

**CONTRATTO- CONCESSIONE DELL' IMMOBILE  
UBICATO IN PINEROLO CORSO TORINO N. 27**

L'anno duemilasedici, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_, in Pinerolo, in una sala del palazzo comunale

Tra il dott. Roberto SALVAIA, nato ad Alpignano (TO) il 13 gennaio 1963, dirigente del Settore Finanze del Comune di Pinerolo, che interviene nel presente atto nella qualità anzidetta, ai sensi dell'art. 60, comma 4, del vigente statuto comunale e, pertanto, a nome e per conto del Comune di Pinerolo che rappresenta (c.f. 01750860015), di seguito denominato "Comune";

e  
\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_, residente in \_\_\_\_, via \_\_\_\_ n° \_\_ (c.f. \_\_\_\_) che interviene nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante dell'Associazione \_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_, via \_\_\_\_ n° \_\_, di seguito denominata "Concessionario";

**PREMESSO**

- che il Comune di Pinerolo è proprietario di un immobile, sito in Pinerolo (TO), corso Torino, n. 27, con estremi catastali identificati al Catasto Terreni al Fg. 49 n. 54 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 49 n. 54 sub 1 e 2;
- che il Comune, con bando pubblico approvato con determinazione n. \_\_ del \_\_\_\_\_, ha stabilito di assegnare, a mezzo di selezione pubblica, il predetto immobile a terzi, al fine di promuovere lo sviluppo di progetti legati al mondo dell'associazionismo;
- che l'Associazione \_\_\_\_\_ è risultata vincitrice della selezione pubblica, giusta la determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ presentando un programma di utilizzo dell'immobile ed una proposta progettuale di sistemazione;
- che pertanto, così come previsto, dal predetto bando pubblico, con la sottoscrizione del presente atto, le parti intendono disciplinare per il futuro i loro rapporti per l'utilizzo del bene in questione.

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

**1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1.1. Il Comune assegna al concessionario, che accetta, l'immobile di sua proprietà, sito in Pinerolo (TO), corso Torino, n. 27, con estremi catastali identificati al Catasto Terreni al Fg. 49 n. 54 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 49 n. 54 sub 1 e 2, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti ed allegata sub A.

1.2 L'unità immobiliare sopra indicata viene concessa per lo svolgimento dell'attività dichiarata dall'aggiudicatario in sede di procedura aperta di concessione, con espressa esclusione di ogni altra destinazione, pena la risoluzione del contratto.

1.3 Il concessionario si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere il cui costo complessivo presunto è qui indicativamente quantificato in euro \_\_\_\_\_, come da progetto di massima, presentato in sede di gara, allegato sub B al presente contratto. Il costo delle opere risultanti dal progetto, sarà sostenuto dal concessionario e sarà imputato in conto canoni, nel limite massimo di € 20.430,00, che le parti riconoscono come ampiamente congruo ai fini dell'esecuzione dei lavori. L'eventuale maggior costo dei lavori, a qualsiasi causa dovuto,

rispetto alla somma di euro \_\_\_\_\_ rimarrà a totale carico del concessionario, senza possibilità di imputare in conto canoni alcuna somma ulteriore né di richiederne comunque il pagamento al Comune per qualsiasi titolo, fatti salvi i lavori eventuali dettagliati al successivo articolo 3, comma 2 del presente documento.

## **2. ESECUZIONE DEI LAVORI**

2.1. Le opere di cui sub 1.3 verranno eseguite dal concessionario previa redazione a sua cura e spese di adeguato progetto.

2.2. Il concessionario nella progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria dovrà attenersi alle normative edilizie e igienico sanitarie vigenti. Tutte le procedure necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi proposti in sede di offerta, i permessi edilizi e tutte le certificazioni richieste nonché le pratiche di regolarizzazione catastale (catasto urbano), ai sensi della normativa vigente, saranno a carico del concessionario che è tenuto a presentare ai sensi di legge e agli uffici competenti la necessaria documentazione anche nel caso di enti diversi dal Comune.

2.3 Le parti si danno atto che, con riferimento ed ai fini dell'esecuzione dei lavori di cui al presente articolo, il concessionario riveste ed assume a tutti gli effetti di legge e contrattuali la qualifica di committente anche ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e più in generale della vigente normativa in materia di tutela della sicurezza e dei lavoratori, facendo capo al concessionario tutti i poteri relativi alla gestione dei lavori.

2.4 Al termine dei lavori il concessionario si impegna a trasmettere al Comune:

- le certificazioni inerenti gli impianti;
- il formulario di avvenuto smaltimento dell'amianto;
- in caso di sostituzione di serramenti, le certificazioni inerenti i vetri antisfondamento e le relative trasmittanze;
- attestato di prestazione energetica dell'edificio;
- la pratica di adeguamento e variazione catastale (catasto urbano).

