

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO ONEROSA E MODALE DELL'ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO PRESSO IL CENTRO CULTURALE DI VIA GARIBALDI N. 10.

Tra:

- **il COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI** con sede in Piazza S. Giovanni n. 11 – codice fiscale 84002310161 qui rappresentato dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, -----nato a ----- il----- , C.F. ----- agendo per quanto infra in base al combinato disposto dell'articolo 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dell'art.27 del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione del decreto sindacale n. ----- nonchè in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. ----- e dei Provvedimenti di Determinazione nn. -----del ----- ;

e

- **il sig.** ----- nato a ----- il -----residente in -----codice fiscale ----- aggiudicatario dell'unità immobiliare e di seguito definito "Concessionario";

PREMESSO CHE:

- il Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI è proprietario di un immobile ubicato in via ----- come dall'unità planimetrica (allegato A) individuato catastalmente al foglio n. ----- particella-----, Sub ---- categoria -----, Classe -----

per una rendita catastale di €----- ;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. ---- del ----- è stato approvato l'avviso pubblico ed il presente schema di contratto;

- con determinazione dirigenziale n. --- del ----- è stato approvato il bando per l'assegnazione degli alloggi di cui

alle precedenti deliberazioni di Giunta Comunale;

- con Determinazione Dirigenziale n. --- del - - - - - è stata approvata la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di

che trattasi;

TUTTO CIO' PREMESSO tra le parti come sopra convenute e costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse e i relativi atti in esse citati costituiscono parte integrante del presente contratto di concessione d'uso onerosa e modale.

Art. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Fornovo S. Giovanni consegna al sig. _____ in qualità di concessionario, perché se ne serva, ad esclusivo uso di abitazione per sé e per i componenti del proprio nucleo familiare al momento dell'assegnazione il seguente bene, così come risultante dalla planimetria allegata sub. A al presente contratto:

alloggio di proprietà comunale ubicato in via _____ come dall'unità planimetrica (allegato A) individuato catastalmente al foglio n. _____ particella _____, Sub _____ categoria _____, Classe _____ per una rendita catastale di € _____

Salvo gli accrescimenti naturali, ogni ampliamento del nucleo familiare così come l'ospitalità presso lo stesso di altre persone anche se di natura temporanea e/o provvisoria di durata superiore ai quindici giorni, deve essere preventivamente comunicata al Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI e da questi autorizzata in forma scritta.

In caso di decesso o altro impedimento permanente del concessionario, possono subentrare allo stesso i familiari con lui conviventi da almeno un anno, facendone richiesta scritta al Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI e fermo restando il possesso, in capo al subentrante, dei requisiti prescritti dal bando di assegnazione.

L'alloggio viene consegnato in concessione d'uso onerosa e modale al concessionario a far data dalla stipula del presente contratto e da tale data decorrono gli obblighi meglio indicati di seguito.

L'alloggio, oggetto del presente contratto, viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova.

Della consegna dell'alloggio e delle chiavi viene redatto apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti.

Art. 3 - DURATA

La durata è fissata in anni cinque con decorrenza dalla data di stipula del contratto e potrà essere rinnovato per uguale periodo.

Alla scadenza del termine convenuto, il concessionario è obbligato a restituire l'immobile oggetto del presente contratto.

Il contratto potrà avere scadenza anticipata ai sensi e per gli effetti di quanto disciplinato ai successivi artt. 10 e 11.

Art. 4 - ONERIA CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il Comune di Fornovo S. Giovanni e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Il Comune di Fornovo S. Giovanni è comunque esonerato dal concessionario da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di terzi in genere.

Il concessionario a fronte della presente concessione d'uso onerosa e modale è onerato dall'assicurare, relativamente al fabbricato di proprietà comunale di cui l'unità abitativa concessa è parte, le seguenti attività:

- a) tenuta delle chiavi del fabbricato relativamente a tutti gli accessi esterni (pedonali e carrabili), dei locali ove sono collocati impianti di servizio (caldaia, contatori, distribuzione acqua, ecc..) nonché delle porte principali

di accesso al fabbricato ed agli spazi pubblici di Biblioteca/Museo Archeologico, Spazio Nido, Spazio Banda Musicale. Le serrature e le maniglie delle porte dovranno essere mantenute in perfetta efficienza. Il concessionario, salvo specifica autorizzazione del Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI, non potrà consegnare originali o duplicati delle chiavi in suo possesso ad altre persone.

