

**CITTA' DI BIELLA**

**PROVINCIA DI BIELLA**

**CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DEI LOCALI DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA TRENTO 16/C – BIELLA**

\*\*\*\*\*

REPERTORIO N. ....

L'anno duemilaventitrè, il giorno ..... del mese di ....., in Biella

**TRA I SIGNORI:**

- Arch. ALBERTO CECCA, nato a Torino il 21/3/1968, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto esclusivo del COMUNE DI BIELLA (C.F. e P.IVA: 00221900020) nella sua qualità di Dirigente del Settore 5 – Gestione del Territorio, autorizzato alla stipulazione del presente atto dall'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000, nonché dal provvedimento sindacale Prot. n. 7/2021 in data 12/7/2021, domiciliato, per la funzione esercitata, presso la sede del Comune stesso, in via Battistero n. 4

**E**

- Sig./Sig.ra ....., nato/a a ..... (....) il .....,  
residente a ....., Via ..... N. ....., C.F.  
....., che interviene nel presente atto in qualità di Legale  
Rappresentante di ..... con sede in  
..... Via..... n. .... codice fiscale  
..... Partita IVA ..... (*eventualmente identificato  
come soggetto capofila*), qui di seguito denominato anche "*concessionario*", munito di  
ogni idoneo potere per quest'atto in virtù di patti sociali;

congiuntamente denominati anche "*le parti*".

**PREMESSO:**

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 in data 16/03/2023, immediatamente eseguibile, è stato adottato specifico atto per l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione in uso a titolo oneroso dell'immobile sito in Via Trento n. 16/C (identificato al Catasto N.C.E.U. Foglio 543 particella 671 subalterno 1, della consistenza di 244 mq, superficie totale 290 mq, Categoria C/4, Classe U, Rendita euro 756,09), di proprietà comunale e nella libera disponibilità dell'Ente, ad enti ed associazioni di promozione sociale, culturale e sportiva, alle organizzazioni di volontariato o, ancora, alle organizzazioni aventi sede ed operanti nel territorio biellese per lo svolgimento delle loro attività, per la durata di anni 6 con opzione di rinnovo per altri 6 anni;

Tutto ciò premesso, in esecuzione della Determina Dirigenziale n. .... in data ....., che qui si intende integralmente richiamata e che il contraente ha firmato per accettazione incondizionata, tra le parti

### **SI CONVIENE E SI STIPULA:**

#### **Art. 1 - Immobile oggetto della concessione**

Il Comune di Biella concede in uso a titolo oneroso al/alla Sig./Sig.ra ..... nella sua qualità di Legale Rappresentante di ....., come in premessa evidenziato, il/la quale accetta, l'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Biella, Via Trento n. 16/C, identificata al N.C.T. Foglio 56 particella 671, corrispondente al N.C.E.U. Foglio 543 particella 671 subalterno 1, della consistenza di 244 mq, superficie totale 290 mq, Categoria C/4, Classe U, Rendita euro 756,09 (vedasi planimetrie allegate) per lo svolgimento delle proprie attività, con il divieto di inserire slot machine e/o altri giochi d'azzardo, nonché di svolgere attività di somministrazione al pubblico.

L'unità immobiliare risulta disposta su due piani (piano terreno e piano primo), con accessi indipendenti, per il piano terreno da Via Trento 16/c e per il piano primo dal passo carraio ubicato in Via Bengasi 10.

Il Comune di Biella si riserva fin da ora la facoltà di utilizzo saltuario dei locali per scopi istituzionali per un massimo di due mezzogiornate al mese (fascia oraria 16-24), previo idoneo preavviso al concessionario.

Il Comune autorizza al concessionario l'uso dei mobili ed arredi ivi presenti, dei quali verrà stipulato apposito inventario all'atto della consegna dei locali.

I mobili e gli arredi di proprietà comunale, così come risultanti dall'inventario redatto, dovranno tornare nella disponibilità del Comune in normale stato di efficienza, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso, alla scadenza, naturale o anticipata, della concessione.

Le parti precisano e si danno reciprocamente atto che la presente concessione in uso non rientra nel campo di applicazione delle locazioni, sia per quanto riguarda le regole generali codicistiche della locazione, sia per quanto concerne le disposizioni della Legge n. 392/78 e, pertanto, rimangono inalterati ed impregiudicati i diritti del concedente in ordine alla sua supremazia, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ogni altra tutela giurisdizionale.

### **Art. 2 - Durata della concessione**

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del presente atto e scadenza il ....., rinnovabili non tacitamente per altri anni 6 (sei), previa richiesta del concessionario da formulare a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC. E' comunque fatta salva la possibilità dell'Ente proprietario di non procedere al rinnovo del contratto.

Il Comune di Biella può revocare anticipatamente la presente concessione in caso di gravi inadempienze a carico del concessionario accertate a seguito di contraddittorio, tra le quali, a titolo puramente esemplificativo, si evidenziano:

- utilizzo diverso dalle finalità indicate nel bando;
- ripetuta negligenza e trascuratezza nella conduzione dei locali concessi e nell'esecuzione di interventi di manutenzione;
- mancato pagamento del canone.

