

COMUNE DI CARAVAGGIO
Provincia di Bergamo

**SCHEMA DI ATTO PER LA CONCESSIONE
DELL’AFFIDAMENTO IN GESTIONE AD ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE
OPERANTI NELL’AMBITO COMUNALE DI LOCALI DI PROPRIETA’ COMUNALE POSTI AL PIANO
TERRA DI FABBRICATO SITO IN LARGO CAVENAGHI DENOMINATO “EX OSPEDALE”**

Tra i Signori

- sig., nato a il, funzionario del Comune di Caravaggio, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del predetto Comune di Caravaggio, in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. deled autorizzato a rappresentarlo in forza del decreto sindacale n. del ed ai sensi dell'art. 107 3° comma lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, codice fiscale numero; di seguito definito **Comune o Concedente**;

- sig., nato a il, e residente in, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante dell'associazione, con sede in, via, partita Iva n.; di seguito definito **Concessionario**;

PREMESSO:

- il Comune di Caravaggio è proprietario del fabbricato sito Largo Cavenaghi a Caravaggio della consistenza netta di circa mq. 96,43 - Foglio 47 Mapp 3219 - sub. 706 - 5 vani che possono essere adibiti, a seguito di piccoli interventi di manutenzione edili ed elettrici (a carico dell'affidatario) a sede di organizzazioni o associazioni di volontariato APS (Associazione di Promozione Sociale) con cui stipulare apposita convenzione, “mediante procedure comparative riservate alle medesime” nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità, trasparenza, partecipazione e parità di trattamento così come indica il comma 3 dell’articolo 56 del Codice del Terzo Settore al fine di premiare l’impatto e le attività che le associazioni svolgono sul territorio comunale.
- i locali devono essere destinati esclusivamente a uso sede legale/amministrativa, riunioni degli organi sociali (Direttivo, Assemblea dei soci) archivio e deposito dei materiali (non classificati come pericolosi) dell’associazione. E’ vieta l’apertura al pubblico indistintamente e lo svolgimento di attività di pubblico spettacolo, somministrazione o commercio.
- gli affidamenti di cui al comma precedente sono disposti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 36/2023;

TUTTO CIO’ PREMESSO:

- che con indirizzo di Giunta Comunale n. 94 del 01.09.2026 si è dato parere favorevole e con determinazione n. del è stato determinato:
- Di affidare in via preferenziale la gestione dei locali all’interno del fabbricato sito Largo Cavenaghi a Caravaggio della consistenza netta di circa mq. 96,43 - Foglio 47 Mapp 3219 - sub. 706 - 5 vani a sede di organizzazioni o associazioni di volontariato APS (Associazione di Promozione Sociale) e di disporre l’affidamento ai sensi del D.Lgs. 36/2023;
- Di approvare allo scopo l’unito **AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE AD ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE OPERANTI NELL’AMBITO COMUNALE DI LOCALI DI PROPRIETA’ COMUNALE POSTI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO SITO IN CARAVAGGIO -LARGO CAVENAGHI DENOMINATO “EX OSPEDALE”**
- Di dichiarare priva di rilevanza economica la gestione dei locali suddetti e che nel caso di investimenti, l’eventuale costo relativo alla quota annuo di ammortamento, sostituisce il canone di concessione o di locazione dell’impianto che l’Associazione dovrebbe versare al Comune di Caravaggio;

- Che in data sono state avviate le procedure per la concessione dei locali di proprietà comunale in oggetto;
- Che l'Associazione nell'ambito della procedura suddetta ha dichiarato la disponibilità a stipulare contratto di concessione in relazione alla gestione, manutenzione e conservazione dei locali posti al piano terra del fabbricato sito a Caravaggio - Largo Cavenaghi denominato "ex Ospedale" quale sede utile per perseguire le finalità proprie dell'associazione, impiegando risorse proprie rese disponibili da propri sostenitori e/o che verranno raccolte anche tramite il reperimento di sponsor interessati al possibile "ritorno pubblicitario" mediante la diffusione del nome e/o marchio d'impresa;

tutto ciò premesso:

Si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Caravaggio, concede in uso a avente sede legale in Via , che accetta i locali di proprietà comunale, situati in Largo Cavenaghi a Caravaggio della consistenza netta di circa mq. 96,43 - Foglio 47 Mapp 3219 - sub. 706 - 5 vani meglio individuato nell'allegata planimetria.

