

## “ ALLEGATO 4 ”

### SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO D’USO

OGGETTO: Immobile di proprietà comunale ubicato in Alessandria, Via Boves n. 3 denominato “Telma”.

L’anno ... .. addì ... .. del mese di ... .. con la presente scrittura privata

tra

il **Comune di Alessandria**, Piazza della Libertà, 1 Alessandria, C.F./ P. IVA 00429440068, per il quale interviene ... .., nato a ... .. il ... .., in qualità di Direttore del Settore Urbanistica e Patrimonio, ivi domiciliato, che agisce ai sensi dell’art. 41 dello Statuto ed in virtù della Determinazione dirigenziale n. 3569 del 15.11.2019 per conto e nell’esclusivo interesse dell’Ente che rappresenta, da ora denominato **COMUNE**;

e

il/la ... .., da ora denominato/a **CONCESSIONARIO**;

Premesso che:

Il Comune di Alessandria è proprietario di un immobile ubicato in Alessandria, Via Boves n. 3 denominato “Telma” avente:

- una “porzione commerciale” censita all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio – Catasto Fabbricati al Foglio 129 mappale 329 subalterno 1 (parte), categoria E/9, superficie di circa mq. 900 con un’area pertinenziale libera di circa mq. 2.670 sita in Via Boves, così suddivisa:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - parte adibita a bar/ristorante evidenziata in rosso nell’allegata planimetria        | sup. mq. 166,00       |
| - parte adibita a locali di servizio del bar/ristorante evid. verde nell’all. plan.    | sup. mq. 21,00        |
| - parte adibita a sala biliardo evidenziata in blu nell’allegata planimetria           | sup. mq. 179,00       |
| - parte adibita a locali di servizio della sala biliardo evid. verde nell’all. plan.   | sup. mq. 65,00        |
| - parte adibita a scuola di ballo evidenziata in fuxia nell’allegata planimetria       | sup. mq. 198,00       |
| - parte adibita a locali di servizio della scuola da ballo evid. verde nell’all. plan. | sup. mq. 19,00        |
| - parte adibita a sala polivalente evidenziata in azzurro nell’allegata planimetria    | sup. mq. 150,00       |
| - parte adibita a locali di servizio a sala polivalente evid. verde nell’all. plan.    | sup. mq. 54,00        |
| - parte adibita a ufficio evidenziata in giallo nell’allegata planimetria              | sup. mq. 23,00        |
| - parte adibita a Scuola Sub. evidenziata in arancione nell’allegata planimetria       | sup. mq. <u>24,00</u> |
- per una superficie totale di mq. **899,00**

- una "pozione ricreativa" censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio  
- Catasto Fabbricati al Foglio 129 mappale 329 sub 1 (parte), categoria E/9, della superficie di circa mq. 2.670 nella quale sono ubicati dei campi da bocce aventi una superficie di circa mq. 430 e dei piccoli fabbricati adibiti a locali di servizio aventi una superficie totale di circa mq. 67.

- con Determinazione dirigenziale n. 3569 del 15.11.2019, esecutiva, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 262 del 18.10.2018, si disponeva di concedere in godimento d'uso l'immobile di cui sopra al ... .. alle particolari condizioni contenute nel presente contratto;

e ratificando ed approvando quanto espresso in premessa

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1. Il COMUNE, come sopra rappresentato, concede in uso al CONCESSIONARIO, che in persona di chi sopra accetta, l'immobile di proprietà comunale denominato "Telma", sito in Alessandria, Via Boves n. 3, come in premessa individuato e così come risulta dalle planimetrie allegate al presente contratto per costituirne parte integrante.
2. La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove) a decorrere dalla data del verbale di consegna da redigersi in contraddittorio tra le parti; dopo tale periodo il CONCESSIONARIO si impegna per sé e per i suoi aventi causa, a restituire l'immobile libero e sgombro da persone e/o cose, nella piena disponibilità del COMUNE; al cessare della concessione l'immobile dovrà essere riconsegnato in normale stato di conservazione e manutenzione salvo il deperimento d'uso.
3. Il CONCESSIONARIO è tenuto a corrispondere con pagamento anticipato al COMUNE il canone annuo di € ... .. (euro ... .. /00) più IVA di legge; detto canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno e senza la necessità di comunicazione alcuna, in base al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenuta nell'anno precedente assumendo, quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, l'indice del mese antecedente il mese di decorrenza del canone.
4. Il CONCESSIONARIO è tenuto ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare di cagionare nell'esercizio della concessione danni di qualsiasi genere e specie a persone e/o cose ai sensi delle normative vigenti.
5. La presente concessione è rilasciata in via precaria e fatti salvi i diritti di terzi. Il COMUNE si riserva la facoltà di:

