



# 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 UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CAFFE' LETTERARIO SITO ALL'INTERNO DELLA VILLA VISCONTI D'ARAGONA IN SESTO SAN GIOVANNI, VIA DANTE 6.**

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

### **Premesso che**

- il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario dell'immobile denominata "Villa Visconti D'Aragona", bene culturale storico-artistico-archeologico, risalente al secolo XVI- secolo XVIII, sito nel centro storico della città di Sesto San Giovanni, via Dante n. 6 (vicolo De Ponti 6), inserito tra le Ville gentilizie nell'Alto milanese dei beni culturali della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano, soggetta alle disposizioni del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali";
- l'immobile "Villa Visconti D'Aragona" ha quale destinazione principale ad uso biblioteca e, infatti, costituisce la sede della biblioteca centrale comunale;
- detto immobile è stato di recente oggetto di lavori di restauro e di risanamento conservativo per adeguamento strutturale, sismico e impiantistico terminati a fine anno 2025;
- all'interno dell'edificio di "Villa Visconti D'Aragona" è ubicata l'unità immobiliare comunale oggetto della presente concessione d'uso commerciale, catastalmente individuata al

N.C.E.U. al fg. 23, mapp. 83, sub.701 (parte), anch'essa stata oggetto degli interventi manutentivi predetti;

- l'intero complesso immobiliare, ivi compresa l'unità immobiliare di cui al presente contratto, rappresentando un bene culturale soggetto a tutela storico-artistica e archeologica fa parte dei beni demaniali del Comune ex art. 822, comma 2, e 824 c.c., cedibile, pertanto, in godimento a terzi mediante concessione amministrativa;
- poichè ai sensi del principio contabile applicato concernente la contabilità economica-patrimoniale degli Enti in contabilità finanziaria di cui all'Allegato 4/3 del D.Lgs n. 118/2011 e s.m.i., i beni culturali, di cui all'art. 2 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. "non vengono assoggettati ad ammortamento", e vengono iscritti in bilancio fra le immobilizzazioni materiali (principio 6.1.2. dell'Allegato 4/3), l'immobile Villa Visconti D'Aragona è iscritto nell'inventario dei beni del Comune – categorie patrimoniali – tra le immobilizzazioni materiali (esercizio 2025);
- con deliberazione di C.C. n. 57 del 17.12.2025 è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028", successivamente modificato con delibera C.C. n. 5 del 26.02.2026 e con deliberazione di C.C. n. 10 del 26.03.2026, il cui elenco delle valorizzazioni immobiliari comprende l'unità immobiliare oggetto di concessione con destinazione futura a "Caffè letterario";
- la finalità della concessione è quella di offrire alla collettività un luogo che unisce la caffetteria/bar tradizionale a uno spazio culturale aperto, ad integrazione dell'offerta culturale proposta dalla struttura pubblica ivi situata, la biblioteca centrale comunale;
- con determina n. ....del .....è stato approvato l'Avviso relativo alla procedura di evidenza pubblica per la concessione dell'immobile di cui al presente contratto e successivamente è stata esperita la stessa procedura;
- con determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la concessione dell'immobile di proprietà comunale è stata aggiudicata a favore del \_\_\_\_\_.

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, in persona del \_\_\_\_\_, alla \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, la quale dichiara di accettare per sé ed aventi causa, l'uso esclusivo dell'unità immobiliare di proprietà comunale ubicato all'interno della "Villa Visconti D'Aragona" e sito a Sesto San Giovanni, in via Dante n. 6, come di seguito identificata e rappresentata graficamente nella planimetria (**Allegato A2**) allegata, quale parte integrante e sostanziale della presente concessione e catastalmente individuata al N.C.E.U. al fg. 23, mapp. 83, sub.701 (parte). La Villa Visconti D'Aragona, all'interno della quale è sita l'unità immobiliare in concessione, è un bene culturale che presenta un valore storico-artistico e archeologico risalente al secolo XVI – secolo XVIII, posta nel centro storico della città di Sesto San Giovanni, in lungo vicolo stretta tra le case e la chiesa barocca di Santo Stefano, ed è inserita tra le "Ville gentilizie nell'Alto milanese" dei beni culturali della *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano* e pertanto, per l'utilizzo del bene oggetto di concessione dovranno essere osservate le disposizioni del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e il paesaggio).

