



COMUNE DI MORIMONDO

Area Tecnica

Prot. N. 1887 del 21/06/2021

Contratto di concessione in uso di un terreno di proprietà comunale situato in frazione Fallavecchia (identificato al Catasto Terreni del comune di Morimondo al foglio 28, mappale 3)

L'anno duemilaventuno. (2021) addì (.....) del mese di in Morimondo, nella Residenza Municipale piazza Municipio 1. – avanti a me dott. Maurizio Gianlucio Visco, Segretario Generale, sono personalmente comparsi i Sigg.:

- Il COMUNE DI MORIMONDO (Cod. Fiscale 82003090154 - p. IVA n. 07180060159), di seguito definito Concedente, con sede in piazza Municipio n. 1, rappresentato dal Dott., nato a il __/__/__, Dirigente/Funziario Settore domiciliato per le sue funzioni in Morimondo, presso la Residenza Municipale, la quale interviene in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Morimondo ed in esecuzione alla Determina Dirigenziale/Resp.Serv n. del.;

E

- nato a il __/__/__ domiciliato a in Via/Piazza....., (C.F.: e P.IVA: di seguito indicato come "Concessionario",

i quali si trovano nelle condizioni prescritte dalvigente legge notarile e rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni. Detti comparenti, dell'identità personale dei quali io Segretario Generale mi sono accertato, mi fanno richiesta di ricevere il presente atto al quale

P R E M E T T O N O C H E

- che il Comune di Morimondo è proprietario dell'immobile situato in via Pavia nella frazione di Caselle (censito al Catasto Terreni del Comune di Morimondo al Foglio 28 particella 3);

- che detto immobile non è attualmente utilizzato dal Comune di Morimondo;
- che detto immobile è presente nel Registro dei Terreni di proprietà del Comune di Morimondo;
- con determinazione n. 46 del 03/06/2021 si approvavano gli atti di gara relativi alla gestione della concessione in oggetto indicata e si individuavano le fasi procedurali propedeutiche e successive alla sottoscrizione del presente contratto;
- che con atto di aggiudicazione definitiva n. del/..../..... il Comune di Morimondo ha concesso in uso a l'immobile di cui alla allegata planimetria (**all. A**).

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite previa ratifica e conferma della narrativa che precede e degli atti in essa richiamati, che dichiarano parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto del contratto

1. Il Comune concede in uso a, che accetta, l'immobile situato in Via Pavia (censito al Catasto Terreni del Comune di Morimondo al Foglio 28 particella 3 individuato nell'allegata planimetria (**all. A**) affinché lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (ex art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo a, in conformità a quanto risulta dalla relazione - progetto presentato in sede di gara (**all. B**).
2. L'area ha la seguente destinazione urbanistica nello strumento urbanistico vigente:
 - categoria B.1 AREE A VERDE ATTREZZATO previstanel Piano dei Servizi;
3. Il Concessionario espressamente accetta l'immobile nello stato in cui si trova, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

Art. 2 - Utilizzo dell'immobile da parte del concessionario

1. L'immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nell'offerta presentata in sede di gara e nel rispetto di quanto previsto dal bando di gara e dagli atti da esso richiamati.
2. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare le attività presentate nell'offerta espressa in sede di gara.
3. Il Concessionario dovrà essere sempre munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta, pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso ed alla gestione del predetto immobile.
4. Il Concessionario si impegna ad assicurare l'uso funzionale dell'immobile concesso, in conformità alle normative tecniche, urbanistiche ed edilizie vigenti ed adottate e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta.
5. Il Concessionario si impegna a gestire l'immobile oggetto di concessione in coerenza con l'offerta presentata in sede di gara, preservare l'accessibilità da parte della collettività al bene onde consentire la fruizione secondo quanto previsto in sede di offerta e con finalità culturali e didattiche.

