

Città di Lucca

CONCESSIONE IN USO DI BENE IMMOBILE

L'Anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di Lucca, situata in Lucca, Via S.Giustina 32, con la presente scrittura privata avente per le parti forza di legge ai sensi dell'art. 1372 del Codice Civile, tra:

- il Comune di Lucca con sede in Lucca, Via S.Giustina n.6, c.f. 00378210462 di seguito denominato semplicemente "Concedente", rappresentato dall'Arch. Maurizio Tani nato a Lucca il _____, in qualità di dirigente del Settore Dipartimentale 8 – Valorizzazione del Patrimonio e dell'Immagine della Città, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 per dare esecuzione alla deliberazione Giunta Comunale n. 359 del 19/12/2017 e alla propria determinazione n. _____ del _____

e

- la _____ con sede in _____, c.f. _____, di seguito denominata semplicemente "Concessionario", rappresentata dal Sig. _____ nato a _____ il _____ in qualità di _____ e legale rappresentante,

Premesso che:

- l'Avviso pubblico e l'offerta economica presentata dal Concessionario sono allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;
- il Mibact con provvedimento della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Toscana n. _____ del _____ ha autorizzato la presente concessione ai sensi dell'art. 57 bis del DPR n. 42/2004;
- pertanto, così come previsto dall'Avviso pubblico, con la sottoscrizione del presente atto le Parti intendono regolamentare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda l'utilizzo del bene in questione.

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE E DEFINIZIONI

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del contenuto contrattuale della presente concessione.

ART.2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Lucca concede in uso a _____, che accetta, l'unità immobiliare posta ai piani primo e secondo del complesso immobiliare denominato "ex Convento di San Domenico-ex Manifattura Tabacchi" sito in Lucca, Via Vittorio Emanuele n. 39, da destinare ad attività di formazione universitaria e post-universitaria e identificata al Catasto dei Fabbricati, foglio _____, particella _____, come meglio individuata nella planimetria allegata alla presente quale parte integrante,

ART.3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione avrà la durata di anni quindici (15) con decorrenza dalla data odierna e scadrà il _____.

Il Concedente si riserva di poter revocare la presente Concessione in qualunque momento per sopravvenuti e inderogabili motivi d'interesse pubblico. Di tale determinazione e delle relative motivazioni sarà dato preavviso scritto al Concessionario almeno 12 (dodici) mesi prima del giorno in cui l'immobile dovrà essere restituito, restituzione che comunque non potrà avvenire prima della chiusura dell'anno accademico.

In caso di revoca ai sensi del presente articolo il Concessionario, in deroga a quanto previsto dall'art. 21 *quinques* legge 241/1990, non potrà richiedere risarcimento o indennizzo alcuno.

E' facoltà del Concessionario di recedere dal presente contratto con preavviso da inviarsi mediante lettera raccomandata o PEC almeno 12 (dodici) mesi della data di recesso.

ART.4 – CANONE DI CONCESSIONE

Il Canone di concessione è stabilito in Euro _____ annuali, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di Euro _____ entro il giorno dieci del mese di riferimento mediante versamento sul c/c n.° 49679756 intestato Comune di Lucca - Ufficio Patrimonio, presso Poste Italiane S.p.A., sede di Lucca, Codice IBAN IT 82 Y 07601 13700 000049679756, specificando la causale.

Qualora il Concessionario si rendesse moroso anche di una sola rata di canone, a decorrere dall'undicesimo giorno del mese di riferimento, sull'ammontare della quota insoddisfatta il Concedente avrà diritto agli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

ART.5 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di concessione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dall'inizio del secondo anno, nella misura del 100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per

le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento sarà effettuato automaticamente senza previa comunicazione.

ART.6 – DESTINAZIONE

L'immobile oggetto di concessione è destinato ad attività di formazione universitaria e post-laurea. Qualunque altra destinazione è espressamente vietata.

ART.7 – SUBCONCESSIONE

E' fatto espresso divieto al Concessionario di cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile concesso senza preventiva autorizzazione scritta del Concedente. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione automatica della presente concessione.

