



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Servizio Gestione amministrativa del patrimonio

Registro scritture private

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI LOCALI ALL'INTERNO DEL CENTRO POLIVALENTE "COSTA ZACCARELLI" SITO IN VIA GENERALE CANTORE 145 – SESTO SAN GIOVANNI A _____.

LE PARTI

- _____, che interviene al presente atto in rappresentanza del "Comune di Sesto San Giovanni", con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156, nella sua qualità di _____, tale nominato con _____, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla qualifica rivestita (d'ora in poi "Concedente" o "Amministrazione")

E

- _____ nato\ a _____ il _____, in qualità di _____ in rappresentanza di _____ con sede legale in _____, _____, C.F. E P.IVA _____ (d'ora in poi "Concessionario"), munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in data _____ n. _____ di repertorio notaio _____, registrato _____ che si allega al presente atto;

PREMESSO CHE

Il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario dell'immobile ubicato in via Generale Cantore n. 145, insistente sul fg. 33, mapp. 54 del NCT, denominato Centro polivalente "Costa Zaccarelli", specificatamente destinato a pubblico servizio e, come tale, facente parte del patrimonio indisponibile dell'Ente.

Detto immobile dispone di locali di diverse metrature, come risultante dalla planimetria allegata. Tra questi, ve ne sono alcuni al momento disponibili, ovvero gli spazi identificati con codice 03L, 04L, 05L nella planimetria allegata con annessi locali deposito e servizi igienici e altri che, in ragione della superficie, si prestano ad un uso promiscuo da parte dei diversi utilizzatori degli spazi, da stabilirsi sulla base di fasce orarie predeterminate.

Con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio comunale, ha approvato il piano triennale delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio dell'Ente per il triennio 2022-24, ove figura altresì il suddetto Centro polivalente di via Generale Cantore 145 per il quale è stato previsto l'affidamento mediante procedura ad evidenza pubblica degli spazi interni progressivamente disponibili.

Considerata la destinazione del bene a pubblico servizio e la conseguentemente assegnazione dei relativi spazi per finalità sociali, con la medesima deliberazione citata il Consiglio comunale ha altresì stabilito di concedere detti locali a favore di enti senza scopo di lucro impegnati nella programmazione e nella realizzazione di attività di preminente rilievo sociale per la comunità sestese con la contestuale previsione di meccanismi di abbattimento o riduzione del canone di concessione.

Con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ di aggiudicazione, adottata al termine della procedura ad evidenza pubblica prevista per l'assegnazione di alcuni degli spazi del Centro polivalente, l'aggiudicatario è risultato essere _____.

Ciò premesso,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) PREMESSA

La premessa forma parte integrante ed essenziale del presente atto.

ART. 2) OGGETTO

Il Concedente, in persona del dirigente autorizzato, concede, a titolo di diritto personale di godimento, al Concessionario nello stabile ubicato in via Generale Cantore n. 145, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 33, mappale 52, sub 1, l'unità immobiliare posta al piano terra e precisamente, nella planimetria allegata sotto lettera "A.3":

- a) la porzione graficamente rappresentata con codice 03L, 04L, 05L, ad uso esclusivo, con annessi locali deposito (03R, 04R, 05R) e servizi igienici (18A-B, 19A-B) per una superficie pari a mq. 94,20 (planimetria allegata sotto lettera "A.2");
- b) la porzione graficamente rappresentata con codice 07L per una superficie pari a mq. 44,89 ad uso promiscuo;
- c) la porzione graficamente rappresentata con codice 09L (salone) per una superficie pari a mq. 119,23 ad uso promiscuo;

Al Concessionario è altresì riconosciuta la disponibilità della porzione di giardino antistante i locali 03L, 04L, 05L, alle condizioni prescritte all'art. 7.

