



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ALLEGATO B – SCHEMA DI CONTRATTO
Esente da imposta di bollo ai sensi
dell'art. 48, comma 14, del D.Lgs. 159/2011

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO, DI PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE SITA A FRASCATI IN VIA FONTANILE DEL PISCARO, N. 5/VIA TORRIONE MICARA 25, CONFISCATA ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA E TRASFERITA AL COMUNE DI FRASCATI, AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DIURNO PER GIOVANI DISABILI

DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI CINQUE A FAR DATA DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO

Il giornonella Sede del Comune di Frascati p.zza Marconi n.3

TRA

Il Comune di Frascati (di seguito denominato "Concedente") con domicilio fiscale in P.zza Marconi 3 codice fiscale n. 84000770580 e partita IVA n. 02145231003, rappresentato dalla Dott.ssa Rita Fabi che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore III nominata con decreto del Commissario Straordinario n. 2 dell'11/01/2017

E

.....iscritta nel Registro.....

(di seguito denominata "Concessionario") con domicilio fiscale in.....

Rappresentata dal sig./ra.....nato/a a.....

il.....in qualità di Legale Rappresentante, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati soprariportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente atto.

PREMESSO CHE

- con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n 59 del 25.11.2016 è stato approvato l'atto di indirizzo per l'utilizzo, a fini istituzionali o sociali ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159, dell'immobile sito a

Frascati in via Fontanile del Piscaro, n. 5/via del Torrione Micara 25, per la realizzazione di un Centro diurno per giovani disabili ed è stata demandata al Dirigente del Settore III l'adozione di ogni iniziativa o atto necessario per l'attuazione dell'obiettivo sopraindicato;

- con determinazione del Dirigente del Settore III n.....del.....sono stati approvati i verbali della Commissione relativi alla selezione per la concessione a titolo gratuito del bene trasferito al patrimonio del Comune di Frascati ai sensi dell'art.48 D.Lgs. 159/2011, approvata la graduatoria dei soggetti aggiudicata la concessione dell'immobile al soggetto individuato nei verbali stessi;
- con deliberazione n._____ del _____la Giunta comunale ha assegnato l'immobile al soggetto individuato dalla Commissione giudicatrice;

Con dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 il Legale Rappresentante ha attestato che:

- la natura giuridica dell'Ente è.....
- di accettare espressamente ed integralmente tutte le prescrizioni contenute nell'avviso di selezione e la presente proposta di contratto di concessione d'uso gratuito con il Comune di Frascati - Settore III;
- nessuno dei soggetti, compreso lui stesso, indicati all'art. 80, comma 3, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, si trova nelle condizioni di esclusione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dalle disposizioni dello stesso articolo;
- di aver preso visione in data_____dell'immobile oggetto del contratto, come da verbale agli atti, per il quale chiede la concessione e di aver preso piena cognizione di tutte le circostanze generali e particolari che possano influire sull'espletamento dell'attività del progetto, nonché della documentazione tecnica ed amministrativa agli atti dell'ufficio tecnico;
- di essere obbligato a comunicare costantemente e immediatamente al Comune di Frascati- Settore III, Servizi Sociali qualsiasi variazione del personale da impiegare nell'attività;
- di non essere occupante abusivo di immobile comunale.

Ritenute le premesse parti integranti e sostanziali del presente contratto fra il Comune di Frascati e il Concessionario, come sopra rappresentati,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - oggetto della concessione

Il Comune di Frascati, in qualità di proprietario, concede in uso **gratuito** porzione dell'unità immobiliare confiscata alla criminalità organizzata, trasferita al patrimonio del Comune di Frascati, ubicata in via Fontanile del Piscaro n. 5/via del Torrione Micara, n. 25 e identificata foglio catastale n. 24, particella 104, natura A2 - Abitazione di tipo civile, come da planimetria disposta in allegato.

La concessione, in riferimento all'art. 48 D.Lgs. 159/2011 è finalizzata alla realizzazione del progetto di Centro Diurno per giovani disabili.

L'unità immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come già noto, gradito e nello stato di fatto e di manutenzione accettato dalla parte concessionaria.

ART. 2 - durata della concessione e consegna

La durata della concessione d'uso viene fissata in anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione del presente atto.

E' in facoltà dell'Amministrazione concedere il rinnovo per ulteriori anni 5 (cinque) ove lo ritenga opportuno in ordine alla permanenza dell'interesse pubblico perseguito attraverso l'attività propria del progetto condotto dal concessionario medesimo e della permanenza dei requisiti che hanno permesso l'assegnazione.

Il Concessionario deve in tal caso presentare domanda almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. E' esclusa la possibilità di rinnovo o proroga in forma tacita.