L'unità immobiliare in concessione è ubicata nella porzione dell'edificio fronteggiante il corpo di fabbrica principale ed è costituita da n. 4 locali distribuiti su due livelli collegati tra loro da una scala interna, oltre a servizi igienici posti al piano terra, e, a servizio della stessa unità immobiliare da un'area esterna antistante l'ingresso di 36 mq, come riportato nella planimetria allegata (**Allegato A2**).

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra sono presenti n. 2 spazi di cui il primo comprende la porta di accesso all'immobile dall'area cortilizia della biblioteca, il bancone del bar, i servizi igienici e la scala che porta al piano superiore, mentre il secondo locale dedicato alla sala bar/lettura dove saranno collocati tavolini, sedie/poltroncine e ripiani per i libri;
- al piano superiore sono presenti n. 2 spazi di cui nel primo è prevista una sala bar/lettura con tavolini e sedie/poltroncine, mentre il secondo locale, privo di finestre, può essere utilizzato come deposito.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile in concessione, comprensivo della superficie esterna di pertinenza, è pari a **mq. 139**.

All'unità immobiliare si accede dall'area cortilizia cui si affaccia la biblioteca.

Le caratteristiche tecniche dell'immobile sono riportate nelle relazioni tecniche (**Allegato A1 e A1.bis**) redatte dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del Comune.

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

La concessione dell'immobile è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di un Caffè letterario, aperto all'intera collettività, ad integrazione dell'offerta culturale già proposta dalla struttura pubblica culturale ivi situata, sede della biblioteca pubblica centrale del Comune di Sesto San Giovanni.

Presso l'immobile in concessione possono essere svolte solamente attività che siano conformi al progetto di gestione presentato in sede di procedura di evidenza pubblica, come allegato alla presente scrittura privata (**Allegato 4**) parte integrante e sostanziale.

Non sono quindi consentiti utilizzi per scopi diversi da quelli individuati nel progetto offerto che deve essere considerato in una 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 DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto di cui all'art. 2 è concesso per l'uso esclusivo e finalità di cui all'art. 3, nello stato di fatto e diritto in cui si trova all'atto della sua consegna al Concessionario.

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 a 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.

L'unità immobiliare in concessione, unitamente all'intero complesso immobiliare di Villa Visconti D'Aragona di cui parte integrante, è stata oggetto di recenti lavori di restauro e risanamento conservativo che hanno riguardato l'adeguamento strutturale, sismico ed impiantistico, antincendio, terminati a fine anno 2025.

Lo stato dell'immobile in concessione è, dunque, ad oggi, in stato di ottima manutenzione.

I locali dell'immobile in concessione, in funzione dell'intervento riqualificativo eseguito, sono forniti di impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, ad eccezione dell'impianto climatizzazione che è assente.

L'area pertinenziale esterna all'unità immobiliare, antistante l'ingresso del locale, di 36 mq, a servizio del Caffè letterario, è stata definita concordemente con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Milano, come indicato nella planimetria (Allegato A2), e costituisce lo spazio massimo di ingombro utilizzabile per lo svolgimento delle attività esterne nella corte dell'immobile da destinare ad attività di intrattenimento.

L'unità immobiliare viene concessa priva di arredi, fatta eccezione del bancone bar presente all'atto della consegna.

E' obbligo del Concessionario provvedere, a proprio cura e spese, all'arredamento e all'acquisto degli arredi, sia interni che esterni, necessari per lo svolgimento dell'attività a "Caffè letterario", previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Milano e degli uffici competenti del Comune.

