

Allegato C) Contratto di concessione

**COMUNE DI VALERA FRATTA**

**CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO A SCOPO SOCIALE.....DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA PAOLO VI, 21 – VALERA FRATTA. DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI 5 A FAR TEMPO DALLA DATA DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO.**

Il giorno ....., negli Uffici dell'Area Servizi ..... in Valera Fratta;

**TRA**

Il **Comune di Valera Fratta** (di seguito denominato "Concedente"), – codice fiscale \_\_\_\_\_, rappresentato dal Responsabile del Servizio \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ e che agisce ai sensi dell'art. 107 (3° comma, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 - Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali

**E**

....., iscritta nel Registro..... (di seguito denominato "Concessionario") con domicilio fiscale in – ..... n. ...., C.F....., rappresentata dal Sig./Sig.ra ....., nata a ..... il ....., in qualità di Presidente/Legale rappresentante dell'Ente/Associazione/Cooperativa, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente atto.

**PREMESSO CHE**

Con delibera di Giunta Comunale n. 39 del 19/7/2022, ad oggetto: "Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. "Manifestazione d'interesse" all'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile sito in Valera Fratta, Via Paolo VI nr. 21 nceu fg. 7 part. 296, sub 1 e 2, oggetto di confisca definitiva ex art 2 ter della l. 575/1965 e s.m.i.", l'Amministrazione comunale manifestava il proprio interesse al trasferimento nel proprio patrimonio indisponibile dell'unità immobiliare confiscata alla criminalità organizzata, sita in Via Paolo VI n. 21 a Valera Fratta, in catasto identificato al Fig.7, part. 296, Sub. 1 Cat. A/7 e Fig.7, Par. 296, Sub. 2 Cat. C/6 ;

- Richiamato il Capo III del vigente Regolamento Comunale per la concessione in uso dei beni confiscati alla mafia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 14 del 15/4/2025, che stabilisce le modalità

di selezione del concessionario e gli elementi costitutivi dell'atto amministrativo di concessione;

- Richiamata, altresì, la delibera di Giunta Comunale n. 34 del 8/5/2025, con la quale si è proceduto ad avviare una selezione pubblica per l'individuazione di un Ente/Associazione/Cooperativa a cui concedere a titolo gratuito la realizzazione di un progetto di Housing Sociale riguardante il complesso immobiliare confiscato alla criminalità organizzata, sito in Valera Fratta (LO) Via Paolo 21, e contestualmente è stata demandata al funzionario dell'Area Servizi Sociali l'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti per l'avvio delle procedure amministrative e per l'assegnazione dell'immobile in oggetto indicato;
- Con Determinazione del Responsabile di Servizio n. .... del ..... sono stati approvati i ..... verbali della Commissione relativi alla selezione per la concessione a titolo gratuito dei beni trasferiti al patrimonio del Comune di Valera Fratta ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. 159/2011 e assegnati in concessione i beni ai soggetti individuati nei verbali stessi.
- Con dichiarazione sostitutiva del..... ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 il Presidente e Legale Rappresentante, ha attestato:
  - a) che la natura giuridica dell'Ente è.....;
  - b) di accettare espressamente ed integralmente la presente proposta di contratto di concessione di comodato d'uso con il Comune di Valera Fratta;
  - c) di non aver riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - d) di aver preso visione dell'immobile oggetto del contratto in data ..... 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 di Progetto;
  - e) di essere obbligato a comunicare costantemente e immediatamente al Comune di Valera Fratta qualsiasi variazione della compagine sociale e/o del personale da impiegare nell'attività;
  - f) di non essere occupante abusivo di immobile comunale;

Tutto quanto sopra ritenuto e premesso quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, fra il Comune di Valera Fratta e il Concessionario, come sopra rappresentati,

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE: ART.**

##### **1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE.**

Il Comune di Valera Fratta, in qualità di proprietario, concede in uso gratuito per anni l'immobile sito in Via Paolo VI n. 21 , così identificato catastalmente: al fg. Fg.7, Par. 296, Sub. 1 Cat. A/7 e Fg.7, Par. 296,

Sub. 2 Cat. C/6 ;

La concessione, in riferimento all'art. 48 D. Lgs. 159/2011, è finalizzata alla realizzazione del progetto denominato ".....".

L'unità immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi 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 dalla sottoscrizione del presente atto.

- I. 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.
- II. La parte concessionaria dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati adatti all'uso prefissato. 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.
- III. E' onere di parte concessionaria procurarsi le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti.
- IV. La parte concessionaria esonera la parte 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 adeguamenti che si dovessero rendere necessari per rendere i locali conformi alle attività previste, dovranno essere indicati dalla parte concessionaria e preventivamente assentite da parte concedente e realizzate a cura e spese ed onere di parte concessionaria con manleva di parte concedente da qualsivoglia responsabilità per tutti gli eventuali danni causandi. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguiti dalla parte concessionaria, ove per essi non si pretenda da parte concedente la restituzione in pristino, si intendono acquisiti a favore della parte concedente al termine della concessione, senza che parte concessionaria 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.
- V. 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 di concessione.

