



# CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Area Servizi ai cittadini**  
**Settore socio educativo**  
**Servizio Welfare Casa - Gestione amministrativa del patrimonio**  
**Servizio Gestione amministrativa del patrimonio**

Registro scritture private \_\_\_\_\_

## **SCRITTURA PRIVATA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E ..... PER LA CONCESSIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE UBICATO AL PIANO PRIMO DI VILLA ZORN DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN SESTO SAN GIOVANNI, VIA CESARE DA SESTO N. 113 (LOCALI ASSOCIAZIONI 2).**

Tra le parti:

il **Comune di Sesto San Giovanni**, Piazza della Resistenza n. 20 - Sesto San Giovanni (MI), cap. 20099 - C.F. 02253930156, P.IVA 00732210968, rappresentato in questo atto dal Direttore dell'Area dei Servizi ai cittadini, dott.ssa Anna Brambilla, in forza del decreto sindacale n. 6 del 28.05.2025, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che agisce e si obbliga esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta ex art. 107 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., di seguito indicato come "Concedente",

e

\_\_\_\_\_, con sede legale sita a \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_ - cap. \_\_\_\_\_ - C.F./P.IVA \_\_\_\_\_, rappresentato per il presente atto dal, sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato ai fini dell'incarico presso la sede legale, munito dei necessari poteri in esecuzione del provvedimento \_\_\_\_\_, che individua il medesimo quale rappresentante legale *pro-tempore*, agendo in sua rappresentanza, di seguito indicato come "Concessionario". (Nel seguito congiuntamente indicate come le "Parti").

### **Premesso che**

- il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario dell'immobile denominato "Villa Zorn", catastalmente individuato al N.C.E.U. al fg. 22, mapp. 121 (parte), sito a Sesto San Giovanni, in via Cesare Da Sesto n. 113, risalente al XIX secolo e, quindi, rappresenta un patrimonio culturale di valore storico-artistico e culturale soggetto, ai sensi dell'art. 822, co. 2, e art. 824 c.c., al regime giuridico dei beni demaniali, cedibile in godimento a terzi mediante concessione amministrativa, nonché alle disposizioni del D.Lgs n. 42/2000 e s.m.i. (Codice dei Beni culturali) poiché bene tutelato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Milano;
- con detto bene pubblico, l'Amministrazione comunale intende accrescere, in linea con il valore storico-culturale dello stesso bene, l'offerta culturale cittadina mediante la valorizzazione dell'immobile di Villa Zorn;
- per tale finalità, nell'elenco delle valorizzazioni immobiliari di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026-2028, approvato con delibera di C.C. n. 57 del 17.12.2025, e successivamente aggiornato con la delibera di C.C. n. 5 del 26.02.2026 e la delibera di C.C.

n. 10 del 26.03.2026, è stata prevista l'assegnazione di due porzioni immobiliari ubicate al piano primo di Villa Zorn;

- con delibera di Giunta comunale n. 84 del 07.05.2026, l'Amministrazione comunale ha definito le linee di indirizzo per l'assegnazione distinta delle due porzioni immobiliari, identificate dal competente servizio tecnico dell'Ente come "Locali associazioni 2" e "Locali associazioni 3", ciascuna con determinate finalità da perseguire da parte dei rispettivi concessionari, aggiudicatari della procedura di evidenza pubblica esperita prioritariamente, ma entrambe protese all'unitario scopo di valorizzazione del patrimonio culturale finalizzato ad aumentare l'offerta culturale cittadina sul territorio sestese;
- con determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato, quindi, approvato lo schema dell'Avviso pubblico, e relativi allegati, riguardante l'esperita procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso della porzione d'immobile ubicata al piano primo di Villa Zorn identificata come "Locali associazioni 2";
- con determina n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il "Locale associazioni 2" è stato aggiudicato a \_\_\_\_\_ e di seguito sono state eseguite le verifiche inerenti il possesso dei requisiti in capo al medesimo che hanno dato positivo esito;

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue.

### **ART. 1**

Le premesse e gli allegati costituiscono parti integranti e sostanziali della presente scrittura privata.

### **ART. 2. - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Sesto San Giovanni concede a \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, la quale dichiara di accettare per sé ed aventi causa, l'uso esclusivo **del "Locali associazioni 2"** ubicato al piano primo dell'edificio di proprietà comunale denominato "Villa Zorn", sito in via Cesare da Sesto n. 113, come di seguito identificata e rappresentata graficamente nella planimetria allegata (Allegato A2), quale parte integrante e sostanziale della presente concessione, catastalmente individuato al N.C.E.U. al fg. 22, mapp. 121 (parte), per complessivi **mq 56,18**; dotato di parti comuni, tra cui servizi igienici, di cui uno accessibile,

Ai mq 56,18 in concessione corrispondono **69,29 millesimi**, comprensivi delle parti comuni, come riportato nella tabella di cui Allegato A2 della planimetria .