### **Art. 3 - Canone di concessione**

Il canone annuo di concessione precaria dovuto dal concessionario è fissato in **Euro** .....= (...../.....).

Detto canone sarà da corrispondere in n. 4 rate trimestrali anticipate, ciascuna di importo pari ad Euro ..... (...../00), a seguito di apposita richiesta da parte del Comune di Biella.

Il canone decorrerà dalla data di stipula del presente contratto di concessione e sarà soggetto ad aggiornamento annuale, applicando il 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; in caso di deflazione il canone verrà mantenuto costante rispetto all'anno precedente.

Il suddetto canone di concessione dovrà essere corrisposto dal concessionario nelle forme e secondo le modalità indicate nella comunicazione di richiesta trasmessa dall'Ente; lo stesso dovrà essere versato entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta inviata dal Comune di Biella.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone comporterà l'automatica risoluzione della concessione, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione eventualmente avanzate dal concessionario, anche in caso di giudizio pendente.

In ogni caso il concessionario sarà tenuto al pagamento dell'interesse di mora nella misura annua del ritardo.

Il mancato utilizzo dei locali a seguito della stipula della presente concessione, per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, non conferisce al concessionario alcun diritto in ordine alla restituzione del canone eventualmente già versato o alla riduzione dello stesso.

#### **Art. 4 – Oneri a carico del concessionario ed autorizzazioni**

Il concessionario deve mantenere e conservare l'immobile in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia; egli è, inoltre, responsabile della continuativa efficienza dei locali concessi.

Le spese relative alle utenze (es. acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefonia, etc.) saranno a totale carico del concessionario, il quale dovrà procedere all'intestazione diretta delle stesse.

Sono, altresì, a totale carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza.

Per il concreto esercizio dell'attività il concessionario si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni nonché dei permessi comunque denominati prescritti dalla vigente normativa in materia; 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.

E' a carico del concessionario ogni onere relativo al rispetto delle normative vigenti (es. in materia di sicurezza, antincendio, etc.) per l'utilizzo dei locali oggetto del presente contratto.

Il concessionario dovrà trasmettere al Comune di Biella, al termine di ogni anno, una relazione che illustri a consuntivo le attività effettivamente realizzate dallo stesso presso i locali concessi in uso al fine di verificare il perseguimento dei risultati e delle finalità oggetto della presente concessione.

#### **Art. 5 – Spese di pulizia**

Sono a carico del concessionario le spese di pulizia dei locali e delle aree che vengono utilizzate e devono, altresì, ricomprendersi all'interno di tali spese i costi del materiale delle pulizie.

#### **Art. 6 - Consegna dell'immobile**

Il concessionario dichiara di prendere in consegna l'immobile affidatogli a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta ed adatto all'uso convenuto, compresi pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, servizi igienici e impianto di riscaldamento centralizzato, obbligandosi a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, fermo restando quanto previsto al successivo art. 9.

L'ascensore presente presso l'immobile alla data di consegna dei locali risulta non funzionante e non utilizzabile; il concessionario potrà farsi carico dell'intervento per il ripristino di tale impianto a proprie spese, previa apposita autorizzazione da parte del competente Settore del Comune di Biella e senza nulla poter pretendere a titolo di rimborso dal Comune. Il concessionario, a seguito della conclusione dei lavori di ripristino dell'ascensore, dovrà produrre idonea documentazione di certificazione dell'impianto all'Ente proprietario.

Presso l'immobile sono, infine, predisposti un impianto antintrusione nonché gli apparecchi di illuminazione di emergenza; gli stessi, alla data di consegna, non risultano funzionanti ma possono essere ripristinati, mediante intervento a totale carico del concessionario, in caso di necessità.

#### **Art. 7 – Deposito cauzionale**

Il deposito cauzionale versato dal concessionario a garanzia dell'offerta presentata ai fini della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica verrà reso al termine della concessione, salvo incameramento dello stesso da parte dell'Amministrazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

#### **Art. 8 – Manutenzione e riparazioni**

Sono a carico del concessionario tutte le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti gli impianti facenti parte dell'immobile concesso in uso nonché i locali stessi.

Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa concessa e le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice civile.

#### **Art. 9 – Addizioni, innovazioni e miglioramenti**

Il concessionario potrà apportare addizioni, innovazioni, miglioramenti o realizzare lavori di sorta, previa acquisizione di apposito consenso scritto del Comune.

Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o compenso per l'esecuzione di tali opere, restando facoltà del Comune

di ritenerle in tutto o in parte alla fine della concessione oppure richiedere il ripristino a spese del concessionario.

Saranno comunque ad integrale carico del concessionario tutte le opere o i lavori ulteriori eventualmente necessari per l'adeguamento dell'immobile all'uso come sopra specificato, anche se richiesti da Amministrazioni o Autorità competenti.

