

Allegato

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Matera

**CONCESSIONE ALL'ASSOCIAZIONE _____ DEI LOCALI DI PROPRIETA'
COMUNALE UBICATI IN MATERA, VIA BARI DA DESTINARE A _____**

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Matera è proprietario dell'immobile sito alla via Bari nn. 81-83-85 distinto al catasto urbano al foglio n. 68 part. 867 sub 4;
- Detto immobile è stato dichiarato agibile con _____
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 448 del 13/12/2022 esecutiva a norma di legge ha disposto di dare in concessione l'immobile suddetto per la durata di anni quattro, non tacitamente rinnovabili salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse mediante avviso pubblico;
- La narrativa che precede fa parte integrante e sostanziale della presente concessione;

1. OGGETTO

Il COMUNE DI MATERA (C.F. 80002870774) rappresentato dall'ing. GAUDIANO Giuseppe – Dirigente del Servizio Patrimonio - concede al Sig. _____, (C.F.: _____) nato a (_____) il e residente a (_____) Via n. ___ in qualità di legale rappresentante dell'Associazione _____ che accetta, l'immobile sito in Matera, alla via Bari nn. 81-83-85, censito al Catasto Urbano del Comune di Matera, al foglio n. 68 part. 867 sub 4 superficie netta di _____ mq. come risulta dalla planimetria allegata, da destinarsi ad attività _____ [SPECIFICARE ATTIVITA'] ai seguenti patti e condizioni.

2. DURATA

La concessione avrà una durata di 4 (quattro) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art.3; alla scadenza la concessione decadrà di diritto. 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 in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.8 della L.7/8/1990 n. 241. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso revoca e decadenza della concessione.

La concessione decade inoltre 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).

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.

4. CANONE

Il canone di concessione viene determinato nella misura di euro 420,30 (euro quattrocentoventi/30) mensili pari ad euro 5.043,60 (euro cinquemilaquarantatre/60) annuali oltre IVA se ed in quanto dovuti.

A decorrere dal secondo anno e per gli anni successivi i canoni verranno aggiornati annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatosi nell'anno precedente. Il canone annuale di concessione deve essere pagato in 12 rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese, di pari importo da corrispondersi con le modalità di PAGO PA previste per legge.

In caso di mancato pagamento del canone il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione ne rilascia quietanza di saldo) una somma di euro _____ pari a TRE mensilità di canone, calcolata sul canone sopra indicato, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n. _____ del _____.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della concessione, a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

5. ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché spese telefoniche, spese condominiali comuni, nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Per quanto riguarda il tributo TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti al sopracitato tributo.

6. ASSICURAZIONE

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 ordinaria 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 €. 300.000,00 (trecentomila euro) per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a € 500.000,00 (cinquecentomila euro). La suddetta polizza prodotta dal concessionario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Matera, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro 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.

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 Matera:

- a) A mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione sociale per l'attività di ___ ;
- b) A pagare il canone di concessione di cui all'art. 4 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 5;
- c) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica, telefonia e tassa rifiuti urbani o altro tributo assimilabile provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, 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;
- d) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;
- e) A non sub concedere i locali a terzi, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- f) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;
- g) 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 inerente all'attività esercitata negli stessi;
- h) A non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;

- i) A rispettare le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività a pena di decadenza.

8. STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi.

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 per cause diverse dalla vetustà. 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.) ove esistenti e/o necessari sono a carico del Concessionario.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Matera, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. 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. CONFORMITA' IMPIANTI

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile relativamente al citato D.M. n.37/2008, 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 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. MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, 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 di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna). 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 non può cedere i locali a terzi, pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione. 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 devono 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. RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicare al Comune di Matera a mezzo di raccomandata a/r. La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione. Se non si rispetterà il termine di preavviso anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale. La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

14. RESPONSABILITÀ E ONERI SICUREZZA

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Matera 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 del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni. Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

15. CONTROVERSIE

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

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 al 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 successive modifiche ed integrazioni