale tipo tabacchi ed	
	eventualmente rivendita di giornali e generi di privativa previo ottenimento	
	delle relative licenze ed autorizzazioni amministrative previste dalla legge.	
	È pure ammessa la vendita di articoli vari, purché compatibili con le predet-	
	te attività e con quelle esercitate dalla FCE.	
	Il Concessionario dovrà effettuare la rivendita di titoli di viaggio, impegnan-	
	dosi a sottoscrivere specifico contratto di rivendita di titoli di viaggio e ricari-	
	ca abbonamenti con la FCE alle condizioni previste dall'Ufficio Commercia-	
	le.	
	ART. 3 – Adeguamento e uso del locale	
	Il Concessionario si impegna a realizzare a sua totale cura, spese e re-	
	sponsabilità i lavori e le opere necessarie per la manutenzione straordinaria	
	occorrente ad adeguare gli impianti e le strutture del fabbricato alla norma-	
	tiva vigente, sulla base di un progetto che dovrà ricevere apposita approva-	
	zione scritta dalla FCE.	
	Prima dell'inizio dei lavori, la cui data dovrà essere comunicata con con-	
	gruo anticipo alla FCE, il Concessionario dovrà, inoltre, chiedere e aver	
	ottenuto tutte le prescritte autorizzazioni e licenze da parte degli Organi	
	competenti, dandone tempestiva informativa alla predetta FCE.	
	2 di 11	

ART. 4 – Rimborsi

Per i lavori di cui all'art. 3 il Concessionario potrà richiedere alla FCE il rimborso delle spese sostenute per la manutenzione straordinaria occorrente per adeguare esclusivamente gli impianti e le strutture del fabbricato alla normativa vigente, ivi compresi quelli per la finitura dell'involucro esterno ed interno, nonché per la sostituzione degli infissi ove necessario, secondo computo metrico redatto meditante il prezzario regionale da parte di un tecnico abilitato appositamente incaricato dal concessionario.

L'importo complessivo dei rimborsi per le spese sostenute per la manutenzione straordinaria di cui al precedente capoverso, dovrà essere approvato per iscritto dalla FCE previa visione del computo metrico estimativo correlato al progetto.

L'importo dei rimborsi per lavori di manutenzione come sopra descritti non potrà comunque essere superiore all'importo di n. 72 mensilità di canone (pari ad un seennio), al netto dell'importo offerto al rialzo in sede di gara, e pertanto non superiore ad € _____

Il rimborso delle spese sostenute e preventivamente autorizzate, avverrà esclusivamente scomputando i canoni mensili, a seguito di verifica della corretta esecuzione dei lavori secondo il computo ed il progetto presentato e approvato.

Resta inteso che il concessionario non potrà apportare modifica alcuna ai prospetti del fabbricato concesso.

ART. 5 – Responsabilità

Il Concessionario resta l'unico responsabile di ogni eventuale danno recato alla FCE e a terzi, sia nel corso dei lavori di cui all'art. 3, sia durante lo

	svolgimento delle attività esercitate nel locale oggetto della presente con-	
	venzione.	
	Nessuna responsabilità potrà essere ascritta alla FCE da parte dei terzi in	
	genere. La FCE non sarà, pertanto, ritenuta responsabile della buona con-	
	servazione del fabbricato e della conduzione dell'attività svolta nel locale	
	concesso, che compete esclusivamente al Concessionario.	
	Ne consegue che qualsiasi danno dovesse derivare a persone, cose o	
	animali per cause connesse con le attività del Concessionario, ricadrà	
	nell'esclusiva responsabilità di quest'ultimo, che, con la sottoscrizione della	
	presente convenzione, esplicitamente dichiara di lasciare totalmente in-	
	denne la FCE.	
	A tale scopo il concessionario si obbliga a consegnare alla FCE, almeno 10	
	giorni prima dell'inizio dell'attività, una polizza di assicurazione che copra i	
	danni subiti dalla FCE a causa del danneggiamento o della distruzione tota-	
	le o parziale dei locali nel corso della concessione, nonché una polizza	
	RCT che assicuri la FCE contro la responsabilità civile per danni causati a	
	terzi nel corso della concessione, con un massimale non inferiore a €	
	500.000,00 (euro cinquecentomila).	
	La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei locali e cessa	
	allo scadere di 15 giorni successivi alla durata della concessione. Le garan-	
	zie assicurative resteranno efficaci anche in caso di omesso o ritardato pa-	
	gamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del concessiona-	
	rio.	
	Eventuali importi o percentuali di franchigia contenute nelle polizze di assi-	
	curazione di cui sopra non sono mai e in nessun caso opponibili alla sta-	
	4 di 11	