- b) apertura/chiusura del fabbricato in funzione dell'utilizzo da parte degli utenti e dell'organizzazione del relativo servizio Biblioteca/Museo Archeologico, e comunque secondo le indicazioni a tal proposito fornite dal Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI, sentito il/i Responsabili dei Servizi che utilizzano il fabbricato; verifica che tutti gli impianti e macchinari non siano inutilmente in funzione, le luci siano spente e le porte perfettamente chiuse;
- c) ispezioni durante e al termine della giornata al fine di verificare l'assenza in loco personale non autorizzato, di varchi nelle recinzioni, di porte aperte, di danneggiamenti alle strutture, di materiali dimenticati e/o non funzionali allo svolgimento delle attività previste e dei servizi svolti nel fabbricato e/o potenzialmente pericolosi;
- d) pulizia ordinaria di tutti i locali della Biblioteca/Museo Archeologico: pavimenti, serramenti interni ed esterni, servizi igienici, ripostigli, scala interna, caloriferi, scaffali, tavoli, sedie, lampade, deragnatura pareti e soffitti, svuotamento cestini dei rifiuti, ecc.;
- e) pulizia ordinaria dell'androne di ingresso, dei camminamenti pedonali, del portico con accesso carraio sul parcheggio di via Garibaldi, del vano scala e del vano ascensore;
- f) conferimento dei rifiuti prodotti dalle attività della Biblioteca in modo differenziato per la raccolta porta a porta;
- g) costante verifica che nessun oggetto o attrezzatura di proprietà dell'Amministrazione comunale o comunque funzionale allo svolgimento del servizio cui l'intero fabbricato è destinato venga portata all'esterno degli edifici interessati da parte di terzi, senza la preventiva autorizzazione degli uffici preposti;
- h) verifica visiva degli impianti e segnalazione immediata, nel caso in cui si evidenziassero inconvenienti di qualsiasi natura, di eventuali mancanze o disfunzioni al Comune nonché al Servizio Reperibilità in caso di guasti o malfunzionamento degli impianti che necessitino di interventi d'urgenza;
- i) immediata richiesta di intervento delle unità operative di emergenza in caso di eventi eccezionali e imprevedibili che dovessero verificarsi all'interno del fabbricato (incendi, allagamenti, tumulti, incidenti, ecc..) intervenendo laddove possibile intervenire in sicurezza, per cercare di limitare quanto più possibile i danni dell'evento;
- j) presenza nel caso in cui l'immobile venga utilizzato direttamente dal Comune o da terzi da esso autorizzati (manifestazioni, pubblici incontri, presentazioni di iniziative, ecc..) con previsione da parte del Comune dell'intervento di altri soggetti da esso individuati nel caso di eventi straordinari particolarmente onerosi; presenza anche nel caso di eventi diversi, ovvero di utilizzo saltuario e temporaneo di locali e/o palestre del fabbricato, che siano stati autorizzati dal Comune ma organizzati da terzi e verifica che, al termine degli eventi, tutto sia stato ripristinato alle condizioni necessarie allo svolgimento del servizio ordinariamente ivi previsto;
- k) garanzia di costante presenza, disponibilità e massima collaborazione agli altri operatori incaricati nel caso

l'immobile venga destinato dal Comune allo svolgimento delle seguenti attività: riunioni di Associazioni locali regolarmente autorizzate dal Comune, mostre, laboratori, attività ludiche, ecc. programmate e/o organizzate dal Comune

