

**COMUNE DI COMO**

**SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
DENOMINATO "PALESTRA NEGRETTI" SITO IN VIA DEI PARTIGIANI N° 8  
ALLA ASSOCIAZIONE .....**

L'anno 2020 (duemilaventi) il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_  
alle ore \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) in Como, nella Sede Comunale

**TRA I SIGNORI**

- ....., nato a ..... il ..... 1,  
Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Como, il quale interviene al presente atto  
in nome e per conto del predetto Comune, autorizzato a rappresentarlo ai sensi dell'art.  
107, comma 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e dell'art. 107 del  
vigente Statuto del Comune di Como, avente sede legale in Via Vittorio Emanuele II° n°  
97, codice fiscale n°80005370137

**E**

- ....., nato a ..... il .....,  
codice fiscale , il quale interviene al presente atto in rappresentanza della Associazione  
....., con sede legale in....., 4, codice fiscale n°  
....., nella sua qualità di legale rappresentante della stessa;

**PREMESSO**

- Che la Giunta comunale, con proprio indirizzo operativo n. 42 in data 14.02.2019 si è espressa nel senso di concedere il complesso già adibito a Palestra sito in via dei Partigiani n. 8, ad associazioni no-profit operanti nello specifico settore e mantenendo la medesima destinazione;
- Che l'Ufficio Patrimonio si è attivato, in sinergia con il settore Sport, per la definizione dei requisiti di partecipazione e dei criteri da porre a base della valutazione delle offerte presentate in sede di gara per la suddetta assegnazione,
- che il relativo bando pubblicato in data 29 maggio u.s., con scadenza al 18 giugno 2019 è andato deserto;
- Che la Giunta Comunale, con proprio indirizzo operativo n° 242 in data 12.09.2019 ha ritenuto di procedere ad un nuovo bando mantenendo invariati i criteri di valutazione posti a fondamento del precedente, ma modificando i seguenti elementi essenziali del contratto:
  - canone concessorio: viene posto a base d'asta il canone quantificato dall'Ufficio Tecnico Estimativo, abbattuto del 80% in applicazione del disposto dell'art. 17 del regolamento sulla gestione del patrimonio immobiliare;
  - durata della concessione: anni 12 eventualmente rinnovabili per altri 6;
- Che, conseguentemente, e nel rispetto dei criteri approvati dalla Giunta Comunale col citato Indirizzo Operativo, è stata esperito il bando per la concessione del complesso immobiliare di cui trattasi e, come da verbale della Commissione di gara del ..... è risultata aggiudicataria provvisoria la Società/associazione .....
- Che, esperite le verifiche di legge, con determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio n. .... di Registro Generale del giorno ..... 2019, esecutiva ai sensi di Legge, agli atti del Comune di Como, si è stabilito di aggiudicare in via definitiva alla

Società/associazione ..... la gara per la concessione del compendio immobiliare ad uso palestra sito in via dei Partigiani n° 8 e di procedere conseguentemente alla formalizzazione del rapporto contrattuale;

**Tutto ciò premesso:**

tra il Comune di Como e la Società ..... , come sopra rappresentati

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo 1: Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

**Articolo 2: Oggetto della concessione**

1. Il Comune di Como, di seguito definito Ente concedente, a mezzo del proprio legale rappresentante, dà in concessione d'uso alla ".....", di seguito definita Concessionaria, che accetta in persona del suo qui costituito legale rappresentante, l'immobile sito in via dei Partigiani n. 8, meglio individuato, con contorno in tinta verde (con esclusione della parte in colorazione rossa), in tinta rosa (fabbricato), nella planimetria allegata sotto le lettere – B- B1 - B2 –B3 al presente atto.

2. Il compendio oggetto della presente concessione è parte del patrimonio indisponibile del Comune di Como e, in quanto tale, i relativi rapporti sono regolati dalla disciplina pubblicistica; si evidenzia inoltre che l'area oggetto della concessione è sottoposta a vincolo paesaggistico.

3. Le parti danno atto che, stante la natura dell'immobile, in base alla vigente normativa e segnatamente al DGR VIII/8745 del 22.12.2008 e s.m.i. l'APE, già ACE, così come da parere espresso in data 10 febbraio 2016 dal CENED (Certificazione Energetica degli Edifici), attività della Finlombarda Spa, organismo di accreditamento in materia di certificazione energetica degli edifici per conto di Regione Lombardia, non è dovuto ai sensi del DDUO 6480/2015.