Gli arredi dovranno essere ignifughi e provvisti delle certificazioni rispondenti alle classificazioni prescritte dalle normative di riferimento in materia di sicurezza e, comunque atti a tutelare l'utenza del Caffè letterario nel pieno rispetto delle vigenti discipline.

Con riguardo all'attività da svolgere a "Caffè letterario", il Concessionario è consapevole e dichiara di accettare il fatto, che in ossequio alla normativa antincendio, la capienza massima consentita al piano primo dell'unità immobiliare in concessione è di n. 8 persone contemporaneamente.

In caso di eventi da organizzare sia all'interno dei locali e sia nell'area pertinenziale, qualsiasi attività afferente la gestione degli spazi in concessione, non possono superare gli standard disciplinati dalle normative di riferimento in materia di sicurezza e pubblico spettacolo, restando ogni attività soggetta alla preventiva richiesta di rilascio dell'autorizzazione da presentare presso l'ufficio SUAP del Comune.

#### **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 e dell'area pertinenziale e delle 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**

L'immobile è concesso 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 implica la rideterminazione del canone e la verifica preliminare delle prescrizioni di cui all'art. 21, comma 1, lettere a), b) e c), del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni, ossia l'accertamento 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, al regolare pagamento del canone e delle spese e all'effettuazione delle opere di manutenzione ordinaria previste, l'inesistenza di altre domande da parte di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione, nonché la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Il rinnovo della concessione è previsto per una sola volta.

Il rinnovo della concessione dovrà essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.

E' escluso il rinnovo tacito della concessione.

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 DI CONCESSIONE E SPESE DI GESTIONE**

Il canone annuo di concessione d'uso dell'unità immobiliare e relativa area pertinenziale di cui al presente contratto è determinato in € \_\_\_\_\_, al netto di IVA, così come offerto dal Concessionario in sede di gara.

Ai sensi dell'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.

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

#### **Art. 8 – SPESE DI GESTIONE DELLA CONCESSIONE**

Sono a carico del concessionario le spese di gestione ordinaria dell'immobile concesso e delle sue pertinenze per tutta la durata del rapporto concessorio. Per spese di gestione ordinaria si intendono tutte quelle spese necessarie per la manutenzione ordinaria degli spazi concessi, comprese le pulizie, che sono a carico del concessionario.

Le spese di gestione straordinaria saranno a carico del Comune. Tali spese si differenziano dalle spese ordinarie secondo quanto indicato nell'**Allegato A3**.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura ha un'utenza di energia elettrica a servizio dell'illuminazione degli spazi. Pertanto, il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'installazione e all'allacciamento di un nuovo contatore dell'energia elettrica e al pagamento delle relative spese di consumo.

L'unità immobiliare e relativa area pertinenziale esterna oggetto di concessione, sono ubicati all'interno di una struttura pubblica e, pertanto, ne condividono l'impianto idrico centralizzato e l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Sono a carico dell'aggiudicatario la quota delle spese di riscaldamento calcolata sulla base della ripartizione millesimale degli spazi riportata nell'**allegato A2** e sono quantificate, in via presunta, in € 2.000,00= all'anno.

Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese per il consumo idrico dell'immobile concesso quantificate forfettariamente in € 500,00= all'anno. Tale importo sarà 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.

Le spese delle utenze di acqua e riscaldamento relative ai locali oggetto di concessione sono pertanto quantificate, in via presunta, in complessivi **€ 2.500,00= annue**. Tale importo è stato stimato senza il supporto di dati storici riconducibili alle condizioni oggetto della presente concessione e quindi in fase di consuntivo potrà subire delle variazioni non preventivabili.

Il corrispettivo annuale della concessione comprensivo del canone e delle relative spese di utenze sarà versato dall'aggiudicatario in rate trimestrali anticipate.

