

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

(Stipulata ai sensi dell'art. 18 del Regolamento approvato con D.C.C. n. 22/2023)

Tra il Comune di Granozzo Con Monticello (C.F. [...]), rappresentato dal Responsabile del Servizio [Nome Cognome],

E

L'Ente [Denominazione] (C.F. [...]), rappresentato dal Presidente Sig. [Nome Cognome],

Premesso che il Comune, a seguito di procedura selettiva pubblica e con _____ n. ____ del __, ha assegnato all'Ente [Denominazione] i locali in oggetto;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e Finalità

1. Il Comune concede in uso all'Ente concessionario i seguenti beni immobili, che costituiscono un lotto unico e indivisibile, per lo svolgimento delle attività previste nel progetto di gestione approvato (che costituisce parte integrante della presente) e per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 14 del Regolamento comunale:
 - a) Locali siti in Via Gerolamo Carrera n. 5, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 215, Subalterno 13, destinati a Ufficio e Sala Riunioni, come da planimetria (Allegato 1);
 - b) Locali siti in Via Campo Sportivo n. 15, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 518, Subalterno 2, destinati a Sala Conferenze/Bar, Cucina e Sala da Pranzo, come da planimetria (Allegato 2).
2. L'attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentita, in via accessoria e strumentale, esclusivamente nei locali di cui al punto 1, lett. b) (Via Campo Sportivo). Tale attività dovrà essere rigorosamente limitata ai soli soci/associati dell'Ente concessionario, nel rispetto della normativa vigente e con esclusione dell'accesso al pubblico indiscriminato.

Art. 2 - Durata

1. La convenzione ha durata di anni 4 (quattro).
2. Il rinnovo non è automatico ma deve essere richiesto con istanza motivata e approvato con provvedimento espresso della Giunta Comunale.

Art. 3 - Canone

1. È stabilito un canone ricognitorio annuo di € 100,00, da corrispondersi in via anticipata entro il 31 gennaio di ogni anno.
2. Riconosciuto il fatto che l'assegnazione ha il valore di beneficio, stante differenza positiva tra valore di mercato e canone ricognitorio, il concessionario rinuncia all'assegnazione di ulteriori contributi ai sensi del richiamato regolamento.

Art. 4 - Oneri a Carico del Concessionario (Utenze e Manutenzione Ordinaria)

1. Sono a completo ed esclusivo carico del concessionario i seguenti oneri:
 - a) il pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dalla presente convenzione o dall'attività svolta nei locali;

- b) il pagamento e l'intestazione diretta delle spese di gestione per tutte le utenze relative a entrambi gli immobili (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: energia elettrica, acqua, gas, fonia/dati, Tassa Rifiuti - TARI);
 - c) la manutenzione ordinaria di entrambi i compendi immobiliari e degli impianti in essi contenuti, al fine di mantenerli in perfetto stato di efficienza, funzionalità e conservazione, ai sensi dell'art. 18, comma 4, lett. c) del Regolamento;
 - d) la pulizia ordinaria e straordinaria dei locali e delle eventuali aree esterne di pertinenza di entrambe le sedi;
 - e) l'adozione di tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone che accedono ai locali durante l'esercizio dell'attività.
2. Ai fini della stipula della presente convenzione l'Ente procede alla verifica della posizione debitoria del concessionario, il quale si impegna all'estinzione di eventuali debiti pendenti in un'unica soluzione o in modalità rateale, concessa nel rispetto della normativa vigente, prima della stipula della convenzione stessa.

Art. 5 - Conduzione Diretta e Divieti

1. Il concessionario ha l'obbligo di condurre direttamente i beni (**entrambe le sedi**) e di custodirli con la diligenza del buon padre di famiglia, senza possibilità di cessione o sub-concessione a terzi sotto qualsiasi forma, anche gratuita o temporanea, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune.
2. È vietato adibire gli immobili a usi diversi da quelli pattuiti e previsti nel progetto di gestione o comunque incompatibili con le finalità associative e di pubblico interesse.
3. È fatto altresì divieto di:
 - a) installare giochi o altri apparecchi a pagamento e a premio quali slot machine, video poker, giochi d'azzardo e apparecchiature analoghe;
 - b) installare o depositare macchine, attrezzi o impianti che possono comportare pericolo o compromettere la stabilità e la sicurezza delle strutture;
 - c) depositare materiale infiammabile o pericoloso.