La concessione viene affidata ed accettata sotto l'osservanza piena ed assoluta delle norme e condizioni, patti e modalità dedotti e risultanti dal presente atto.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE D'USO

Il concessionario è obbligato ad utilizzare detto immobile esclusivamente a uso sede legale/amministrativa, riunioni degli organi sociali (Direttivo, Assemblea dei soci) archivio e deposito dei materiali (non classificati come pericolosi) dell'associazione. E' vieta l'apertura al pubblico indistintamente e lo svolgimento di attività di pubblico spettacolo, somministrazione o commercio, e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, per lo svolgimento di ulteriori attività ludico-educative, a valenza sociale e aggregativa provvedendo a propria cura a tutte le spese necessarie per l'utilizzo dell'immobile ai fini predetti.

Il Concessionario per tutta la durata della concessione dovrà garantire **-pena la decadenza-** il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività dell'APS.

Il concessionario non potrà concedere in sublocazione o in comodato l'immobile, in tutto o in parte, e non potrà dare allo stesso una destinazione d'uso diversa rispetto a quella stabilita, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

L'accesso è pertanto riservato ai volontari individuati dal Concessionario nell'ambito della propria attività. A riguardo il Concessionario si impegna a garantire la conduzione e la sorveglianza dei locali mediante propri incaricati, a mantenere chiuso l'accesso durante le ore di non utilizzo ed a produrre copia della polizza assicurativa con massimali adeguati (non inferiori ad € 500.000 per sinistro) sottoscritta con primaria compagnia assicurativa che manlevi il Comune di Caravaggio da ogni richiesta di indennizzo e/o rimborso per danni e/o infortuni causati dall'impianto o in conseguenza al suo utilizzo anche improprio, nonché durante i lavori di realizzazione e/o manutenzione.

ART. 3 ESECUZIONE DI LAVORI

Nella procedura di selezione per l'individuazione del concessionario, il concessionario ha dichiarato di voler provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di lavori di manutenzione e completamento dei manufatti per renderli idonei all'attività dell'associazione, i lavori suddetti consistono in:

.....

E si intendono preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, a condizione che siano conformi a quanto dichiarato, diretti da tecnico abilitato incaricato dal Concessionario-, che provvederà a produrre una planimetria in opportuna scala, computo metrico estimativo, particolari costruttivi e relazione illustrativa descrittiva della natura delle opere previste e il piano di sicurezza del cantiere.

Tutte le soluzioni tecniche e di finitura previste dal progetto dovranno essere compatibili con le vigenti normative.

La Direzione dei Lavori ed il Coordinamento per la sicurezza dei lavori verrà svolta da tecnici abilitati incaricati dal Concessionario.

Il collaudo da tecnici incaricati dal Comune.

I locali e le relative pertinenze dovranno essere conservate nelle migliori condizioni di manutenzione e con la massima diligenza garantendo il Concessionario l'esecuzione degli interventi di manutenzione necessari. Ogni variazione, innovazione, eliminazione od aggiunta, dovrà essere preliminarmente autorizzata dall'Assessorato Competente e/o dal Responsabile del Servizio dell'Area IV^ Gestione del Territorio.

Il Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Area IV^ Gestione del Territorio, eseguirà sopralluoghi per verificare lo stato dell'immobile e relative pertinenze e si riserverà la facoltà di chiedere al Concessionario, se del caso, l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari.

Il Concessionario si potrà avvalere della facoltà di pubblicizzare la propria attività così come quella dei propri collaboratori e/o sponsor tramite i mezzi di comunicazione e/o uno o più cartelli informativi collocati in loco. Il numero dei cartelli e la loro collocazione sarà concordato tra le parti in relazione alla dimensione.

L'esposizione dei cartelli è soggetta all'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità, qualora la scritta del nome dell'azienda o del Concessionario superi i 300 cmq.

ARTICOLO 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE.

La durata della concessione è convenuta in anni **cinque (5)** decorrenti dal,

Alla scadenza potrà essere rinnovata per ulteriori cinque anni mediante provvedimento esplicito della Giunta Comunale o del Responsabile del Servizio su parere della Giunta stessa salvo disdetta da parte di una delle parti da inviarsi con raccomandata AR novanta giorni prima della scadenza. In caso di mancato rinnovo, scadenza anticipata, o scioglimento anticipato quanto realizzato sull'area concessa e le relative pertinenze passerà gratuitamente e senza alcuna rivalsa al Comune di Caravaggio.