- modificare la concessione ed imporre nuove condizioni nell'interesse pubblico;
- ordinare al CONCESSIONARIO l'esecuzione di lavori e opere, inerenti il bene concesso in uso, nell'interesse pubblico con ristoro delle stesse qualora non rientrino nella sfera di quelle già in capo al CONCESSIONARIO;
- eseguire d'ufficio le opere e prestazioni non eseguite dal CONCESSIONARIO con successiva rivalsa sul medesimo;
- revocare la concessione in qualsiasi momento, per gravi inadempienze ed inosservanza delle clausole contrattuali e/o per ragioni di superiore interesse pubblico adeguatamente motivate, senza che ciò dia luogo ad indennizzi o compensi di sorta a qualsivoglia titolo fossero richiesti e senza che il CONCESSIONARIO possa proporre alcuna opposizione, con il semplice invio, da effettuarsi almeno sessanta giorni prima della data fissata per il rilascio dell'immobile, di lettera raccomandata con avviso di ricevimento nella quale sarà precisato il suddetto termine entro il quale dovrà improrogabilmente avvenire il rilascio dell'immobile;
- effettuare controlli sul bene concesso in uso e sull'ottemperanza degli obblighi e delle clausole contrattuali a mezzo dei propri funzionari incaricati i quali potranno accedere all'immobile in qualsiasi momento.

6. Il CONCESSIONARIO si obbliga a:

- sostenere le spese di qualsivoglia genere e tipo necessarie per l'utilizzo del bene avuto in concessione;
- assumere integralmente gli oneri derivanti da manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ampliamento ed eventuale adeguamento del bene all'uso specifico ivi prescritto del bene concesso in uso fino alla cessazione della presente concessione nonché le spese relative ai servizi accessori quali riscaldamento, luce, acqua e gas, ecc. e relativi allacci alle pubbliche utenze ove necessari e l'onere di mantenere l'immobile in ordine e pulito;
- sostenere le spese derivanti da sopravvenienze normative in materia di prevenzione incendi, di sicurezza sui luoghi di lavoro, di carattere igienico sanitario e/o di qualsivoglia altra natura e specie che si rendano necessarie per l'utilizzo del bene avuto in concessione. In tal caso il CONCESSIONARIO dovrà provvedere tempestivamente dandone comunicazione scritta al COMUNE;
- provvedere direttamente al pagamento di tutte le imposte e tasse gravanti sull'immobile in derivazione della concessione del godimento d'uso ed a sostenere le spese derivanti dagli oneri assicurativi;

- sostenere integralmente le spese per la rimozione delle opere eventualmente realizzate con o senza il consenso del COMUNE e la remissione in pristino dell'immobile nei modi e nei termini che saranno fissati dagli Uffici Comunali competenti;
  - sostenere le spese per la riparazione di qualsivoglia danno causato sia durante l'esercizio della concessione che al momento della rimozione delle opere e della remissione in pristino del bene ivi compreso l'onere di provvedere direttamente, a propria cura e spese, alle opere di ripristino ambientale che eventualmente dovessero rendersi necessarie in conseguenza delle attività svolte.
7. Il CONCESSIONARIO per lavori di miglioria, addizione, manutenzione straordinaria e più in generale per ogni genere di lavoro e di opera da effettuarsi sul bene concesso in uso, dovrà sempre richiedere la preventiva autorizzazione patrimoniale del COMUNE. Detti lavori ed opere passeranno in piena proprietà del COMUNE dal momento della loro realizzazione senza che per questo vengano corrisposti indennizzi o compensi di sorta, fatta salva la facoltà per il COMUNE di richiedere la rimozione dei lavori e/o delle opere realizzate, con o senza consenso espresso, ed il ripristino dello stato dei luoghi. Sono a carico del CONCESSIONARIO le indispensabili pratiche per l'ottenimento di pareri, concessioni, autorizzazioni ed altri atti di assenso comunque denominati presso i competenti organi amministrativi, nonché le necessarie pratiche catastali che dovessero essere espletate in seguito all'esecuzione dei lavori e delle opere di cui sopra. I lavori e le opere di cui al presente articolo dovranno essere ultimati entro e non oltre 3 (tre) anni dal conseguimento dei titoli abilitativi necessari per legge e dovranno essere eseguiti, a cura e spese del CONCESSIONARIO, a perfetta regola d'arte. Dovranno, inoltre, essere corredati di tutte le certificazioni previste dalla legge (compreso certificato di agibilità finale), una copia delle quali verrà fornita al COMUNE contestualmente alla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori stessi, unitamente alla documentazione relativa alle pratiche catastali necessarie per legge, anch'esse a cura e spese del CONCESSIONARIO. Qualora l'intervento, come da progetto inoltrato redatto sulla base del Prezzario Regionale del Piemonte e preventivamente dal Comune approvato, non venisse portato a termine nei tempi pattuiti e/o fossero apportate variazioni sostanziali al medesimo, ed ove il CONCESSIONARIO non ottenesse eventuale motivata proroga e/o autorizzazione scritta dal COMUNE, quest'ultimo previa diffida ad adempiere nel termine di 90 giorni, potrà dichiarare risolta la presente concessione ed il tutto tornerà in piena proprietà del COMUNE stesso, fatta salva la facoltà per quest'ultimo di richiedere la rimessione in pristino nei tempi e nei modi che saranno fissati dall'ufficio comunale competente. In caso di inerzia del CONCESSIONARIO, il COMUNE provvederà direttamente alla rimessione in pristino sostituendosi al CONCESSIONARIO e rivalendosi su di esso per le spese sostenute.