La "Villa Zorn", all'interno della quale è ubicata al piano primo la porzione di immobile in concessione, rappresenta un bene culturale a valenza storico-artistico e, pertanto, per l'utilizzo del bene oggetto di concessione, dovranno essere osservate le disposizioni del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni Culturali e il paesaggio).

### **ART. 3 - FINALITA' DELLA CONCESSIONE**

La concessione della porzione di bene, posta al piano primo di Villa Zorn, identificata come "Locali associazioni 2", è finalizzata *esclusivamente* allo svolgimento di attività ed iniziative dirette a supportare i giovani aiutandoli nelle loro scelte e formazione professionale, effettuando altresì incontri culturali con gli studenti e scuole. Con le iniziative dovrà essere improntato ai giovani il senso dei principi di legalità, il rispetto delle istituzioni e il senso civico, anche attraverso partecipazioni attive alla vita comunitaria mediante promozioni di attività di volontariato da esercitare nel campo della solidarietà sociale, della collaborazione civile e delle iniziative culturali al fine di far intraprendere un itinerario di crescita sociale, culturale e professionale.

Presso i locali in concessione devono essere svolte solamente le attività che siano conformi al progetto di gestione presentato in sede di procedura concorsuale (Allegato \_\_\_\_), come allegato alla presente scrittura privata quale parte integrante e sostanziale.

Non sono quindi consentiti utilizzi per scopi diversi da quelli individuati nel progetto offerto che deve essere considerato in una forma e veste di gestione unitaria e non correlata a parti dello stesso.

La finalità del progetto deve essere perseguita dal concessionario nel suo complesso.

#### **ART. 4 - STATO DEI LOCALI**

La porzione di immobile "Locali associazioni 2" di cui all'art. 2 è concessa, per l'uso sopra descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'atto della consegna.

Il Concessionario dichiara di aver visionato l'immobile oggetto di concessione e di accettarlo per l'uso e le finalità esclusive stabilite all'art. 3, di ritenerlo idoneo allo svolgimento della propria attività di cui al progetto, in buono stato manutentivo relativamente alle caratteristiche strutturali del bene, necessarie all'espletamento delle finalità del progetto stesso, ed esente da vizi e difetti che possano nuocere persone e terzi sollevando il Concedente da ogni qualsivoglia responsabilità conseguente anche nel caso di diniego o revoca di eventuali autorizzazioni necessarie per l'attività da svolgersi motivati da stati, fatti o quant'altro attinenti all'immobile oggetto della presente concessione.

La porzione di immobile identificata come "Locali associazioni 2" e le parti in comune, sono in "buone condizioni di manutenzione" perché sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione ordinaria; in particolare, le opere effettuate hanno interessato la verifica degli impianti idrosanitari dei servizi igienici adiacenti ai locali, la sostituzione dei sanitari, la riparazione di una parete divisoria e l'imbiancatura delle pareti. L'impianto elettrico dei locali è stato integralmente rifatto; l'impianto di riscaldamento e quello idrico-sanitario sono centralizzati ed interconnessi ai restanti spazi della villa.

L'unità immobiliare viene concessa priva di arredi, è obbligo del Concessionario di provvedere, a proprio cura e spese, all'arredamento necessario per lo svolgimento della propria attività.

*Gli arredi dovranno essere ignifughi e provvisti delle certificazioni rispondenti alle classificazioni prescritte dalle normative di riferimento in materia di sicurezza.*

#### **Art. 4.1. Modalità di consegna dell'immobile oggetto di concessione**

La consegna dell'immobile al concessionario avverrà tramite verbale, redatto in contraddittorio tra il competente ufficio dell'amministrazione comunale e il concessionario. Le parti prenderanno atto dello stato dei luoghi e redigeranno un dettagliato rapporto di consistenza dell'immobile ed aree pertinenziali e strutture ivi ubicate dichiarandone la conformità all'uso.

All'atto della consegna, il concessionario diverrà custode dell'immobile, strutture, aree e pertinenze oggetto della concessione.

#### **ART. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

I locali vengono concessi per un periodo di durata di **6** (sei) anni decorrenti dalla data del \_\_\_\_\_ sino al \_\_\_\_\_, termine di validità ed efficacia del contratto.

Sono fatte salve le cause di estinzione di cui all'art. 14 e gli interessi sopravvenuti del Concedente in forza dei quali il rapporto concessorio potrà sciogliersi prima della naturale scadenza.