	zione appaltante.	
	La custodia e la conservazione delle provviste, dei mobili e delle attrezzature	
	re in genere detenute dal Concessionario all'interno del locale concesso	
	sono a totale suo rischio e pericolo.	
	ART. 6 – Manutenzione e spese di esercizio	
	Saranno interamente a carico del Concessionario tutti i lavori di manuten-	
	zione ordinari che dovesse essere necessario eseguire, nel locale conces-	
	so.	
	Il Concessionario provvederà a sua cura e spese all'approvvigionamento	
	dell'acqua, dell'energia elettrica e di collegamenti telefonici, necessari per	
	l'esercizio dell'attività commerciale, con allacci propri e contatori autonomi.	
	Tutte le spese, le imposte e i tributi in genere, derivanti dall'esercizio svolto	
	nel locale concesso, saranno a totale carico del Concessionario, il quale	
	solleva la FCE da ogni responsabilità nel caso di contestazioni da parte	
	delle Autorità competenti, che dovessero insorgere a qualunque titolo e per	
	qualsivoglia motivo.	
	ART. 7 – Durata della concessione	
	La concessione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal	
	_____ e scadenza _____. Il Concessionario, entro e non	
	oltre 8 mesi prima della data di scadenza del presente Atto, potrà comuni-	
	care alla FCE la volontà di rinnovare la durata della concessione per ulte-	
	riori anni 6 (sei), stante che la FCE si riserva la facoltà esclusiva di conce-	
	dere ulteriore rinnovo dell'atto concessorio o di rescindere lo stesso dando-	
	ne avviso entro e non oltre sei mesi dalla scadenza, nel qual caso la FCE	
	provvederà ad indire nuova procedura di gara.	
	5 di 11	

ART. 8 – Canone concessorio

Per tutta la durata della convenzione il Concessionario corrisponderà alla

Gestione FCE il canone annuo di euro _____

(_____) più IVA nella misura di legge in rate mensili anticipate di pari importo a scadenza il giorno 5 di ogni mese.

Qualora nell'immobile concesso siano stati effettuati lavori di manutenzione per i quali è stato autorizzato dalla FCE il rimborso delle spese sostenute mediante scomputo dai canoni mensili al netto dell'importo offerto al rialzo in sede di gara, il Concessionario dovrà versare alla FCE la differenza tra l'importo rialzato offerto in sede di gara e quello posto a base di gara.

Ogni anno il canone verrà aggiornato in misura pari alle variazioni del costo della vita accertate dall'ISTAT nell'anno precedente senza necessità che ne venga fatta richiesta da FCE e, in ogni caso, non potrà subire decurtazioni a qualsiasi titolo.

La prima rata di canone sarà corrisposta alla FCE mediante assegno bancario non trasferibile o bonifico bancario, alla firma della presente convenzione, da parte della Concessionario.