Con riguardo agli spazi concessi ad uso promiscuo si precisa quanto segue:

- quanto al locale 07L, esso viene concesso sulla base di fasce orarie prestabilite, come individuate nello schema allegato sotto lettera "B", in ragione delle disponibilità attuali e delle esigenze del concessionario e concordate con le parti utilizzatrici e l'Amministrazione.
- quanto al locale 09L, lo stesso potrà essere utilizzato dal concessionario per particolari esigenze previa comunicazione da inviare al concedente a mezzo email all'indirizzo serv_demanoamministrativo@sestosg.net

ART. 3) FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione dell'immobile è finalizzata alla realizzazione di attività di preminente rilievo sociale per la comunità sestese.

Non sono consentite al Concessionario utilizzazioni diverse e/o contrarie alla destinazione dell'immobile.

L'immobile viene concesso per l'uso sopra descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova salvo successivi accordi, relativi alla distribuzione degli spazi, che andranno ad integrare il presente contratto.

Il concessionario dichiara di aver visionato l'immobile, di accettarlo per l'uso sopra descritto e di ritenerlo idoneo allo svolgimento della propria attività, sollevando l'Amministrazione da ogni qualsivoglia responsabilità nel caso di diniego o revoca delle autorizzazioni necessarie per l'attività da svolgersi motivati da stati, fatti o quant'altro attinenti all'immobile oggetto della presente concessione.

ART. 4) DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla stipulazione del presente contratto salvo quanto previsto in seguito in ordine alla estinzione della concessione.

ART. 5) RINNOVAZIONE

Il Concedente, con apposito provvedimento, potrà rinnovare la concessione alle medesime condizioni e per un periodo non superiore a quello originario qualora pervenga apposita istanza scritta dal Concessionario entro la scadenza del termine della concessione.

In assenza di tempestiva istanza di rinnovo la concessione di concluderà al naturale decorso del termine sessennaledi efficacia.

In ogni caso il rinnovo è subordinato al permanere delle finalità di cui al precedente art. 3, nonché all'accertamento della sussistenza delle ragioni di convenienza, di pubblico interesse e alle condizioni di fatto che giustificano la concessione.

ART. 6) CORRISPETTIVO

(Selezionare l'alternativa)

[] Il canone di concessione è stabilito in **XX,XX** (_____/____) € annui così determinato:

- quanto alla porzione di cui all'art. 1.1 lett. a) (parte fissa): € 6.135,25 (seimilatrecento/venticinque);
- quanto alla porzione di cui all'art. 1.1 lett. b) (parte variabile): € __, __ (_____/____), in ragione delle fasce orarie prestabilite di utilizzo di cui all'allegato "B" considerando un utilizzo orario annuale massimo stimato in 4320 ore (12h/die);
- quanto alla porzione di cui all'art. 1.1 lett. c), € 345,00, salvo conguaglio correlato all'effettivo utilizzo che viene stimato in quattro volte al mese al costo di € 28,80 a serata (circa 4h).
- con applicazione della riduzione del **XX,XX** %, ovvero di € **XX,XX** (_____/____) secondo quanto previsto nel bando di gara.

Il canone viene corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate, tutte di uguale importo per le porzioni immobiliari di cui all'art. 1.1 lett. a) e b).

Il canone di concessione sarà aggiornato ogni due anni nella misura del 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il Concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine di tolleranza di giorni venti dalle scadenze pattuite e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

In caso di ritardato pagamento, che comporterà l'automatica costituzione in mora del Concessionario, verranno applicati gli interessi moratori nella misura corrispondente al tasso legale di interessi.

Il Concedente, in caso di mancato pagamento del canone e dei relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza, potrà disporre la decadenza della concessione.

[] Il bene viene concesso a titolo gratuito ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 117/2017 "Codice del terzo settore", come previsto nel bando di gara.

