



# CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
Ufficio Servizi Territoriali - Patrimonio

## CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILE COMUNALE

Tra i Signori

**MARTINOTTI Roberto**, nato a Casale Monferrato il 18.6.1958, domiciliato ai fini del presente atto in via Mameli 10, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI CASALE MONFERRATO**, con sede in Casale Monferrato, Via Mameli 10, c.f. 00172340069, nella sua qualità di Dirigente e Responsabile del Settore Pianificazione Urbana e Patrimonio, in appresso indicato quale "Comune concedente" e

.....Presidente di .....in appresso indicata quale "concessionaria".

premessa .....

Tutto ciò premesso, considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, il sottoscritto Dirigente

### C O N C E D E

All'Associazione ..... come sopra rappresentata che accetta, l'uso del fabbricato con area esterna di proprietà comunale sito in frazione Casale Popolo, Cantone Chiesa n. 107, alle seguenti condizioni.

#### Art. 1 - Oggetto

1. L'immobile concesso in uso è descritto nella planimetria allegata alla presente ed è individuato a Catasto Fabbricati come Foglio 1 n. 360 con destinazione urbanistica Bsr (ovvero con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza).
- 2 La concessionaria accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che dichiara di ben conoscere, e si doterà dell'arredamento ed attrezzature in aggiunta o in sostituzione a quanto presente in funzione dell'attività da svolgere.

3. La concessionaria in sede di gara si è assunta l'onere di effettuare una serie di interventi di pulizia, manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti, elencati nel disciplinare di gara, che qui si richiama, necessari e funzionali a rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto e per la messa in esercizio dell'attività di bar/circolo.

4. La concessionaria è tenuta sotto la propria responsabilità e a proprie cure e spese, a dotarsi dei documenti tecnico-amministrativi prescritti per dar corso ad ogni variazione o modifica richiesta dalla normativa vigente in materia di impianti, di igiene, di sistemi anti-incendio e di quant'altro previsto per esercitare l'attività.

#### Art. 2 – Durata

1. La durata della concessione è fissata in anni 9 (nove) dal giorno 2 maggio 2013 al giorno 1 maggio 2022. La consegna dell'immobile è avvenuta in data 5.4.2013.

2. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata qualora la normativa vigente lo consenta e qualora la gestione del circolo e dell'immobile siano risultate conformi alla presente concessione e alle eventuali successive prescrizioni impartite. In caso di rinnovo il Comune si riserva il diritto di rivedere termini e condizioni della concessione, rilasciando un nuovo atto scritto.

#### Art. 3 – Canone

1. Il canone annuo, determinato in sede di gara, è di € 3.400,00 (tremilaquattrocento/00) pari a € 283,33 mensili (duecentottantatre/33) che tiene conto della riduzione del 90% del canone commerciale previsto dal DPR 296/2005 (ex L. 390/1986) per i beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato in ragione della natura di associazione senza finalità di lucro della concessionaria che svolge attività socio ricreative.

La concessionaria potrà scegliere, terminato lo scomputo di cui ai commi 3 e 4, le modalità e le scadenze (mensile/semestrale/annuale) di corresponsione del canone.

2. Il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura della variazione

dell'indice ISTAT. In caso di ritardato pagamento, la proprietà potrà richiedere la corresponsione degli interessi legali dal trentesimo giorno di ritardo e sino al saldo.

3. Dall'importo del canone dovuto a partire dal 1.5.2013 saranno detratte, sino al totale scomputo, le spese per opere di manutenzione straordinaria, ripristino degli impianti tecnologici e adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, sostenute dalla Associazione, come previste nell'offerta di gara e necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto e per mettere in esercizio l'attività, fatta eccezione per quelle definibili di manutenzione esclusivamente ordinaria. Con successiva determina dirigenziale, previa verifica finale dell'Ufficio Edifici Comunali e Impianti Sportivi, si prenderà atto delle opere effettivamente eseguite e degli importi da riconoscersi al fine dello scomputo dal canone.

4. Durante la vigenza della presente concessione, l'Associazione potrà richiedere ulteriori scomputi del canone con le modalità e condizioni di cui al successivo art. 5, in particolare per ristrutturare i locali al piano primo del fabbricato e realizzare campi da gioco e sport.

#### Art. 4 - Modalità di utilizzo

1. La concessionaria dovrà servirsi dell'immobile esclusivamente per attività di bar-circolo socio ricreativo per il tempo libero con divieto di mutamento di destinazione d'uso.
2. L'attività di bar dovrà essere avviata entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente concessione; dovrà svolgersi nel rispetto della legalità, con tutte le autorizzazioni richieste dalla legge, nonché nel rispetto del decoro e della civile convivenza, adottando tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica.
3. L'attività dell'Associazione non potrà limitarsi all'esercizio della sola attività di bar ma dovranno aggiungersi, entro un anno dalla sottoscrizione del presente, le diverse e ulteriori iniziative elencate nella manifestazione di interesse e in sede di gara (a titolo

esemplificativo: corsi tematici, tornei sportivi di natura dilettantistica, serate danzanti ed enogastronomiche) nell'obiettivo di sfruttare tutti gli spazi disponibili interni ed esterni.