#### **ART. 6 - RINNOVAZIONE**

Decorso il periodo di durata di cui all'art. 5, il Comune potrà rinnovare la concessione per ulteriori **6** anni con proprio provvedimento espresso, previa istanza del concessionario presentata nei sei mesi precedenti la data di scadenza della concessione.

La possibilità di rinnovo della concessione è prevista per una sola volta.

Il rinnovo della concessione implica la formalizzazione di un nuovo atto di concessione.

E' escluso il rinnovo tacito della concessione.

Il rinnovo della concessione comporta la verifica preliminare del comportamento tenuto dal concessionario nel corso del periodo di concessione in relazione all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali assunti, alle finalità perseguite con il progetto, all'effettuazione delle opere di manutenzione ordinaria ed eventuali straordinarie atte a mantenere la funzionalità dell'immobile.

Nella verifica preliminare di cui sopra sarà, altresì, valutata l'inesistenza di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione e la possibilità di una concreta e più proficua valorizzazione dei locali.

Ai fini della verifica, il concessionario è tenuto a presentare, in fase di scadenza della concessione,

apposito rendiconto e dettagliata relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto concessorio.

Il rinnovo della concessione implicherà nella sua costituzione, la permanenza delle finalità esclusive esercitate dal Concessionario come prescritte all'art. 3, nonché la sussistenza delle ragioni di convenienza e pubblico interesse e condizioni di fatto che giustificheranno la concessione.

In caso di non intervenuto rinnovo della concessione, per mancata presentazione di apposita istanza del Concessionario, ovvero per effetto di diniego del Concedente o del non permanere delle finalità o del pubblico interesse, la presente concessione si estinguerà, automaticamente, alla data di scadenza del termine contrattuale prescritto all'art. 5 senza che il Concessionario possa vantare pretese alcune, a qualunque titolo, nei confronti del Comune.

L'estinzione del rapporto concessorio, come sopra descritto, ovvero per effetto della sua naturale scadenza, comporterà, per il Concessionario, il rilascio immediato dei locali in uso ed il rientro degli stessi nella piena disponibilità del Concedente nello stato di fatto come concessi o secondo il buon stato manutentivo effettuato dal Concessionario nei cui confronti sussiste l'obbligo di provvedervi, così come le eventuali migliorie che la medesima riterrà di apportare, senza oneri e costi a carico del Concedente e senza pretese di rimborso o altre somme sostenute in relazione a quanto eseguito sui beni in uso in termini di migliorie o innovazioni o altra significativa tipologia di intervento.

#### **ART. 7 - CANONE**

Sulla base della stima effettuata dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del Comune (Allegato A1), il valore del canone annuo della concessione del "Locali associazioni 2" di cui all'art. 2 del presente contratto, ubicato al piano primo di Villa Zorn sita in via Cesare Da Sesto n. 113, è pari ad € 124,00= al mq annui, per un canone annuo di **€ 6.966,00=**.

#### ***(Le clausole che seguono sono riservate in caso di canone gratuito)***

\*Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni e dell'art. 4.1.1. dell'Avviso pubblico della procedura, il canone è gratuito perché il Concessionario è un Ente del Terzo Settore, iscritto al RUNTS ex D.Lgs n. 117/2017 e s.m.i..

L'assegnazione gratuita a favore dell'ETS è subordinata allo svolgimento nei locali in concessione della propria attività istituzionale da parte dell'assegnatario nel rispetto delle finalità di cui all'art. 10 del Regolamento, nell'ottica di una progettualità condivisa tra Ente e Comune di Sesto San Giovanni e la corretta conservazione del bene, l'eventuale apertura alla pubblica funzione e la migliore valorizzazione.\*

#### ***(Le clausole che seguono sono riservate in caso di canone agevolato)***

\*Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. b) e c), e commi 2 e 4 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni e dell'art. 4.1.2. dell'Avviso pubblico della procedura, il canone annuo applicato sulla base dei criteri prescritti nella procedura di concessione è pari ad € \_\_\_\_\_, al netto di IVA.

L'agevolazione del canone è riferita solo agli spazi utilizzati per le finalità del progetto, in caso di finalità diverse il canone da versare dovrà essere riportato al valore di mercato degli spazi oggetto di concessione con conseguente obbligo di pagamento in tale valore da parte del Concessionario.

La permanenza dell'agevolazione del canone dovrà essere garantita annualmente, con obbligo del Concessionario della trasmissione, entro ogni anno del compimento del contratto, della documentazione necessaria atta a comprovare il mantenimento del rapporto concessorio e l'agevolazione conseguita in funzione delle attività svolte con il progetto.

La mancata presentazione della documentazione, ovvero la verifica condotta da parte dei competenti uffici del Concedente che accertino l'insussistenza del permanere dei requisiti prescritti per l'agevolazione, costituirà causa di scioglimento del rapporto.