Restano a carico del Comune di Sesto San Giovanni le spese di manutenzione ordinaria e la quota delle spese per il consumo di acqua e di riscaldamento per le altre parti di beni della Villa Visconti D'Aragona escluse dalla concessione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte, tasse, tariffe e tutti gli 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 dell'immobile concessogli, 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, consapevole dei requisiti necessari per svolgere l'attività commerciale di "Caffè letterario" prevista dalla concessione, provvederà in autonomia alla presentazione della documentazione necessaria presso gli uffici comunali competenti secondo le indicazioni riportate nella sezione *Attività produttive* alla voce *Somministrazione di alimenti e bevande* dello sportello telematico del Comune di Sesto San Giovanni *SestoFacile* all'indirizzo <https://www.sestofacile.it/>

E' obbligo del Concessionario provvedere, a propria cura e spese, all'arredamento e all'acquisto degli arredi, sia interni che esterni, che riterrà necessari allo svolgimento delle attività previste dal progetto offerto, previa autorizzazione da parte della *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano* e degli uffici tecnici comunali competenti. Tali arredi dovranno essere ignifughi e provvisti delle certificazioni rispondenti alle classificazioni prescritte dalle normative di riferimento in materia di sicurezza e, comunque atti a tutelare l'utenza nel pieno rispetto delle vigenti discipline.

E' fatto obbligo al Concessionario di rispettare la vigente normativa antincendio in ossequio della quale è tenuto a non superare la capienza massima consentita al piano primo dell'unità immobiliare in concessione, stabilita nella presenza contestuale di un numero di 8 persone.

Il Concessionario assume, altresì, su di sé le seguenti obbligazioni:

- 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 nello stato di fatto in cui è stato consegnato, salvo il normale deperimento relativo all'uso;
- b) nell'ambito dell'organizzazione e svolgimento delle attività correlate al progetto offerto, a rispettare le attività che si svolgono nelle altre aree della Villa Visconti D'Aragona in cui è inserito l'immobile in concessione;
- c) a condividere l'accesso dell'ingresso principale della Villa Visconti D'Aragona con gli altri utenti/cittadini fruitori della biblioteca comunale e degli altri spazi presenti all'interno della struttura (teatrino, uffici);
- d) a rispettare l'obbligo di apertura dell'esercizio almeno nei giorni e negli orari di apertura della biblioteca centrale e durante gli eventi speciali promossi dall'Amministrazione comunale anche se organizzati in giornate festive o in momenti serali, per tutta la durata degli eventi e/o dell'evento;
- e) di richiedere l'autorizzazione agli uffici comunali competenti per l'organizzazione autonoma di eventi speciali potenzialmente disturbanti (ad esempio spettacoli musicali, ricevimenti, festeggiamenti) oltre all'autorizzazione della SIAE la cui spesa è a carico dell'aggiudicatario;
- f) 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 e della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Città

Metropolitana di Milano, 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 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

- g) a richiedere il preventivo ed esplicito consenso scritto del Concedente e della Soprintendenza 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;
- h) a pagare il canone e tutte le spese relative al consumo delle utenze e alle manutenzioni ordinarie, necessarie per mantenere l'immobile concesso nello stato di servire all'uso convenuto, come previsto agli artt.art. 7 e 8 del presente atto;
- i) 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;
- j) 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;
- k) a consentire, in qualunque momento, senza riserva alcuna, eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte del Concedente;
- l) ad osservare il contratto collettivo nazionale di lavoro per il proprio personale dipendente, qualora presente e assunto, con esclusione di qualunque responsabilità conseguente a carico del Concedente per le violazioni nella specifica materia;
- m) a lasciare liberi i beni concessi in uso da persone e cose alla data di scadenza della concessione;
- n) 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 e della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Milano.