4. La concessionaria si impegna ad offrire a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale:

in via permanente: l'utilizzo di una stanza al p.t. per il Vigile di Quartiere;

a semplice richiesta con preavviso almeno di giorni 15: l'uso dell'immobile (ad es. dell'area esterna, del salone al piano primo ecc a seconda dei casi) per organizzare eventi/manifestazioni/riunioni a favore di tutta la collettività.

#### Art. 5 - Obblighi della concessionaria

1. Durante la vigenza della presente concessione sono a carico della concessionaria:

- a) la manutenzione ordinaria periodica per garantire l'efficienza e l'idoneità all'uso convenuto dell'immobile e degli impianti tecnologici;
- b) la manutenzione straordinaria e l'adeguamento alla normativa igienico sanitaria e di sicurezza, la dotazione di attrezzature ed impianti nel fabbricato e nell'area pertinenziale, da attuare anche per lotti successivi, senza nulla pretendere a titolo di rimborso o indennizzo al termine della concessione. La manutenzione delle alberature esistenti resta a carico del Comune.

In caso di esecuzione di opere che sarebbero a carico della proprietà, è ammesso lo scomputo dal canone alle seguenti condizioni :

preventivo/computo metrico dettagliato dei lavori da presentare prima dell'avvio degli stessi, all'Ufficio Patrimonio e all'Ufficio Edifici Comunali e Impianti Sportivi per ottenere assenso sulla tipologia di lavori e sulla congruità dei prezzi;

presentazione al Comune di idoneo titolo edilizio (se prescritto per legge) tramite un tecnico di fiducia scelto dalla associazione;

presentazione di regolari certificazione e dichiarazioni di conformità per gli impianti;

- verifica finale da parte dell'Ufficio Edifici Comunali e Impianti Sportivi;
- spesa fatturata e quietanzata a nome della concessionaria o ricevuta di acquisto del materiale nel caso di lavori eseguiti in economia (se ammissibili).
- la pulizia e vigilanza dell'immobile, i consumi di energia elettrica, riscaldamento e acqua con intestazione dei relativi contatori oltre alle imposte (rifiuti, pubblicità ecc) e quant'altro attinente all'esercizio della attività;
  - la richiesta e l'ottenimento di licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta e simili occorrenti per lo svolgimento dell'attività che l'Associazione intenda esercitare direttamente o fare esercitare da terzi.

#### Art. 6 – Divieti

1. E' vietata la subconcessione anche solo parziale e a titolo gratuito, dei locali concessi in uso, salva la facoltà di collaborare/ospitare altre associazioni senza scopo di lucro anche per fornire servizi di pubblica utilità e/o di affidare in gestione a terzi, aventi i requisiti di legge, di alcune attività (somministrazione alimenti e bevande, organizzazione di corsi ecc..) ferma restando la responsabilità della concessionaria verso l'Amministrazione e i terzi nella gestione della complessiva attività di Circolo e nell'uso del fabbricato.
2. La concessione non potrà essere oggetto di cessione o subentro, neppure a titolo gratuito, senza il preventivo consenso del Comune. In caso di scioglimento della Associazione e/o chiusura del Circolo, la concessione si intenderà revocata di diritto.
3. La concessionaria ha l'obbligo di comunicare al Comune ogni variazione che si verificasse in merito alla propria ragione sociale, nonché ogni mutamento inerente l'amministrazione e/o rappresentazione della medesima.
4. E' fatto divieto alla concessionaria di apportare modifiche, addizioni e migliorie senza la preventiva autorizzazione del Comune e senza rispettare le modalità di cui al precedente art. 5

#### Art. 7 – Garanzia

1. A seguito della verifica di cui all'art. 3 c.4 con esatta quantificazione dell'investimento complessivamente operato dalla concessionaria sul fabbricato comunale con conseguente determinazione del periodo di scomputo del canone, il Comune si riserva, per la prosecuzione del rapporto, di chiedere alla concessionaria, idonea garanzia con le modalità e l'importo che saranno successivamente determinate. L'Associazione si impegna a prestare la polizza entro 30 gg. dalla richiesta del Comune.

#### Art. 8 - Responsabilità

1. La concessionaria è custode dell'immobile, impianti, attrezzature e arredi e manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità connessa e dipendente dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti, per danni sia verso la proprietà comunale che verso i terzi, derivanti da fatto e colpa sua, dei suoi dipendenti o aventi causa. Allo scopo la concessionaria deve stipulare apposita polizza di assicurazione con i massimali di legge.