Ai sensi degli artt. 11 comma 4, del Regolamento comunale, il canone di concessione è soggetto ad automatico e annuale adeguamento ISTAT nella misura del 100 per cento della variazione accertata dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il pagamento del canone annuale agevolato dovrà essere versato in quattro rate trimestrali anticipate, unitamente alle spese di gestione e delle utenze.\*

#### **ART. 8 - SPESE DI GESTIONE**

Sono a totale carico del Concessionario le *spese di gestione ordinaria e straordinaria* del "locali associazioni 2" e quelle relative alle parti comuni *pro quota parte*, secondo i millesimi della tabella di cui agli **Allegati A2, A3 e A4. (clausola riservata in caso di canone gratuito)**

Sono a totale carico del Concessionario tutte le *spese di gestione della manutenzione ordinaria* dell'immobile del "Locali associazioni 2" e quelle relative alle parti comuni *pro quota parte*, di cui agli **Allegati A2 A3 e A4**, con esclusione delle spese relative alla manutenzione straordinaria che restano a carico del Comune. **(clausola riservata in caso di canone agevolato)**

*Per spese di gestione ordinaria* si intendono tutte quelle spese necessarie per la manutenzione ordinaria degli spazi concessi, e gli spazi comuni, comprese le pulizie, che sono a carico del concessionario.

##### **Art. 8.1. specificazioni in materia di ripartizione delle spese**

Le spese di gestione ordinaria saranno ripartite sulla base delle tabelle A2, A3 e A4.

Nella specie, sono a carico, *pro-quota* millesimale, di tutti i concessionari presenti nella struttura:

- le spese di manutenzione della centrale termica posta al piano terzo;
- le spese di manutenzione dell'ascensore e di pulizia della parti comuni del primo, secondo e terzo piano, come da planimetria allegata.

*A tale spesa di compartecipazione pro-quota resta esclusa la società GDS S.r.L.;*

Le spese di gestione dell'intero giardino di Villa Zorn sono ad esclusivo carico della società GDS S.r.L..

##### **Art. 8.2. Spese relative alle utenze**

Le utenze correlate alle forniture di energia elettrica, acqua e riscaldamento presenti nell'immobile di Villa Zorn sono centralizzate, cioè gestite da un unico impianto sussistente nell'edificio.

Sono a carico del Concessionario la quota delle spese delle utenze calcolata sulla base delle tabelle millesimali di cui agli allegati **A2 e A4**.

Nella specie, nella tabella A4 sono riportati i riferimenti dei contatori delle varie utenze attualmente attive nell'intera struttura, con la relativa intestazione e tabelle e con le suddivisioni millesimali per la distribuzione delle spese delle utenze tra i vari soggetti che occupano gli spazi dell'immobile di Villa Zorn, definite sulla base di un'analisi elaborata dagli uffici tecnici competenti dell'Ente comunale.

L'ultima colonna delle suddette tabelle millesimali di cui all'Allegato A4, riporta la suddivisione millesimale per ciascun Concessionario comprensiva della quota delle parti comuni.

Le spese relative alla gestione ordinaria e alle utenze del "Locali associazioni 2", oggetto del presente contratto di concessione, sono stimate in **€ 1.500,00=** annue, salvo conguaglio.

Il predetto importo dovrà essere versato, unitamente al canone di concessione **(canone eventuale in caso di agevolazione del canone)**, in rate trimestrali anticipate che a fine anno verranno conguagliate a consuntivo.

L'importo di spesa di gestione pari ad € 1.500,00= è stato stimato senza il supporto di dati storici riconducibili alle condizioni di fatto dell'immobile oggetto di concessione e, pertanto, in fase di consuntivo la stessa somma potrà subire delle variazioni ad oggi non preventivabili.

Le spese di gestione straordinaria, se dovute, non sono quantificabili preventivamente all'atto della stipula del presente contratto.

### **Art. 8.3. Imposte, tasse ed oneri**

Sono a carico del Concessionario tutte le imposte, tasse ed oneri accessori in generale.

### **ART. 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario assume la figura di custode del bene con tutti gli obblighi che ne derivano ed è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia degli spazi concessigli, da qualunque manomissione ad opera di terzi, tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il Concessionario assume su di sé le seguenti obbligazioni:

**a)** a prendere in consegna i beni dell'immobile in oggetto, a servirsene esclusivamente per l'uso e finalità convenute, osservando la diligenza del buon padre di famiglia, e a restituirlo al termine della concessione in buono stato di manutenzione;

**b)** a pagare, nei termini prescritti, il canone agevolato (**clausola applicata al canone agevolato – solo al canone**) e tutte le spese di gestione, di utenza e spese condominiale e imposte, tasse ed oneri accessori come stimati, ivi comprese le spese di conguaglio annuale, ripartite dal Concedente secondo la tabella di cui alla Planimetria e Tabella Utenze allegate al presente contratto;