4. Il complesso viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, così come visto e piaciuto alla Concessionaria

**Articolo 3: durata della concessione**

1. La concessione ha la durata di **anni 12** (dodici), con decorrenza dal giorno ..... e scadenza senza necessità di disdetta alcuna il giorno ..... , salvo eventuale rinnovo per un periodo di 6 anni disposto dalla Giunta Comunale, in attuazione di quanto previsto dal regolamento sulla gestione del patrimonio immobiliare. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e comunque alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste; 3

2. Alla scadenza della concessione, sia essa naturale o dovuta a decadenza o revoca, la Concessionaria dovrà lasciare l'immobile concesso libero da persone e cose in buone condizioni manutentive.

**Articolo 4: canone di concessione**

1. Il canone annuo di concessione è stabilito in €. ....=(.....), così come offerti dal concessionario in sede di gara. Lo stesso dovrà essere versato in trimestralità anticipate secondo le scadenze previste nel ruolo predisposto dal competente Ufficio;

2. Il canone di cui al comma 1. del presente articolo sarà aggiornato, a far tempo dal secondo anno di concessione nella misura del 100% della variazione indice ISTAT FOI.;
3. La mancata corresponsione anche di una sola annualità del canone di cui al precedente comma 1, nei termini ivi indicati comporterà l'automatica pronuncia di decadenza dalla concessione;
4. Le parti danno atto che l'ammontare del canone di cui al comma 1 tiene conto del fatto che la Concessionaria opera senza fini di lucro

#### **Articolo 5: utilizzo dell'immobile**

1. Il compendio concesso dovrà essere utilizzato esclusivamente ad uso ludico/sportivo con servizi annessi e con divieto di qualsiasi altra destinazione.
2. L'utilizzo della struttura da parte del concessionario è limitato al pomeriggio e alla sera, essendo gli spazi evidenziati in colorazione gialla nelle planimetrie B e B2 destinati dal lunedì al sabato al mattino fino alle ore 15:00 all'utilizzo da parte di istituti scolastici facenti capo alla Provincia di Como.
3. La presente concessione è strettamente personale e non è cedibile sotto qualsiasi forma, pena la decadenza della stessa; tutte le attività che si svolgono nel compendio dovranno far capo alla Concessionaria, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 2.

#### **Articolo 6: spese di riscaldamento, luce, acqua e gas**

Alla Concessionaria faranno capo pro quota, in relazione al tempo di utilizzo, tutti gli oneri e le spese relativi alla gestione degli impianti idrico-termico-sanitario-elettrico, quelli per la fornitura dell'energia necessaria per il riscaldamento del compendio e dell'acqua calda, per la fornitura dell'acqua e della energia elettrica, nonché tutte le spese afferenti ad altre eventuali utenze e forniture.

#### **Articolo 7: progetto di utilizzo dell'impianto**

1. La Concessionaria si impegna ad utilizzare l'impianto in conformità al progetto di gestione presentato in sede di gara, rispettando lo stesso in tutti i suoi aspetti.
2. In relazione a quanto sopra dovrà essere prodotta annualmente relazione al Comune concedente attestante l'attività svolta e la rispondenza della stessa agli impegni assunti.

#### **Articolo 8: progetto tecnico**

1. La concessionaria si impegna ad attuare, a proprie cura e spese il progetto tecnico presentato in sede di gara. In particolare:
  - a) In relazione agli interventi di messa a norma/rinnovamento dell'impianto sportivo la Concessionaria dovrà procedere all'esecuzione degli interventi previsti entro e non oltre mesi sei dalla data di consegna della struttura e secondo le prescrizioni del competente UTC e in conformità alle normative regolanti l'esecuzione di opere edilizie/impiantistiche;
  - b) In relazione al programma di manutenzione ordinaria e straordinaria volto a garantire il mantenimento dell'efficienza funzionale e della sicurezza dell'impianto nel corso della concessione lo stesso dovrà essere eseguito nei modi e tempi previsti nel progetto presentato e sotto l'alta sorveglianza del competente UTC, al quale dovrà essere inviata annualmente relazione sugli interventi eseguiti;
2. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo la Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese ad acquisire tutte le autorizzazioni di legge necessarie.
3. L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto in cui si trova, rimanendo a carico dello aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che

l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Como e di altri Enti pubblici. Pertanto l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni/licenze/concessioni occorrenti per l'uso proposto.

