

SCHEMA DI CONTRATTO EX ART.5 CO3 DEL REGOLAMENTO PER L'USO E LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE COMUNALI PER ATTIVITÀ SPORTIVE, CULTURALI, SOCIALI, CIVILI E DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA CONCESSIONE DEGLI ALTRI IMMOBILI COMUNALI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 21 LUGLIO 2018

CONCESSIONE IN COMODATO O LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ROCCAPIEMONTE

SITI IN _____ – A.....

Con il presente contratto tra:

1. COMUNE DI ROCCAPIEMONTE, Piazza Zanardelli n. 3, codice fiscale 00281590653, rappresentato da domiciliato per la carica presso il Palazzo Municipale, in qualità di _____, tale nominato con provvedimento del Sindaco in data, con i poteri per quanto infra in forza della deliberazione di Giunta Comunale, approvata in data, n. e della propria determinazione dirigenziale n. del, e
2., con sede legale in alla via, codice fiscale, in questo atto rappresentata da domiciliato, ai fini del presente atto, presso la sede legale della predetta, nella sua qualità di legale rappresentante della stessa nominato con di seguito anche denominata "Concessionario");

tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Amministrazione Comunale concede a..... ai sensi e secondo le disposizioni regolamentari del Comune di Roccapiemonte per la concessione di immobili comunali ad Enti ed Associazioni delibera di C.C. 22 del 21 luglio 2018 l'utilizzo dell'immobile comunale Palazzo Marciani avente una superficie catastale di mq. - posti al censiti al Catasto Fabbricati al Foglio..... part. come meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto (allegato A), per farne parte integrante e sostanziale. Bene presente nell'inventario dei Beni Immobili del Comune di Roccapiemonte. Nei locali sono presenti beni mobili inventariati di proprietà del Comune.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente a sede di attività volte come proposto in sede di istanza di assegnazione, il progetto di utilizzo prevede lo svolgimento delle seguenti attività

Il mutamento della destinazione d'uso dei locali, la sub-concessione - anche parziale - degli stessi, la cessione del contratto a terzi sono vietate e producono ipso iure la decadenza della concessione.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune di Roccapiemonte potrà esigere la restituzione immediata del bene, con incameramento integrale della cauzione, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della revoca della concessione.

In tale caso i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e sgombri da persone e cose, nello stato in cui si trovavano al momento della concessione/locazione salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, previo eventuale ripristino senza che il Comune stesso sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

ARTICOLO 3 - CANONE

Il Concessionario/ locatario si impegna a versare al Comune di Roccapiemonte un canone annuo, determinato in applicazione del Regolamento comunale pari a €, fuori campo IVA, a fronte di un valore di mercato stimato in € Euro 57.682,08.

Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

L'aggiornamento di cui sopra sarà operato senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere tale canone dalla data di stipula del presente atto.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate, mediante _____, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del Concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Si conviene che qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario permanga nella detenzione dei locali nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dei locali stessi, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno eventualmente applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

ARTICOLO 4 – DURATA

La concessione ha la durata di anni tre (3) con decorrenza dalla data di stipula del presente atto e pertanto dal al

L'utilizzo non è esclusivo, ma per esigenze di interesse collettivo, su richiesta di terzi e ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'uso e la gestione degli impianti e delle strutture comunali per attività sportive, culturali, sociali, civili e determinazione dei criteri per la concessione degli altri immobili comunali approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 21 luglio 2018, il concessionario/locatario in accordo con l'amministrazione comunale potrà concedere l'utilizzo temporaneo del bene immobile o di parti esso con modalità di espletamento da valutarsi a seconda del caso e ferme restando responsabilità e oneri per ulteriori richieste, rilascio di permessi, autorizzazioni et similia da imputarsi al soggetto richiedente/autorizzato.

Alla scadenza il contratto non si rinnova automaticamente.

Il Concessionario/locatario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 3. In tale caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7 senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente, restando inteso che non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dell'immobile derivante da propria determinazione.

ARTICOLO 5 – REVOCA E DECADENZA

L'Ente Concedente può, con provvedimento motivato, revocare la concessione con preavviso di almeno sei mesi, per preminenti motivi di interesse pubblico.