**c)** a svolgere nei locali concessi in uso la propria attività istituzionale nell'ottica di una progettualità condivisa tra Concessionario e Comune: la corretta conservazione del bene, l'eventuale apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione;

**d1)** ad effettuare, a propria cura e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria e tutti gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile, nonché ad eseguire le spese straordinarie ad eccezione di quelle che riguardano gli aspetti strutturali; (**clausola applicabile in caso di gratuità del canone**)

**d2)** ad effettuare, a propria cura e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria e tutti gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile; (**clausola applicabile in caso di canone agevolato**)

**e)** ad eseguire la manutenzione ordinaria sia riferita agli spazi concessi in godimento e sia alle eventuali parti e impianti comuni, nonché gli oneri accessori di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. E' altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio) riferiti ai propri spazi concessi in uso e quelli delle parti comuni, provvedendo alla rendicontazione in appositi registri;

**f)** a trasmettere al Concedente, entro ogni anno del compimento del contratto, la documentazione necessaria ai fini delle verifiche da parte del Concedente atte a comprovare il mantenimento del rapporto concessorio e l'agevolazione conseguita in funzione delle attività svolte; (**clausola applicabile in caso di agevolazione canone**)

**g)** ad eseguire a propria cura e spese e senza diritto ad alcuna indennità, o rimborso delle spese ordinarie sostenute, fermo restando la necessità del previo espresso consenso scritto del Concedente, tutte le opere necessarie a rendere l'immobile atto allo svolgimento della propria attività; interventi che il Concessionario dovrà realizzare nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia;

**h)** a richiedere il preventivo ed esplicito consenso scritto del Concedente per l'effettuazione di ogni addizione e/o innovazione da eseguire sui beni concessi in uso, poichè detti interventi

dovranno essere tecnicamente valutati nella loro realizzazione per verificare l'assenza di eventuali danneggiamenti dell'immobile o altre motivazioni che ostano alla loro esecuzione;

**i)** a pagare tutte le spese relative alle manutenzioni e agli interventi di riparazione, necessari per mantenere l'immobile concesso nello stato da servire all'uso convenuto;

**j)** a mantenere comunque l'immobile, nonché i relativi impianti ed infissi oggetto della concessione, in buono stato ed in condizioni di massimo decoro oltre che di massima efficienza, rispettando e facendo rispettare ogni disposizione in materia di sicurezza, igiene e sanità e quant'altro attenga all'uso ed al godimento dei medesimi;

**k)** a non introdurre nell'immobile sostanze e materiali pericolosi senza l'autorizzazione del Concedente, garantendo che l'utilizzo del bene pubblico sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, provvedendo a dare allo stesso Concedente tempestiva comunicazione in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;

**l)** a consentire, in qualunque momento, senza riserva alcuna, eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte del Concedente;

**m)** ad accettare, senza riserva alcuna, eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, sicurezza, igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dal Concedente che coinvolgono il bene oggetto di concessione. In tali casi di eccezionalità, il Concessionario non ha diritto ad alcuna riduzione del canone agevolato;

**n)** ad osservare il contratto collettivo nazionale di lavoro per il proprio personale dipendente, con esclusione di qualunque responsabilità conseguente a carico del Concedente per le violazioni nella specifica materia;

**o)** a lasciare liberi i beni/spazi concessi in uso da persone e cose alla data di scadenza della concessione;

**p)** a provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione completa di tutte le strutture, dei manufatti e macchinari che occupano i locali concessi in uso alla data di scadenza della concessione.

#### **ART. 10 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai beni concessi e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso espresso del Concedente.

Qualora nel positivo parere tecnico del Concedente siano formulate delle indicazioni e /o prescrizioni tecniche o altre diverse indicazioni, il Concessionario dovrà attenersi alle medesime.

In ogni caso, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati, ovvero per le modifiche e addizioni eseguite sull'immobile, anche qualora siano stati precedentemente autorizzati e/o eseguiti in conformità alle prescrizioni tecniche del Concedente.

Alla data di scadenza della concessione, tutte le migliorie, innovazioni, modifiche o addizioni condotte sui beni in oggetto sono ritenute dall'Ente Concedente.

Il Comune ha, comunque, facoltà di pretendere, allo scadere della concessione, l'eventuale rimessa in pristino del locale concesso in uso a cura e spese del Concessionario, anche nell'ipotesi di interventi eseguiti in virtù di autorizzazione del Concedente, con obbligo dello stesso Concessionario di provvedere al ripristino.

Tutte le migliorie, modifiche o addizioni apportati senza autorizzazione devono essere rimosse a cura e spese del Concessionario.

