Rep. n. _____

COMUNE DI CAVAGNOLO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

SCHEMA DI CONCESSIONE D'USO DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CAVAGNOLO VIA DON BOSCO N. 10 DENOMINATO "CENTRO CULTURALE C. MARTINI" CENSITO AL NCEU Foglio 7 Particelle 73 e 74

L'anno 2026 addì del mese di presso la sede municipale del Comune di Cavagnolo, viene redatta la presente scrittura privata recante concessione d'uso di porzione di immobile comunale.

TRA

il Comune di Cavagnolo, con sede in Cavagnolo, Via Cristoforo Colombo n. 168, P.IVA: 01864760010 e C.F.: 82500670011, rappresentato da…., nat a il (C.F.), nella sua qualità di , di seguito denominato "Concedente" O "COMUNE";

e

_____…..con sede legale in …., Via n. , C.F. e P.IVA , rappresentato da , nat il a (C.F.), nella sua qualità di legale rappresentante, di seguito denominato "Concessionario";

congiuntamente denominate "Parti"

PREMESSO

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____ è stata approvata, in via sperimentale, la nuova articolazione funzionale degli spazi del complesso immobiliare denominato "Centro Culturale C. Martini, sito in Via Don Bosco n. 10, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particelle n. 73 e 74, nonché il presente schema di concessione d'uso;
- la predetta deliberazione ha previsto il mantenimento in gestione diretta comunale della zona teatro e dei relativi locali accessori e la destinazione all'affidamento in concessione d'uso dei locali posti al piano primo, come individuati nelle planimetrie allegate;
- con Determinazione del Responsabile del Servizio Amministrativo n. del , sono stati approvati l'avviso pubblico e gli atti della procedura comparativa per l'individuazione del concessionario, con canone annuo posto a base della procedura determinato sulla base di apposita valutazione estimativa;
- a seguito dell'espletamento della procedura, con Determinazione n. ___ del _____, la concessione è stata affidata a _____, sulla base dell'offerta presentata e alle condizioni previste dagli atti della procedura;
- la planimetria dei locali oggetto di concessione, sottoscritta dalle Parti, è allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Oggetto della CONCESSIONE

Il Comune di Cavagnolo concede in uso al Concessionario, che accetta, la porzione di immobile ubicato in Cavagnolo, Via Don Bosco n. 10 all'interno del complesso "Centro Culturale C. Martini", identificato catastalmente al NCEU al Foglio 7 Particelle n. 73 e 74, costituita dai locali posti al piano primo e individuata nella planimetria allegata, per le finalità previste nel progetto presentato dal concessionario.

Art. 2 - Finalità e destinazione d'uso

I locali sono concessi esclusivamente per lo svolgimento delle attività e progettualità indicate negli atti della procedura e nel progetto presentato dal Concessionario, riconducibili a finalità di carattere sociale, culturale, convegnistico, formativo e socio-educativo, con particolare riferimento alle politiche giovanili, alle politiche per gli anziani ed alla tutela di soggetti in condizioni di particolare necessità.

È vietato destinare, anche temporaneamente, i locali ad usi diversi da quelli ammessi dalla procedura e dal progetto approvato. Il presente atto non sostituisce né costituisce titolo abilitativo per attività soggette ad autorizzazioni, segnalazioni, licenze o altri assensi previsti dalla normativa vigente.

Art. 3 - Consegna, stato dei luoghi e custodia

La consegna dei locali avviene mediante apposito verbale, sottoscritto in contraddittorio tra le Parti, nel quale sono descritti lo stato dei luoghi, le dotazioni presenti e le chiavi consegnate.

Il Concessionario prende in consegna i locali nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale e ne assume la custodia per tutta la durata della concessione, impegnandosi a conservarli con la diligenza richiesta dalla natura del bene e dall'uso consentito.

Il Concessionario risponde dei danni a persone o cose derivanti da fatti, attività, incuria od omessa vigilanza allo stesso imputabili, ferma restando ogni responsabilità del Comune prevista da norme inderogabili.

Art. 4- Durata, rinuncia e cessazione

La concessione ha durata di quattro anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, con scadenza il _____. Alla scadenza il rapporto cessa senza necessità di disdetta, salvo diverso provvedimento adottato nel rispetto della normativa vigente e degli atti dell'Amministrazione.

Il Concessionario può rinunciare anticipatamente alla concessione con preavviso di almeno sei mesi, da comunicare al Comune mediante posta elettronica certificata o altro mezzo idoneo a comprovarne la ricezione. Il canone e gli altri oneri restano dovuti per l'intero periodo di preavviso.

Il Comune si riserva la facoltà di disporre la cessazione anticipata della concessione per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, con preavviso di almeno sei mesi, fatti salvi i casi di urgenza e quanto inderogabilmente previsto dalla normativa vigente.

Art. 5- Canone DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione, risultante dall'offerta presentata in sede di procedura, è stabilito in euro ……(……i/00) per la prima annualità.

