

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELLE
STRUTTURE E DELL'AREA DI INTERESSE ETNOANTROPOLOGICO
DENOMINATO "ORTO DELLE NORIE"**

COMUNE DI VILLAMAR

Provincia del Medio Campidano

L'anno duemilaquindici il giorno _____ del mese di _____,
nella residenza municipale del Comune di Villamar sita in Piazza Prazza de
Corti n. 1 sono presenti:

— l'Ing. **Valentina Onnis**, nata a Cagliari, il 20/07/1971, la quale
interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Villamar,
(Cod. Fiscale 82002010922 – Part. Iva 01345070922), all'uopo autorizzata
con Decreto del Sindaco n. 04 del 05/04/2013 in qualità di responsabile
del servizio ufficio tecnico, di seguito denominata "Amministrazione";

— il Sig. _____, nato a _____, il _____, residente a
_____, in via _____, codice fiscale _____,
rappresentante della Ditta _____ con sede legale in
_____ P.IVA _____ di seguito
denominato "Concessionario";

Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge,

PREMESSO

- Che con deliberazione della Giunta Municipale n° 46 del 21/07/2015 sono stati dati indirizzi al Responsabile del servizio ufficio tecnico per la concessione in uso dei fabbricati dell'Orto delle Norie ed i terreni ad essi connessi siti in loc. Flumixeddu;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 06/08/2015 sono stati approvati lo schema del bando di gara a procedura aperta e lo schema di convenzione da stipularsi con l'aggiudicatario;
- Che con deliberazione della Giunta Municipale n° 60 del 18/09/2015 sono stati dati ulteriori indirizzi al Responsabile del servizio ufficio tecnico per la concessione in uso dei fabbricati dell'Orto delle Norie ed i terreni ad essi connessi siti in loc. Flumixeddu;
- Il Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico ha approvato la Determinazione a contrarre n° 191 del 22/09/2015 ai sensi dell'art. 192 del d. Lgs. 267/2000;

Tutto questo premesso fra le parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1
OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione concede in concessione al Concessionario, che accetta, l'unità immobiliare a di proprietà comunale, sita in loc Flumixeddu meglio identificata in catasto urbano al Foglio 17 mapp 2841, della superficie utile di circa metri quadrati 420, ed i terreni ad esso connessi il cui elenco è riportato nell'allegato "2" alla presente convenzione.

Vengono concessi in uso anche gli allestimenti ivi presenti.

Il concessionario da atto di avere adeguatamente visionato i locali e gli allestimenti giudicandoli idonei per il proprio utilizzo, in relazione alle attività che verranno svolte al suo interno.

Il Concessionario dovrà consentire all'Amministrazione Comunale o a suoi incaricati, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare concessa, finalizzato alla verifica dell'assolvimento degli obblighi contemplati nel presente contratto.

ART. 2
FINALITA' DI UTILIZZO

Il Concessionario utilizzerà l'immobile oggetto della presente concessione secondo le finalità ed i dettami indicati nel bando di gara per il quale è risultato aggiudicatario e secondo quanto stabilito nella deliberazione G.M. n° 46 del 21/07/2015 e non potrà modificare l'uso per il quale i locali sono concessi. Gli stessi inoltre dovranno essere sempre tenuti nel massimo decoro.

L'utilizzo anche solo temporaneo del bene per finalità diverse da quelle previste nel presente atto di concessione deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della Concessione.

ART. 3
DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ e termine al _____.

Il Concessionario può rinunciare alla concessione per gravi e comprovati motivi dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta mediante lettera raccomandata o pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti. C'è sempre l'obbligo di restituire i beni allo stato della loro originaria consistenza, con l'aggiunta delle ulteriori migliorie previste dal Computo Metrico allegato, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

E' consentita la rinnovazione per ulteriori anni sei, a seguito di richiesta scritta da parte del Concessionario e previo benestare dell'Amministrazione Comunale, mediante lettera raccomandata o pec, almeno un anno prima della data di scadenza dei primi sei anni di contratto.

In caso di recesso anticipato da parte dell'Amministrazione Comunale per intervenute ragioni superiori di interesse pubblico, non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

ART. 4
RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito all'Amministrazione o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto, in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e da cose e completamente ritinteggiati. Dovranno inoltre essere interamente eseguite a regola d'arte le lavorazioni previste dal Computo Metrico allegato al presente contratto.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il Concessionario dovrà pagare all'Amministrazione un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari a 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto dell'Amministrazione a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

In ogni caso, l'Amministrazione, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile concesso per accertarne lo stato e il buon uso e per il controllo del corretto utilizzo secondo le finalità richieste.