6. Il Concessionario si impegna a comunicare preventivamente all' Area Tecnica del Comune di Morimondo, ai fini della relativa autorizzazione, ogni modifica non sostanziale rispetto alle attività indicate nell'Offerta presentata in sede di gara.
7. Qualunque violazione a quanto prescritto dai commi precedenti comporterà la **risoluzione di diritto** del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato entro 90 giorni dalla richiesta del Comune, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, mediante verbale di consegna, (salva l'eventuale rimozione degli arredi, attrezzature di proprietà del Concessionario) senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Art. 3 - Durata della concessione

1. La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed avrà durata di anni 8 (otto) a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto, allo scadere dei quali scadrà il diritto del Concessionario, senza necessità di preventiva disdetta del concedente.
2. È consentito al Concessionario la facoltà di recedere dal presente contratto per gravi motivi con lettera raccomandata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone di concessione

1. Il canone di concessione è stabilito in €/anno (euro oltre IVA);
2. Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dalla quinta annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'annualità precedente, con riferimento al mese di **maggio**.
3. Il canone deve essere corrisposto in 1 (una) rata di pari importo, con scadenza il **31 dicembre** di ogni anno.
4. L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.
5. In caso di ritardato nel pagamento del canone, trascorsi 180 (contottanta) giorni di tolleranza, il Concedente avrà diritto agli interessi legali di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.
6. Il mancato pagamento della rata costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.
7. Fino alla data di riconsegna dell'immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

Art. 5 - Riconsegna dell'immobile

1. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della Concessione nel medesimo stato in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.
2. Le opere complementari/preliminari, di adeguamento dell'immobile necessari all'esercizio dell'attività proposta realizzate dal concessionario sono acquisiti in proprietà dal'Ente, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.
3. Salvo diverso accordo tra le parti, le attrezzature, i mobili, gli arredi, i materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutti gli interventi di ristrutturazione e con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune entro comunque 30 giorni dalla conclusione del contratto di concessione.
4. 3 (tre) mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati dell'immobile e facenti parte della presente concessione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.
Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza della Concessione.
In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui ai successivi articoli.
5. Alla scadenza della Concessione verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal concedente e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

Art. 6 - Obblighi del concessionario

1. Il Concessionario deve avviare l'attività prevista all'art. 1 nel rispetto di quanto previsto dal bando, dagli atti di gara e dall'offerta entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
2. Il Concessionario si obbliga con la sottoscrizione del presente contratto ad ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività proposte restando in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dell'immobile se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni e comunque dopo aver adempiuto a quanto prescritto ex lege;
3. Il Concessionario si obbliga, altresì, per sé e per i suoi aventi causa, a rispettare tutte le disposizioni di legge e le disposizioni che l'Amministrazione dovesse impartire riguardanti le attività regolate dalla presente Concessione, assumendo a proprio carico gli oneri relativi e rispettando le normative in materia di assunzione del personale.

4. Le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione dell'attività (quali a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo: energia elettrica, acqua, riscaldamento, pulizie, imposta di igiene ambientale, telefoniche, linea internet, ADSL, ecc.) sono a carico del Concessionario.
5. Il Concessionario dovrà provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome ed a propria cura e spese di tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.
6. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative alla sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.
7. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile.
8. Il Concessionario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni durante la vigenza della concessione finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo.
9. La presente concessione non potrà essere oggetto di cessione o sub-concessione a terzi.
10. Le modifiche societarie del Concessionario dovranno essere tempestivamente notificate al concedente.
11. È consentito il subentro nella concessione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Area Tecnica dell'Ente da farsi prima del subentro stesso. In questo caso il Concedente può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della concessione, nei sessanta giorni successivi, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove non risultino sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti richiesti dal bando di gara di cui alla Determina Resp.Serv. n. 46 del 03/06/2021, e i requisiti richiesti relativamente alle attività complessive previste in sede di gara.
12. Nulla è dovuto al Concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso di validità.

Art. 7 - Manutenzione

1. Il Concessionario è tenuto a mantenere il terreno in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione e pulizia della vegetazione, a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirlo alla scadenza in buono stato di efficienza.
2. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Concessionario mentre gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Concedente cui provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. Agli interventi di manutenzione straordinaria potrà anche provvedere il Concessionario previa comunicazione scritta al concedente e approvazione di quanto di volta in volta necessario da parte dello stesso. Il Concedente rimborserà la spesa sostenuta dietro presentazione di idonea documentazione.

3. Il Concessionario sarà tenuto alla manutenzione straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi.
4. Sono a carico del Concessionario le spese straordinarie quando legate a cattiva od omessa manutenzione ordinaria.
5. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.

