

Allegato D **REPUBBLICA ITALIANA**

COMUNE DI CAVEZZO

Rep. n.

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO

A DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE DI
PROPRIETA' COMUNALE , SITO A CAVEZZO (MO) , IN VIA CAVOUR N. 24
(PIANO TERRA). DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI TRE A FAR

TEMPO DALLA DATA DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE

CONTRATTO.

Il giorno presso

TRA

Il **Comune di Cavezzo** (di seguito denominato "Concedente"), con domicilio fiscale

in - codice fiscale 82000510360

Partiva Iva 00224030361, rappresentato dal nato/ail

....., che interviene al presente atto

nella sua qualità di Responsabile del Servizio Affari Generali, Istruzione, Cultura e

Tempo Libero e che agisce ai sensi dell'art. 107 (III° comma, lettera c) del Decreto

Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 - Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento

degli Enti Locali

E

....., iscritta nel Registro..... (di

U
Comune di Cavezzo
Comune di Cavezzo
Protocollo N.0007957/2023 del 11/08/2023

seguito denominato “Concessionario”) con domicilio fiscale in..... Via/piazza
..... n. -, C.F, rappresentata
dal Sig./Sig.ra, nata a il..... , in qualità di
Legale Rappresentante, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati
sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza
ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente atto.

PREMESSO CHE

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 in data 04.08.2023, sono state
individuate le linee di indirizzo per la concessione in uso a titolo oneroso
dell’immobile sito in Cavezzo, via Cavour n.24 denominato “Villa Giardino” ;
- con determinazione n.....del..... sono stati
approvati lo schema dell’avviso di selezione e i relativi allegati;
- con determinazione n.....del sono stati approvati i verbali della
Commissione Giudicatrice della selezione dai quali si evince che la
concessione a titolo oneroso dell’immobile in oggetto è stata
affidata a

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

Il Comune di Cavezzo, in qualità di proprietario, concede a titolo oneroso
l’immobile sito in Cavezzo, via Cavour n. 24 (piano terra) , composto da un
locale di mq.255 comprensivo di uno spazio per la somministrazione di
alimenti e bevande , fabbricati di servizio (cucina e magazzino), ghiacciaia ed

area verde e padiglione esterno per l'effettuazione di iniziative di intrattenimento e spettacolo a carattere temporaneo (descrizione dell'immobile) come da planimetria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

La concessione è finalizzata alla realizzazione del progetto denominato

“.....” qui interamente richiamato anche se non materialmente allegato.

L'unità immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi come già noto, gradito e nello stato di fatto e di manutenzione accettato dalla parte concessionaria.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

1) La durata della concessione d'uso viene fissata in anni tre, come risulta dall'offerta presentata in sede di selezione, a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Lo spazio verrà consegnato successivamente alla stipula del presente contratto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che descriverà lo stato di fatto ai fini della restituzione del bene al termine della concessione.

3) E' onere della parte concessionaria procurarsi le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative ed eventualmente condominiali per l'esercizio dell'attività, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti.

4) La parte concessionaria esonera la parte concedente da qualsiasi

responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni sopra indicate.

5) Le parti, in considerazione della natura dell'attività svolta, convengono che eventuali opere che si dovessero rendere necessarie per rendere i locali conformi alle normative legislative e regolamentari vigenti in relazione all'attività prevista, dovranno essere indicate dalla parte concessionaria e preventivamente assentite dalla parte concedente e realizzate a cura e spese ed onere della parte concessionaria con manleva della parte concedente da qualsivoglia responsabilità per tutti gli eventuali danni causati.

6) I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguiti dalla parte concessionaria, ove per essi non si pretenda da parte concedente la restituzione in pristino, si intendono acquisiti a favore della parte concedente al termine della concessione, senza che la parte concessionaria possa pretendere contributo di miglioria o compenso alcuno, anche se autorizzata. Questo dicasi anche per eventuali opere murarie e nuovi, eventuali, impianti di miglior servizio dell'immobile.

7) In ogni caso di cessazione del presente rapporto contrattuale, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile al Concedente nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del Concessionario.

ART. 3 – CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione dell'immobile in oggetto è fissato in euro(in lettere). Il canone annuale sarà adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI) rispetto all'anno precedente. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in 2 rate semestrali anticipate, con versamento a mezzo PagoPA che sarà emesso ed inviato al concessionario, unitamente alla fattura.

ART. 4 – DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO

Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto di concessione.