ART. 5
**ONERI MANUTENTIVI E SPESE DI GESTIONE A CARICO DEL
SOGGETTO CONCESSIONARIO**

Il Concessionario dichiara di conoscere le attuali condizioni dei locali interni al fabbricato che non sono stati ancora oggetto di manutenzione straordinaria e ha l'obbligo di realizzare, secondo la regola dell'arte, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indicate nel Computo metrico allegato al bando di gara e che viene in questa sede integralmente richiamato, al fine di del recupero all'uso dei predetti locali. Ogni altra lavorazione e adeguamento impiantistico sui locali concessi, necessari al Concessionario per la specifica attività commerciale che andrà a svolgere, saranno interamente a carico del concessionario stesso il quale prima dell'inizio dei lavori dovrà richiederne apposita autorizzazione al Comune.

Il Concessionario dovrà anche adeguare i locali, a propria cura e spese, alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro ed alle norme impiantistiche (es. D.M. 37/2008, D.Lgs. 81/2008 ecc.) esonerando così l'Amministrazione Comunale da eventuali responsabilità inerenti la mancata applicazione delle suddette norme.

Sono, inoltre, di competenza del concessionario tutte le ulteriori riparazioni ordinarie e straordinarie dei locali, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione, che si rendessero necessarie durante tutto il periodo della concessione.

Il Concessionario avrà inoltre l'onere di mantenere i terreni circostanti al fabbricato (elencati all'allegato "2") conformi alle direttive regionali emanate annualmente in materia di antincendio.

Tutte le opere di miglioria innanzi citate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, allo scadere del periodo di concessione, senza diritto di risarcimento o rimborso spese da parte del Concessionario. Sono inoltre a carico del Concessionario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.

Per quanto non espressamente indicato in questo articolo si rimanda alle disposizioni previste nel Bando di gara i cui adempimenti dovranno essere tutti compiuti.

ART. 6

CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito per il 1° anno pari ad €. _____ (_____ / _ _) comprensivo della riduzione del 50% (per tener conto del grado di rilevanza sociale delle attività da realizzarsi) stabilito dalla Giunta Comunale nella Deliberazione n° 60 del 18/09/2015.

Da tale importo, nei primi sei anni di concessione, sarà detratto l'ammontare dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (indicati nel Computo Metrico allegato) a carico del concessionario.

Il costo totale dell'intervento è quantificato in €. 21.854,69, oltre l'IVA per un totale di €. 26.662,72 e verrà scomputato dalla quota di canone in quote annuali dell'importo massimo pari all'importo annuale del canone definito in sede di aggiudicazione, a patto però che vengano realizzate, a regola d'arte, opere comprese nel computo metrico di valore corrispondente almeno al detto importo di canone.

Resta comunque inteso che tale somma sarà detratta solo ad avvenuta dimostrazione di esecuzione alla regola dell'arte delle lavorazioni previste dal Computo, fino al raggiungimento del relativo importo.

Il Canone predetto dovrà essere corrisposto anticipatamente in rate annuali a favore del Comune di Villamar, mediante:

- Versamento sul c.c.p. n° 16217093, intestato al Comune di Villamar;
- Versamento sul c.c.b. n° 600 – IBAN n° IT 95 D 01015 44050 000 000 000 600, presso il Banco di Sardegna di Villamar.

Il canone predetto, a partire dalla seconda rata, dovrà essere aggiornato annualmente in misura percentuale pari alle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertato dall'ISTAT e comunque in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Sono a carico del concessionario, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, nonché tutte le spese ordinarie.

In ogni caso tutte le somme che l'Amministrazione avesse ad anticipare per conto del Concessionario per quanto anzi detto, dovranno essergli da quest'ultimo rimborsate entro e non oltre il 7° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori calcolati secondo la normativa vigente.

Il Concessionario provvederà tempestivamente e comunque entro la data di inizio della presente concessione a volturare le utenze di acqua ed energia elettrica a proprio nome, impegnandosi così a sostenere le relative spese dei consumi per tutta la durata della concessione.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati saranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso di interesse legale, maggiorato di 3 punti, riferito al periodo di mancato pagamento, e comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07/03/1996.

ART. 7 OPERE A CARICO DEL SOGGETTO CONCESSIONARIO E ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MODIFICA E MIGLIORIA

Resta convenuto che il Concessionario, a sua cura e spese e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione, potrà eseguire nell'immobile concesso, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie e addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal concessionario o da chi per essa, resteranno alla cessazione della concessione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile concesso a beneficio dell'Amministrazione Comunale, senza che il Concessionario o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della locali concessi.

ART. 8 ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna a rispettare gli obblighi, gli adempimenti e le finalità meglio descritte nel Bando di gara di cui è risultato aggiudicatario al quale si rimanda integralmente.

