

## CONTRATTO DI SUB-CONCESSIONE

CIG 9138400E3B

Con la presente scrittura privata, in quattro originali, di cui uno da inviarsi al Comune per il richiesto assenso e uno per la registrazione, e da valere ad ogni e conseguente effetto di legge,  
tra le parti sottoscritte:

- **FONTEBRANDA S.c.r.l.**, con sede in Siena, Via Algero Rosi, 54 iscritta al n° 6948 registro Società presso la locale camera di Commercio, C.F. e partiva IVA 00741380521, nella persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante, sottoscritto Sig. Bernini Emilio, nato a Gaiole in Chianti il 30/06/56 per la carica domiciliato ove sopra, a quanto appresso legittimato come per legge e/o già debitamente autorizzato ai sensi dei vigenti patti sociali,  
da una parte, nel prosieguo del presente atto più brevemente indicata come Soc. Fontebranda o Concessionaria;
- SI.GE.RI.CO. S.p.A con sede in Siena, Via S. Agata n. 1, P.I. 00792090524 in persona del suo legale rappresentante Sig. Castagnini Massimo nata a Siena (SI) il 3 ottobre 1947 e residente in Siena (SI) via Giovanni Duprè n. 99 - C.F. CSTMSM47R03I726Q per la carica domiciliato ove sopra, a quanto appresso legittimato come per legge e/o già debitamente autorizzato ai sensi dei vigenti patti sociali,  
dall'altra parte, nel proseguo del presente atto più brevemente indicata come Sub-concessionaria.

### premesso

- che tra il Comune di Siena e la Soc. Fontebranda con convenzione del 30 giugno 2000 è stato stipulato contratto di concessione avente ad oggetto la realizzazione da parte della Soc. Concessionaria Fontebranda degli interventi di recupero e ristrutturazione del complesso immobiliare di proprietà comunale ubicato negli ex Macelli Comunali di Fontebranda in Siena, nel rispetto del Progetto Esecutivo, del Capitolato Speciale e degli altri elaborati allegati all'Atto di Concessione stessa, che le parti sottoscritte dichiarano di ben conoscere;
- che con lo stesso atto la Soc. Fontebranda, nei termini di cui alla Convenzione detta, ha avuto in concessione

la gestione, in proprio e/o in sub-concessione, gli immobili recuperati alle nuove funzioni per tutta la durata della concessione stessa, e ciò sulla base dell'apposito Piano Economico Finanziario e relativa Relazione, allegati all'atto di concessione e ben noti alle parti sottoscritte, con facoltà, nel caso in cui gli immobili non siano direttamente utilizzati dal concessionario, di affidamento in subconcessione;

- che la durata della concessione detta è stabilita in anni ventinove e mesi undici e decorrerà dalla data di consegna del complesso immobiliare e di inizio lavori, che dovrà avvenire nei termini di Capitolato allegato all'atto di concessione e ben noto alle parti ed in base a successive proroghe;

- che con atto della Giunta Comunale n. 236 del 28 Aprile 2004 veniva stabilito un prolungamento del termine della durata della concessione da 30 a 35 anni a partire dal 01 Gennaio 2003;

- che secondo la previsione dell'atto di concessione detto, mentre gli spazi di uso pubblico saranno gestiti direttamente dal Comune di Siena secondo le norme ordinarie, l'area e i locali ristrutturati dovranno essere destinati all'esercizio diretto e alla gestione di tutte le attività compatibili con le caratteristiche della zona e degli edifici , nell'ambito di quelle attività già individuate nel P.N. 1.5 del Nuovo P.R.G. e osservazione 760 al RU 2010 (Edifici compresi nel tessuto edilizio CS3) normati dall'art. 54 punto 56 e segnatamente:

**Complesso di edifici di interesse storico, sorto ed utilizzato nel tempo come mattatoio Comunale.**

**Oggetto di una recente ristrutturazione si configura come un “manufatto polifunzionale” e si presta a molteplici usi:**

- **destinazione d'uso : Residenza, Artigianato di Servizio (S), Direzionale (Tb1 e Tb2), commercio e pubblici esercizi (Tc1 e Tc2).**

- che la Società SI.GE.RI.CO. S.p.A. ha fatto richiesta di sub-concessione delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto;

- che la stessa ditta si dichiara in possesso dei requisiti per la valida ed efficace stipula della presente sub-concessione, segnatamente dichiarando che la propria attività, e quindi l'uso cui destinerà la porzione immobiliare in oggetto, è compatibile con le funzioni e le destinazioni sopra riportate e previste in atto di concessione e successive modifiche;

- che la detta sub-concessionaria è edotta della specialità della presente sub-concessione, soggetta alla disciplina e alle prescrizioni di cui all'atto di concessione ben note alle parti, esclusa l'applicabilità delle norme in materia di locazione di immobili urbani e segnatamente della normativa di cui alla legge 392/78 e successive modifiche e integrazioni.