In tale circostanza le parti si impegnano a porre in essere tutte le azioni necessarie ed occorrenti al fine di ridurre le eventuali conseguenze dannose per le parti stesse,

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi posti a carico del Concessionario/locatario, comporta la decadenza della concessione e lo scioglimento del rapporto contrattuale previa contestazione dell'inadempienza al concessionario/locatario, il quale entro il termine massimo di sette (7) giorni potrà presentare al Comune di Roccapiemonte – servizio Patrimonio eventuali controdeduzioni, trascorso il quale Il Comune si riserva di pronunciare la decadenza dalla Concessione ed esigere la restituzione immediata del bene, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

Alla scadenza, od in caso di restituzione anticipata, i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato di uso e manutenzione. Qualora l'immobile non venga interamente sgomberato, sarà eseguito lo sgombero in danno del concessionario/locatario con addebito di ogni spesa, fatto salvo il risarcimento del danno.

ARTICOLO 6 – CONSEGNA

I locali sono consegnati al Concessionario/locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Comune di Roccapiemonte non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONE

Il Concessionario/locatario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto; tra gli interventi posti a carico del Concessionario/locatario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia, incluso l'aggiornamento catastale tanto al C.T. quanto al C.F. Tale obbligo sussiste anche nel caso in cui la variazione catastale determini la necessità di adeguamento/aggiornamento catastale di altre porzioni immobiliari non oggetto di concessione, che dovranno essere eseguite a cura e spese del concessionario/locatario.

Il concessionario/locatario si impegna a sgomberare a propria cura e spese eventuali masserizie presenti in loco

Il Concessionario/locatario si impegna a produrre inoltre la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che i locali presentano la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità per la tipologia di utilizzo cui vengono destinati, inclusa l'adozione di un programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in caso di accertata presenza di amianto. Il Comune

non è tenuto a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni.

É a carico del Concessionario/locatario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il Concessionario/locatario dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

Gli interventi - inclusi quelli di manutenzione ordinaria - dovranno ottenere il preventivo nulla osta patrimoniale.

Nessuno onere dovrà gravare sul Comune di Roccapiemonte sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti eseguiti anche in presenza di preventiva autorizzazione, il Comune resta comunque esonerato da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi in conseguenza a tali modifiche, innovazioni o trasformazioni e all'uso.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al Concessionari/locatario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

ARTICOLO 8 – RESTAURI E RIPARAZIONI

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi dell'art. 7, il Comune di Roccapiemonte potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario/locatario, indipendentemente dalla durata delle opere.

ARTICOLO 9 – PROPRIETÀ

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione sono acquisite in proprietà dal Comune di Roccapiemonte dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga all'art. 936 secondo comma c.c.

ARTICOLO 10 – SPESE E UTENZE

Sono a carico del Concessionario/locatario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, fornitura idrica, riscaldamento, acqua calda sanitaria e telefono - oltre alle imposte qualora dovute (ad es. TARI).

Il Concessionario/locatario pertanto dovrà provvedere alla intestazione diretta delle forniture e/o alla separazione degli impianti che al momento della consegna del bene risultassero in capo al Comune.

Qualora le alternative ipotizzate non fossero percorribili il Comune provvederà a recuperare le spese

sostenute in funzione della percentuale di occupazione dei locali, pari al

Nel caso di installazione di misuratori parziali è posto a carico del Concessionario /locatario l'obbligo di comunicare ogni tre mesi a far data dalla decorrenza del presente rapporto concessorio - a mezzo e-mail indirizzata a _____ le letture dei consumi indicati da ciascun misuratore parziale. Sarà cura del competente Ufficio Patrimonio verificare annualmente tali consumi. Sono altresì a carico del Concessionario/locatario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori, nonché tutte le altre spese relative all'uso, alla conservazione e manutenzione di servizi e beni condominiali.

ARTICOLO 11 – MOROSITÀ

Il mancato pagamento del canone per un periodo superiore ai tre mesi dalla scadenza stabilita e/o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini stabiliti costituisce motivo di decadenza della concessione.

ARTICOLO 12 – RESPONSABILITÀ

Il Concessionario/locatario è costituito custode dell'immobile in concessione ed esonera espressamente il Comune di Roccapiemonte da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi.

Il Concessionario/locatario terrà l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il Concessionario/locatario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente il Comune da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il Concessionario/locatario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso l'immobile, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni manlevando il Comune di Roccapiemonte da eventi dannosi che possano derivare.