4. Il Comune si riserva, anche mediante appositi sopralluoghi, di verificare l'andamento dei lavori e la corretta esecuzione degli stessi.

#### **Articolo 9: esecuzione di interventi funzionali alla Concessionaria**

1. Oltre agli interventi di cui sub 8) la Concessionaria potrà essere autorizzata dal Comune di Como, su specifica istanza, a realizzare, a propria cura e spese, quegli interventi, sia di carattere edilizio sia di carattere tecnologico, necessari per il raggiungimento delle finalità previste dal precedente art. 5. o indispensabili per sopravvenute disposizioni di legge.

2. Prima di dar corso alla esecuzione degli interventi di cui al precedente comma 1 la Concessionaria, dovrà ottenere l'assenso all'esecuzione degli stessi da parte dei competenti uffici comunali: Patrimonio e Opere pubbliche e, laddove la natura degli interventi lo preveda, dovrà presentare apposito progetto, a firma di tecnico abilitato, all'U.T.C.-Edilizia Privata, ai sensi dell'ottenimento del titolo edilizio, ai sensi della vigente normativa in materia.

3. Allo spirare della concessione la Concessionaria dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato con oneri a carico della Concessionaria stessa, fatta salva la facoltà del Comune di lasciare immutate, senza nulla dovere, quelle opere che, a suo insindacabile giudizio, ritenesse opportuno mantenere.

#### **Articolo 10: esecuzione di opere**

1. La Concessionaria potrà essere autorizzata ad eseguire, in conto canone, interventi di straordinaria manutenzione, esulanti da quelli offerti in sede di gara, di competenza dell'Ente concedente, nei limiti e alle condizioni di cui al d.lgs 50/2016, previa presentazione di apposito progetto, con unito computo metrico-estimativo, ai competenti Uffici tecnici comunali per l'approvazione in linea tecnica, per l'attestazione della congruità dei prezzi esposti e per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie.

2. Al termine dei lavori dovrà essere chiesta all'U.T.C. attestazione in ordine alla corretta esecuzione dei lavori approvati ed alla congruità delle somme da riconoscersi in conto canone.

3. Per tutte le opere da eseguirsi nell'immobile dovrà essere acquisito il preventivo assenso del competente UTC e, in quanto e se necessario, degli Enti e Autorità competenti, in particolare, in quanto e se necessarie, dalle autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

4. Al termine degli interventi il competente U.T.C. esprimerà parere sulla corretta esecuzione dei medesimi in conformità a quanto assentito.

#### **Articolo 11: manutenzione ordinaria**

1. Fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli e, segnatamente sub 8), 9) e 10), la Concessionaria dovrà provvedere, con la diligenza del buon padre di famiglia, ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e di pulizia del compendio oggetto di concessione, ivi compresi gli impianti tecnologici e la porzione di competenza dell'area, affinché il compendio concesso risulti in ogni momento in soddisfacenti condizioni di efficienza e decoro.

2. Per quanto attiene la pulizia delle palestre e degli spazi di pertinenza, come evidenziati in tinta gialla nelle planimetrie B e B2, la pulizia dovrà essere eseguita in relazione all'utilizzo come evidenziato all'art. 5 comma 2, dalla concessionaria e dagli Istituti scolastici.

### **Articolo 12: manutenzione straordinaria**

1. Fatta eccezione per le opere e gli interventi oggetto di offerta in sede di gara e per gli oneri di cui ai precedenti articoli 8, 9 e 10 faranno capo all'Ente concedente le altre spese connesse alla manutenzione straordinaria, secondo quanto disposto dall'art. 1576 c.c.

2. In caso di esecuzione degli interventi di cui al precedente comma 1 la Concessionaria dovrà corrispondere all'Ente concedente, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurare l'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello di ultimazione dei lavori.