Nel caso in cui il Concessionario venga incorporato in altro soggetto, nel caso di cessione e/o affitto di attività e/o di ramo di azienda e negli altri casi in cui il Concessionario sia oggetto di atti di trasformazione a seguito dei quali perda la propria identità giuridica, si applica, per analogia, il disposto di cui all'art. 106 del D.Lgs.n.50/2016.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- richiedere tutte le autorizzazioni e le certificazioni necessarie per l'esecuzione di eventuali lavori e per l'espletamento delle attività inerenti al progetto a carattere sociale nonché eventuali altre attività organizzate ottemperando alle disposizioni di legge in materia e sostenendone i relativi oneri;
- denunciare la detenzione dell'immobile, con il conseguente pagamento di tutte le imposte a carico del conduttore;
- avviare l'attività relativa al progetto entro 30 giorni dalla data di stipula del presente contratto;
- utilizzare il bene oggetto dell'assegnazione per la realizzazione delle attività di progetto, aventi rilevanza sociale;

- rispettare le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- mantenere inalterata la destinazione del bene assegnato;
- di informare immediatamente il Concedente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato di possesso;
- sostenere interamente l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- rimborsare al Comune di Cavezzo le spese per utenze di luce e gas entro il 15.02. di ogni anno;
- rispettare il regolamento condominiale;
- comunicare alle società erogatrici dei servizi e all'Amministrazione concedente il subentro nelle utenze attive, facendosi carico delle relative spese e/o attivare quelle non presenti e ritenute necessarie allo svolgimento dell'attività da insediare, sempre a totale propria cura e spese;
- adottare tutte le misure di sicurezza previste dalla normativa vigente;
- restituire, al termine della concessione, i beni nella loro integrità, salvo i lavori effettuati ed il normale deperimento d'uso;
- di impegnarsi a dichiarare in forma di pubblicità dell'attività espletata nei locali della presente concessione che il locale è stato concesso dal Comune di Cavezzo;
- di comunicare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il nominativo del referente cui il concedente indirizzerà tutte le comunicazioni relative alla gestione del progetto che si intende realizzare così

come meglio definito al precedente art.1 nonché di comunicare i nominativi del personale impiegato all'interno dei locali per l'esecuzione del progetto, assunto secondo la normativa vigente, con l'indicazione del livello contrattuale, qualifica professionale e titolo di studio

- di inviare su richiesta del Concedente una relazione dettagliata sulle attività svolte e sugli obiettivi raggiunti;

E' proibito al Concessionario, senza preventivo consenso scritto del concedente e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni:

- far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti;
- tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose;
- esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso del Concedente e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte.

ART. 6 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE:

REVOCA – DECADENZA E RISOLUZIONE

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento e recesso, quest'ultimo motivato e documentato con preavviso di almeno un anno.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;

- | | |
|---|--|
| b) mancata o difforme esecuzione del progetto assentito; | |
| c) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del Concedente; | |
| d) venire meno della soggettività giuridica in capo al soggetto concessionario; | |
| e) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione; | |
| f) avvio di una procedura concorsuale a carico del concessionario; | |
| g) grave inadempienza del Concessionario agli obblighi previsti dal presente contratto; | |
| h) mancato pagamento di fatture o di utenze o di spese condominiali. | |

La concessione in ogni caso sarà dichiarata decaduta, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del Concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi dell'art. 48 D. Lgs. 159/2011, la concessione;
- qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Concedente, il contratto;
- qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Revocata la concessione o pronunciatane la decadenza, lo spazio dovrà essere rimesso nella piena disponibilità del Comune con le opere esistenti su di esso, senza obbligo di indennizzo alcuno, entro il termine stabilito dalla diffida.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, il Concedente procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

ART. 7 -RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Per la ripartizione delle spese che riguardano la manutenzione degli immobili dati in concessione , il principio generale che si adotta è che la manutenzione ordinaria è a carico del concessionario e la manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione Comunale.

Nella manutenzione ordinaria vanno ricomprese tutte le spese inerenti il mantenimento dell'immobile nel suo uso ordinario, comprese le riparazioni e le sostituzioni dovute per il deterioramento causato dall'uso, escluse quelle dovute a vetustà o caso fortuito.

La manutenzione ordinaria comprende la manutenzione periodica programmata secondo norma di legge, la manutenzione correttiva e il minuto mantenimento. Per manutenzione correttiva si intende l'insieme delle azioni che hanno come unico scopo quello di riportare un sistema o un suo componente, qualora sia possibile, allo stato di buon funzionamento, senza modificarne o migliorarne le funzioni svolte, né aumentarne il valore né le prestazioni. Per minuto mantenimento si intende l'insieme delle attività di riparazione di piccola entità che possono essere eseguite senza il ricorso all'intervento di ditta abilitata specializzata.

La manutenzione straordinaria comprende tutte le opere che riguardano

l'installazione, la sostituzione e la messa a norma delle varie parti (impianti compresi) dell'immobile . La manutenzione straordinaria comprende la manutenzione migliorativa (compresi gli adeguamenti normativi) e la manutenzione correttiva rilevante. Per "manutenzione migliorativa" si intende l'insieme di interventi che vanno ad aumentare il valore dei sistemi e/o ne prolungano la longevità. Per manutenzione correttiva rilevante si intende l'insieme degli interventi di riparazione che, oltre a ripristinare lo stato di buon funzionamento del sistema, ne aumentano in modo significativo il valore residuo e/o la longevità.

Le parti riconoscono la ripartizione degli interventi manutentivi così come disciplinata nella tabella di riferimento (Allegato E) è esemplificativa ma non esaustiva.

Fermo quanto sopra previsto, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali oggetto del presente atto, anche se autorizzati dal Concedente, resteranno al termine del rapporto di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II° comma), 1592 e 1593 del C.C., riservato in ogni caso al Concedente il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata.