- l) garantire l'accessibilità del fabbricato dalla pubblica via e fruibilità dei percorsi interni di accesso al fabbricato e rimozione di ostacoli anche dovuti ad eventi atmosferici (neve) anche più volte al giorno qualora necessario in modo che gli utenti possano agevolmente raggiungere le destinazioni per garantire il regolare corso delle attività compresenti nello stesso.;
- m) decorosa tenuta degli spazi di contorno ai fabbricati (cortile, marciapiedi interni, androne, porticato, ecc..) con l'eliminazione di eventuali rifiuti;
- n) sull'area di pertinenza del fabbricato divieto assoluto di deposito di materiali di qualsiasi genere e presunta utilità se non espressamente autorizzati dal Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI che provvederà anche ad individuare gli spazi di sosta per biciclette, moto ed altri veicoli;
- o) tenuta del verde con pulizia degli spazi esterni, raccolta delle foglie e frutti caduti, innaffiamento delle piante ornamentali in terra o vaso;

Particolari situazioni potranno essere valutate dal Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI in relazione sia alla complessità delle attività che si svolgono presso l'immobile, sia alle dimensioni delle pertinenze e dar luogo a deroghe e/o precisazioni che dovranno comunque essere concordate esclusivamente in forma scritta.

Art. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DIVIETI

Il concessionario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia esclusivamente per il seguente scopo: abitazione per sé e per coloro che compongono il suo nucleo familiare al momento dell'assegnazione, impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti.

L'unità immobiliare assegnata al concessionario è ad esclusivo uso di abitazione e questi non potrà variare tale uso né apportare all'unità immobiliare modifiche non espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie ovvero senza il consenso espresso del Comune produrranno la risoluzione e sp r e s s a del contratto per fatto e colpa del concessionario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

L'eventuale detenzione di animali domestici è ammessa solo previa comunicazione al Comune e nel rispetto delle norme vigenti in materia, nazionali, regionali e/o comunali.

Il Comune si riserva la facoltà di dettare ulteriori particolari disposizioni, a cui il concessionario è tenuto ad attenersi, che dovessero essere ritenute indispensabili in considerazione della particolarità dell'ubicazione dell'alloggio concesso in concessione d'uso onerosa e modale.

Il concessionario è tenuto alla custodia e vigilanza dell'animale domestico affinché questi non arrechi disturbo e/o non produca danno alcuno a terzi o alle strutture di proprietà comunale e nel caso ne sarà ritenuto responsabile e tenuto a manlevare il Comune nei confronti di eventuali azioni di terzi.

E' fatto assoluto divieto di subconcessione o cessione in uso (anche parziale), anche temporaneo, a qualsiasi titolo.

E' fatto altresì divieto di accedere ai locali ed agli immobili del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte senza che vi sia necessità in relazione all'adempimento di attività previste al presente contratto.

E' tassativamente vietato utilizzare le aree scoperte e altri spazi posti all'interno del fabbricato di cui l'alloggio fa parte per attività che possano arrecare disturbo o danno (feste, intrattenimenti, giochi ecc...). Gli spazi esterni (cortile, giardino) sono pubblici e quindi non potranno comunque essere utilizzati e/o recintati dal concessionario per suo uso esclusivo, salvo autorizzazione scritta del Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI.

E' vietato esercitare nell'edificio qualsiasi commercio o altra attività professionale.

E' vietata la conduzione di orti o coltivazioni non floreali, salvo speciali autorizzazioni dell'Amministrazione. Qualsiasi tipo di utilizzo personale di porzioni dell'area pertinenziale del Centro Culturale da parte del concessionario dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI, che provvederà anche a dare disposizioni in merito e prescrizioni circa i materiali da impiegare, le distanze dai fabbricati e quant'altro sia ritenuto necessario per il decoro e il buon funzionamento del servizio svolto all'interno del fabbricato di cui la stessa fa parte.

La violazione di anche uno dei divieti di cui sopra è causa di risoluzione espressa del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c...

Art. 6 - DISPONIBILITÀ – PRESENZA – SOSTITUZIONE

Per l'adempimento di quanto previsto all'art. 4, il concessionario deve avere la disponibilità di almeno una persona adulta che sia maggiorenne e capace di sostituirlo nei casi di impedimento e/o assenza, anche per motivi di lavoro o connessi al normale svolgersi della vita quotidiana.

La presenza quotidiana nella struttura e la reperibilità telefonica in caso di assenza, dovrà essere garantita a mezzo di altro familiare maggiorenne, senza oneri per il Comune di Fornovo S. Giovanni.

Della sostituzione dovrà essere data preventiva comunicazione al Comune di Fornovo S. Giovanni per l'espressione dell'assenso.