8. Il COMUNE si riserva la facoltà di riconoscere gli importi per le migliorie apportate all'immobile in oggetto dal CONCESSIONARIO e di scontare gli importi riconosciuti dal canone concessorio, sollevando il CONCESSIONARIO dal suo pagamento per il corrispondente periodo, durante il quale verrà corrisposto in un'unica soluzione anticipata, un canone annuo ricognitorio di € 100,00.
9. L'immobile in oggetto dovrà essere destinato esclusivamente ad attività socio-ricreativa così come previsto dalla Deliberazione G.C. n. 262 del 18.10.2018.
10. Il CONCESSIONARIO non potrà cedere né tutto né in parte il suo diritto d'uso dell'immobile a terzi, ma può richiederne la volturazione del contratto in essere a favore di altro soggetto ed il COMUNE deciderà per l'assenso o meno a seconda della propria convenienza.
11. Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere all'assicurazione dell'immobile per tutta la durata contrattuale, presso una società assicuratrice di propria fiducia, contro i rischi di incendio, scoppio, fulmini e simili e dovrà pagare puntualmente i relativi premi; l'ammontare della polizza dovrà coprire un valore di € 890.000,00; Il CONCESSIONARIO dovrà sempre aggiornare il premio assicurativo concordando il valore dell'immobile con il COMUNE e qualora ciò non avvenisse il COMUNE vi provvederà direttamente sostituendosi al CONCESSIONARIO e rivalendosi su di esso per le spese sostenute. Gli aggiornamenti avverranno con cadenza quinquennale ed ogni qualvolta si darà luogo a lavori di ristrutturazione, miglioria e manutenzione straordinaria. La polizza sarà vincolata a favore del COMUNE e non potranno aver luogo diminuzione delle somme assicurate, storno o disdetta del contratto senza il consenso del predetto COMUNE. In caso di sinistro la liquidazione ed il pagamento dei danni verranno eseguiti con l'intervento ed il consenso del COMUNE, quand'anche fosse trascorso il termine di 30 giorni di cui all'art. 2742 del Codice Civile. La polizza sarà stipulata dal CONCESSIONARIO e la documentazione relativa (in copia) dovrà essere fornita al COMUNE al momento della stipulazione del presente contratto. La mancata osservanza del suddetto obbligo darà luogo all'immediata risoluzione del contratto.
12. Il CONCESSIONARIO manleva sin d'ora il COMUNE da ogni responsabilità civile sia per danni diretti e/o indiretti che potessero provenire da/a terzi in genere, in conseguenza dell'uso dell'immobile, sia per danni causati da fatto doloso o colposo di terzi ed all'uopo dovrà stipulare apposita polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per i fatti di cui sopra la cui documentazione (in copia) dovrà essere fornita al COMUNE al momento della stipulazione del presente contratto. La mancata osservanza del suddetto obbligo darà luogo all'immediata risoluzione del contratto.
13. A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in
  - COMUNE: Alessandria, Piazza della Libertà n.1
  - CONCESSIONARIO: Alessandria, Via Boves n. 3

Il Foro territorialmente competente a decidere in ordine a qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'applicazione della presente convenzione sarà esclusivamente quello di Alessandria.

14. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto, bolli, diritti di segreteria sono a totale carico del CONCESSIONARIO.

ALLEGATI: Stralcio planimetrico catastale

Planimetrie immobile

Alessandria, li ... ..

PER IL CONCESSIONARIO

---

PER IL COMUNE

---