#### **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/Cooperativa;
- b) l'obbligo dell'utilizzo del bene concesso per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- c) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e di ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- d) l'obbligo di avviare l'attività relativa al progetto entro tre mesi dalla stipulazione del contratto in oggetto, su richiesta motivata da parte del concessionario il periodo suddetto potrà essere derogato;
- e) l'obbligo di rispettare le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- f) l'obbligo di informare immediatamente il Concedente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- g) l'obbligo di mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- h) le spese ordinarie di manutenzione e di esercizio degli impianti e dei servizi di cui è dotata l'unità locata, così come ogni altro onere ordinario reversibile relativo a quanto interno all'uso dell'unità immobiliare.
- i) il pagamento delle spese ordinarie, di manutenzione e di esercizio degli impianti e servizi comuni di cui è dotato lo stabile ove è ubicato l'immobile oggetto di concessione, così come ogni altro onere ordinario reversibile relativo all'uso di quanto concesso con versamenti le cui modalità dovranno essere chieste dal concessionario al concedente.
- j) l'onere di comunicare all'Amministrazione concedente il subentro nelle utenze già attive, facendosi, altresì carico delle relative spese;
- k) l'obbligo di restituire i beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- l) l'obbligo di impegnarsi a dichiarare in forma di pubblicità dell'attività espletata nei locali della presente concessione, che il locale è stato concesso dal Comune di Valera Fratta ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. 159/2011;
- m) L'obbligo di comunicare entro 30 gg. i nominativi del personale che sarà impiegato all'interno dei locali per l'esecuzione del progetto, assunto secondo la normativa vigente, con l'indicazione del

livello contrattuale, qualifica professionale e titolo di studio.

- n) Inviare al Concedente un rapporto-scheda semestrale sulle attività svolte, da trasmettere all'Area Servizi Sociali, assumendo la veridicità delle affermazioni ivi contenute. La concedente potrà esercitare controlli periodici avvalendosi di personale specializzato e/o organi di polizia per la verifica del funzionamento dell'attività ovvero effettuare ispezioni, accertamenti d'ufficio e richiesta documenti e certificati probatori ritenuti necessari.

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:

- a) l'apertura o il subentro nel contratto di utenza per la fornitura dell'energia elettrica e gas;
- b) l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto.

#### **ART. 5 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE: REVOCA – DECADENZA E RISOLUZIONE**

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento e recesso, quest'ultimo motivato e documentato con preavviso di almeno 6 mesi.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di 20 giorni, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;
- b) mancata o difforme esecuzione del progetto in oggetto;
- 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 dal presente contratto
- h) mancato pagamento di fatture o rate delle utenze

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
- j) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi dell'art. 48 D. Lgs. 159/2011, la concessione qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Concedente, il contratto.
- k) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

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., riservato in ogni caso al Concedente il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata. Il Concedente si riserva la possibilità, durante l'esecuzione del contratto, di poter effettuare lavori straordinari per l'ampliamento dell'immobile, consistente nella realizzazione di un ulteriore piano.

#### **ART. 8 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO – GARANZIE.**

Parte concessionaria è costituita 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, parte concedente da ogni responsabilità che possa derivarle da incendio e furto. Parte concessionaria è direttamente responsabile verso la parte 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, sempre che non siano causati da parte di impianti soggetti alla manutenzione straordinaria di parte concedente, nonché da ogni abuso e trascuratezza. A tal fine il concessionario si impegna ad effettuare sugli impianti la manutenzione ordinaria periodica per il loro corretto funzionamento e a segnalare ogni anomalia che necessiti di intervento straordinario.

Parte concessionaria è tenuta 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 a parte 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 - DEPOSITO CAUZIONALE**

Parte concessionaria, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi di cui alla presente scrittura e degli esborsi che dovesse sostenere il Comune a causa dell'inadempimento del concessionario, ha versato in data sul conto c/c \_\_\_\_\_ la somma di \_\_\_\_\_. Tale cauzione sarà restituita solo a fine concessione, senza interessi, dopo la riconsegna del locale, salvo l'incameramento, in tutto o in parte, nel caso di eventuali debiti da parte del concessionario o nel caso di riscontrati danneggiamenti all'immobile al momento della riconsegna, derivanti dall'utilizzo improprio dello stesso da parte del concessionario.

#### **ART. 10 - MODALITA' 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 – PENALI.**

Per ogni inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione 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. 12 – SPESE CONTRATTUALI – IMPOSTE E TASSE.**

Tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione della presente convenzione, 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. 13 – CONTROVERSIE.**

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

Letto, approvato e sottoscritto.

p. IL COMUNE DI VALERA FRATTA

Il Responsabile del Servizio

p. L'ENTE/ASSOCIAZIONE/COOPERATIVA

Il legale rappresentante

---

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 "Cessazione del rapporto contrattuale: Revoca – decadenza e risoluzione",

art. 11 "Penali".

p. L'ENTE/ASSOCIAZIONE/COOPERATIVA

Il legale rappresentante

---