2.5 Il concessionario si impegna a realizzare l'intervento risultante dal progetto di massima presentato o dal progetto risultante a seguito delle richieste di integrazione e si impegna, altresì, a realizzare a proprie spese le regolarizzazioni catastali (catasto urbano).

## **3. DURATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

3.1 La concessione avrà durata di nove anni dal \_\_\_\_\_2016 al \_\_\_\_\_2025.

3.2 Prima della scadenza il contratto potrà essere prorogato per consentire il recupero integrale della spesa sostenuta per l'adeguamento sismico dell'immobile, per la sostituzione del tavolato dei locali 1 e 2 (si veda pianta allegata sub A) e per l'esecuzione del sottofondo, per la sostituzione dell'impianto termico, per la rimozione del controsoffitto e per il ripristino delle superfici dell'intradosso della copertura.

Poiché il costo delle opere è imputato in conto canoni, in caso di mancata proroga del contratto per scelta del Comune, questi sarà tenuto a corrispondere al concessionario la quota della spesa sostenuta ed autorizzata, in misura proporzionale agli anni di mancata fruizione dell'immobile. In ogni caso, ai fini della proroga il concessionario, dovrà presentare un programma di attività per il periodo analogo a quello per il quale viene chiesta la proroga.

## **4. CANONE CONCESSIONARIO**

4.1 Il corrispettivo per la concessione viene stabilito in € \_\_\_\_\_ annuali, salva successiva rivalutazione ISTAT, e verrà corrisposto in rate semestrali anticipate al Comune, entro e non oltre il quinto giorno del primo mese del semestre. Il canone sarà aggiornato mediante aggiornamento a partire dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice ISTAT.

4.2 L'importo delle opere di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 1 sarà imputato in conto canoni, limitatamente agli importi dei lavori presentati in sede di offerta e ritenuti congrui, con il limite massimo di € 20.430,00, fatti salvi gli eventuali ulteriori lavori, come individuati al precedente articolo 3, comma 2. Una volta recuperato quanto sostenuto per le opere di manutenzione straordinaria, il concessionario inizierà a corrispondere con cadenza semestrale il canone di concessione, così come sopra stabilito, per la residua durata contrattuale.

4.3 Il pagamento del canone non potrà essere ritardato; qualora il concessionario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone concessorio. In caso di mancato pagamento del canone entro la scadenza, il Comune potrà valersi del disposto dell'art. 1456 C.C.

## **5. DIVIETO DI MODIFICHE, SUBCONCESSIONE, CESSIONE**

5.1 Il concessionario non può mutare anche in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di selezione pubblica, subconcedere in tutto o in parte l'immobile concesso, modificare, anche temporaneamente, la destinazione dell'immobile e cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto *ex art.* 1456 c.c.

5.2 Fermo restando quanto espressamente previsto agli articoli 1 e 2, è vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali, rispetto al progetto presentato al Comune e da questa approvato, senza il preventivo consenso scritto del Comune, fermo restando in caso di consenso che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative, rimarrà ad integrale carico del concessionario, senza corresponsione di alcuna indennità da parte del Comune; per quanto non espresso nel presente contratto a tutte le migliorie, addizioni e modifiche saranno applicati gli artt.1592 e 1593 del Codice civile.

## **6. SPESE**

6.1 Le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie ai locali e agli impianti (manutenzione ordinaria) e i lavori di piccola manutenzione sono a totale carico del concessionario. L'uso degli impianti di acqua, luce, gas, resta a rischio e pericolo del concessionario senza alcuna responsabilità per il Comune. In ogni caso, il Comune potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, al concessionario inadempiente ed a spese dello stesso. Saranno inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dal concessionario ai fini dello svolgimento dell'attività dichiarata in sede di selezione pubblica di concessione.

6.2 Le spese per oneri accessori e ogni altro onere inerente l'immobile concesso, sono a carico del concessionario, ivi comprese a titolo esemplificativo le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc.

Per le utenze il concessionario provvederà direttamente alla stipulazione dei contratti.

6.3 Sono a carico del concessionario l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato del concessionario, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Comune. Rimangono a carico del concessionario spese di gestione, tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile concesso, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti, con la sola esclusione di spese di gestione, tasse e imposte che per espressa disposizione gravano sul proprietario. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

## **7. RESPONSABILITA' PER DANNI A TERZI**

7.1 Il concessionario è costituito custode dell'immobile e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il concessionario si impegna a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

7.2 Il concessionario ha stipulato in data \_\_\_\_ con \_\_\_\_ polizza assicurativa per incendio dell'immobile e delle attrezzature e per la responsabilità civile per i danni che si verificassero nell'immobile oggetto del presente contratto nonché per i danni a terzi.