2. La concessionaria garantisce che il personale che opererà presso la struttura, sia esso volontario o dipendente, sarà in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni e igiene sul lavoro ed esonera il concedente da ogni responsabilità per i danni che possono derivare al personale stesso, durante l'attività di cui sopra e che il personale può causare ai fruitori.

#### Art. 9 – Recesso

1. Trattandosi di bene appartenente al patrimonio indisponibile, il recesso anticipato da parte del Comune è sempre ammesso qualora l'immobile debba essere destinato a fini pubblici, anche imposti da altri Enti o Autorità, con preavviso di almeno 6 mesi da inviare con racc. a.r., senza che spetti alla concessionaria alcun indennizzo salvo il diritto al rimborso di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo successivo alla revoca.

2. Il recesso anticipato della concessionaria è sempre ammesso con preavviso scritto di

mesi sei.

#### Art. 10 – Decadenza

1. Oltre che per naturale scadenza o recesso anticipato, la presente concessione potrà essere revocata per decadenza in caso di inadempimento agli obblighi previsti dalla presente concessione, in particolare per i seguenti motivi:

- a) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione, conduzione, gestione dell'immobile, alla sicurezza degli impianti, all'igiene e salute pubblica;
- b) mancato avvio dell'attività entro 6 mesi dalla firma della presente concessione o successivamente chiusura della stessa senza autorizzazione del Comune;
- c) mancato rilascio o revoca delle autorizzazioni all'esercizio della attività da parte degli organi competenti per cause e/o responsabilità imputabili alla concessionaria;
- d) uso del complesso immobiliare per attività diversa da quella convenuta;
- e) mancata attivazione o successiva cessazione di altre attività ricreative differenziate e accessorie all'attività di bar;
- f) cessione della concessione o subconcessione;
- g) scioglimento della associazione, modifiche nella struttura sociale tali da far venir meno il rapporto fiduciario con il Comune, perdita della affiliazione all'organizzazione nazionale di promozione sociale e civile;
- h) mancata presentazione della garanzia di cui all'art.7;
- i) qualunque altra violazione alla presente concessione ritenuta sostanziale.

2. Verificandosi una delle sopra indicate cause, il Comune, a mezzo di raccomandata a.r., intimerà alla concessionaria l'adempimento, fissando un congruo termine, scaduto il quale potrà dichiarare decaduta la concessione o applicare penali fino ad un ammontare pari al 10% del canone annuo previsto, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

#### Art. 11 – Riconsegna

1. L'atto della riconsegna al Comune dell'immobile oggetto della concessione, nei casi di scadenza, revoca, recesso o decadenza consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dell'immobile concesso.
2. Nel caso di mancata riconsegna del bene alla scadenza prevista, il concessionario dovrà corrispondere la somma di Euro 30,00 (trenta euro) per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.
3. Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto, ogni danno riscontrato, anche qualora dipenda da mancanza o insufficienza di opportuni interventi di manutenzione, comporta per la concessionaria l'obbligo del risarcimento dello stesso.
4. L'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose e il concedente manterrà le migliorie e addizioni apportate senza l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo all'infuori dello scemuto di cui all'art. 5.
5. Per quanto riguarda gli arredi, attrezzature e suppellettili, il Comune acquisirà al proprio patrimonio, senza alcun rimborso o indennizzo, tutto quanto non asportato dalla concessionaria al momento della riconsegna.

#### Art. 12 spese

1. Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art.5 c. 1° Parte 1^ Tariffa all. al D.P.R. n.131/1986 e tutte le spese di registro e di bollo relative alla sottoscrizione sono a carico del concessionario.

#### Art. 13 - Disposizioni finali

1. L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di svolgere ispezioni e controlli direttamente o indirettamente a mezzo di propri tecnici per accertarsi dell'osservanza da parte del concessionario degli obblighi di cui alla presente convenzione.
2. La concessionaria è autorizzata ad installare insegna pubblicitaria nella postazione che sarà stabilita di comune accordo con il Comune e previa richiesta di autorizzazione

secondo le modalità previste dal vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

3. La concessionaria non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento del canone scaduto (se non interamente scomputato).

4. La concessionaria dovrà rispettare eventuali ulteriori prescrizioni che si rendesse necessario impartire da parte del concedente nel corso della concessione.

5. Per tutto quanto non previsto nel presente atto si farà riferimento alle disposizioni di legge, ai regolamenti e alle deliberazioni comunali vigenti in quanto applicabili e compatibili con la materia trattata. Qualunque modifica non potrà aver luogo che mediante atto scritto.

Casale Monferrato, lì

**IL DIRIGENTE - Ing. Martinotti Roberto**

.....

Per accettazione

**IL PRESIDENTE dell'ASSOCIAZIONE -**

.....

Si allega planimetria dei locali concessi in uso