



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Area Servizi ai cittadini – Servizio Welfare casa - Gestione amministrativa del patrimonio

Registro scritture private

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI ALCUNI LOCALI DELL'IMMOBILE 'VILLA ZORN' SITO IN SESTO SAN GIOVANNI VIA CESARE DA SESTO 113 A.....

Tra le parti:

-, nata a (....) il, 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 (d'ora in poi "Concedente" o "Amministrazione"), nella sua qualità di, tale nominata con Decreto del Sindaco n. in data, autorizzata alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla qualifica rivestita;

e

- nata a il in qualità di legale rappresentante dell'associazione.....con sede legale in, C.F....., iscritta al al n. (d'ora in poi "Concessionario"), munita degli occorrenti poteri in forza di verbale dell'associazione in data, agli atti del Comune;

premessi che

- il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario dell'immobile ubicato in Sesto San Giovanni via Cesare da Sesto 113, insistente sul fg. 22, mapp. 121 del NCT, denominato 'Villa Zorn', specificatamente destinato a pubblico servizio e, come tale, facente parte del patrimonio indisponibile dell'Ente ma non utilizzato per fini istituzionali;
- con deliberazione n. 25 del 09/05/2023, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Triennale delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del patrimonio dell'Ente per il triennio 2023-25, ove figura il suddetto immobile per il quale è stato previsto l'affidamento mediante procedura ad evidenza pubblica di alcuni locali per la realizzazione di attività di interesse generale e per il perseguimento, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale per la comunità sestese;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.115 del 30/05/2023 e della determinazione dirigenziale n. 1027 del 18/08/2023, si è disposto di provvedere all'affidamento mediante procedura ad evidenza pubblica di n.3 locali più servizi del primo piano del suddetto immobile, così come risulta nella planimetria allegata alla lettera "A1", a favore di enti senza scopo di lucro il cui valore civico, culturale ed educativo sia storicamente riconosciuto, sul territorio ma anche in ambito nazionale, con l'obiettivo di diffondere i propri valori civili e morali attraverso l'attivazione di progetti, anche in condivisione con l'Amministrazione comunale ed altri enti, rivolti a tutta la popolazione sestese con particolare attenzione nei confronti di bambini e giovani;

- con determinazione dirigenziale n. del, è stata aggiudicata la concessione degli spazi in oggetto in favore di

Ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) PREMESSA

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Concedente, in persona del dirigente autorizzato, concede, a titolo di diritto personale di godimento, al Concessionario, nello stabile ubicato nel Comune di Sesto San Giovanni in via Cesare da Sesto n.113 e denominato 'Villa Zorn' che insiste sul fg. 22 , mapp. 121 del NCT del Comune di Sesto San Giovanni, le unità immobiliari poste al piano primo, come riportato nella planimetria allegata sotto lettera "A1", e precisamente la porzione graficamente rappresentata dal colore arancione ad uso esclusivo, con annessi servizi igienici, per una superficie pari a **mq. 87,22**, secondo quanto riportato nel suddetto allegato.

Il concessionario potrà accedere alla struttura da via Fante d'Italia utilizzando il cancello di accesso al cortile e le due porte di entrata di accesso ai locali del primo piano con le scale o con l'ascensore. Al concessionario non è riconosciuta la disponibilità all'utilizzo del giardino che risulta assegnato ad uso esclusivo alla società GDS SRL, concessionario del piano terra della struttura.

All'interno del progetto di riqualificazione della struttura in carico alla società GDS SRL, è prevista la realizzazione di una canna fumaria che attraverserà uno dei locali oggetto della concessione. Il concedente si impegna a favorire la realizzazione di questa opera la cui ridotta dimensione non recherà danno o intralcio all'utilizzo dei locali concessi.

ART. 3) FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione dei suddetti spazi è finalizzata alla realizzazione di attività che favoriscano la diffusione dei valori civici, culturali ed educativi propri dell'associazione che, essendo storicamente riconosciuta e presente sul territorio, in ambito locale ma anche nazionale, è risultata essere la più idonea nello sviluppo di specifici progetti rivolti a tutta la cittadinanza sestese, con particolare attenzione nei confronti di bambini e giovani, così come stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n.115 del 30/05/2023.

Presso l'immobile possono essere svolte solamente attività che siano conformi al progetto di gestione presentato in sede di Concessione e che si allega al presente atto (**Allegato 1**) a costituire parte integrante e sostanziale.

È ammessa la gestione da parte di soggetti terzi di eventuali attività accessorie alla principale se funzionali alla piena attuazione del progetto di utilizzo; tali attività, con l'indicazione dei soggetti gestori, devono essere preventivamente comunicate ed autorizzate con atto scritto, dal Comune.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata del bene, con incameramento integrale della cauzione (riferim. Art. 12), impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria amministrativa della decadenza della concessione. In tale caso i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e sgombri da persone e cose, nello stato in cui si trovano senza che il Comune stesso sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Non sono consentite al Concessionario utilizzazioni diverse e/o contrarie alla destinazione dell'immobile. Il mutamento della destinazione d'uso dei locali o la cessione del contratto a terzi, sono vietate, a pena di revoca della concessione e risoluzione del contratto.