ART.8 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il Concessionario si impegna a mantenere l'immobile concesso in perfette condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico del Concedente. Resteranno invece a carico del Concessionario le spese per le opere di manutenzione straordinarie rese necessarie in ragione dell'omessa ordinaria manutenzione dell'immobile.

ART.9 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

L'immobile è ceduto nello stato di fatto meglio descritto nella Relazione Tecnica che si allega alla presente Concessione come doc che il Concessionario espressamente dichiara essere corrispondete all'effettivo stato dei luoghi.

Il Concessionario espressamente dichiara che l'immobile è perfettamente idoneo all'uso cui è destinato.

Ogni intervento che il Concessionario ritenesse necessario effettuare per un miglior utilizzo dei locali dovrà essere preventivamente autorizzato per scritto dal Concedente e rimarrà a beneficio del Concedente; quando anche autorizzato il Concessionario provvederà direttamente a sostenere oneri e procedura senza per questo poter richiedere, in deroga agli art. 1592 e 1593 c.c., indennità per miglioramenti o addizioni apportate all'immobile.

ART.10 – UTENZE

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla sottoscrizione dei contratti di fornitura di acqua, metano, energia elettrica e telefono.

I consumi di dette utenze sono a carico dello Concessionario come pure la Tassa Rifiuti (TARIC).

ART.11 – VISITA AI LOCALI

Il Concedente ha facoltà, previo avviso, di accedere all'immobile in qualsiasi momento.

ART.12 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla data di cessazione della concessione, il Concessionario dovrà consegnare al Concedente tutti locali in uno stato di conservazione compatibile con quanto stabilito al precedente art. 8, sotto pena di risarcimento dei danni.

ART.13 – MANLEVA

Il Concessionario è costituito custode del bene concesso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare ai frequentatori dell'immobile in relazione allo svolgimento della propria attività.

Il Concessionario si impegna ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose, pulito in ogni sua parte.

ART.14 – MANCATO PAGAMENTO

L'inadempienza da parte del Concessionario di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato pagamento di tre rate mensili di canone comporterà la decadenza automatica della concessione.

ART.15 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il Concessionario ha costituito a favore del Concedente cauzione definitiva dell'importo di €. _____, pari a tre mensilità di canone, mediante fideiussione bancaria/assicurativa n. _____ contratta con _____.

Detta polizza sarà restituita al termine della concessione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

ART.16 – ASSICURAZIONI

Il Concessionario dovrà dotarsi delle sotto indicate coperture assicurative, trasmettendo copia delle relative polizze al Concedente entro 30 gg. da oggi :

A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività nell'immobile oggetto di concessione, nessuna esclusa né eccettuata.

La polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 3.000.000,00 unico per sinistro
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 3.000.000,00 unico per sinistro
- Massimale per sinistro interessante entrambe le garanzie RCT ed RCO: € 3.000.000,00

B. Polizza a copertura Incendio – Rischio Locativo che assicuri l'immobile per il rischio locativo secondo il valore di ricostruzione a nuovo stimato in €. 8.000.000. La polizza dovrà contenere anche la garanzia ricorso terzi con un massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo l'aggiudicatario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune stesso.

ART.17 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

La presente concessione è sottoposta a registrazione in termine fisso ai sensi di legge. Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti la presente concessione, ivi compresi bolli, imposta di registro ed eventuali diritti di segreteria.

ART.18 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica alle stesse deve avvenire per scritto. Pure per scritto deve essere fatta ogni comunicazioni riguardante il contratto e l'immobile concesso.

ART.19 – COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario dichiara di eleggere domicilio in Lucca. Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di legge in materia di concessioni di beni pubblici.

Letto, approvato e sottoscritto.

per il Comune di Lucca
(Arch. Maurizio Tani)

per _____
(_____)

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo all'art.3 (durata della concessione) all'art.4 (canone di concessione), art.5 (aggiornamento del canone), art.6 (destinazione), art.7 (sublocazione), art.8 (manutenzione e riparazione), art.9 (migliorie e innovazioni), art.10 (utenze), art.11 (manleva), art.13 (garanzia degli obblighi contrattuali), art.14 (mancato pagamento), art.16 (Assicurazioni), n.17 (imposte, tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

per il Comune di Lucca
(Arch. Maurizio Tani)

per _____
(_____)