Tutto quanto sopra premesso espressamente e incondizionatamente approvato, e da valere come parte integrante e sostanziale, del presente contratto, le parti sottoscritte

### **CONVENGONO QUANTO SEGUE**

#### **1. - OGGETTO**

La Società Fontebranda affida e concede in sub-concessione alla Società SI.GE.RI.CO. S.p.A. che accetta, l'uso delle seguenti porzioni del complesso immobiliare denominato ex Macelli di proprietà del Comune di Siena, di cui in premessa,

- 1) Siena Via Fontebranda nr. 75 – posto al piano terra individuato al NCEU del Comune di Siena al Foglio 131 Particella 410 Subalterno 13 (Cat. C/1 – Classe 15 – Sup. Cat. 66 mq – Rendita € 4.688,19 – millesimi 27,79)
- 2) Siena Via Fontebranda nr. 77 – posto al piano terra individuato al NCEU del Comune di Siena al Foglio 131 Particella 410 Subalterno 14 (Cat. C/1 – Classe 15 – Sup. Cat. 70 mq – Rendita € 4.771,91 – millesimi 27,00)

Le porzioni immobiliari oggetto del presente atto (nel prosieguo “l’immobile”) risulta comunque meglio identificata nelle planimetrie che, viste, approvate e sottoscritte dalle parti, vengono indicate al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

#### **2. - DESTINAZIONE D’USO**

Le porzioni immobiliari suddette vengono affidate in sub-concessione per il solo uso sopracitato ed è fatto divieto assoluto alla sub-concessionaria di modificarne, in tutto o in parte, la destinazione.

La ditta sub-concessionaria dichiara e riconosce di ritenere la porzione immobiliare affidata idoneo alle sue finalità e quindi all’uso cui intende destinarlo, peraltro precisando che nulla osta al riguardo e si impegna a

non apportare modifiche di nessun genere .

Tutte le opere immobiliari, e comunque ogni aggiunta, innovazione e/o miglioria che saranno realizzate e/o apportate all'immobile saranno, per accessione, acquisite immediatamente e automaticamente dalla concessionaria Soc. Fontebranda e, quindi, successivamente dal Comune di Siena, con espressa rinuncia della Ditta sub-concessionaria ad ogni pretesa di indennità o rimborso per tali opere e/o migliorie.

Al termine della durata della presente sub-concessione la Soc. Fontebranda avrà comunque la facoltà e il diritto di richiedere la rimessione in pristino dell'immobile e la rimozione di eventuali installazioni e quindi alla riconsegna dello stesso libero da persone e cose.

### 3. - DURATA

La durata della sub-concessione è stabilita in anni 9 (nove), con decorrenza dal 01 marzo 2022 e la consegna delle chiavi avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Alla scadenza, la stessa potrà essere prorogata, salvo il consenso di entrambe le parti, per il normale periodo di 7 anni. La sub-concessionaria, avrà comunque facoltà di recesso anticipato, con preavviso, da inviarsi a mezzo raccomandata A/R, o tramite PEC dall'una all'altra parte almeno 12 mesi prima rispetto alla data di efficacia del recesso.

La sub-concessionaria, rinunciando ad ogni eccezione al riguardo, si dichiara espressamente edotta del fatto che, comunque, la durata ed efficacia della presente sub-concessione sono obbligatoriamente collegate e condizionate alla durata ed efficacia della originaria Concessione comunale, di tal che la stessa cesserà contestualmente alla estinzione, per qualsiasi motivo, della durata e della vigenza della suddetta Concessione.

### 4. - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la presente sub-concessione è stabilito in €. 12.000,00 (euro dodicimila/00) oltre IVA l'anno, e sarà pagato in rate mensili entro il giorno 10 di ciascun mese, ciascuna dell'importo di € 1.000,00 (euro mille/00) oltre iva come pattuito dalle parti e così per gli anni a seguire.

Il corrispettivo sopra stabilito sarà annualmente e automaticamente aggiornato dall'indice ISTAT determinato nel mese di dicembre di ogni anno a decorrere dal 01 gennaio 2023.

La ditta sub-concessionaria comunque non potrà ritardare il pagamento degli oneri accessori oltre i termini stabiliti, né potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguiti i pagamenti scaduti.

In caso di ritardato pagamento del canone decorreranno interessi di mora, che le parti convenzionalmente e transattivamente a titolo di penale stabiliscono nella misura del 4% oltre il tasso Euribor a sei mesi vigente pro tempore (calcolati dalla scadenza fino alla data di effettivo pagamento).