A decorrere dalla seconda annualità, il canone è aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), riferita al periodo individuato dagli uffici comunali. L'adeguamento è comunicato al Concessionario dal Comune, a mezzo PEC.

Il Canone è versato in rate trimestrali anticipate – da pagare entro e non oltre il ventesimo giorno del primo mese di competenza di ciascun trimestre, secondo le modalità comunicate del Comune.

Art. 6 - Utenze, oneri accessori e spese di gestione

Sono a carico del Concessionario, per la quota riferibile ai locali concessi, le spese per acqua, energia elettrica, riscaldamento, servizio rifiuti e ogni altro servizio o onere connesso all'utilizzo dei locali.

Ove tecnicamente possibile, il Concessionario provvede alla voltura o all'intestazione a proprio nome delle utenze. Per le utenze comuni o non autonomamente intestabili, il rimborso al Comune è determinato secondo i seguenti criteri:

- quota fissa: 30% a carico del Comune e 70% a carico del Concessionario;
- quota variabile: in base ai consumi rilevati dai contatori o misuratori disponibili riferibili ai locali concessi.

Gli importi dovuti a titolo di rimborso sono corrisposti al Comune a semplice richiesta, di norma con cadenza trimestrale, sulla base della documentazione contabile disponibile.

Art. 7- Manutenzione, opere e migliorie

Sono a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria dei locali, delle dotazioni e degli impianti a servizio esclusivo della porzione concessa, nonché le spese necessarie a mantenerli in condizioni di ordine, pulizia, efficienza e sicurezza in relazione all'uso autorizzato.

Qualsiasi intervento che comporti modifica dei locali, degli impianti o della distribuzione interna deve essere preventivamente autorizzato per iscritto dal Comune e realizzato, a cura e spese del Concessionario, previa acquisizione degli eventuali titoli e assensi prescritti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria restano disciplinati, quanto a necessità, autorizzazione, oneri e modalità di esecuzione, da specifico accordo scritto con il Comune prima dell'avvio dei lavori.

Alla cessazione del rapporto il Comune può richiedere il ripristino dello stato originario oppure, con propria espressa determinazione, mantenere senza corresponsione di compensi le opere e migliorie autorizzate, salvo diverso accordo scritto.

Art. 8 - Obblighi e divieti del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a:

- utilizzare i locali esclusivamente per le finalità ammesse e nel rispetto del progetto presentato e degli atti della procedura;
- rispettare la normativa urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, ambientale, di sicurezza, prevenzione incendi e tutela dei lavoratori, per quanto applicabile alle attività svolte;
- acquisire e mantenere, a propria cura e spese, ogni autorizzazione, licenza, segnalazione, certificazione o altro titolo necessario allo svolgimento delle attività;

- custodire diligentemente i locali e segnalare tempestivamente al Comune guasti, danni o situazioni che richiedano interventi non rientranti nella manutenzione ordinaria;
- consentire l'accesso ai locali al personale comunale o a soggetti incaricati dal Comune per verifiche e sopralluoghi, previo congruo preavviso salvo situazioni di urgenza.

È vietata la subconcessione, anche parziale, nonché la cessione del presente rapporto a terzi senza preventiva autorizzazione espressa del Comune. È altresì vietato apportare modifiche alla destinazione dei locali o eseguire opere non autorizzate.

Art. 9 - Controlli del Comune

Il Comune può verificare, anche tramite propri incaricati, il rispetto delle condizioni della concessione, lo stato di conservazione dei locali e la conformità delle attività svolte alle finalità previste. Il Concessionario è tenuto a collaborare e a fornire la documentazione ragionevolmente necessaria ai fini delle verifiche.

Art. 10 – Garanzie e coperture assicurative

Prima della sottoscrizione della presente concessione, il Concessionario presenta le garanzie e le coperture assicurative richieste dagli atti della procedura e, in particolare:

- una garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a garanzia del regolare e puntuale pagamento del canone e delle ulteriori somme eventualmente dovute al Comune in dipendenza della concessione, per un importo pari a un'annualità del canone offerto;
- una polizza di responsabilità civile verso terzi e, ove applicabile, verso prestatori di lavoro (RCT/RCO), riferita alle attività svolte nei locali, con massimale non inferiore a euro 1.000.000,00;
- una polizza assicurativa a copertura dei danni materiali alle strutture e agli impianti oggetto della concessione derivanti almeno da incendio, fulmine, esplosione e scoppio, con somma assicurata non inferiore a euro 300.000,00 e con previsione a favore del Comune di Cavagnolo secondo quanto stabilito dagli atti della procedura.

La garanzia fideiussoria deve essere irrevocabile, avere efficacia per tutta la durata della concessione e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile e l'operatività, entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il Comune potrà procedere all'escussione, totale o parziale, della garanzia in caso di mancato o tardivo pagamento del canone o delle altre somme dovute dal Concessionario, nonché negli ulteriori casi di inadempimento comportanti obbligazioni pecuniarie a carico dello stesso.