ARTICOLO 13 – ASSICURAZIONI

Il Concessionario/locatario risponde direttamente, manlevando il Comune di Roccapiemonte da ogni responsabilità a riguardo, delle conseguenze relative a sinistri comunque coinvolgenti personale del Concessionario/locatario, lavoratori, ospiti, utenti e ogni altra persona comunque immessa nei locali, relativamente a danni alla persona o alle cose determinatesi all'interno dell'area/immobile oggetto di concessione. Tale responsabilità è riferita sia a eventuali danni

derivanti dalle strutture concesse sia dall'attività gestita ordinaria o connessa a iniziative specifiche. L'Amministrazione non assume mai, in alcun caso, sia sul piano assicurativo che per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del Concessionario/locatario.

il Concessionario/locatario ha stipulato la seguente polizza assicurativa a copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi (RCT) e RCO n. intestata a, rilasciata da..... in data

La copertura assicurativa dovrà perdurare per tutta la durata del contratto e comunque sussistere anche dopo la scadenza in caso di legittima permanenza dell'associazione nei locali.

Pertanto con cadenza annuale il concessionario/locatario dovrà consegnare all'Amministrazione concedente copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi per le successive annualità.

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

Relativamente ai beni mobili del concessionario/locatario presenti all'interno dell'immobile il Comune di Roccapiemonte non risponde di danni di sorta salvo che siano ad esso direttamente imputabili e pertanto il concessionario/locatario, allo scopo di tutelare detti beni, dovrà garantire l'esistenza su di essi di apposita polizza assicurativa.

Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del codice civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al Contraente, anche e contestualmente al Comune di Roccapiemonte, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

ARTICOLO 14 - GARANZIE

A garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli obblighi nascenti dalla Concessione e ai sensi di legge, il Concessionario/locatario ha prestato deposito cauzionale, improduttivo di interessi, pari a €, corrispondente a tre mensilità del canone mediante art 13 del Regolamento versamento con _____

Il deposito cauzionale non potrà imputarsi in conto canoni e sarà restituito dopo la riconsegna del bene, sempre che tutti gli obblighi di cui al presente atto siano stati adempiuti e previa constatazione che l'immobile venga riconsegnato senza alcun danno.

Il Comune resta fin d'ora autorizzata a trattenere definitivamente l'importo della garanzia versata, quale risarcimento per eventuali danni riscontrati nell'immobile e per eventuali debiti o inadempimenti del Concessionario/locatario, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto dell'Ente.

ARTICOLO 15 - ACCERTAMENTI

I Funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico ai concessionari/locatari, nell'immobile dato in concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 16 – RELAZIONI ANNUALI

Alla scadenza di ciascuna annualità, il Concessionario/locatario dovrà presentare al Comune di Roccapiemonte idonea relazione sull'attività svolta. Dovrà inoltre produrre un rendiconto sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, nonché - in caso di accertata presenza

di amianto - la relazione concernente il programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuino a sussistere i requisiti richiesti.

La mancata presentazione della relazione predetta, di cui al primo comma del presente articolo è causa di decadenza della concessione medesima.

ARTICOLO 17 - RICONSEGNA

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il Concessionario/locatario dovrà restituire l'immobile in buono stato d'uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune.

ARTICOLO 18 – DOMICILIO E CARICHE SOCIALI

Per gli effetti della presente concessione, il Concessionario/locatario elegge il proprio domicilio in.....

É fatto obbligo al Concessionario/locatario di comunicare tempestivamente al Comune di Roccapiemonte i cambiamenti connessi alla modifica delle cariche sociali con specifico riguardo a quelle relative al soggetto che ha la rappresentanza dell'Associazione, nonché le eventuali variazioni dei recapiti.

ARTICOLO 19 - CLAUSOLA FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, presenti e future, inerenti e conseguenti per il presente atto, nonché tutte le spese contrattuali, sono a totale carico del Concessionario/locatario.....

Al presente atto viene allegata la seguente documentazione:

- planimetria (allegato A);
- copia del Regolamento per l'uso e la gestione degli impianti e delle strutture comunali per attività sportive, culturali, sociali, civili e determinazione dei criteri per la concessione degli altri immobili comunali approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 21 luglio 2018 che ne costituisce parte integrante e sostanziale

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione, senza riserve, in data

IL CONCESSIONARIO/LOCATARIO:

IL CONCEDENTE:.....