ART. 7) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga:

- a) a prendere in consegna l'immobile in oggetto, a servirsene esclusivamente per l'uso convenuto, osservando la diligenza del buon padre di famiglia, e a restituirlo al termine della concessione in buono stato di manutenzione;
- b) a pagare il corrispettivo nei termini convenuti;
- c) a pagare tutte le spese ed oneri accessori relativi alla gestione dell'immobile;
- d) a eseguire a propria cura e spese e senza diritto ad alcuna indennità, fermo restando la necessità del previo consenso scritto dell'Amministrazione, tutte le opere e gli interventi di adeguamento, ristrutturazione o adattamento necessari a rendere l'immobile atto allo svolgimento della propria attività di assistenza sanitaria;
- e) a richiedere il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione per l'effettuazione di ogni addizione e/o innovazione che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare l'immobile concesso;
- f) a pagare tutte le spese relative alle manutenzioni e gli interventi di riparazione, necessari per mantenere l'immobile concesso nello stato di servire all'uso convenuto, secondo quanto previsto nel prospetto allegato sotto la lettera "C" attinente la ripartizione delle manutenzioni e forniture all'interno dell'unità immobiliare;
- g) a mantenere comunque l'immobile, nonché i relativi impianti ed infissi oggetto della concessione in buono stato ed in condizioni di massimo decoro oltre che di massima efficienza, rispettando e facendo rispettare ogni disposizione in materia di sicurezza, igiene e sanità e quant'altro attenga all'uso ed al godimento dei medesimi;
- h) a tenere indenne l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità connessa alla gestione ed all'uso dell'immobile oggetto della concessione, esonerando il concedente medesimo da ogni danno a cose e/o persone, non soltanto per quanto riguarda l'attività di eventuali collaboratori e dipendenti, ma anche per i danni che il concessionario dovesse arrecare a terzi per conseguenza delle attività svolte nell'immobile oggetto della concessione. A tale scopo il Concessionario dovrà stipulare apposita ed adeguata polizza assicurativa, od eventualmente estendere ed adeguare la copertura assicurativa già esistente per la responsabilità civile contro terzi per i danni che possono derivare dallo svolgimento della propria attività nei locali concessi in uso;
- i) a rispettare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori il Regolamento condominiale dello stabile, che dichiara di conoscere e di accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Quanto all'utilizzo della porzione di giardino antistante i locali 03L, 04L, 05L, il Concessionario può servirsene liberamente mantenendo libero un corridoio di passaggio di larghezza pari a 1,5m a ridosso della recinzione perimetrale e con il divieto di installare strutture a carattere permanente.

ART. 8) SPESE DI GESTIONE

Sono interamente a carico del Concessionario le spese relative al consumo di energia elettrica, acqua, riscaldamento, al servizio di pulizia, al funzionamento e alla fornitura di eventuali altri servizi comuni, nonché tutti gli oneri accessori in generale.

Dette spese sono ripartite come segue:

- quanto alla porzione di cui all'art. 1.1 lett. a), secondo la tabella millesimale allegato "A.1";
- quanto alla porzione di cui all'art. 1.1 lett. b), secondo la tabella millesimale allegato "A.1", suddividendo la quota complessiva di competenza per il numero di utilizzatori del locale;
- quanto alle spese relative alle parti comuni del fabbricato (codice 10L, 11L, 12L, 13L, 14L), secondo la tabella millesimale allegato "A.1", pro quota parte in relazione alla porzione di immobile concesso in uso esclusivo e promiscuo (codice 07L), suddividendo la quota di quest'ultima per il numero di utilizzatori del locale.
- quanto alla porzione di cui all'art. 1.1 lett. c), € 40/mese, salvo conguaglio correlato all'effettivo utilizzo che viene stimato in quattro volte al mese al costo di € 10 a serata (circa 4h).

Tali spese saranno corrisposte in rate semestrali salvo conguaglio stabilito dalla fatturazione dell'ente erogatore.

ART. 9) MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Concedente.