ART. 8 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO – GARANZIE

ED ASSICURAZIONI.

La parte concessionaria è costituita custode dei locali concessi, dei loro impianti ed attrezzature ed esonera la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatti dolosi e colposi di qualunque soggetto, compresi i Terzi. Esonera, altresì, la parte concedente da ogni

responsabilità che possa derivarle da incendio e furto. La parte concessionaria è direttamente responsabile verso la parte concedente ed i Terzi per ogni e qualsivoglia danno, causato dall'esercizio dell'immobile concesso anche per spandimento/perdite d'acqua, fuga di gas, corto circuito, sempre che non siano causati da parte di impianti già soggetti alla manutenzione straordinaria di parte concedente, nonché da ogni abuso o trascuratezza. A tal fine in concessionario si impegna a effettuare sugli impianti la manutenzione ordinaria periodica per il loro corretto funzionamento e a segnalare ogni anomalia che necessiti di intervento straordinario.

Copia della quietanza di pagamento relativa all'annualità in corso è stata consegnata al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Il concessionario, a garanzia delle obbligazioni assunte, ha costituito deposito cauzionale di un importo pari ad un' annualità (iva compresa) . Il Concedente può richiedere al Concessionario la reintegrazione del deposito ove questo sia venuto meno in tutto o in parte.

ART. 9 - MODALITA' DI UTILIZZO

Il Concessionario si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive.

Il Concessionario sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, eccetera.

Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

ART. 10 – PENALI.

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare una penale per

inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione nella misura di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo nell'adempimento degli obblighi stessi, fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo di risarcire il maggior danno.

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte del Concedente.

ART. 11 SPESE CONTRATTUALI.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese per la stipula del presente atto compresa la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

ART. 12 – INCARICATO DEL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

A norma di quanto prescritto dal Regolamento U.E. n. 2016/679 (art. 13), La informiamo che il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cavezzo , con sede in via Cavour n. 36 – tel. 0535- 49850 - fax 0535 49840 - @urp@comune.cavezzo.mo.it , web: www.comune. cavezzo.mo.it

Il Responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Servizio AFFARI GENERALI, ISTRUZIONE, CULTURA E TEMPO LIBERO - T. 0535 – 49833;@: _____@comune.cavezzo.mo.it; @cert.comunecavezzo@cert.comune.cavezzo.mo.it. I dati personali sono raccolti dal Servizio Cultura esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di competenza e per lo svolgimento di funzioni istituzionali e vengono trattati con sistemi informatici e/o manuali attraverso procedure adeguate a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. Il conferimento dei tali dati ha natura obbligatoria per l'espletamento del servizio. L'eventuale rifiuto a fornire i dati richiesti potrebbe comportare l'applicazione di sanzioni amministrative e l'accertamento d'ufficio dei dati necessari ai procedimenti e alle funzioni previste dalla legge.

I dati raccolti potranno essere comunicati o trasmessi ai soggetti previsti dalla Legge n. 241/1990 sull'accesso agli atti Amministrativi, ovvero a tutti coloro che ne hanno un interesse diretto, concreto, attuale, e corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa in parola e dei diritti del soggetto controinteressato; ai soggetti previsti dall'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 33/2013 disciplinante l'istituto dell'accesso civico generalizzato, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa in parola e dei diritti del soggetto controinteressato;

ad altri Enti Pubblici se la comunicazione è prevista da disposizioni di legge; ad altri soggetti Pubblici previa motivata richiesta e per ragioni istituzionali dell'Ente; a soggetti privati quando previsto da norme di legge, solo in forma anonima e aggregata. I dati potranno essere altresì pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Ente – sezione Amministrazione Trasparente, laddove ciò sia previsto dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 33/2013.

I dati possono essere conosciuti dal Responsabile del trattamento e dagli incaricati del Servizio e saranno conservati nel rispetto dei termini previsti dal Piano di Conservazione del Comune di Cavezzo. L'interessato ha il diritto di richiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai Suoi dati personali, la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al trattamento stesso, oltre al diritto alla portabilità dei medesimi dati. Eventuali reclami andranno proposti all'Autorità di Controllo, Garante per la protezione dei dati personali - Piazza di Montecitorio n. 121 - 00186 Roma - T. 06 696771 - F. 06 696773785 - @ garante@gdp.it - @cert. protocollo@pec.gdp.it - W. www.garanteprivacy.it

ART. 13 – FORO COMPETENTE

Ogni controversia non conciliata concernente ogni fase di svolgimento della concessione sarà devoluta al Giudice del Tribunale di Modena.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per IL COMUNE DI CAVEZZO

Il Responsabile del Servizio Affari Generali, Istruzione, Cultura e Tempo Libero

.....

Per.....

.....

A norma e per gli effetti dell'art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione e di approvare espressamente le seguenti clausole: 3 “Divieto di cessione del bene e del contratto”, art. 4 “ Obblighi del concessionario”, art. 5 “Cessazione del rapporto contrattuale: Revoca –decadenza e risoluzione”, art. 10 “Penali”.

Il Presidente/Legale Rappresentante

.....