Art. 8 - Responsabilità

1. Il Concessionario è custode del terreno dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.
2. Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza del terreno stesso liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.
3. Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.
4. Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione del terreno stesso nei confronti di persone o cose.
5. Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria autorizzati svolti sul terreno e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.
6. Il Concessionario risponde del perimento e del deterioramento del terreno avvenuti nel corso della concessione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

Art. 9 - Accertamenti

1. I funzionari dell'Amministrazione Comunale, potranno accedere in qualsiasi momento, previo avviso anche telefonico al Concessionario, al terreno dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sulla gestione dell'Attività e sull'esecuzione dei lavori, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.
2. Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

Art. 10 - Revoca e Risoluzione

1. La concessione è sempre revocabile prima della scadenza da parte del Concedente per i motivi previsti all'art. 21 quinquies della L. 241/1990, con preavviso di 3 (tre) mesi.
2. Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:
 - a) frode o grave negligenza da parte del Concessionario nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta;
 - b) utilizzo dell'immobile per uso diverso da quello previsto nella presente concessione (art. 2);
 - c) mancato pagamento del canone di concessione, come previsto nei precedenti articoli;
 - d) cessione totale o parziale a terzi della concessione, salvo quanto previsto dai precedenti articoli;
 - e) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
3. Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:
 - a) il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.
 - b) trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.
4. Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, o il Concedente non intenda procedere alla revoca della Concessione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni;
 - b) il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione;
5. Inoltre il contratto si intenderà risolto di diritto nel caso di fallimento del Concessionario.

Art. 11 - Assicurazioni

1. Il Concessionario si impegna a stipulare ed a consegnare prima dell'avvio della attività presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicurative ai fini di garantire:
 - **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)**: per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Morimondo) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.
- La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo;

- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore - che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
- danni derivanti da colpa grave del Contraente/Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere;

Art. 12 - Garanzie

1. Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, è tenuto a prestare a garanzia degli obblighi da esso assunti con la presente Concessione, per l'intera durata di esso, una cauzione costituita in contanti di importo pari a 1 (una) volta il canone annuale posto a base di gara.
2. In caso di escussione parziale o totale della stessa da parte del Concedente, il Concessionario dovrà reintegrare la garanzia costituita ai sensi del comma 1.
3. Alla scadenza contrattuale, la cauzione in contanti verrà restituita, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario, salvo il diritto del Concedente di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal Concessionario a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla concessione non adempiuti dal Concessionario stesso.
4. In tutte le ipotesi di decadenza previste nel contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Concessionario, di danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale credito, il Comune di Morimondo resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare del dovuto dalla cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Art. 13 - Codice di comportamento

1. Il Concessionario e i propri dipendenti/collaboratori sono tenuti all'osservanza del codice di comportamento nazionale e del Codice del Comune di Morimondo, quest'ultimo parte integrante e sostanziale del presente contratto, pur non essendo ad esso materialmente allegato.
2. La violazione dei suddetti codici è causa di risoluzione del presente contratto.

Art. 14 - Spese Contrattuali

1. Tutte le spese inerenti il presente atto per bolli, registrazione ed eventuali altre imposte o tasse di qualsiasi genere sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa alcuna verso il Comune di Morimondo.

Art. 15 - Registrazione

1. Si chiede la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate a tassa fissa.

Art. 16 - Disposizioni finali

1. Qualsiasi modifica alla presente concessione sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto.

2. Per ogni effetto del presente contratto il Concessionario elegge espressamente domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.
3. Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente in via esclusiva il Foro di Pavia. È esclusa la competenza arbitrale.

Al presente contratto è allegato come parte integrale e sostanziale:

- A)** Planimetria;
- B)** Offerta progettuale presentata in sede di gara;
- C)** Estratto del Progetto denominato “.....”,

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne presa esatta conoscenza. Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, ai sensi di legge, è stato da me Segretario Generale letto ai comparenti che lo hanno approvato e con me lo sottoscrivono. Consta di facciate n. 9 (nove) e quanto della presente.

Per l'Amministrazione Comunale

Per Il Concessionario

.....

.....

L'Ufficiale Rogante

.....