Art. 6 - Licenze e Autorizzazioni

1. Il concessionario deve munirsi, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni, permessi, licenze, SCIA o atti comunque denominati, necessari per l'esercizio delle attività previste dal progetto di gestione, ivi inclusa, in particolare, l'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai soci nei locali di Via Campo Sportivo.
2. Il concessionario dovrà ottemperare a tutte le prescrizioni normative vigenti, con particolare riferimento a quelle in materia igienico-sanitaria (HACCP), di pubblica sicurezza (es. TULPS) e di prevenzione incendi, assumendosene la piena responsabilità.
3. L'eventuale mancato o ritardato ottenimento dei suddetti atti autorizzatori non potrà essere invocato dal concessionario come causa di giustificazione dell'inadempimento contrattuale, né darà diritto alla risoluzione della convenzione, alla sospensione degli obblighi o alla riduzione del canone.

Art. 7 - Modifiche e Migliorie

1. Nessuna modifica, addizione o innovazione può essere apportata agli immobili senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.
2. Eventuali migliorie e addizioni, ancorché autorizzate, resteranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale al termine della concessione, senza diritto a indennizzo, compenso o rimorso, anche in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

3. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, a cura e spese del concessionario.

Art. 8 - Responsabilità

1. Il concessionario è costituito custode dei beni concessi (entrambi gli immobili) ed esonera il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose (inclusi i soci, i frequentatori e terzi in genere) connessi all'uso e alla custodia degli immobili e allo svolgimento delle attività.
2. Il concessionario risponde dei danni che dalla negligente conservazione o gestione possano derivare a terzi o al Comune stesso.
3. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per furti o danneggiamenti di materiali o beni di proprietà del concessionario o di terzi custoditi nelle strutture.

Art. 9 - Controlli e Garanzie

1. L'Amministrazione può verificare in ogni momento la sussistenza dei requisiti e le corrette modalità di utilizzo dei beni.
2. Il concessionario dovrà consentire, previo congruo preavviso, l'accesso ai locali **di entrambe le sedi** al personale comunale incaricato per verificare lo stato di manutenzione e conservazione dei beni e il rispetto degli obblighi convenzionali.

Art. 10 - Manutenzione Straordinaria

1. Restano a carico del Comune gli oneri per la manutenzione straordinaria, intendendosi per tali quelle relative alle strutture portanti, agli impianti tecnologici principali (se non dovute a dolo o colpa del concessionario) e quelle non imputabili a omessa manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 18, comma 4, lett. i) del Regolamento.
2. Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente per iscritto al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 11 - Decadenza e Revoca

1. La decadenza della concessione è pronunciata dalla Giunta in caso di:
 - a) mutamento delle finalità statutarie o di fatto;
 - b) utilizzo improprio dei locali o per fini diversi da quelli convenuti;
 - c) cessione a terzi non autorizzata;
 - d) mancato pagamento del canone per un'annualità, previa diffida ad adempiere entro 30 giorni;
 - e) grave e reiterata violazione degli obblighi convenzionali;
 - f) perdita dei requisiti di cui all'art. 3 dell'Avviso Pubblico.
2. La revoca può aver luogo per motivi di pubblico interesse motivati, ai sensi dell'art. 18, comma 4, lett. l) del Regolamento.

Art. 12 - Riconsegna dei Locali

1. Alla scadenza della convenzione, o in ogni altro caso di cessazione anticipata della stessa (decadenza, revoca, recesso), l'affidatario è tenuto all'immediata riconsegna dei locali (entrambe le sedi) al Comune in perfetto stato funzionale e di conservazione, liberi da persone e cose, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Il concessionario dovrà rimuovere a propria cura e spese tutte le attrezzature ed arredi di sua proprietà entro 30 giorni dalla cessazione del contratto.

3. Della riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, nel quale si attesterà lo stato dei luoghi.
4. In caso di mancata o ritardata riconsegna degli immobili, il concessionario dovrà corrispondere al Comune un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone convenuto, maggiorato del 100%, a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno e salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per il rilascio coattivo.

Art. 13 - Spese

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente convenzione (diritti di segreteria, imposte, ecc.) sono a completo ed esclusivo carico del concessionario.
2. La presente convenzione è soggetta a registrazione solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986. Qualora l'ente concessionario sia iscritto al RUNTS o sia una ONLUS/ODV/APS, l'atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) o dell'art. 27-bis della Tabella B) allegata al D.P.R. 642/72.

Art. 14 - Controversie

1. Tutte le controversie inerenti l'interpretazione o l'esecuzione della presente convenzione saranno prioritariamente deferite a un tentativo di composizione bonaria tra le parti.
2. In caso di esito negativo del tentativo di composizione bonaria, sarà esclusivamente competente il Foro di Novara.

Art. 15 - Rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione e dal Regolamento comunale D.C.C. n. 22/2023, si fa rinvio, per quanto compatibile, alle norme del Codice Civile in materia di locazione.

PER IL COMUNE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



PER IL CONCESSIONARIO

IL RAPPRESENTANTE LEGALE