### **Articolo 13: decadenza**

1. La presente concessione si intenderà senz'altro decaduta:

- in caso di scioglimento o cessazione dell'Associazione concessionaria ovvero di cessione parziale o totale a terzi del compendio immobiliare in parola, a qualsiasi titolo effettuata;

2. La decadenza potrà altresì essere pronunciata dall'Ente concedente:

a) in caso di uso dell'immobile diverso da quello fissato dalla presente concessione;

b) in caso di gravi infrazioni alle norme di legge e del presente atto;

c) in caso di mancato pagamento del canone concessorio, come previsto dal precedente articolo 4, comma 3;

d) in caso di mancata esecuzione o esecuzione difforme dagli impegni assunti delle opere di cui agli artt. 8 e 9;

e) in caso di incuria nella manutenzione dell'immobile oggetto della concessione;

3. Prima di pronunciare la decadenza, ai sensi del precedente comma 2, l'Ente Concedente notificherà alla Concessionaria una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove la Concessionaria medesima non abbia ottemperato, emetterà provvedimento di decadenza, salvi i diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti e indiretti.

4. In caso di pronuncia di decadenza alla Concessionaria non spetterà indennizzo alcuno per gli interventi di manutenzione eventualmente eseguiti a suo carico.

### **Articolo 14: revoca**

La presente concessione potrà essere revocata in qualsiasi tempo, ove ragioni di pubblico interesse dovessero richiedere l'adozione di tale provvedimento, con preavviso di mesi sei.

### **Articolo 15: deposito cauzionale**

1. A garanzia degli obblighi assunti la Concessionaria versa un deposito cauzionale pari a € ..... = (...../00), corrispondente ad una semestralità del canone, sotto forma di \_\_\_\_\_.

2. In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte in esecuzione della presente concessione, ivi comprese quelle relative ai lavori di messa a norma e manutenzione, da parte della Concessionaria il Comune potrà rivalersi sulla cauzione, salva e impregiudicata ogni altra azione volta al recupero di quanto spettante e al risarcimento degli eventuali danni patiti e patienti.

### **Articolo 16: responsabilità della Concessionaria**

1. La Concessionaria è responsabile per i danni, a persone o a cose, eventualmente arrecati, nell'esercizio della propria attività, per fatto proprio o dei suoi dipendenti o collaboratori e, a tale riguardo, si impegna a tenere indenne il Concedente da ogni pretesa avanzata da terzi in merito, mediante accensione di apposite polizze, come da successivo art. 17.
2. L'Ente concedente non risponde per danni in genere, diretti e indiretti, ad opera di terzi e comunque non risponde per danni provocati a mobili, merci e documenti.

### **Articolo 17: assicurazione**

1. La Concessionaria dovrà adeguatamente assicurarsi contro i rischi derivanti dallo utilizzo del compendio in parola che per i danni a persone e/o cose nonché al compendio oggetto di concessione che, a qualunque titolo, potessero verificarsi in conseguenza dell'attività esercitata nella struttura concessa.
2. La Concessionaria terrà inoltre sollevato ed indenne il Comune di Como sia per i rischi summenzionati sia per i danni verso terzi che, a qualunque titolo, derivassero in conseguenza dell'attività svolta nella struttura comunale.
3. dovrà inoltre essere accesa adeguata polizza assicurativa contro i rischi dell'incendio e eventi accessori, anche di tipo catastrofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile, quantificato in €. ....,00=, con obbligo di liquidazione del risarcimento direttamente al Comune di Como proprietario, fermo restando che, ove il valore da risarcire ecceda i singoli massimali coperti dalla polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico della Concessionaria

### **Articolo 18: rimando alla normativa**

La Concessionaria si dichiara edotta del fatto che, trattandosi di immobile facente parte del patrimonio indisponibile del Comune, il presente rapporto è regolato dalla disciplina pubblicistica, alla quale si fa riferimento per quanto non previsto nel presente atto.

### **Articolo 19: domicilio e rappresentanza della Concessionaria**

1. La Concessionaria elegge, per ogni effetto della presente concessione, domicilio in Como, via dei Partigiani n. 8.
2. Qualsiasi variazione del domicilio sarà opponibile all'Ente proprietario soltanto per il tempo successivo alla sua comunicazione in forma scritta.

### **Articolo 20: spese**

Tutte le spese e diritti inerenti e conseguenti la stipula del presente atto sono a carico della Concessionaria.

**p. Il Comune di Como**

**p. La Concessionaria**