Resta inteso che le responsabilità connesse alle attività previste dal presente contratto di concessione d'uso onerosa e modale restano comunque in carico al concessionario titolare anche se assente.

Il sostituto deve comunque garantire lo svolgimento delle medesime attività richieste al concessionario.

Art. 7 - USO DELL'ALLOGGIO, MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E MIGLIORIE

Le spese di manutenzione ordinaria e le spese delle utenze dell'alloggio, oltre alle spese per servirsi della cosa come meglio disciplinate al successivo art. 8, sono a carico del concessionario.

Sono a carico del Comune le spese di straordinaria manutenzione dell'interno Centro Culturale e dell'Alloggio.

Il concessionario ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa, se trattasi di spese straordinarie necessarie ed urgenti, eseguite direttamente e comunque solo se preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal concessionario restano acquisite al Comune di Fornovo S. Giovanni senza diritto, in capo al concessionario, alla corresponsione di alcun compenso, anche se eseguite con il consenso del Comune di Fornovo S. Giovanni, salvo sempre per il Comune di Fornovo S. Giovanni il diritto di pretendere dal concessionario il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.

Art. 8 - SPESE RELATIVE ALL'ALLOGGIO

Sono a carico del concessionario le spese per servirsi della casa.

Poichè l'alloggio concesso dispone di utenze proprie il concessionario provvederà a stipulare direttamente con le Aziende erogatrici i singoli contratti di fornitura, a sottoscrivere le volturazioni che di volta in volta si rendessero necessarie, nonché al pagamento dei canoni d'affitto dei relativi contatori e al pagamento dei consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nonché al pagamento della tassa relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Il Concessionario è tenuto al pagamento anticipato del canone di concessione dell'alloggio stabilito in euro/mese 450,00.

Tale somma è soggetta a partire dall'anno 2026 a revisione annuale secondo gli indici ISTAT pari all'integrale aumento dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatosi dal dicembre dell'anno precedente al dicembre dell'anno successivo

Sono inoltre a carico del concessionario le spese di telefono per uso privato, canoni TV e quant'altro sia di uso personale.

Art. 9 - RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Alla scadenza contrattuale pattuita ovvero nel caso di cessazione anticipata del contratto ai sensi dei successivi degli artt. 10 e 11, il concessionario dovrà restituire l'alloggio al Comune, libero e sgombro da persone e cose, nelle medesime condizioni trovate alla consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 10 - RINUNCIA E DISDETTA

Il concessionario è libero in qualunque momento di rinunciare all'alloggio, che deve essere riconsegnato al Comune alle medesime condizioni indicate all'articolo precedente, dandone comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale, con un preavviso di almeno 90 giorni.

Art. 11 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Oltre alle cause di risoluzione espressa del contratto, che opera di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., di cui al precedente art. 5, il mancato adempimento di uno degli obblighi di cui al presente contratto e/o quando vengano a mancare in capo al concessionario le condizioni di cui al bando di selezione, costituiscono giusta causa di risoluzione del contratto.

In particolare, il presente contratto può essere risolto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- per sopravvenuta disponibilità da parte dell'assegnatario di altra abitazione di proprietà adeguata al proprio nucleo familiare;
- per uso illecito dei beni concessi in concessione d'uso onerosa e modale;
- per sub concessione o cessione in uso a terzi anche solo parziale dell'immobile, compreso il parcheggio di veicoli o il deposito di materiali privati che nulla hanno a che vedere con l'uso pubblico del Centro Culturale;
- a seguito dell'avvenuta contestazione di almeno due inadempienze agli oneri imposti al concessionario ai precedenti artt. 4 e 6.
- in caso di comprovata impossibilità per l'assegnatario di eseguire le attività di cui al precedente articolo 4;

- in caso di mancato pagamento al Comune delle spese ripetibili di cui al precedente art. 8;
- in caso di decesso dell'assegnatario.

La risoluzione dovrà essere comunicata per iscritto, con preavviso di almeno 90 giorni, quando vengano a mancare in capo al concessionario le condizioni che hanno determinato l'assegnazione oppure in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente contratto.

