

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE)

- ° -

Prot. Gen.le n°
Repertorio n.

CONCESSIONE GRATUITA

A _____ (ENTE APPARTENENTE AL TERZO SETTORE DI CUI ALL'ART. 4, 1° COMMA DEL D. LGS. N. 117/2017 SENZA FINI DI LUCRO ESCLUSE LE IMPRESE SOCIALI) _____ DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE NONCHÉ DELLA RELATIVA PERTINENZA UBICATO IN MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), VIA TERRACINI, DENOMINATO "EX MATTATOIO", DA DESTINARE ALLE ATTIVITÀ DI PROTEZIONE CIVILE E DI PROMOZIONE DELLA RELATIVA CULTURA.

- *** -

Mosciano Sant'Angelo (TE), addì

Premesso:

- che il Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) è proprietario del complesso immobiliare sotto descritto:

- Fabbricato denominato "ex Mattatoio" sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) Via Terracini censito al C.F. al Fg. 25, mapp. 1078, Z.C. /, Cat. B/5, Cl. U, Consistenza di mc. 2391,00, Superficie Catastale di mq. 507,00 al Piano Terra con relativa area pertinenziale;

Accertato:

- che, il Decreto Legislativo n. 117 del 3/07/2017 ha approvato il "Codice del Terzo Settore" (pubblicato sulla G.U. n. 179 del 2/08/2017, Suppl. Ord. n. 43), a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della Legge n. 106 del 6/06/2016;

- che all'articolo 1 del suddetto Codice del Terzo, si stabilisce che la finalità della normativa è quella di sostenere *"l'iniziativa autonoma dei cittadini, anche in forma associata, a perseguire il bene comune, ad elevare i livelli di cittadinanza attiva, di coesione e di protezione sociale, favorendo la partecipazione, l'inclusione ed il pieno sviluppo della persona, a valorizzare il potenziale di crescita e di occupazione lavorativa ... (omissis)"*;

- che l'articolo 71, 2° comma, del suddetto Codice, prevede che *"Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di eseguire sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile"*;

Ribadito:

- che il Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) intende promuovere il recupero funzionale e la valorizzazione del fabbricato "ex Mattatoio" inutilizzato ed in mediocri condizioni manutentive, al fine di attivare progetti virtuosi di sviluppo degli interventi in campo culturale, educativo, ricreativo, socio assistenziale, ambientale, rivolti ad implementare servizi e attività finalizzati ad accrescere la coesione sociale, a valorizzare il ruolo dell'associazionismo locale sfruttando le previsioni dell'art. 71 comma 2 del D.Lgs 117/2017 e in analogia delle previsioni degli artt. 4 comma 1, 9, 11 commi 3 e 4, 13 commi 3 e 4, 14, 15, 16 e 17 del Regolamento per la disciplina della concessione in uso dei locali di proprietà comunale, approvato con deliberazione del C.C. n. 88 del 23.12.2014;

- che la concessione in uso sarà finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione dell'immobile di cui in oggetto, che ne assicuri la corretta conservazione e la miglior valorizzazione;

Ritenuto pertanto di stabilire:

- che il fabbricato sopra indicato, denominato "ex Mattatoio" con relativa area cortiliva pertinenziale, verrà assegnato nello stato di fatto in cui si trova, pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto e la concessione del complesso immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte dell'Amministrazione Comunale;
- che il concessionario non potrà avanzare nei confronti dell'Amministrazione pretese di nessun tipo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e aggiornamento catastale che si renderanno necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale, interventi che permangono a cura e spese del medesimo con rinuncia ad ogni richiesta di rimborso al Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE);

Dato atto che, in analogia alle previsioni del Regolamento per la disciplina della concessione in uso dei locali di proprietà comunale, l'Amministrazione Comunale intende assegnare all'Ente del Terzo Settore senza fini di lucro denominato Volontari Protezione Civile Mosciano Gran Sasso d'Italia – Sezione di Mosciano Sant'Angelo Cod. Fisc. 91019030674 la concessione del fabbricato denominato "ex Mattatoio" con relativa area cortiliva pertinenziale;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1 – OGGETTO

Il Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) (C.F. 82000070670) rappresentato da – che agisce in esecuzione del Decreto Sindacale N. ... del, concede all'Ente del Terzo Settore senza fini di lucro (ai sensi dell'articolo 4, 1° comma del D. Lgs. N. 117/2017) rappresentato dal

che accetta

l'immobile di proprietà comunale denominato "ex Mattatoio" sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) Via Terracini censito al C.F. al Fg. 25, mapp. 1078, Z.C. /, Cat. B/5, Cl. U, Consistenza di mc. 2391,00, Superficie Catastale di mq. 507,00 al Piano Terra con relativa area pertinenziale, da destinarsi ad uso di sede e ad attività in materia di protezione civile e di solidarietà sociale rivolte alla implementazione di servizi e attività finalizzate ad accrescere la coesione sociale, a valorizzare il ruolo dell'associazionismo e delle organizzazioni del Terzo Settore;

Ai seguenti patti e condizioni

2 – DURATA

La presente concessione avrà una durata di **3 (tre) anni**, prorogabile per massimo ulteriori 9 volte per lo stesso arco temporale (massimo per complessivi 30 anni) a decorrere dalla data della sottoscrizione della presente, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art. 3 e/o dall'art. 16 del Regolamento per la disciplina della concessione in uso dei locali di proprietà comunale.