E' espressamente convenuto che il mancato o ritardato pagamento dell'annualità darà inoltre diritto alla Soc. Fontebranda, senza necessità di preventiva messa in mora, di pretendere la risoluzione in tronco del presente atto, salvo e impregiudicato il risarcimento dei danni per l'anticipata risoluzione.

#### 5. - DIVIETO DI CESSIONE

E' fatto espresso divieto alla sub-concessionaria di cedere il presente contratto o l'immobile a terzi.

La cessione potrà avvenire solo in caso di cessione dell'Azienda, previo consenso della Soc. Fontebranda e del Comune, in presenza in capo al cessionario dei requisiti previsti nella Concessione comunale e di cui in premessa.

#### 6. - CONDOMINIO

La sub-concessionaria nell'uso dell'immobile è obbligata al rispetto delle norme di buon vicinato e dell'eventuale Regolamento di Condominio che venisse all'uopo predisposto dalla Soc. Fontebranda, e che si impegna sin d'ora ad approvare e rispettare.

La stessa parteciperà pro quota alle spese condominiali (es. Illuminazione e pulizie spazi comuni, riscaldamento e condizionamento d'aria centralizzati), che saranno ripartite sulla base di apposite Tabella Millesimale e di altro idoneo contatore, come meglio precisato all'art. 8, che verrà redatta a cura della Soc. Fontebranda, ma con spese, pro-quota, a carico della sub- concessionaria, che pure si obbliga sin d'ora di accettare la ripartizione detta.

Senza che possa esserne mossa eccezione e contestazione alcuna, è riservata alla Soc. Fontebranda la massima libertà, autonomia e discrezionalità nella destinazione delle altre porzioni immobiliari dalla stessa gestite direttamente o in sub-concessione.

## 7. - DANNI

La sub-concessionaria esonera espressamente la Soc. Fontebranda da ogni responsabilità, oltre che per danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatti od omissioni di altri condomini o di terzi, anche per eventuali danni a terzi.

La stessa sub-concessionaria si obbliga peraltro a stipulare con una Compagnia assicurativa polizza integrativa individuale a copertura dei rischi specificamente connessi all'uso del posto auto ed alla propria attività.

## 8. - MANUTENZIONE

Durante tutto il periodo della concessione, la sub-concessionaria dovrà eseguire, a sua cura e spese, sull'immobile affidatole tutte le opere di manutenzione ordinaria necessarie per assicurare l'ottimale stato e la funzionalità dello stesso provvedendo, ove necessario, al rinnovo degli impianti interni ed esterni o parte di essi, in modo da riconsegnare alla scadenza della sub-concessione, lo stesso immobile, impianti compresi, in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

Le eventuali spese di adeguamento saranno ad esclusivo carico della sub-concessionaria.

A carico della stessa sono altresì le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, delle piastrelle di pavimentazioni e di rivestimento, nonchè tutte le spese a carattere condominiale.

La soc. Fontebranda si riserva di eseguire o far eseguire in qualsiasi momento ispezioni, controlli e verifiche in ordine all'uso e allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e degli impianti, mentre la sub-concessionaria si impegna ad eseguire eventuali ordini di servizio o intervento che venissero alla stessa impartiti ed a realizzare eventuali adeguamenti tecnici o tecnologici derivanti da leggi o regolamenti vigenti o di futura emanazione.

Non provvedendo la sub-concessionaria agli interventi di cui sopra, vi provvederà la Soc. Fontebranda, addebitandole le relative spese.

E' espressamente escluso il riconoscimento di qualsiasi rimborso e/o indennità a favore della sub-concessionaria per lavori o interventi anche migliorativi dalla stessa eseguiti sull'immobile.

#### **9. - CLAUSOLA RISOLUTIVA**

Le parti convengono espressamente ad ogni effetto di legge che l'inadempimento da parte della sub-concessionaria delle obbligazioni dalla stessa assunte con il presente contratto, darà diritto alla Soc. Fontebranda di pretenderne la risoluzione in tronco, senza necessità di messa in mora, salvo ed impregiudicato il risarcimento di ogni e qualsiasi danno.

#### **10. MANCATO PAGAMENTO DEI CANONI NEI TERMINI PATTUITI**

Si conviene espressamente che in caso di mancato, anche parziale, pagamento del canone di sub-concessione nei termini stabiliti dal presente contratto la Soc. Fontebranda avrà facoltà di fare ricorso alla procedura prevista dagli art. 658 e segg. c.p.c. per ottenere il pagamento di quanto dovuto, per capitale, interessi come da contratto e spese.