#### **Art. 11 - RESPONSABILITA' PER DANNI**

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Ente Concedente della perdita, del non comune deterioramento e di tutti i danni che occorrono all'immobile nel corso della concessione per fatto imputabile al Concessionario stesso.

Il Concessionario è, altresì, responsabile verso i terzi e/o i vicini degli eventuali danni ad essi arrecati dall'immobile oggetto della concessione, nei limiti in cui grava su di esso l'obbligo della custodia.

Il Concessionario si impegna, inoltre, a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità connessa alla gestione ed all'uso dell'immobile oggetto della concessione, esonerando il Concedente medesimo da ogni danno a cose e/o persone, non soltanto per quanto riguarda

l'attività di eventuali collaboratori e dipendenti, ma anche per i danni che il Concessionario dovesse arrecare a terzi per conseguenza delle attività svolte nell'immobile oggetto della concessione. A tale scopo, il Concessionario dovrà garantire totalmente l'Ente stipulando apposita ed adeguata polizza assicurativa, o eventualmente estendere ed adeguare la copertura assicurativa già esistente, per la responsabilità civile contro terzi, per i danni che possono derivare dallo svolgimento della propria attività nei locali concessi in uso, nonché per i rischi derivanti da incendio e altri eventi imprevedibili.

Per tali finalità, il Concessionario ha costituito **polizza R.C. verso terzi n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** per un massimale garantito per sinistro pari ad € 1.000.000,00 e **polizza incendio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**, da \_\_\_\_\_, Agenzia di \_\_\_\_\_.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Le polizze che non prevedano una clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti, restano a carico esclusivo del Concessionario in tutti i termini di responsabilità e conseguenze anche risarcitorie.

#### **ART. 12 - CONTROLLI**

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare in qualsiasi momento, tramite propri incaricati e senza obbligo di preavviso, controlli sullo stato di conservazione dei beni oggetto di concessione, sulle modalità d'uso e sul rispetto delle finalità dell'utilizzazione dell'immobile e, in genere, sull'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente concessione.

A tal fine, il Concessionario è tenuto a consentire al personale incaricato dal Comune l'accesso ai locali concessi in uso.

L'accesso medesimo verrà effettuato nel rispetto del diritto di riservatezza dei soci, collaboratori e persone, compatibilmente alle modalità di esercizio dell'attività svolta.

#### **ART. 13 - SUB-CONCESSIONE**

La presente concessione ha natura personale e, pertanto, è vietata la sub-concessione a terzi, sia totale e sia parziale, se non a soggetti con finalità corrispondenti a quanto espressamente previsto all'art. 3 della presente concessione, previa autorizzazione espressa del Concedente.

E' vietata la cessione dei diritti di concessione senza l'espreso consenso scritto del Concedente.

I beni vengono, altresì, concessi con divieto assoluto di locazione, sub-locazione, comodato e comunque di ogni forma di cessione anche parziale del diritto di godimento dell'immobile.

La violazione dei divieti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 del presente articolo comporta l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle eventuali spese causate al Concedente.

#### **ART. 14 - ESTINZIONE DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione si estingue alla data di scadenza fissata all'art. 5, salva la sua rinnovazione ai sensi del successivo articolo 6.

La concessione potrà, altresì, estinguersi per le seguenti cause:

**1.** per decadenza, disposta con provvedimento immediatamente esecutivo del Comune nei casi di:

- 1.1.** mutamento delle finalità esercitate con le proprie attività per le quali è concesso l'uso esclusivo dei locali in relazione al progetto;
- 1.2.** mancato svolgimento delle attività istituzionali proprie del Concessionario nei locali concessi in uso gratuito nell'ottica di una progettualità condivisa con il Concedente, diretta altresì alla conservazione del bene e all'eventuale apertura alla pubblica fruizione e migliore valorizzazione e tale mancanza di attività viene accerta dagli uffici competenti;
- 1.3.** mancato adempimento all'onere di manutenzione ordinaria, compresi gli interventi atti a garantire la funzionalità dei locali, e manutenzione straordinaria, con esclusione degli interventi strutturali, a cura e spese del Concessionario; **(manutenzione straordinaria applicabile solo in caso di canone gratuito);**
- 1.4.** mancato pagamento del canone agevolato, per due scadenze consecutive, e dei relativi

interessi maturati di mora, e delle spese di gestione e di utenza e spese condominiali connesse alla gestione dei beni in uso, decorsi oltre tre mesi dalla data di scadenza di preavviso scritto di pagamento; **(clausola pagamento canone applicabile solo in caso di canone agevolato, restano salve le altre clausole comprese in tale punto 1.4.)**