Il Concessionario assume personalmente e solidamente la responsabilità per tutta la durata della concessione dei locali comunali, dei beni mobili e delle attrezzature esistenti all'interno dei locali stessi ed è tenuto a adoperarsi affinché non vengano recati danni di sorta alcuna. Qualsiasi danno arrecato all'immobile, agli arredi o alle attrezzature dovrà essere immediatamente rifiuto dal concessionario, previa definizione dell'ammontare da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 9 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBCONCESSIONE

Il concessionario deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della gestione delle attività ivi previste. E' fatto espresso divieto al Concessionario sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 10 RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto o colpa del Concessionario, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questo perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti dell'Amministrazione in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto dell'Amministrazione al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale del Concessionario.

Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai precedenti articoli o di quelli previsti in dettaglio nel Bando di gara che in questa sede si richiamano integralmente, comporta la decadenza immediata della concessione, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

ART. 11 RESPONSABILITÀ

Il concessionario assume la responsabilità di danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i propri dipendenti e le attrezzature di sua proprietà, sia di quelli che esso dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse alla presente concessione, sollevando l'amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti a e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

Si da atto che il Concessionario ha a tale scopo stipulato una polizza assicurativa presso _____ Assicurazioni, Agenzia di _____ per responsabilità civile verso terzi che copra i danni a persone e a cose derivanti dall'attività svolta e dall'utilizzo della struttura, per un massimale di €. 1.500.000,00, sollevando in tal modo da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale.

Si da atto inoltre che il Concessionario ha stipulato una polizza assicurativa presso _____ Assicurazioni, Agenzia di _____ a copertura di danni a carico del patrimonio e dei beni oggetto dell'affidamento, compresa la copertura per furti, vandalismi, manomissioni, ecc. per un massimale di €. 1.000.000,00; ed una polizza assicurativa presso _____ Assicurazioni, Agenzia di _____ per rischio incendio per un massimale di €. 1.000.000,00.

ART. 12 MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ART. 13 SPESE DI CONTRATTO ED IMPOSTE

Tutte le spese, nessuna esclusa, inerenti e consequenziali alla presente convenzione, che sarà registrata solo in caso d'uso, saranno a carico del Concessionario.

Le imposte e sovrimposte, compresa l'IMU, gravanti sul bene in concessione sono a totale carico del concessionario. Il concessionario inoltre è obbligato al pagamento di qualsiasi tassa, imposta o contributo che eventualmente vengano accertati dai competenti organi fiscali a carico del fabbricato concesso.

ART. 14 CAUZIONE

A garanzia degli impegni assunti con il presente contratto di concessione o previsti negli atti da questo richiamati, il Concessionario ha prestato apposita garanzia fideiussoria mediante polizza assicurativa numero _____ rilasciata in data _____ dalla _____ Assicurazioni, Agenzia di _____, per l'importo di € _____ pari a tre mensilità di canone del presente contratto.

ART. 15 PENALI

Per le penali si rimanda integralmente a quanto previsto nel capitolato relativo al bando di gara per cui il concessionario è risultato aggiudicatario.

ART. 16 ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla concessione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della concessione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario elegge domicilio presso l'ufficio di Segreteria del Comune.

ART. 17 FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Cagliari.

ART. 18 ALTRE DICHIARAZIONI

Il Concessionario dichiara che la cosa concessa trovasi in stato adatto all'uso convenuto.

L'Amministrazione Comunale resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa concessa ed anche per il mancato uso contrattuale.

ART. 19 PRIVACY E TRATTAMENTO DATI

Ai sensi di quanto disposto dalla legge n°196/2003 (Privacy) e successive modifiche ed integrazioni, il Concessionario dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati

possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il Concessionario conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

ART. 20 DOCUMENTI ALLEGATI

1. Planimetria dei locali e dei terreni annessi oggetto di concessione;
2. Elenco particelle catastali dei terreni annessi;
3. Computo metrico Estimativo dei lavori a carico del concessionario;
4. Documento di dettaglio delle finalità-adempimenti;
5. piano di utilizzo per la gestione e la manutenzione dei locali da destinarsi a laboratorio di tipo tradizionale/artigianale di trasformazione della filiera cerealicola;

ART. 21 DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le clausole del presente contratto di concessione hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto si che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione di concessione si fa espresso riferimento, a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e a tutto quanto disposto dal Bando di gara e dal relativo Capitolato del quale il concessionario è risultato aggiudicatario.

Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile concesso e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti la Pubblica Sicurezza, i Regolamenti comunali d'Igiene e di Polizia urbana.

Redatto, confermato e sottoscritto in Villamar il _____.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

IL CONCESSIONARIO