Il Comune di Caravaggio, per contro non richiederà oneri al Concessionario per la eventuale rimozione e/o smaltimento di quanto realizzato.

ARTICOLO 5 - CANONE ANNUO

Il canone concessorio è determinato nella misura di **€ 2.500,00 (duemilacinquecento) annui** - quotazioni OMI II semestre 2025 con riduzione di circa il 63%. Il canone potrà essere ridotto della quota annua del costo sostenuto per il piano di manutenzione e cura del bene (lavori di tinteggiatura, pulizia e piccola manutenzione ordinaria) necessario a mantenere i locali idonei all'uso. La riduzione del canone non può eccedere il canone dovuto per l'esercizio di riferimento (pari a € 2.500,00) e l'eventuale eccedenza non dà diritto a rimborso, compensazione negli esercizi successivi o credito nei confronti del Comune, salvo diversa espressa previsione dell'Amministrazione. La documentazione dei costi sostenuti servirà all'Ente per giustificare la riduzione dell'accertamento di entrata rispetto al canone teorico

ARTICOLO 6 - CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'esatto e puntuale assolvimento di ogni obbligo contrattuale, il concessionario.....ha costituito cauzione definitiva di Europari al 10% del canone di concessione quinquennale (€ 1.250,00), mediante fideiussione..... n.del rilasciata da..... La stessa è considerata in caso di risoluzione per inadempimento o per qualsiasi causa imputabile al concessionario, quale liquidazione anticipata e forfettizzata del risarcimento dei danni insiti nello scioglimento prematuro del contratto, salvo

i maggiori importi che risulteranno dovuti. Il deposito cauzionale resterà vincolato per l'intero importo e per tutta la durata contrattuale e verrà restituito dopo che, scaduto il contratto, le parti avranno regolato ogni conto e partita in sospeso dipendente dall'esecuzione del contratto e dopo che il concessionario avrà comprovato l'assolvimento di tutti gli oneri relativi ai contributi previdenziali ed assicurativi.

ARTICOLO 7 - SCADENZA DEL CONTRATTO E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

Alla scadenza del contratto, il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile, in buono stato di conservazione e funzionamento, nel limite dei deterioramenti prodotti dal normale uso, pena il risarcimento dei danni subiti. La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale, redatto in contraddittorio tra le parti sulla base dell'effettivo riscontro con il verbale di consegna dei locali, arredi, attrezzature e materiale.

ARTICOLO 8 - NORME IGIENICO SANITARIE E DI SICUREZZA

Il concessionario è obbligato ad osservare scrupolosamente tutte le norme vigenti in materia di igiene e sanità, e sicurezza assumendosene le relative responsabilità in caso di contestazione da parte dell'Autorità di vigilanza sanitaria o di pubblica sicurezza.

ARTICOLO 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La gestione della struttura, oggetto del presente contratto, viene effettuata dal concessionario, a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo a tutti gli effetti di legge.

Il concessionario è tenuto a gestire la struttura ed a svolgere le attività previste dal vincolo di destinazione d'uso, con piena autonomia organizzativa e gestionale nel rispetto di tutte le norme e disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Il concessionario ha comunicato in forma scritta:

- a) il nominativo del Responsabile dell'associazione e il relativo recapito telefonico, quale referente nei rapporti con l'Amministrazione Comunale;
- b) il nominativo del Responsabile della sicurezza e degli addetti al primo soccorso e antincendio; ha consegnato all'Amministrazione:

- a) la copia della/e polizze assicurative;
- b) copia dello statuto dell'associazione;

Nella fase successiva all'inizio delle attività il concessionario è obbligato:

- a) a provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile ottenuto in concessione;
- b) a sostenere le spese per le eventuali utenze relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas e telefono, nonché al pagamento delle tasse relative allo smaltimento dei rifiuti;
- c) a dotare l'immobile di ogni ulteriore materiale necessario per il suo funzionamento.