- 1.5. mancata presentazione annuale della documentazione necessaria per la verifica della permanenza delle condizioni che hanno determinato l'agevolazione del canone di cui all'art. 7; **(clausola applicabile solo in caso di canone agevolato)**
- 1.6. mancata costituzione della polizza R.C. verso terzi; ovvero mancato reintegro della stessa ove richiesto;
- 1.7. mancata prestazione di polizza o cauzione o reintegro della stessa, ove richiesta, a garanzia del puntuale rispetto degli adempimenti convenuti di cui all'art. 11;
- 1.8. violazione del divieto di sub-concessione, sia totale e sia parziale, o cessione di diritti di concessione, salvo espresso autorizzazione del Concedente;
- 1.9. violazione del divieto assoluto di locazione, sublocazione, comodato e ogni altra forma di cessione, anche parziale, dei beni concessi in uso;
- 1.10. modifica del locale concesso in uso non autorizzata dal Concedente o mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto con la concessione;
- 1.11. fallimento, liquidazione, cessazione delle attività del Concessionario;
- 1.12. violazione delle norme in materia di sicurezza;
- 1.13. mancata predisposizione dei piani di sicurezza, laddove occorrenti;
- 1.14. mancato pagamento delle imposte, tasse, tariffe e altri oneri *ex lege*;
- 1.15. gravi e ripetuti inadempimenti di obblighi previsti con la concessione;

In tutti i casi di decadenza, il Concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata del bene in godimento, pienamente libero da persone e cose, fatta salva l'azione di risarcimento danni esercitata dal Concedente.

La decadenza dalla concessione preclude al Concessionario ogni possibilità di indennizzo.

In tutti i casi di decadenza si procederà ad escutere la polizza fideiussoria/cauzione prestata.

**2.** per revoca da parte dell'Ente Concedente, ai sensi dell'art. 21-quinquies della legge n. 241/1990 e s.m.i., esercitabile in ogni momento in caso di sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della stipula del presente contratto o per nuova valutazione dell'interesse pubblico originario sottesa al rilascio della presente concessione.

L'esercizio del diritto di revoca da parte del Concedente non legittima il Concessionario alla pretesa di alcun compenso e /o risarcimento, con esclusione di qualunque altra eccezione;

**3.** per cessazione definitiva dell'attività del Concessionario, ovvero per il venir meno delle condizioni connesse alle finalità sottese all'attribuzione della concessione in questione;

**4.** per recesso del Concessionario, con avviso scritto e motivato trasmesso al Concedente almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di esercizio del diritto di recesso, il Concessionario non potrà pretendere la restituzione dei canoni agevolati versati nel periodo pregresso;

**5.** per rinuncia scritta del Concessionario, efficace dal momento della ricezione della relativa richiesta scritta da parte del Concedente. In tale caso, il Concessionario non potrà eccepire la restituzione dei canoni agevolati versati nel periodo pregresso.

In tutti i casi di estinzione della concessione sopra indicati, il Concessionario resta comunque obbligato al pagamento di tutte le spese *pro quota* e del conguaglio, del locale concesso in uso, fino alla riconsegna effettiva dei beni al Concedente.

Sono fatti salvi i casi di risarcimento dei danni conseguenti alle vicende estintive del rapporto

concessorio cui sarà tenuto il Concessionario verso il Concedente.

#### **ART. 15 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente concessione, il Concessionario ha versato, per mezzo di Pago Pa del \_\_\_\_\_n. \_\_\_\_\_, una cauzione non produttiva di interessi di € 696,60=, pari al 10 per cento del valore di mercato annuo dei locali in concessione.

Tale garanzia sarà svincolata senza interessi al termine della durata del periodo del rapporto concessorio di cui al presente contratto e previa riconsegna dell'immobile nella sua integrità, come attestato nel verbale di riconsegna che sarà redatto dal competente Servizio tecnico, salvo il deperimento d'uso e a seguito di verifica della regolarità degli adempimenti previsti a carico del Concessionario con la presente concessione.

In tutti i casi di decadenza dal rapporto concessorio di cui all'art. 14, è prevista l'escussione della polizza fideiussoria (o cauzione).

#### **ART. 16 - IMPOSTE E TASSE**

Tutte le eventuali imposte e spese relative al presente atto e alle conseguenti formalità sono a carico del Concessionario.

Ai fini fiscali, si dichiara che la presente concessione è concessa a titolo \_\_\_\_\_

Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi degli artt. 1 e 5 del Decreto legislativo 1 agosto 2025, n. 123 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposte di registro e di altri tributi indiretti", in termine fisso nella misura del 2 per cento dell'Allegato 1 – Tariffa – Parte I – articolo 5 del medesimo decreto.

Il presente contratto è soggetto, altresì, all'imposta di bollo ai sensi dell'art. 1 di cui all'Allegato A Tariffa (Parte I) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 e s.m.i. "Disciplina dell'imposta di bollo".