Qualora nel parere tecnico positivo del Concedente siano formulate delle indicazioni e/o prescrizioni tecniche o quant'altro, il Concessionario dovrà attenersi alle medesime.

In ogni caso, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati, le modifiche e addizioni eseguite sull'immobile, anche qualora siano stati precedentemente autorizzati e/o eseguiti in conformità alle prescrizioni tecniche del Concedente. Allo scadere della concessione tutte le migliorie, innovazioni, modifiche o addizioni sono ritenute dal Concedente.

Il Concedente ha comunque facoltà di pretendere allo scadere della concessione, a cura e spese del Concessionario, l'eventuale rimessa in pristino dei locali concessi in uso, anche per quegli interventi autorizzati con espresso obbligo della rimessa in pristino.

Tutte le migliorie, modifiche o addizioni apportati senza autorizzazione devono essere rimosse a cura e spese del Concessionario.

ART. 10) DESTINAZIONE D'USO – STATO E RESTITUZIONE DEI LOCALI - RIPARAZIONI

I locali si concedono al fine della realizzazione di attività di preminente rilievo sociale per la comunità sestese, con divieto di mutamento di destinazione d'uso.

Il Concessionario dichiara di aver esaminato l'immobile concesso e di averlo trovato adatto all'uso cui viene destinato, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza o alla estinzione della presente concessione nello stesso buono stato di manutenzione fatto salvo il normale deterioramento risultante dall'uso.

Alla scadenza della concessione tutte le strutture, i manufatti ed i macchinari che occupano i locali concessi in uso dovranno essere completamente rimossi a cura e spese del Concessionario, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art. 9 "Migliorie e addizioni".

ART. 11) RESPONSABILITA' PER DANNI - ASSICURAZIONI

Il Concessionario è responsabile verso l'Ente Concedente della perdita, del non comune deterioramento e di tutti i danni che occorranò all'immobile nel corso della concessione per fatto imputabile al concessionario stesso.

Il Concessionario è altresì responsabile verso i terzi e/o i vicini degli eventuali danni ad essi arrecati dall'immobile oggetto della concessione nei limiti in cui grava su di esso l'obbligo della custodia.

Ai fini della presente disposizione, si considerano terzi e/o vicini anche gli aventi causa del Concedente ai quali siano state concesse in uso esclusivo temporaneo porzioni di immobile facenti parte della medesima unità immobiliare di cui nelle premesse.

Il Concessionario è tenuto a stipulare apposite polizze con massimale adeguato in relazione all'attività da svolgere:

- 1) a copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati ai propri operatori e a terzi (R.C.T.) o beni di terzi durante il periodo di concessione;
- 2) a copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c. (rischio locativo);

Le polizze prevedono clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Qualora le polizze sopra indicate, a seguito di verifiche d'ufficio, non dovessero risultare adeguata all'attività espletata nell'immobile ed a quanto disposto dal presente articolo, il Concessionario è tenuto a renderle conformi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale. La mancata presentazione delle polizze nonché il mancato adeguamento entro i termini stabiliti comporta la decadenza dell'aggiudicazione o la risoluzione contrattuale.

Copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio sono state consegnate in data _____. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

ART. 12) CONTROLLI

Il Concedente si riserva la facoltà di effettuare in qualsiasi momento, tramite propri incaricati e senza obbligo di preavviso, controlli sullo stato di conservazione dei locali oggetto della concessione, sulle modalità d'uso e sul rispetto delle finalità dell'utilizzazione dell'immobile e, in genere, sull'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente concessione.

A tal fine il Concessionario è tenuto a consentire al personale incaricato dal Concedente l'accesso ai locali concessi in uso.

L'accesso medesimo verrà effettuato nel rispetto del diritto di riservatezza degli utenti dell'assistenza socio-sanitaria fornita dal Concessionario.

ART. 13) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

La presente concessione ha natura personale; è pertanto vietata la sub-concessione a terzi.