Il Concessionario è direttamente ed esclusivamente responsabile verso il Concedente ed i terzi per eventuali danni derivanti dall'uso e/o abuso e dalla trascuratezza dello stesso, dovrà allo scopo stipulare polizze assicurative:

- a) per responsabilità civile verso terzi: per danni arrecati a terzi compresi il Comune di Caravaggio. Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia congruo ed adeguato alle attività svolte e comunque non inferiore a €. 500.000,00 per sinistro;
- b) per responsabilità civile verso Prestatori di lavoro per infortuni sofferti da prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, inclusi i soci lavoratori e gli altri collaboratori, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga con un massimale di garanzia congruo ed adeguato rispetto ai prestatori di lavoro impiegato e comunque non inferiore a €. 1.000.000,00 per sinistro;

L'operatività delle suddette polizze, che il Concessionario consegnerà in copia al Comune di Caravaggio, non esonerano il Concessionario stesso dalle responsabilità di qualsiasi genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto, in tutto e in parte, dalle suddette polizze assicurative, rimanendone l'Amministrazione comunale totalmente indenne;

Pertanto il Concessionario esonera il Comune di Caravaggio da ogni e qualsiasi responsabilità civile, penale ed amministrativa dipendente dall'utilizzo dell'immobile.

Il Comune sarà esentato da ogni azione, sia in via giurisdizionale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

ARTICOLO 10 - PENALITA'

Qualora nell'esecuzione del presente contratto, il Comune rilevi irregolarità, inadempienze o violazioni agli obblighi e/o condizioni del contratto stesso, Il Comune potrà applicare una o più penali nei confronti del Concessionario dell'importo di € 200,00 per ogni violazione.

L'importo delle penali potrà essere trattenuto sull'importo della cauzione prestata, che in tal caso, dovrà essere reintegrata.

Per l'applicazione delle penali l'Amministrazione adotterà il seguente procedimento:

- Le singole inadempienze verranno contestate per iscritto, con l'imposizione di un termine non superiore a 10 giorni per la presentazione delle eventuali deduzioni del Concessionario;
- La decisione definitiva verrà assunta dal Responsabile comunale competente nella gestione del contratto

ARTICOLO 11 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

L'accertata violazione della presente disposizione comporterà l'immediato recesso dal rapporto contrattuale, senza alcuna formalità, dell'amministrazione comunale, che provvederà ad incamerare la cauzione di cui all'art. 6 riservandosi di avviare azioni di risarcimento nonché ulteriori azioni per la tutela dell'interesse pubblico.

ARTICOLO 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Nel caso di inosservanza e/o inadempienza del Concessionario agli obblighi e/o condizioni del presente contratto, l'Amministrazione comunale invierà al Concessionario stesso diffida ad adempiere entro il termine di 24 ore, e/o contestazione di addebiti con termine a controdedurre di 10 giorni.

Trascorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione comunale potrà, a seconda della gravità dell'inadempienza:

- applicare una sanzione a titolo di penalità;
- avviare la procedura di decadenza della concessione.

Oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione immediata del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le seguenti fattispecie:

- mancato utilizzo dei locali quali sede delle attività dell'associazione APS;
- interruzione dell'esercizio dell'attività dell'associazione per cause imputabili al Concessionario;
- perdita di uno o più requisiti indispensabili richiesti dalla normativa regionale per trattare con la pubblica amministrazione;
- mancata corresponsione del canone di concessione;
- l'applicazione di sanzioni rilevanti da parte degli enti deputati al controllo per quanto attiene: quanto previsto nei contratti collettivi di lavoro, l'utilizzo di personale privo dei requisiti prescritti, l'omissione del pagamento al prestatore di lavoro delle retribuzioni dovute nonché di versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali dovuti per legge, la violazione delle disposizioni di legge in materia di prevenzione degli infortuni, assistenza e previdenza dei lavoratori impiegati nell'esecuzione delle attività svolte nei locali oggetto di concessione;
- contravvenzione al divieto di cessione del contratto e di subconcessione;
- mancato reintegro della cauzione contrattuale ai sensi dell'art. 10,
- mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria degli immobili richiesti dall'Amministrazione per il mantenimento del buon stato manutentivo di tutti i beni immobili e mobili consegnati;

- in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite in modo difforme dalle disposizioni di cui all'art. 3, comma 8 della legge 136/2010,
- mancate o insufficienti controdeduzioni ad inadempienze contestate successive alla terza nel periodo di validità della concessione.