Lo spazio verrà consegnato successivamente alla stipula del presente contratto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che ne descriverà lo stato di fatto ai fini della restituzione del bene al termine della concessione.

Il Concessionario dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati adatti all'uso prefissato sebbene sia consapevole della necessità di dover effettuare delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per rendere i locali idonei all'attività oggetto del progetto sopra indicato. Il Concessionario solleva, pertanto, il Concedente da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone e alle cose derivanti dallo stato di conservazione dell'immobile.

E' onere del concessionario procurarsi le necessarie autorizzazioni amministrative ed eventualmente condominiali per l'esercizio dell'attività, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti.

Il Concessionario esonera il Concedente da qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni sopra indicate.

Le parti, in considerazione della natura dell'attività svolta, convengono che eventuali opere che si dovessero rendere necessarie per rendere i locali conformi alle normative legislative e regolamentari vigenti in relazione all'attività prevista, dovranno essere indicate dal Concessionario e preventivamente assentite dal Concedente, nonché realizzate a cura e spese ed onere del Concessionario con manleva del Concedente da qualsivoglia responsabilità per tutti gli eventuali danni causandi.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguiti dal Concessionario, ove per essi non si pretenda da parte del Concedente la restituzione in pristino, si intendono acquisiti a favore del Concedente al termine della concessione senza che il Concessionario possa pretendere contributo di miglioria o compenso alcuno, anche se autorizzata. Questo dicasi anche per eventuali opere murarie e nuovi, eventuali, impianti di miglior servizio dell'immobile.

In ogni caso di cessazione del presente rapporto contrattuale, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile al Concedente nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del Concessionario.

ART. 3 - Divieto di cessione del bene e del contratto

Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto. La cessione si configura anche nel caso in cui il concessionario venga incorporato in altro soggetto.

ART. 4 - Obblighi del Concessionario

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- a) l'immobile non deve essere utilizzato come sede legale dell'Ente/Associazione;
- b) ottenere la concessione in sanatoria dell'immobile, l'agibilità e tutta la documentazione necessaria per acquisire l'autorizzazione all'apertura e al funzionamento di un centro diurno per disabili, nonché ottemperare alle disposizioni di legge vigenti in materia e al pagamento dei relativi oneri anche derivanti dall'accatastamento;
- c) denuncia di detenzione dell'immobile e conseguente pagamento delle imposte ai sensi del D.Lgs. 507/1993 e ss.mm.ii.;
- d) dare avvio, a pena di decadenza, ai lavori di ristrutturazione entro tre mesi dalla data di stipulazione del contratto e, a pena di decadenza, avviare l'attività relativa al progetto entro sei mesi dalla ristrutturazione dell'immobile, su richiesta motivata da parte del concessionario i suddetti periodi potranno essere derogati;
- e) mantenere inalterata la destinazione del bene concesso e l'utilizzazione dell'unità immobiliare per la finalità che ha determinato la concessione;
- f) impegnarsi ad effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria a propria cura e spese, previo atto di assenso dell'Ente proprietario, sul bene concesso finalizzate al recupero strutturale, funzionale, per la messa a norma dei locali e per l'adeguamento dei medesimi alle attività fissate nel contratto;
- g) valorizzazione e cura del terreno annesso alla struttura al fine di garantire la più ampia fruibilità;
- h) tenere informato l'Ente concedente dell'attività svolta con report riepilogativo sull'andamento delle attività svolte per la realizzazione del progetto, con cadenza semestrale;
- i) stipulare a favore dell'Ente apposita polizza assicurativa per responsabilità civile per i danni a terzi e per i rischi che possano gravare sull'immobile, anche derivanti da incendio, atti vandalici e dal cattivo uso dell'immobile;
- j) richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività cui si è obbligato;
- k) rispettare nella conduzione delle attività cui è obbligato le vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di tutela della sicurezza dei lavoratori, nonché in materia di assistenza, previdenza e assicurazione dei lavoratori;
- l) informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso del bene concesso;
- m) assolvere a tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie, pagare le utenze per servizi a rete e utenze funzionali alla gestione del bene. Il concessionario è titolare dei contratti per tutte le utenze energetiche e telefoniche di cui si assume per intero ogni onere amministrativo e di esercizio e deve comunicare all'Amministrazione concedente il subentro nelle utenze attive;

- n) informare l'Ente con la trasmissione annuale di apposito elenco nominativo, dei soci, degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sul bene concesso e a comunicare immediatamente ogni eventuale variazione;
- o) trasmettere annualmente all'Ente copia del bilancio relativo all'ultimo esercizio chiuso completo degli allegati di legge;
- p) restituire il bene nella sua integrità, restando comunque il concessionario obbligato verso l'Ente al risarcimento dei danni cagionati al bene che non siano imputabili al normale deperimento per l'uso;
- q) garantire in qualsiasi momento ai referenti preposti dall'Ente completa libertà di accesso e di ispezione;
- r) impegnarsi a dichiarare in forma di pubblicità dell'attività espletata nei locali oggetto di concessione, che la porzione di immobile è stata concessa dal Comune di Frascati ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 159/2011;
- s) avere cura della pulizia, della custodia della sorveglianza dell'immobile;
- t) fornire al Comune tutte le informazioni necessarie per verificare il perdurare dei requisiti che hanno dato luogo alla concessione.

