

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di ORATINO

Prot. n.

Repertorio n.

CONCESSIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN ORATINO ALLA VIA SOTTOGIADINO N. 32 CON DESTINAZIONE D'USO PER COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI.

PREMESSO:

CHE in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale di ORATINO n. 4 del 03/02/2016 e n. 47 del 20/07/2016 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, e del R.D. n. 2440 del 1923, il Comune di ORATINO intende concesso in uso a terzi il PT, formato da: N. 6 CAMERE; N. 1 REFETTORIO; N. 1 CUCINA; N. 4 WC; N. 1 SALA MACCHINE – VANO TECNICO; N. 1 VANO SCALA SERVIZIO; del fabbricato ubicato in Via Sottogiardino n. 32, della superficie lorda di circa mq. 288,00, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di ORATINO al Foglio 29, particella 242, Cat. Catastale E/9, ed appartenente al patrimonio disponibile del Comune di ORATINO, oltre la sua corte esterna, adibita a giardino, di circa mq 610,00.

CHE l'immobile di cui sopra, appartenente al demanio comunale, è per sua natura ed ubicazione idoneo ad essere concesso in uso a terzi con destinazione d'uso per l'attività di una "Comunità alloggio per anziani";

CHE la Giunta Comunale con deliberazione n. 47 del 20/07/2016 esecutiva ha anche disposto la durata di tale concessione in anni 9 (NOVE), salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, con canone da aggiornare annualmente in aumento mediante applicazione del 100% dell'indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di concessione.

CIO' PREMESSO

e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione;

1 - OGGETTO

Il COMUNE DI ORATINO (C.F. 80008550701), rappresentato dall'ing. Francesco DEL GRECO – Dirigente del Servizio Tecnico – che agisce in esecuzione della deliberazione

di Giunta Comunale 47 del 20/07/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, **concede** al Sig. (C.F.:) nato a () il e residente a () Via **che accetta**, il P.T., formato da: N. 6 CAMERE; N. 1 REFETTORIO; N. 1 CUCINA; N. 4 WC; N. 1 SALA MACCHINE – VANO TECNICO; N. 1 VANO SCALA SERVIZIO; del fabbricato ubicato in Via Sottogiardino n. 32, della superficie lorda di circa mq. 288,00, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di ORATINO al Foglio 29, particella 242, Cat. Catastale E/9, ed appartenente al patrimonio disponibile del Comune di ORATINO, oltre la sua corte esterna, adibita a giardino, di circa mq 610,00.

In tale immobile l'Amministrazione Comunale esclude che si possa esercitare qualsiasi altro tipo di attività se non quella con destinazione a "Comunità alloggio per anziani".

L'immobile non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica) che va rilasciato a carico del concessionario dopo l'avvenuta esecuzione dei lavori di recupero, di adeguamento, e di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedendo anche il contestuale aggiornamento delle Planimetrie Catastali dell'immobile.

Ai seguenti patti e condizioni

2 – DURATA

La concessione avrà una durata di **9 (NOVE)** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art. 3; alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Alla scadenza quindi i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

3 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e decadenza della concessione.

La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 8 (manutenzione);

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

4 – CANONE

Il canone annuo è fissato in Euro _____ da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate. A partire dal secondo anno di concessione il canone verrà aggiornato in aumento secondo il 100% della variazione dell'indice ISTAT.

Il canone deve essere pagato in 4 rate trimestrali di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione ne rilascia quietanza di saldo) una somma in contanti di Euro _____, pari a TRE mensilità di canone non imputabili in conto pigioni, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n. _____ del _____. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

<oppure>

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario dovrà costituire una polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, Il comma del Codice Civile, nonché, con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice

richiesta scritta dell'Amministrazione, per Euro _____ pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale.

5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione.

Allo scopo, al momento della sottoscrizione della presente concessione inerente l'affidamento dell'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione comunale, la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza.

Per quanto la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – al momento della sottoscrizione della concessione inerente l'affidamento dell'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà altresì presentare all'Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'avvenuta attivazione ai fini del pagamento della Tassa relativa ai rifiuti.

6 - ASSICURAZIONE

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato.

A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente concessione, per un massimale non inferiore a € 54.000,00 **per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a € 500.000,00 (cinquecentomila euro).

La suddetta polizza prodotta dal concessionario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di ORATINO, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale

scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata di cui sopra.

7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, che è da ritenersi custode dei locali ottenuti in concessione, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, si impegna nei confronti del Comune di ORATINO:

- a) A mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione d'uso per l'attività di **"Comunità alloggio per anziani"**;
- b) A pagare il canone di concessione di cui all'art. 4 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 5;
- c) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica e telefonia, ecc., provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento; nel caso siano attive utenze centralizzate o condivise, i costi sostenuti saranno ripartiti secondo i valori millesimali dell'immobile;
- d) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;
- e) A non sub concedere i locali, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- f) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;
- g) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- h) A non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti.

8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione concessionaria.

Sono a carico del concessionario i lavori di adeguamento e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario nei

locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile, come da progetto presentato in sede di gara.

Per **manutenzione ordinaria** s'intendono:

a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:

b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);

c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);

d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;

h) tinteggiatura degli intonaci interni;

i) riparazione di infissi interni;

l) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetust . La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli **impianti** installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilit  previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libert  di

accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di ORATINO per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di ORATINO, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, successivi a quelli di adeguamento e di adattamento all'attività da svolgere, il concessionario è tenuto a darne avviso al Settore Tecnico.

Il concessionario potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** (successivi a lavori di recupero e miglioria a suo carico) solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di ORATINO per l'approvazione.

Il concessionario è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

Il costo relativo a tali lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, che restano a carico del concessionario, potrà essere rimborsato direttamente al concessionario, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

9 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo 15 giorni dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna). E' obbligo a carico del concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

10 – CESSIONE DEL CONTRATTO

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario, salvo autorizzazione del Comune, come in appresso specificato, non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile.

L'eventuale cessione d'azienda, che comporti anche l'utilizzazione dell'immobile concesso, potrà avvenire solamente previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di cessione d'azienda autorizzata, se l'Amministrazione concedente non libererà espressamente e per iscritto il concessionario cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti dell'Amministrazione di eventuali inadempimenti del concessionario - cessionario.

11 – ATTREZZATURE E ARREDI

Le attrezzature e l'arredo dei locali sono ad esclusivo carico del concessionario, e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

12 – RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicare al Comune di ORATINO a mezzo di raccomandata a/r. La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione.

Se non si rispetterà il termine di preavviso anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale.

La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

13 – RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di ORATINO da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente.

Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

Il Concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice per i Beni Culturali) ed è costituito custode della cosa ai sensi dell'art.2051 C.C. .

14 – CONTROVERSIE

Tutte le questioni, patrimoniali e non, riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di CAMPOBASSO.

15 – SPESE E REGISTRAZIONE

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

16 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D.Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz. .

ORATINO, lì _____

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(ing. Francesco DEL GRECO)

Il Concessionario