Alla scadenza quindi i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

È 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 con preavviso di un anno.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 241/90 e s.m.i.

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 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 ordinaria e straordinaria);

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.

È altresì prevista la decadenza nonché il pagamento di una penale nel caso cui il concessionario non provveda all'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione e di recupero funzionale dell'immobile così come previsto dal successivo articolo 8.

4 – PENALI

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri, dopo la firma della concessione, eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al concessionario (art. 7 della concessione), fatta salva la decadenza della concessione, l'Amministrazione Comunale ne farà formale contestazione al concessionario mediante raccomandata A.R. intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione della penale di € 1.000,00 (diconsi euro mille/00).

Il pagamento della suddetta penale dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura coattiva prevista per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, energia elettrica, gas, telefonia), TARI od altri tributi assimilati, ove dovuti, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera b).

6 – ASSICURAZIONE E DEPOSITI CAUZIONALI

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 € 1.000.000,00 (diconsi euro un milione/00) per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino ad € 500.000,00 (diconsi euro cinquecentomila/00).

La suddetta polizza prodotta dal concessionario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), a mezzo lettera raccomandata A.R., l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla sua 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.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto dovrà essere costituito il seguente deposito cauzionale:

- a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali, il concessionario dovrà costituire in denaro o presentare una **polizza fidejussoria** con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945 del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, **per € 5.000,00**.

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 Mosciano Sant'Angelo (TE):

- a) a mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione per lo svolgimento delle attività connesse inerenti l'attivazione di progetti virtuosi di sviluppo degli interventi in materia di protezione civile rivolti ad implementare servizi e attività finalizzati ad accrescere la coesione sociale, a valorizzare il ruolo dell'associazionismo e degli Enti del Terzo Settore senza fini di lucro, di cui all'articolo 4, 1° comma del nuovo Codice del Terzo Settore;
- b) a sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica e telefonia, TARI ed altri tributi assimilati, ecc., provvedendo a tal fine, 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;
- c) ad eseguire i lavori di recupero funzionale e, successivamente agli stessi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, attenendosi alle indicazioni ed entro i tempi previsti di cui al successivo art. 8;
- d) a non sub concedere i locali, nemmeno in parte, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione;
- e) a non mutare il tipo di utilizzo dell'immobile ottenuto in concessione;
- f) 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, così come previsto all'articolo 6, inerente l'attività esercitata negli stessi;
- g) a non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie);
- h) ad inviare annualmente, in coincidenza della rendicontazione delle spese sostenute per la propria attività, una relazione annuale sulle attività e sulla gestione dell'immobile oggetto della presente concessione, sulle spese sostenute per la manutenzione eventualmente eseguita e le utenze.

8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

L'immobile in oggetto, nonché la relativa area pertinenziale, vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire l'immobile, nonché l'area pertinenziale con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono a carico del concessionario sia i lavori di recupero funzionale dell'immobile, sia quelli successivi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinari a e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario nei locali.

La consegna dell'immobile avverrà con apposito verbale sottoscritto dalle Parti.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) l'inizio ed il termine di eventuali lavori interessanti l'immobile oggetto della presente concessione.

L'esecuzione di eventuali lavori dovrà essere garantita tramite apposita fidejussione, così come previsto all'articolo 6 della presente concessione.

Alla conclusione di eventuali lavori interessanti l'impiantistica il concessionario dovrà produrre al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi ai sensi della normativa vigente.

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, comprese quelle necessarie a causa di tentativi di effrazione, 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 responsabilità 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 libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) 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.

Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in buono stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), al termine della concessione, in buono stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Il concessionario potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo all'Area Tecnica - Lavori Pubblici del Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) per l'approvazione e previa, successiva, acquisizione di tutti i necessari autorizzazioni, pareri, nulla osta o atti di assenso nonché del necessario titolo abilitativo.

I costi relativi ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, restano a carico del concessionario.

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 – CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

In relazione a quanto disposto dal DM 37/08 e s.m.i. il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile, posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi l'Amministrazione concedente non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento degli impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

10 – MIGLIORIE E ADDIZIONI

Ora per allora si conviene che, in ogni caso, tutte le migliorie, 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 dei lavori di manutenzione straordinaria, ordinaria e delle eventuali migliorie, nonché adattamenti, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente le informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna) e lo schema del contratto d'appalto. È 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.

11 – CESSIONE DEL CONTRATTO

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario, salvo autorizzazione del Comune, come in appresso specificato, non può cedere o concedere i locali a terzi.

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.

12 – 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.

13– RECESSO

Il Concessionario potrà recedere dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso con Raccomandata A.R. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute.

14 – RESPONSABILITÀ E ONERI DI SICUREZZA

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) 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 s.m.i., del D.Lgs 81/08 e s.m.i. e delle normative inerenti la prevenzione degli incendi, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

15 – CONTROVERSIE

Tutte le questioni patrimoniali, riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è, in via esclusiva, quello di Teramo.

16 – 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.

17 – 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 s.m.i.

per il Comune

per il Concessionario

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamene ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

2 – Durata e esclusione applicazione norme locazioni

3 – Decadenza e revoca della concessione

4 - Penali

7 – Obblighi del concessionario

8 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

9- Modifiche e migliorie

11– Divieto di cessione

14– Responsabilità e sicurezza

15 – Foro competente

16 – Spese contrattuali

per il Comune

per il Concessionario