Il concessionario dovrà fornire le proprie motivate controdeduzioni entro e non oltre i successivi 15 giorni, che il Comune si riserva di valutare.

Nel caso in cui le controdeduzioni presentate dal concessionario fossero ritenute giustificative il Comune procederà a comunicare formalmente l'archiviazione del procedimento di risoluzione contrattuale avviato.

Nel caso in cui invece il Comune non dovesse ritenere giustificative le controdeduzioni presentate dal concessionario o nel caso in cui non vengano formulate controdeduzioni il Comune procederà alla formale risoluzione del contratto di concessione d'uso onerosa e modale mediante formale richiesta di restituzione dell'immobile entro e non oltre i successivi 90 giorni.

In caso di decesso dell'assegnatario, fatta salva l'espressa e formale autorizzazione comunale al subentro di un familiare convivente secondo le modalità ed alle condizioni indicate al precedente art. 2, i familiari componenti il nucleo familiare dell'assegnatario, dovranno riconsegnare l'alloggio entro il termine di 180 giorni dalla formale richiesta da parte del Comune.

E' sempre fatta salva la facoltà per il Comune di esigere la restituzione del bene, per ragioni di pubblico interesse e/o per mutate esigenze di destinazione dell'immobile concesso in concessione d'uso onerosa e modale e/o a causa del sopraggiungere di situazioni urgenti ed imprevedute, con preavviso di almeno 90 giorni.

In tutti i casi di risoluzione del presente contratto all'assegnatario e/o ai componenti il suo nucleo familiare non spetta alcuna indennità e/o risarcimento di qualsiasi natura.

In difetto di riconsegna dell'immobile al Comune nei termini di cui sopra l'occupazione dello stesso sarà ritenuta abusiva a tutti gli effetti di legge con conseguente applicazione dei rimedi giurisdizionali di cui all'art. 657 c.p.c. e con la maturazione dell'indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio dell'immobile.

Art. 12 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente accordo non sarà valida e vincolante, ove non risulti da atto scritto e firmato da ciascuna delle Parti.

Art. 13 - CONTROVERSIE

Per ogni controversia sarà competente il foro di Bergamo.

Art. 14 - SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo e di registrazione del presente atto sono a carico del concessionario. Per la registrazione si chiede l'applicazione dell'imposta con tutti i benefici di legge.

ART. 15 - NORME FINALI

Le attività di cui al precedente art. 4 richieste al concessionario costituiscono attività accessoria la cui consistenza

non è tale da snaturare il rapporto contrattuale.

In ogni caso tale attività non comporta il sorgere di alcun rapporto di dipendenza nei confronti del Comune.

Il domicilio del concessionario viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo dell'immobile ceduto concesso in concessione d'uso onerosa e modale per il Comune di Fornovo S. Giovanni, invece, viene eletto presso la sede in Piazza S. Giovanni n. 1 – FORNOVO SAN GIOVANNI.

Art. 16 - PRIVACY

Il Regolamento Generale di Protezione dei Dati n. 2016/679/UE e s.m.i. prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo la normativa indicata, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di tutela della riservatezza dei soggetti che presentano la manifestazione di interesse . Tutti i dati personali raccolti saranno trattati in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente.

I dati personali saranno raccolti presso questa Amministrazione per gli adempimenti per gli scopi necessari a quanto previsto dal presente contratto e trattati per le finalità inerenti la gestione del rapporto medesimo.

FORNOVO SAN GIOVANNI li

per il Comune di Fornovo S. Giovanni, Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI,
il Responsabile del Servizio -----

Il Concessionario, sig. -----

A norma dell'art. 1341, comma 2, codice civile si approvano espressamente le clausole contenute negli artt. 4 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO; 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO; 6 - DISPONIBILITÀ – PRESENZA – SOSTITUZIONE; 7 – USO DELL'ALLOGGIO, MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E MIGLIORIE; 8 - SPESE RELATIVE ALL'ALLOGGIO; 10 - RINUNCIA E DISDETTA; 11- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; 15 – NORME FINALI.

FORNOVO SAN GIOVANNI, li

per il Comune di Fornovo S. Giovanni, Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI,
il Responsabile del Servizio -----

Il Concessionario, sig. -----