ART. 9 – Deposito cauzionale

A garanzia del puntuale pagamento del canone e della scrupolosa osservanza di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente Atto, il Concessionario costituirà un deposito cauzionale infruttifero presso la FCE per un importo pari ad euro _____ (_____), corrispondente all'importo totale di sei mensilità, che non potrà mai essere imputata in conto canoni, che sarà accantonato dalla FCE e potrà essere restituito al conduttore solo ed esclusivamente dopo la risoluzione del con-

	tratto e la regolare riconsegna dei locali.	
	Detto deposito cauzionale viene stato costituito contestualmente alla firma	
	della presente convenzione da parte del Concessionario, mediante asse-	
	gno bancario non trasferibile, o bonifico bancario, intestato alla Gestione	
	Governativa Ferrovia Circumetnea.	
	ART. 10 – Conduzione dell’esercizio	
	Il Concessionario si obbliga a condurre l’esercizio con il migliore decoro	
	possibile, garantendo pulizia e condizioni di perfetta igiene degli ambienti,	
	impianti, servizi e vettovaglie e di qualsiasi arredo o corredo presenti nel	
	locale concesso.	
	Si obbliga, altresì, a condurre l’esercizio delle attività personalmente e/o	
	avvalendosi di personale dipendente, regolarmente assunto in conformità	
	delle disposizioni di legge in vigore.	
	Il locale concesso non potrà essere utilizzato per lo svolgimento di attività	
	diverse da quelle previste nella presente convenzione.	
	ART. 11 – Divieti	
	La Concessionario non potrà servirsi per nessun motivo di altri locali e di	
	altri spazi oltre quelli concessi, anche aperti, della fermata ferroviaria.	
	La FCE si riserva il diritto di affiggere o di fare affiggere qualsiasi manifesto	
	od avviso nel locale, e il conduttore si obbliga a non esporre nè permettere	
	che altri espongano avvisi, manifesti o stampati senza l'autorizzazione pre-	
	ventiva della FCE.	
	È fatto assoluto divieto al Concessionario di cedere la concessione, sub-	
	concedere o autorizzare altri soggetti a utilizzare il locale per lo svolgimento	
	della medesima o di qualunque diversa attività.	
	7 di 11	

ART. 12 – Prescrizioni diverse

Poiché il locale concesso si trova all'interno del fabbricato ferroviario relativo alla Stazione Ferroviaria di Cibali, il Concessionario prende atto che sullo stesso, così come su tutta l'area ad esso circostante, vigono le disposizioni del D.P.R. 753/80, recante norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario.

Pertanto, sia durante l'esecuzione dei lavori di cui agli artt.3 e 6, sia durante il normale utilizzo del locale, il Concessionario dovrà evitare di arrecare danno, intralcio o pregiudizio di qualunque natura alle attività svolte dalla FCE e dovrà scrupolosamente attenersi alle disposizioni contenute nel citato D.P.R. e a quelle, anche verbali, che venissero impartite dai responsabili della FCE o da altri agenti ferroviari allo scopo incaricati dalla Gestione medesima.

I Funzionari della FCE preposti hanno ampio diritto di accesso nel locale concesso per accertamenti finalizzati alla verifica del pieno rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni stabilite con la presente convenzione.

ART. 13 – Orario di apertura e di chiusura

Nel rispetto di eventuali limiti imposti da leggi o da regolamenti comunali, il locale dovrà essere aperto al pubblico almeno mezz'ora prima dell'orario normale di arrivo o di partenza del primo treno e rimanere aperto almeno fino a mezz'ora dopo l'arrivo o la partenza dell'ultimo treno.

ART. 14 – Inosservanze

Ogni inosservanza alle condizioni e clausole previste nel presente atto darà diritto alle FCE di incamerare, in tutto o in parte, la cauzione di cui al precedente art.9.

ART. 15 – Risoluzione e revoca

La presente convenzione si intende risolta con decorrenza immediata ad insidacabile giudizio delle FCE, con diritto all'incameramento della cauzione di cui all'art. 9 e senza bisogno di alcuna intimazione nei seguenti casi:

a) nel caso che il Concessionario non provveda al pagamento del canone, anche di una sola rata mensile, nei termini previsti dal precedente art. 8;

b) per accertata violazione di quanto convenuto con la presente convenzione;

Nei seguenti casi é data, inoltre, facoltà di revoca della concessione da parte delle FCE, con un preavviso di tre mesi e senza alcun indennizzo:

A) nel caso che il locale concesso dovesse necessitare, in tutto o in parte, alla FCE per scopi connessi con l'esercizio del servizio di trasporto;

B) nel caso che il mantenimento dell'attività svolta dal Concessionario dovesse determinare, ad esclusivo giudizio della FCE, inconvenienti di qualunque natura in relazione a un diverso utilizzo dell'impianto ferroviario nel suo complesso, ovvero nell'ipotesi di una diversa sistemazione e destinazione d'uso di aree, impianti e locali presenti nell'ambito della Stazione Ferroviaria di Cibali;

C) nell'eventualità che la FCE dovesse avviare le procedure per la vendita, in tutto o in parte, dell'immobile di cui trattasi.

In caso di cessione dell'immobile, al Concessionario non competerà alcun diritto di prelazione, salvo diverse disposizioni che dovessero essere emanate, in quanto trattasi di bene demaniale.

Nel caso di risoluzione della presente convenzione per il mancato pagamento del canone concessorio o per accertata violazione di quanto conve-

	nuto nella presente convenzione, il Concessionario nulla potrà pretendere	
	dalla FCE per la quota di rimborso dei lavori di manutenzione straordinaria	
	autorizzati dalla FCE.	
	Nel caso di revoca con preavviso da parte di FCE, al Concessionario spett-	
	terà il rimborso delle spese sostenute per lavori di manutenzione straordinaria	
	autorizzati da FCE per la quota parte non ancora scomputata in canoni.	
	ART. 16 – Rilascio del locale	
	Al termine della concessione, così come nel caso di revoca o di risoluzione	
	anticipata, il Concessionario dovrà liberare il locale entro il termine che sarà	
	stabilito dalla FCE, asportando l'arredamento, le attrezzature, le scorte e	
	quant'altro di sua proprietà.	
	Il locale dovrà essere restituito nello stato in cui è stato consegnato (salvo il	
	normale degrado dovuto all'uso corretto) e fatte salve le eventuali migliorie	
	apportate al locale durante il corso della concessione, che saranno acquisi-	
	te dalla FCE senza alcun diritto a rimborsi o indennizzi di sorta da parte del	
	Concessionario, a norma dei precedenti artt.3 e 4.	
	ART. 17 – Protocollo di legalità	
	Il concessionario è tenuto ad osservare quanto prescritto nel protocollo di	
	legalità "ACCORDO QUADRO CARLO ALBERTO DALLA CHIESA" stipu-	
	lato il 12.07.2005 fra la Regione Sicilia ed il Ministero dell'interno, le Prefet-	
	ture dell'isola, l'Autorità di Vigilanza sui Lavori Pubblici , l'INPS e l'INAIL	
	(circolare Assessorato Regionale LL.PP. n.593 del 31.01.2006), al quale la	
	FCE ha aderito giusta Delibera del Gestore n.406 del 07.05.2014.	
	Sono a completo carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dalla	
	esecuzione del suddetto Protocollo.	
	10 di 11	

Articolo 18 - Controversie

Le parti convengono che eventuali controversie comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite al foro di Catania.

Articolo 19 - Tracciabilità flussi finanziari

Il concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13/08/2010 n. 136.

ART. 20 – Oneri fiscali

Tutti gli oneri fiscali gravanti sul locale concesso sono interamente a carico della Concessionario.

Art. 21 - Domicilio

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, il Concessionario elegge il proprio domicilio in _____.

ART. 22 – Spese

Le spese di stipulazione, di scritturazione del presente contratto e delle copie occorrenti ed a qualsiasi ulteriore Atto connesso alla Concessione nonché le relative spese di bollo e di registrazione, sono a totale carico del Concessionario.

Le eventuali modifiche di regime fiscale non daranno luogo, in nessun caso, a variazione dei corrispettivi pattuiti.

Il presente Atto è stato dalle parti stesse letto e dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono in triplice copia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Catania, _____

PER LA FERROVIA CIRCUMETNEA

IL CONCESSIONARIO