E' proibito al Concessionario, senza preventivo consenso scritto del Concedente e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni, far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti; tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose; esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso del Concedente e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte.

Sono a carico del Concessionario:

- l'apertura o il subentro nel contratto di utenza per la fornitura dell'energia elettrica e gas;
- l'adeguamento dell'impianto elettrico, qualora quello preesistente non risultasse funzionale all'attività svolta;
- l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto.

ART. 5 - Revoca, decadenza e risoluzione della concessione

Oltre che per scadenza naturale, la concessione potrà cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento e recesso, quest'ultimo motivato e documentato con preavviso di almeno un anno.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;
- b) mancata o difforme esecuzione del progetto assentito;
- c) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del Concedente;
- d) venire meno della soggettività giuridica in capo al soggetto concessionario;
- e) avvio di una procedura concorsuale a carico del concessionario;

- f) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;
- g) grave inadempienza del concessionario agli obblighi previsti dalla concessione;
- h) mancato pagamento di fatture o rate delle utenze e delle spese condominiali;

la concessione in ogni caso sarà dichiarata decaduta, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- i) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del Concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività.
- l) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi dell'art. 48 D. Lgs. 159/2011, la concessione;
- m) qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, il contratto;
- n) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

La concessione potrà essere revocata per ragioni di pubblico interesse oltre che per il venir meno dei requisiti che hanno dato luogo alla concessione.

Revocata la concessione o pronunciatane la decadenza, lo spazio dovrà essere rimesso nella piena disponibilità del Comune con le opere esistenti su di esso senza obbligo di indennizzo alcuno, entro il termine stabilito dalla diffida.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, il Concedente procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

ART. 6 - Manutenzione e spese ordinarie

Fermo quanto già previsto, il Concedente ha facoltà di sostituirsi al Concessionario nell'esecuzione delle manutenzioni e in danno allo stesso, qualora questi non vi provveda tempestivamente.

Gli importi spesi dal concedente gli dovranno essere immediatamente rimborsati dal concessionario, a pena di risoluzione del presente contratto.

ART. 7 - Manutenzione straordinaria o migliorativa

Fermo quanto già previsto, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali oggetto del presente atto, anche se autorizzati dal Concedente, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II° comma), 1592 e 1593 del C.C.

E' riservato in ogni caso al Concedente il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di effettuare sull'immobile dato in concessione eventuali lavori di manutenzione straordinaria in caso di acquisizione di finanziamenti comunali, regionali, nazionali o comunitari.

ART. 8 - Responsabilità del concessionario - Garanzie

Il Concessionario è costituito custode dei locali concessi, dei loro impianti ed attrezzature ed esonera la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatti dolosi e colposi di qualunque soggetto, compresi i Terzi.

Esonera, altresì, il Concedente da ogni responsabilità che possa derivarle da incendio e furto. Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Concedente ed i Terzi per ogni e qualsivoglia danno, causato dall'esercizio dell'immobile concesso, anche per spandimento d'acqua, fuga di gas, corto circuito, nonché da ogni abuso e trascuratezza.

A tal fine il Concessionario si impegna ad effettuare sugli impianti la manutenzione ordinaria periodica e quella straordinaria per il loro corretto funzionamento.

Il Concessionario è tenuto a stipulare, per l'attività che svolge, a sue cure e spese, adeguata assicurazione incendio, furti e responsabilità civile verso terzi con l'obbligo di puntuale pagamento dei premi assicurativi e obbligo di comunicazione annuale della polizza e della quietanza annuale di pagamento al Concedente. Il Concessionario non potrà in alcun caso esperire alcuna azione, né potrà far risalire al Concedente, la responsabilità per eventuali furti nella cosa concessa, e ciò per patto espresso.

Il concessionario ha presentato, a garanzia della responsabilità civile per danni a terzi che dovessero derivare dall'attività svolta, polizza assicurativa di Responsabilità Civile n. rilasciata da e tutt'oggi in corso.