I locali vengono, altresì, concessi con divieto assoluto di locazione, sublocazione, comodato e comunque di ogni forma di cessione anche parziale del diritto di godimento dell'immobile.

In caso di estinzione del Concessionario la concessione si estingue di diritto, salva la facoltà del Concedente di consentirne la prosecuzione a favore dell'avente causa, previa valutazione dei requisiti soggettivi, nonché della sussistenza delle ragioni di convenienza e di pubblico interesse e delle condizioni di fatto che giustificano la concessione.

ART. 14) ESTINZIONE DELLA CONCESSIONE

La presente concessione potrà avere estinzione, oltre che per scadenza del termine, per le seguenti cause:

a) per decadenza, disposta con provvedimento immediatamente esecutivo dell'Amministrazione nel caso di:

- mancato pagamento del canone e dei relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza;
- mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista ovvero mancato reintegro della stessa ove richiesto;
- violazione del divieto di sub-concessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di uso dell'immobile concesso;
- mancata sottoscrizione del rinnovo della concessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di uso dell'immobile concesso;
- mancata sottoscrizione del rinnovo della concessione;
- gravi e ripetuti inadempimenti di obblighi previsti.

b) per revoca da parte dell'Ente Concedente, esercitabile in ogni momento in caso di sopravvenute ragioni di pubblico interesse, con provvedimento efficace dopo un mese dalla notifica al Concessionario;

c) in caso di cessazione definitiva dell'attività del Concessionario o di venir meno delle circostanze di fatto che giustificano la concessione;

d) per rinuncia del Concessionario, efficace dal momento della ricezione, da parte dell'Amministrazione, della relativa dichiarazione scritta.

La decadenza, la revoca e la rinuncia comportano la risoluzione di diritto del presente contratto a semplice richiesta dell'Ente Concedente.

In caso di risoluzione di diritto, il Concessionario resta comunque obbligato a corrispondere al Concedente quanto dovuto a titolo di canone e spese fino alla effettiva riconsegna dell'immobile, salvo il diritto dell'Ente concedente al risarcimento del maggior danno.

ART. 15) IMPOSTE E TASSE

Tutte le imposte e spese relative al presente atto e alle conseguenti formalità sono a carico del Concessionario.

Ai fini fiscali, si dichiara che l'importo complessivo del canone da corrispondere al Concedente per l'intera durata della presente concessione ammonta a Euro **XX,XX**.

Si richiede l'esonero dalla tassazione della cauzione ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della tabella (atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione) allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e dell'art. 54 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Il presente atto, nonché le relative copie, anche se dichiarate conformi, sono esenti da bollo ai sensi dell'art. 27Bis della Tabella (Atti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto) allegata al D.P.R. 26/10/1972 n. 642, introdotto dall'art. 17 del d.lgs. n. 460/1997

ART. 16) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Monza, sotto la cui giurisdizione ha sede l'Ente Concedente.

ART. 17) ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti del presente contratto le parti eleggono rispettivamente domicilio:

- il Comune di Sesto San Giovanni presso la propria sede di Piazza della Resistenza n. 20;
- il Concessionario presso la sede legale di Fondazione Don Carlo Gnocchi onlus IRCSS "S. Maria Nascente" in Milano, Piazzale Rodolfo Morandi n. 6.

ART. 18) ALLEGATI

- A) Planimetrie della porzione immobiliare oggetto della concessione e tabella millesimale.
- B) Fasce orarie di utilizzo del locale individuato con codice 07L.
- C) Tabella di riparto delle manutenzioni e forniture all'interno dell'unità immobiliare.
- D) Attestato di prestazione energetica.

Sesto San Giovanni, xx xx 2022

L'ente concedente

Comune di Sesto San Giovanni

Il Segretario Generale

Il concessionario

Il Concessionario, previa lettura delle norme contenute nel presente atto, con particolare riguardo agli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 13 dichiara di approvarle espressamente.

Il concessionario