#### **Art. 10 – Diritto di accesso e riparazioni**

Per qualunque motivo inerente alla conservazione o all'uso dell'immobile, il Comune ha diritto di visitare o far visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese del concessionario, quelle opere che, pur essendo a carico di questo, non sono state eseguite.

Il Comune potrà eseguire qualunque opera, interna od esterna, di riparazione, restauro, abbellimento, ampliamento, senza che il concessionario possa avvalersi del disposto degli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile, fare opposizione o chiedere compensi o indennizzi di sorta.

#### **Art. 11 - Subconcessione**

Il concessionario non può subconcedere l'immobile o cedere a terzi il contratto di concessione, pena la decadenza dalla concessione.

E' prevista la possibilità, per l'aggiudicatario, di ospitare altri soggetti (enti o associazioni) presso i locali concessi, previa verifica del rispetto dei requisiti indicati nel bando di gara e rilascio di apposita autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 12 – Custodia, responsabilità e polizza assicurativa**

Il concessionario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità per danni sia diretti che indiretti che possano pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi; il Comune resta, altresì, esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni e, infine, per danni da invasione od infiltrazione di acqua nei locali concessi.

Il concessionario, pertanto, quale custode, assume la piena e completa responsabilità, anche nei confronti dell'Amministrazione proprietaria, per tutti i danni che possano essere arrecati all'immobile per tutta la durata della concessione e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi, nonché delle persone terze, tenendo indenne il Comune di Biella da ogni responsabilità, pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi.

Il concessionario, prima di ricevere in consegna i locali, dovrà contrarre apposita polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso terzi, valida per l'intera durata della

concessione, con massimale congruo per eventuali sinistri o danni cagionati a terzi (ivi compresi animali o cose).

Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni, infortuni o altro che dovessero accadere al concessionario, a suo personale dipendente, a suoi collaboratori in conseguenza e nel corso dello svolgimento delle proprie attività.

Il concessionario è altresì tenuto, ove si avvalga di personale dipendente, ad attivare tutte le coperture assicurative, antinfortunistiche e previdenziali previste dalle vigenti norme. Le responsabilità del datore di lavoro, anche ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 9/4/2008 n. 81, sono in capo unicamente al concessionario, restando il Comune di Biella del tutto estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra il concessionario stesso ed i suoi dipendenti o collaboratori.

Il Comune di Biella ed il concessionario convengono che non occorre acquisire il D.U.V.R.I. in quanto l'attività svolta dal concessionario presso i locali di che trattasi non ha alcuna commistione con l'attività lavorativa resa dai dipendenti del Comune di Biella o suoi collaboratori.

#### **Art. 13 – Recesso anticipato**

Il concessionario può recedere anticipatamente per motivate ragioni, con preavviso da formalizzarsi mediante invio di lettera raccomandata A.R. o PEC al Comune di Biella, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; in tal caso al concessionario non potrà essere riconosciuto alcun rimborso o risarcimento.

#### **Art. 14 – Revoca**

E' espressamente riconosciuta all'Amministrazione Comunale la facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

#### **Art. 15 – Decadenza**

In caso di violazione o inottemperanza anche solo di uno degli obblighi previsti dal presente contratto da parte del concessionario, l'Amministrazione potrà procedere, previa intimazione ad adempiere, a dichiarare la decadenza dal contratto con conseguente diritto di richiedere il risarcimento del danno.

#### **Art. 16 – Modifiche al contratto**

Qualunque modifica alla presente concessione dovrà risultare da apposito atto scritto.

#### **Art. 17 – Spese**

Le spese di registrazione nonché tutte le ulteriori spese relative alla presente concessione, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, ivi compresi i bolli, ove dovuti.

**Art. 18 – Controversie**

Le parti contraenti convengono che eventuali vertenze giudiziarie derivanti dal presente contratto saranno deferite, in via esclusiva, al Tribunale di Biella.

**Art. 19 – Domicilio delle parti**

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla concessione di che trattasi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti eleggono rispettivamente i seguenti domicili:

- Comune di Biella: Via Battistero n. 4 – 13900 – Biella (BI)
- Concessionario: .....

**Art. 20 – Clausole finali**

Per ogni altra condizione non stabilita nel presente contratto, le parti fanno espressamente rinvio alle disposizioni di legge e regolamentari attualmente vigenti.

L'immobile oggetto della presente concessione appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente e vengono, pertanto, applicati gli artt. 828 e ss. del Codice Civile.

**Art. 21 – Trattamento dei dati personali**

Il Comune ed il concessionario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di concessione, nel rispetto delle disposizioni del GDPR Regolamento UE 679/2016 s.m.i, e nei casi previsti dalla Legge 241/1990 ove applicabile, dall'art. 71 del D.P.R. 445/2000, nonché nei casi previsti dalla normativa sull'accesso civico (semplice o generalizzato) di cui all'art. 5 del D.Lgs 33/2013.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE INCARICATO

.....

.....