ART. 9 - Garanzia fideiussoria

Il concessionario, a garanzia della esatta osservanza degli obblighi di cui alla presente scrittura e degli esborsi che dovesse sostenere il Comune a causa dell'inadempimento del concessionario, concede una garanzia autonoma escutibile a prima richiesta per l'importo di euro,00.

La garanzia deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione nella seguente forma:

- costituzione di una garanzia fideiussoria, per una somma sopraindicata. La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, immediatamente dopo la richiesta del concedente. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e l'impegno a pagare immediatamente dopo la richiesta da parte del concedente. La garanzia dovrà essere immediatamente reintegrata qualora, in fase di esecuzione della concessione, essa dovesse essere escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze da parte del Concessionario.

La garanzia autonoma può essere rilasciata da una banca e consegnata presso il Settore III-Servizi Sociali, via Matteotti 55.

La garanzia dovrà essere presentata completa di autentica redatta da un notaio o dai soggetti indicati dall'art. 21 comma 1 e con le modalità dell'art. 8 del D.L.gs n. 445/2000 circa la qualifica, i poteri e l'identità dei soggetti firmatari dello stesso documento.

La garanzia dovrà avere validità temporale almeno 45 giorni superiore alla durata della concessione e dovrà, comunque, avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte del Concedente, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

Il Concessionario ha presentato garanzia fideiussoria rilasciata da con sede in (.....), Piazzan. ... e tutt'oggi in corso a garanzia delle spese di gestione dell'immobile.

ART. 10 - Modalità di utilizzo

Il Concessionario si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive.

Il Concessionario sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, eccetera. Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

ART. 11 - Oneri

La concessione dell'immobile è a titolo gratuito. Gli oneri pertinenti alle spese accessorie relative alle parti comuni competono al Concessionario.

Per tutta la durata del contratto, il Concessionario rappresenterà l'Amministrazione comunale in sede di assemblea condominiale, qualora esistente, e tutti gli oneri relativi alle spese ordinarie di proprietà (a titolo esemplificativo assicurazione, spese amministratore e spese bancarie) e alle spese reversibili (a titolo esemplificativo riscaldamento, acqua, pulizia ascensore) saranno a suo carico, comprese le spese di manutenzione straordinaria deliberate dall'Assemblea condominiale e relative alle parti comuni. Il Concessionario, previa presentazione del riparto di spesa approvato dall'assemblea condominiale, provvederà a liquidare direttamente al Condominio. Il pagamento delle spese condominiali ordinarie a carico del Concessionario non potrà essere sospeso, né ritardato per alcun motivo, salvo far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio.

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie dovranno essere versate dal Concessionario direttamente all'Amministratore del Condominio e copia dell'avvenuto pagamento dovrà essere trasmessa al Concedente.

ART. 12 - Controlli

Il Comune di Frascati potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del funzionamento dell'attività sia per la permanenza a carico del Concessionario, ai sensi del D.Lgs. 159/2011, della concessione a titolo gratuito dell'immobile. A tal fine il Comune di Frascati potrà disporre ispezioni, accertamenti d'ufficio e richiesta di documenti e certificati ritenuti necessari.

Il Concessionario è, altresì, tenuto a consentire l'espletamento di eventuali controlli da parte degli uffici prefettizi in relazione all'effettivo utilizzo degli immobili.

ART. 13 - Penali.

Per ogni inadempimento agli obblighi derivanti dal presente contratto verrà applicata una penale di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo nell'adempimento degli obblighi stessi, fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo di risarcire il maggior danno.

La penale decorre automaticamente dalla data dell'inadempimento, senza necessità di alcuna messa in mora.

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte del Concedente.

ART. 14 - Spese contrattuali - Imposte e tasse

Tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione del presente contratto, ivi comprese le imposte e le tasse ad essa relative fino alla sua completa esecuzione, comprese quelle per la registrazione della stessa saranno per intero a carico del Concessionario.

ART. 15 - Controversie

Agli effetti dell'esecuzione della presente convenzione le parti eleggono domicilio rispettivamente: il Concedente presso l'Avvocatura Comunale - P.zza Marconi 3; il Concessionario presso

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione della convenzione, Foro competente in via esclusiva sarà quello di Velletri.

Letto, approvato e sottoscritto.

P. IL COMUNE DI FRASCATI

P. L'ENTE CONCESSIONARIO

Il Dirigente Settore III
Dott.ssa Rita Fabi

IL PRESIDENTE

A norma e per gli effetti dell'art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione e di approvare espressamente le seguenti clausole:

ART. 3 - Divieto di cessione del bene e del contratto;

ART. 4 - Obblighi del Concessionario;

ART. 5 - Revoca, decadenza e risoluzione della concessione;

ART. 13 - Penali

P. L'ENTE CONCESSIONARIO

IL PRESIDENTE