#### **ART. 17 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione agli accordi di cui al presente contratto la competenza è deferita in via esclusiva al Foro di Monza, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

#### **ART. 18 -INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il Comune di Sesto San Giovanni fornisce le seguenti informazioni ai sensi dell'art. 13 e dell'art. 14 del Regolamento UE 2016/679 - Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati:

- i dati personali saranno trattati secondo i principi di liceità, correttezza e trasparenza;
- saranno trattati i seguenti dati personali: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza/indirizzo, codice fiscale, e-mail, PEC, telefono, documento di identificazione, numero conto corrente, partita Iva, dati giudiziari, necessari allo svolgimento delle funzioni istituzionali;
- i dati personali saranno trattati per l'assolvimento degli obblighi di legge connessi alla seguente fonte normativa R.D. n. 2440/1923, R.D. n. 827/1924, D.Lgs n. 36/2023 (Codice dei contratti) e D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.;
- i dati personali saranno trattati per le seguenti finalità: l'assolvimento degli obblighi di legge nell'ambito delle procedure di concessione, nonché delle attività ad esse correlate e conseguenti;
- i dati personali saranno forniti per i soli fini della concessione e per la stipula del contratto, in adempimento di precisi obblighi di legge derivanti dalla normativa vigente;
- non è previsto alcun trasferimento dei dati all'estero;
- I dati personali verranno conservati per il periodo necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono stati trattati o a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi, al termine del quale saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- il trattamento sarà effettuato attraverso l'utilizzazione di strumenti informatici e/o cartacei e/o telematici;

- il Titolare del trattamento è il Comune di Sesto San Giovanni, nella persona del Sindaco *pro-tempore*;
- contatti: Titolare del trattamento: [privacy@sestosg.net](mailto:privacy@sestosg.net);
- Responsabile della protezione dei dati: [rp@sestosg.net](mailto:rp@sestosg.net)
- l'interessato può esercitare i diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione, opposizione, (portabilità solo nei casi stabiliti dall'art. 20), come previsto dall'art. 15 all'art. 22 del Regolamento UE 2016/679, inoltrando al Titolare del trattamento – Comune di Sesto San Giovanni, nella persona del Sindaco *pro-tempore* - specifica richiesta, corredata da copia di un documento d'identità, tramite consegna all'Ufficio Protocollo o a mezzo posta racc. a/r o mezzo e-mail tramite Pec, all'indirizzo [comune.sestosg@legalmail.it](mailto:comune.sestosg@legalmail.it)
- l'interessato, ricorrendone i presupposti, può proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

#### **ART. 19 - DISPOSIZIONI FINALI**

Le disposizioni di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime disposizioni e nella restante parte del presente atto, ivi inclusi gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Ogni modifica o integrazione al corrente contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

#### **ART. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Agli effetti del presente contratto, le parti eleggono rispettivamente il proprio domicilio:

1. il Comune di Sesto San Giovanni presso la propria sede sita in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20 – cap. 20099, pec: [comune.sestosg@legalmail.it](mailto:comune.sestosg@legalmail.it)
2. \_\_\_\_\_, presso la sede legale sita in via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - cap. \_\_\_\_\_, pec: \_\_\_\_\_.

#### **ART. 21 -ALLEGATI**

Al presente contratto vengono allegati, quali parti integranti e sostanziali, i seguenti documenti:

- Allegato A.1.: relazione tecnica
- Allegato A.2.: Planimetria relativa alla rappresentazione grafica dei locali con annessa tabella della ripartizione in superfici e millesimi;
- Allegato A.3 Tabella delle manutenzioni
- Allegato A.4 Tabella delle utenze
- Allegato A.5 Proposta progettuale.
- Allegato A.6 APE

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Direttore dell'Area dei Servizi ai cittadini**, dott.ssa Brambilla Anna mediante apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07.03.2005, n. 82, Codice dell'Amministrazione digitale (CAD).

**Il Rappresentante Legale di** \_\_\_\_\_, mediante apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07.03.2005, n. 82, Codice dell'Amministrazione digitale (CAD).

#### **CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO**

Con riferimento al sopraesteso testo contrattuale e previa lettura delle relative norme contenute, il Concessionario, ai sensi dell'art. 1341 c.c., dichiara di approvare ed accettare espressamente e specificamente i seguenti articoli: 2, 3, 4, 4.1., 5, 6, 7, 8, 8.1., 8.2., 8.3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21.

Sesto San Giovanni, \_\_\_\_\_

Per accettazione

Il **Rappresentante Legale** di \_\_\_\_\_, mediante apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07.03.2005, n. 82, Codice dell'Amministrazione digitale (CAD).