



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILE COMUNALE

Tra i Signori

..... nato a e 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 Politiche Socio Culturali, e nato a il, residente in -, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di con sede in Casale Monferrato....., C.F. nella sua qualità di Presidente.

Vista la decisione assunta dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 424 del 03/12/2020, che ha approvato l'indirizzo per la concessione in uso degli immobili comunali ad uso ufficio e magazzini ubicati rispettivamente presso la Palazzina Liberty di Via XX Settembre e presso il Mercato Pavia a Casale Monferrato, a sede di Associazioni Pro Loco aventi sede nel Comune di Casale Monferrato, nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali, previa stipula di idonei atti concessori della durata di anni 4 eventualmente rinnovabili

Vista la D.D. n..... del che ha approvatoavviso per manifestazione d'interesse, istanza di candidatura e.... bozza di concessione.....

Tutto ciò premesso il sottoscritto Dirigente

C O N C E D E

All'Associazione, come sopra rappresentato, che accetta l'uso degli immobili sotto indicati:

- locali ad uso ufficio nella Palazzina Liberty di Via XX Settembre n. 7 per complessivi mq. 99,30 circa, aventi una superficie netta complessiva di mq. 88,30 circa, composti da:

- piano terreno - locale ad uso deposito/ripostiglio ed un bagno - censiti a Catasto Fabbricati al Fg. n. 36 particella 5001 sub. 11 (parte) e sub. 10 nella planimetria allegato 1), così come descritta nella planimetria allegato A)

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE
SETTORE POLITICHE SOCIO-CULTURALI

- piano primo - sede uffici - due camere censiti a Catasto Fabbricati al Fg. n. 36 particella 5001 sub. 13 nella planimetria allegato 1), così come descritta nella planimetria allegato A)

- magazzino presso Mercato Pavia (ubicato lungo lato ovest del Mercato Pavia con accesso diretto dalla corte interna del Mercato) con una superficie lorda di pavimento (Slp - incluso i muri perimetrali) di mq. 35 circa, avente una superficie netta complessiva di mq. 30 circa - censiti a Catasto Fabbricati al Fg. n. 36 particella 5001 sub. 11 (parte) nella planimetria allegato 2), così come descritta nella planimetria Allegato B)

alle seguenti condizioni:

1. La durata della concessione è fissata in **anni 4** a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto. Trascorsi 4 anni, ricorrendo le condizioni per un ulteriore rinnovo, il Comune si riserva il diritto di pubblicare un avviso esplorativo, di rivedere termini e prescrizioni della concessione, di rilasciare un nuovo atto scritto

L'eventuale rinnovo dovrà essere formalizzato con un nuovo atto di concessione se cambia almeno una delle condizioni principali dell'atto originario, in particolare il canone (non per semplice adeguamento Istat).

2. Il Comune si riserva la facoltà di recedere anticipatamente per motivi di interesse pubblico, con preavviso di almeno tre mesi da inviare con racc. a.r. o PEC, senza che spetti al concessionario alcun indennizzo salvo il diritto al rimborso di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo successivo alla revoca. La concessione si intenderà altresì risolta qualora il concessionario non ottemperi agli obblighi indicati nella presente concessione o ne sospenda arbitrariamente l'adempimento, nonostante la diffida scritta del Comune, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto.

3. Tenuto conto della natura di associazione senza finalità di lucro del concessionario, il canone annuo è determinato in **€ 750,00 (settecentocinquanta/00)** calcolato applicando

la riduzione al 90% dell'intero canone commerciale di € 9.000,00 in attuazione della citata DGC n. 424 del 03/12/2020. Il canone, fatto salvo lo scomputo di cui all'art. 4, sarà corrisposto *in n. 2 rate uguali (entro giugno ed entro dicembre di ogni anno)* e 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.

Dall'importo del canone potranno essere detratte, sino al totale scomputo, le spese per opere di miglioria, manutenzione straordinaria o adeguamento alle normative igienico sanitarie e di sicurezza, sostenute direttamente dal concessionario, purchè nel rispetto della procedura disciplinata al successivo art. 12.

4. Il concessionario dovrà servirsi dei locali ubicati presso la Palazzina Liberty quale sede operativa/amministrativa dell'associazione e del locale sito sotto al porticato del Mercato Pavia quale magazzino, con divieto di mutamento di destinazione d'uso. I locali non sono destinati ad attività prevalente con il pubblico esterno, ad eccezione dei terzi accompagnati sotto la responsabilità dell'Associazione. L'attività dovrà svolgersi nel rispetto delle norme e la concessionaria dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative richieste dalla legge, nonché nel rispetto del decoro e della civile convivenza. La concessionaria assume tutte le responsabilità e gli obblighi in materia di sicurezza (anche relativamente alla segnaletica e alla dotazione di estintori ed alla loro verifica funzionale) e dovranno essere adottate tutte le misure organizzative affinché sia garantita la funzionalità delle vie d'esodo.

In particolare:

divieto di stoccare nei locali materiale infiammabile;

divieto di creare depositi di materiale facilmente combustibile.

5. E' vietata la subconcessione o il subaffitto anche solo parziale a titolo oneroso o

gratuito, dei locali concessi in uso.