#### **11. - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Ad ogni effetto inherente il presente contratto, la Soc. Fontebranda elegge domicilio presso la propria sede sociale, mentre la sub-concessionaria nell'immobile oggetto del presente atto, dove potrà esserne validamente ed efficacemente inoltrata ogni comunicazione o notifica.

#### **12. - SPESE**

Le spese del presente atto e sua registrazione sono a carico della sub-concessionaria.

#### **13. - NORME DI RINVIO**

Per tutto quanto non previsto e convenuto nel presente contratto le parti rimandano esclusivamente alle norme di legge in materia di concessione e sub-concessione, nonchè alla concessione del Comune di Siena, di cui alla premessa e ben nota alle parti, ed alle successive varianti.

E' infatti imposto alla sub-concessionaria l'osservanza di Leggi, Regolamenti, di altre norme e Capitolati richiamati nella suddetta Concessione del Comune di Siena e negli allegati, nonchè degli stessi obblighi assunti dalla Soc. Fontebranda per la gestione dell'immobile.

#### 14. - ASSENSO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Convenzione con il Comune di Siena di cui alla premessa e ben nota alle parti, il presente contratto sarà trasmesso a cura della Soc. Fontebranda al detto Comune al fine della verifica del rispetto e della conformità dello stesso alla Convenzione sopra citata.

Pertanto, le parti sottoscritte si danno reciprocamente atto che l'efficacia del presente contratto è subordinata alla verifica e all'assenso del Comune di Siena.

Detto Comune ha termine di 30 giorni per esprimersi, scaduto il quale la presente sub-concessione risulterà assentita.

Viene allegata alla presente domanda il modello "ZTL GARAGE PERMESSO DI TRANSITO" necessario affinchè la parte sub concessionaria possa provvedere direttamente ed a sua cura e spese a richiedere al Comune di Siena il permesso di transito per accedere alla ZTL dove è posizionato il posto auto oggetto del presente contratto.

LETO, CONFERMATO e SOTTOSCRITTO IL 15.03.2022

(Soc. Fontebranda)

Emilio Bernini

Società Consortile  
**FONTEBRANDA S.r.l.**  
Via Albero Rosi, 51 - 53100 SIENA  
L'Amministratore Unico

(S.I.G.E.R.I.C.O. S.p.A.)

Massimo Castagnini

S.I.G.E.R.I.C.O. S.p.A.  
Siena Gestione Risorse Comunali  
Via S. Agata, 1 - 53100 SIENA  
C.F. e P.IVA 00792090524

#### Condizioni generali di contratto

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale la Soc. Fontebranda e la sub-concessionaria in relazione al disposto dell'art. 1341 CC., dichiarano di accettare e approvare specificatamente gli articoli: 3) Durata, 8) Manutenzione, 9) Clausola risolutiva, 10) Risoluzione contratto 11) Elezione domicilio, 13) Norme di rinvio, 14) Assenso Comunale.

Per accettazione.

(Soc. Fontebranda)

Emilio Bernini  
Società Consortile  
**FONTEBRANDA S.r.l.**  
Via Albero Rosi, 51 - 53100 SIENA  
L'Amministratore Unico

(S.I.G.E.R.I.C.O. S.p.A.)

Massimo Castagnini

S.I.G.E.R.I.C.O. S.p.A.  
Siena Gestione Risorse Comunali  
Via S. Agata, 1 - 53100 SIENA  
C.F. e P.IVA 00792090524

Si allega:

- 1) Planimetrie catastali
- 2) Modulo richiesta permesso di transito;
- 3) Tabella generale dei millesimi



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SIENA  
Codice Identificativo del contratto TZ922T001787000SJ

In data 18/03/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22031816232157732 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 00741380521 e trasmessa da GLOBAL CONSULTING SRL SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

Il contratto e' stato registrato il 18/03/2022 al n. 001787-serie 3T e codice identificativo TZ922T001787000SJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : SIGERICO  
Durata dal 01/03/2022 al 28/02/2031 Data di stipula 15/03/2022  
Importo del canone 12.000,00 n.pagine 8 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 00741380521	A	001 00792090524	B
(A) locatore / (B) conduttore			

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 184,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 120,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat.	4688,19
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO	
Ubicato nel comune di SIENA	Prov. SI
VIA FONTEBRANDA 75	
-N.progr. 002 Categoria cat. C1 Rendita cat.	4771,91
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO	
Ubicato nel comune di SIENA	Prov. SI
VIA FONTEBRANDA 77	

Li, 18/03/2022



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La banca ha eseguito l'addebito richiesto.

Intestatario/cointestatario del conto: c.f. 00741380521

Importo addebitato, pari a Euro 184,00 con valuta 18-03-2022

Li, 24/03/2022