Nelle ipotesi sopra indicate il contratto sarà risolto di diritto, con effetto immediato, a seguito di dichiarazione dell'Amministrazione comunale, in forma di lettera raccomandata, di avvalersi della clausola risolutiva. La risoluzione del contratto per colpa del Concessionario comporta, altresì, che il Concessionario non potrà partecipare alla successiva gara per la gestione del servizio o concessione degli spazi oggetto del presente contratto, indetta dall'Amministrazione Comunale.

La risoluzione del contratto per colpa del Concessionario comporta l'obbligo da parte dello stesso al risarcimento danni, con conseguente incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo il maggior risarcimento dei danni. L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità civili e penali dell'impresa.

Il Comune in caso di risoluzione del contratto, potrà anche rivalersi sul deposito cauzionale prestato per:

- far fronte alle spese conseguenti al ricorso a terzi soggetti, necessario per limitare gli effetti dell'inadempimento;
- coprire le spese di indizione di una nuova gara per la concessione degli spazi o l'affidamento del servizio;
- soddisfarsi per il pagamento delle penalità contestate e non versate dal Concessionario.

ARTICOLO 13- REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di procedere alla revoca della concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto e nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.

L'atto di revoca verrà inviato con congruo anticipo e comunque almeno sei mesi prima della data prevista per la riconsegna dell'immobile.

ARTICOLO 14 - TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI.

Il concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dalla legge n. 136/2010 e s.m.i. al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari relativi al presente contratto, a pena di nullità del contratto stesso. Pertanto, il concessionario è obbligato, ai sensi dell'art. 3 della suddetta legge, ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste Italiane spa, dedicati anche in via non esclusiva, al presente contratto ed a comunicare gli estremi identificativi dei suddetti conti correnti dedicati, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi, entro sette giorni dalla loro accensione.

ARTICOLO 15 - TRATTAMENTO E TUTELA DEI DATI PERSONALI.

Il concessionario nell'adempimento dei propri obblighi contrattuali verso il Comune Caravaggio e nell'esecuzione delle conseguenti operazioni di trattamento di dati personali inerenti il presente contratto assicura il rispetto delle disposizioni del D. Lgs.vo 196/2003 Testo Unico - Codice Privacy.

ARTICOLO 16 - SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto, le relative imposte e tasse, nessuna esclusa, attuali e future, sono a totale carico dell'aggiudicatario - concessionario.

ARTICOLO 17 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE.

Qualunque contestazione o vertenza dovesse insorgere e non dovesse essere risolta tra le parti in ordine alla interpretazione o esecuzione del presente contratto, qualunque ne sia la natura o la causa, sarà sottoposta al giudizio della magistratura ordinaria - Tribunale di Bergamo.

ARTICOLO 16 - NORMATIVA DI RINVIO E NORME VIGENTI.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si fa riferimento a tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia ed in particolare al D.Lgs. 38/2021, alle disposizioni del codice civile ed alle altre norme applicabili ai contratti di diritto pubblico.

ARTICOLO 17 - COMUNICAZIONI.

Qualunque comunicazione scritta del concessionario al Comune di Caravaggio, riguardante l'esecuzione del contratto, deve essere inviata al seguente indirizzo: Al Sindaco del Comune di Caravaggio - Piazza Garibaldi n. 9 - 24043 Caravaggio (BG) tramite pec all'indirizzo urp@pec.comune.caravaggio.bg.it mentre qualunque comunicazione scritta del Comune di Caravaggio al concessionario sarà inviata presso la sede del domicilio eletto dallo stesso.

Caravaggio,

F.to Il Comune di Caravaggio -Concedente-

F.to il Concessionario

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile il concedente ed il concessionario dichiarano di approvare tutte le clausole del contratto e, in particolare le seguenti: art. 2 (destinazione d'uso), art 3 (esecuzione di lavori), art.4 (durata della concessione), art. 5 (canone annuo), art. 6 (cauzione definitiva) art. 9 (obblighi del concessionario), art. 10 (penalità), art. 12 (risoluzione del Contratto), art. 13 (revoca della concessione) art.15 (trattamento e tutela dei dati);

Clausola risolutiva espressa: il concessionario dichiara di essere a conoscenza del contenuto della legge 136/10 ed in particolare delle disposizioni del comma 8, art. 3 in relazione al quale verrà attivata la procedura di risoluzione del contratto da parte del comune in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane s.p.a.

Letto confermato e sottoscritto:

F.to Il Comune di Caravaggio -Concedente-

F.to il Concessionario

ALLEGATI: Planimetria