6. La concessione è strettamente personale e pertanto non potrà essere ceduta a terzi, neppure a titolo gratuito, senza il preventivo consenso del Comune. In caso di scioglimento della associazione, la concessione si intenderà risolta di diritto.

7. Il Comune si riserva la facoltà di disporre per il periodo di vigenza della presente concessione, anche in modo discontinuo, dei locali ubicati presso il piano terreno ed il primo piano della Palazzina Liberty, in occasione della Festa del Vino e del Monferrato Unesco e per il tempo strettamente necessario. L'esercizio di tal facoltà non comporterà indennizzi, riduzioni o esenzioni del canone a favore del concessionario.

8. Prima dell'utilizzo, il concessionario si impegna ad effettuare i lavori e gli interventi necessari a rendere i locali idonei all'uso, consistenti in:

- Sostituzione vetri di tutte le finestre,
- Manutenzione di tutti i serramenti

Osservando le prescrizioni indicate al successivo art. 12 anche alla luce di detrame la spesa dal canone. Sono a suo carico le opere ulteriori, specifiche e derivanti dalle necessità inerenti l'esercizio della attività prevista nel locale. Relativamente ai lavori eseguiti, laddove previsto dalle norme, dovranno essere acquisiti i certificati di conformità da parte dei tecnici abilitati. Nel riparto tra spese di ordinaria e straordinaria manutenzione si applicano le regole del codice civile.

9. Sono a carico del concessionario la pulizia, le utenze di luce, gas e acqua, la tassa smaltimento rifiuti, la sottoscrizione di una polizza assicurativa rischio locativo a favore del Comune, nonché le manutenzioni ordinarie al buon funzionamento, efficienza e sicurezza all'interno dei locali e degli impianti per restituire quanto concesso nelle medesime condizioni, salvo il deperimento d'uso.

10. E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche e migliorie senza la preventiva

autorizzazione del Comune. Al momento del rilascio per naturale scadenza o per recesso anticipato l'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose e il Comune manterrà le migliorie apportate senza l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo.

11. In caso di opere di manutenzione straordinaria i cui oneri sarebbero a carico della proprietà, il Comune può autorizzare l'esecuzione a cura e spese della concessionaria con lo scomputo dal canone di concessione, alle seguenti condizioni :

- prima dell'avvio dei lavori, il concessionario dovrà produrre preventivo/computo metrico dettagliato dei lavori da presentare ai competenti uffici comunali per ottenere l'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 regolare certificazione e dichiarazioni di conformità per gli impianti;
- verifica finale da parte del competente ufficio comunale;
- spesa fatturata e quietanzata a nome della concessionaria o ricevuta di acquisto del materiale nel caso di lavori eseguiti in economia (se ammissibili).

In difetto di una o più delle suddette condizioni, lo scomputo dal canone non potrà essere autorizzato. Lo scomputo sarà condizionato annualmente alla verifica degli equilibri di bilancio del Comune e non potrà superare il periodo massimo della concessione pari a 4 anni; pertanto, eventuali importi di spesa eccedenti il canone complessivo dovuto per l'intero periodo resteranno a carico dell'Associazione. Terminato lo scomputo autorizzato, la concessionaria sarà tenuta al pagamento del canone per il tempo residuo della concessione, nella misura risultante dall'ultimo aggiornamento ISTAT. Al termine della concessione per qualunque causa le opere eseguite restano acquisite al patrimonio del Comune senza l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo o contributo.

Nulla sarà dovuto a titolo di rimborso o indennizzo alla Concessionaria, qualora al rilascio

per qualunque causa di cui al successivo punto 13, le somme spese non siano ancora interamente scomutate dal canone maturato nel periodo precedente

12. Il concessionario non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento del canone scaduto qualora non scomutato. Il mancato pagamento del canone determinerà la risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 c.c. fermo restando il dovuto.

13. Il concessionario è costituito custode della cosa concessa e solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni sia verso la proprietà comunale che verso i terzi, derivanti da fatto e colpa sua, dei suoi dipendenti o aventi causa.

14. Oltre che per naturale scadenza o recesso anticipato, la presente concessione potrà essere risolta in caso di inadempimento agli obblighi previsti dalla stessa, 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 rilascio o revoca delle autorizzazioni all'esercizio della attività da parte degli organi competenti per cause e/o responsabilità imputabili alla concessionaria;
- c) uso dei locali per attività diversa da quella convenuta;
- d) cessione della concessione o subconcessione;
- e) scioglimento della associazione, modifiche nella struttura sociale tali da far venir meno il rapporto fiduciario con il Comune;
- f) qualunque altra violazione alla presente concessione ritenuta sostanziale.

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 risolta la concessione o applicare penali fino ad un ammontare pari al 10% del canone annuo previsto, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

L'atto della riconsegna al Comune dell'immobile oggetto della concessione, per qualunque causa, consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dell'immobile concesso.

Nel caso di mancata riconsegna del bene alla data 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.

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.

15. 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.

16. 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.

17. Per tutto quanto non previsto nel presente atto si farà riferimento alla normativa inerente le concessioni amministrative e, in quanto non contraria, a quella in materia di locazioni. Qualunque modifica non potrà aver luogo che mediante atto scritto.

Casale Monferrato, li

p. il COMUNE DI CASALE MONFERRATO - IL DIRIGENTE

p. L'Associazione - IL PRESIDENTE

Si allegano le planimetrie a) b)