In caso di escussione totale o parziale, il Concessionario è tenuto a reintegrare la garanzia nell'importo originario entro il termine assegnato dal Comune.

Le garanzie e le coperture assicurative devono essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della concessione. Il Concessionario è tenuto a trasmettere tempestivamente al Comune le quietanze di pagamento dei premi e ogni altra documentazione necessaria a comprovarne la continuità.

L'eventuale perdita di efficacia, mancato rinnovo o venir meno, per qualsiasi causa, della garanzia o delle coperture assicurative deve essere immediatamente comunicata al Comune e comporta l'obbligo del Concessionario di provvedere alla loro sostituzione o ricostituzione entro il termine

assegnato dall'Ente. Il mancato adempimento costituisce grave inadempimento ai fini della decadenza dalla concessione.

Art. 11 - Decadenza, risoluzione e altri casi di cessazione

Fermo restando quanto previsto dall'art. 4, costituiscono gravi inadempimenti e possono comportare, previa contestazione e assegnazione di un congruo termine per le controdeduzioni o per la regolarizzazione quando compatibile con la natura della violazione, la decadenza dalla concessione o la risoluzione del rapporto:

- l'utilizzo dei locali per finalità diverse da quelle consentite o in contrasto con il progetto approvato;
- la subconcessione o cessione non autorizzata, anche parziale;
- l'esecuzione di opere o modifiche in assenza delle preventive autorizzazioni;
- il mancato o reiterato ritardato pagamento del canone o degli oneri accessori;
- la perdita dei requisiti richiesti dagli atti della procedura per l'affidamento e il mantenimento della concessione;
- la mancata costituzione, ricostituzione o permanenza delle garanzie e coperture assicurative previste;
- gravi o reiterate violazioni degli obblighi di sicurezza, custodia, manutenzione o delle prescrizioni impartite dal Comune.

Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali maggiori danni e al recupero delle somme dovute.

Art. 12 - Riconsegna dei locali

Alla scadenza, o alla cessazione anticipata della concessione, il Concessionario deve riconsegnare i locali in uso puliti e liberi da persone e cose, in buono stato di conservazione, salvo il naturale degrado conseguente all'uso conforme; dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Il Concessionario rimuove a propria cura e spese arredi, attrezzature e beni di sua proprietà e provvede agli eventuali ripristini richiesti dal Comune ai sensi dell'art. 7.

Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

In caso di ritardata riconsegna, è dovuta un'indennità di occupazione commisurata al canone in vigore, oltre a un'ulteriore penale giornaliera pari all'1% del canone mensile, fatto salvo il risarcimento del maggior danno e ogni azione prevista dall'ordinamento per ottenere il rilascio del bene.

Art. 13 - Spese, imposte e registrazione

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e le imposte dovute secondo la normativa vigente, sono a carico del Concessionario, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge.

Art. 14 - Comunicazioni e domicilio

Ai fini del presente rapporto, le comunicazioni formali sono effettuate agli indirizzi e recapiti indicati dalle Parti nel presente atto o successivamente comunicati. Il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale, salvo diversa comunicazione scritta, e indica il seguente indirizzo PEC: _____.

Art. 15 - Controversie

Per le controversie relative al presente rapporto restano ferme le norme inderogabili in materia di giurisdizione e competenza. Per le controversie devolute alla giurisdizione del giudice ordinario, è competente il Foro di Ivrea, salvo diversa competenza inderogabile prevista dalla legge.

Art. 16 - Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti nell'ambito del presente rapporto sono trattati dal Comune di Cavagnolo per finalità istituzionali connesse alla gestione della concessione e all'adempimento degli obblighi di legge, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali. Il Concessionario dichiara di aver ricevuto o di poter consultare l'informativa resa dal Comune.

Art. 17 - Disposizioni finali

Il presente atto, gli atti della procedura, l'offerta presentata dal Concessionario, il progetto approvato e la planimetria allegata costituiscono il quadro unitario di disciplina del rapporto. In caso di contrasto, prevalgono le disposizioni inderogabili di legge e, quindi, gli atti amministrativi che regolano l'affidamento.

Ogni modifica del presente atto deve risultare da atto scritto, fatti salvi gli adeguamenti non sostanziali consentiti dalla deliberazione di approvazione dello schema e dagli atti della procedura.

Il Concessionario dichiara che non sussistono cause di divieto o incompatibilità a contrarre con la pubblica amministrazione e si impegna a comunicare tempestivamente ogni sopravvenienza rilevante.

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Concedente Comune di Cavagnolo	Il Concessionario
_____	_____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, ove applicabili, il Concessionario dichiara di approvare specificamente le clausole di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 15 e 17.

Il Concedente Comune di Cavagnolo	Il Concessionario
_____	_____