7.3 Il concessionario, prima dell'inizio lavori, provvederà a trasmettere una polizza assicurativa per l'esecuzione dei lavori a copertura dei danni all'immobile e responsabilità civile terzi.

## **8. DIRITTO DI VISITA DEL COMUNE**

8.1 Il Comune si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di almeno sette giorni, l'immobile per motivata ragione.

## **9. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

9.1 Il concessionario si impegna:

- a comunicare tempestivamente al Servizio Patrimonio la modifica e/o cessazione dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 32 *ter* e *quater* del codice penale e dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 nelle parti non riguardanti l'attività d'impresa e dichiarati in sede di presentazione dell'offerta;

- a presentare annualmente al Servizio Patrimonio, una relazione scritta sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene immobile per gli scopi per i quali assegnato;

- a rispettare l'art. 2 della Legge 11 agosto 1991, n. 266 "Legge quadro sul volontariato", qualora intenda avvalersi di volontari;

- a rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore e, se esistenti, gli integrativi territoriali e/o aziendali, nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, se presenti, e/o soci;

- a rispettare l'art. 6, c. 2 del D.L. 78 del 31/05/2010, convertito nella Legge 122 del 30/07/2010;

- garantire un utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.

9.2 Il concessionario si impegna inoltre ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico del concessionario.

## **10. DEPOSITO CAUZIONALE**

10.1 A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni previste dal presente contratto, il concessionario ha costituito deposito cauzionale di € 500,00, non imputabile in conto canone il quale sarà infruttifero di interessi (*oppure*: ha costituito garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla durata della concessione per il medesimo importo ...)

10.2 La garanzia come sopra costituita sarà restituita al termine della concessione previa verifica dello stato della unità immobiliare concessa e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## **11. RISOLUZIONE, RECESSO E REVOCA DEL CONTRATTO**

11.1 Ove non diversamente specificato, la violazione delle clausole del presente contratto comporterà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

11.2 Qualora l'importo dei lavori di adeguamento sismico e sostituzione dell'impianto termico del fabbricato comporti un preventivo degli stessi di oltre € 15.000,00, sarà facoltà del concessionario recedere dal rapporto concessorio senza ulteriori oneri a carico dello stesso.

11.3 Negli ulteriori casi ove il concessionario intenda recedere dal rapporto concessorio dovrà dare al Comune un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione prestata di un importo pari al canone annuo di concessione. Qualora sia stata ottenuta l'agibilità dell'immobile, verrà corrisposto al concessionario un rimborso dei costi sostenuti e documentati per la realizzazione dell'intervento edilizio ed impiantistico, di cui al progetto allegato sub B, nella misura massima di € 20.430,00 oltre importo lavori per adeguamento sismico e sostituzione impianto termico, assentiti dal Settore LL.PP. comunale, calcolati secondo il seguente algoritmo:

$$QL = VLI - (VLI/9) * n. \text{ anni decorrenti dalla stipula del contratto}$$

dove:

- QL è la quota dei lavori da rimborsare;
- VLI è il valore dei lavori relativi agli interventi di cui al progetto allegato sub B al netto dell'IVA, come desunti dai costi sostenuti e documentati con il limite massimo di € 20.430,00 oltre importo lavori per adeguamento sismico e sostituzione impianto termico, assentiti dal Settore LL.PP. comunale.

11.4 In tutti i casi di cessazione del rapporto il concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, fatto salvo quanto espresso al comma precedente.

11.5 Il Comune potrà altresì procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico. In tal caso, verrà corrisposto al concessionario un rimborso dei costi sostenuti e documentati per la realizzazione dell'intervento edilizio ed impiantistico, secondo le specifiche di cui al precedente comma 3.

## **12. ALLEGATI**

12.1 La planimetria dell'immobile concesso allegata sub A e il progetto allegato sub B, sottoscritti dalle parti, formano parte integrante del presente contratto.

## **13. ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE**

13.1 Il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale.

13.2 Per qualsiasi controversia comunque inerente il presente contratto resta competente esclusivamente il Foro di Torino.

## **14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

14.1 Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto concessorio ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003.

## 15. MODIFICHE DEL CONTRATTO

15.1 Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Pinerolo \_\_\_\_\_

Il concessionario \_\_\_\_\_

A norma degli art. 1341 e 1342 C.C. il concessionario dichiara di aver letto ed approvato incondizionatamente tutte le clausole contenute nel presente atto ed in particolare quelle di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

Il Comune di Pinerolo \_\_\_\_\_

Il concessionario \_\_\_\_\_