L'immobile viene concesso per l'uso sopra descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna dei locali, 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 all'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 si concluderà al naturale decorso del termine sessennale di 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 DELLA CONCESSIONE

Il bene viene concesso a titolo gratuito/a canone agevolato secondo i criteri definiti nel bando e sulla base dell'esito della gara.

ART. 7) SPESE DI GESTIONE

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di gestione ordinaria secondo quanto definito nell'**allegato A3** per i casi in cui ricorre la fattispecie, comprese le spese di pulizia dei locali concessi. Tali spese di gestione ordinaria saranno suddivise sulla base della tabella millesimale riportata nell'**allegato A2**. In particolare, sono a carico di tutti i soggetti presenti nella struttura pro quota millesimale le spese di manutenzione della centrale termica posta al piano terzo. Sono a carico dei soggetti presenti nella struttura pro quota millesimale, ad esclusione della società GDS SRL, le spese di manutenzione dell'ascensore e di pulizia della parti comuni del primo, secondo e terzo piano come da planimetria allegata. Sono a carico di GDS SRL le spese di gestione di tutto il giardino.

Le utenze (elettricità, acqua, riscaldamento) presenti nella struttura sono centralizzate. Sono a carico dell'aggiudicatario la quota delle spese delle utenze calcolata sulla base delle tabelle millesimali riportate nell'**allegato A2**. In particolare, nel suddetto allegato sono riportati i riferimenti dei contatori delle varie utenze attualmente attive nell'intera struttura con la relativa intestazione e le tabelle con le suddivisioni millesimali per la distribuzione delle spese delle utenze tra i vari soggetti che occuperanno gli spazi dell'immobile in questione, definite sulla base di un'analisi svolta dagli uffici tecnici competenti. L'ultima colonna delle suddette tabelle millesimali riporta la suddivisione millesimale per ciascun soggetto comprensiva della quota delle parti comuni.

Le spese di gestione ordinaria e delle utenze relative ai locali oggetto di concessione sono preventivamente quantificate in via presunta in € **2.500,00** annue, da versare in rate trimestrali anticipate che a fine anno verranno conguagliate a consuntivo sulla base della fatturazione dell'ente erogatore. Tale importo è stato stimato senza il supporto di dati storici riconducibili alle

condizioni oggetto della presente concessione e quindi in fase di consuntivo potrà subire delle variazioni non preventivabili.

Le spese di gestione straordinaria, se dovute, non sono quantificabili preventivamente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte e tasse, anche quelle future.

Il corrispettivo annuale della concessione comprensivo del canone, delle relative spese di gestione ordinaria e di utenze sarà versato dal concessionario in rate trimestrali anticipate.

ART. 8) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga:

- 1) 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;
- 2) a pagare il canone (se dovuto), tutte le spese ed oneri accessori relativi alla gestione dell'immobile secondo quanto definito agli art. 6 e 7 ;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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 A3** attinente la ripartizione delle manutenzioni e forniture all'interno dell'unità immobiliare;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) a presentare annualmente all'Amministrazione una relazione sulle attività svolte con particolare riguardo all'utilizzo del bene assegnato;
- 9) a rispettare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

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. 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 delle attività previste all'art. 3 , 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 .

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 occorrono 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:

- 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, polizza n. emessa da "....." con validità -
- 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 devono prevedere 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.

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 dei soci dell'associazione concessionaria.

ART. 13) SUB-CONCESSIONE

La presente concessione ha natura personale. I locali vengono, altresì, concessi con divieto di locazione, sublocazione, comodato e comunque di ogni forma di cessione anche parziale del diritto di godimento dell'immobile, salvo la sub-concessione ma solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della 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:

- violazione del divieto di sub-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 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.

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

ART. 15) -INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Ai sensi del Regolamento(UE) 2016/679 del Parlamento Europeo si informa che il titolare del Trattamento è il Comune di Sesto San Giovanni (MI), sito in Piazza della Resistenza, n. 20 – cap. 20099 –, C.F. 02253930156, P.IVA 00732210968, privacy@sestosg.net; Responsabile della protezione dei dati: rpd@sestosg.net.

ART. 16) IMPOSTE E TASSE

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

Il presente atto, nonché le relative copie, anche se dichiarate conformi, sono esenti da bollo ai sensi dell'art. 27-bis della Tabella "Atti, Documenti e Registri esenti dall'imposto di bollo in modo

assoluto" di cui Allegato B del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, inserito dall'art. 17 del Decreto Legislativo 4 dicembre 1997, n. 460.

Il presente atto è sottoposto a registrazione in termine fisso nella misura del 2 per cento ai sensi dell'art. 5, comma 1, e della "Tariffa parte 1 articolo 5" del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

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 via Forlì 15 Sesto San Giovanni.

ART. 18) FORO COMPETENTE

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

ART. 19) DISPOSIZIONI FINALI

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Ogni modifica o integrazione al corrente contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

ART. 20) ALLEGATI

Al presente contratto vengono allegati, quali parti integranti e sostanziali, i seguenti documenti:

- allegato A1: planimetria dell'immobile
- allegato A2: prospetto utenze con tabelle millesimali
- allegato A3: tabella delle manutenzioni all'interno delle UUll concesse
- allegato 1: proposta progettuale

Sesto San Giovanni,/.../.....

L'ente concedente
Comune di Sesto San Giovanni
.....

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
.....