Qualora nel positivo parere tecnico del Concedente e della Soprintendenza 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 dei locali concessi 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 nell'immobile concesso in uso, nonché per i rischi derivanti da incendio e altri eventi imprevedibili oltre alla copertura per danni materiali e diretti a terreni, fabbricati, impianti e attrezzature (es. macchine caffè, frigo professionali etc.) causati da terremoti, alluvioni, inondazioni e frane.

Per tali finalità, il Concessionario ha costituito polizza R.C. verso terzi n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, per un massimale garantito pari ad \_\_\_\_\_.

Il Concessionario presta, inoltre, idonea polizza \_\_\_\_\_ per un massimale pari ad \_\_\_\_\_ a copertura dei danni che possono derivare dalla conduzione dell'immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c. (rischio locativo).

Inoltre il Concessionario ha stipulato la polizza catastrofale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_.

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

Le polizze che non prevedono la clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti escludono in ogni caso ogni tipo di responsabilità imputabili agli stessi con conseguente esclusiva responsabilità a carico del Concessionario.

#### **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 all'immobile concesso 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'espresso 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 dell'immobile in relazione al progetto;
- 1.2.** mancato adempimento all'onere di manutenzione ordinaria, compresi gli interventi atti a garantire la funzionalità della struttura e dell'area pertinenziale;
- 1.3.** mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive, e dei relativi interessi maturati di mora, e delle spese di utenza connesse alla gestione dei beni in uso, decorsi oltre tre mesi dalla data di scadenza di preavviso scritto di pagamento;
- 1.4.** mancata costituzione della polizza R.C. verso terzi; ovvero mancato reintegro della stessa ove richiesto;
- 1.5.** mancata prestazione di polizza per danni o cauzione o reintegro della stessa, ove richiesta, a garanzia del puntuale rispetto degli adempimenti convenuti di cui all'art. 11;
- 1.6.** mancata prestazione di polizza catastofale;
- 1.7.** violazione del divieto di sub-concessione, sia totale e sia parziale, o cessione di diritti di concessione, salvo espresso autorizzazione del Concedente;
- 1.8.** violazione del divieto assoluto di locazione, sublocazione, comodato e ogni altra forma di cessione, anche parziale, dei beni concessi in uso;
- 1.9.** modifica dei locali/spazi/aree pertinenziali concessi in uso non autorizzata dal Concedente e dalla Soprintendenza o mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto con la concessione;
- 1.10.** fallimento, liquidazione, cessazione delle attività del Concessionario;
- 1.11.** violazione della norma in materia di sicurezza;
- 1.12.** mancata predisposizione dei piani di sicurezza, laddove occorrenti;
- 1.13.** mancato pagamento delle imposte, tasse, tariffe e altri oneri *ex lege*;
- 1.14.** gravi e ripetuti inadempimenti di obblighi previsti con la concessione;

In tutti i casi di decadenza, il Concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dei beni in godimento, pienamente liberi 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 versati nel periodo pregresso;

5. per rinuncia scritta del Concessionario, efficace dal momento della ricezione della relativa richiesta scritta da parte del Concedente.

In tutti i casi di estinzione della concessione sopra indicati, il Concessionario resta comunque obbligato al pagamento del canone e delle spese di utenza dei locali concessi in uso, fino alla riconsegna effettiva del bene 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, tramite versamento effettuato a mezzo di PagoPA intestato alla Tesoreria del Comune (ordinativo di incasso rev. n. .... del .....), una cauzione non produttiva di interessi di € \_\_\_\_\_, pari al 10 per cento del canone complessivo offerto per la concessione per tutto il periodo di durata, ovvero polizza n. .... del ....., rilasciata da .....per un massimale garantito pari a .....

La polizza fideiussoria n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ovvero la cauzione, sarà svincolata all'atto della regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato del bene e dell'assenza di danni allo stesso, attestati in un apposito verbale, nonché dell'adempimento di ogni obbligazione da parte del Concessionario.

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 l'importo complessivo del canone da corrispondere al Comune per l'intera durata della presente concessione ammonta ad € \_\_\_\_\_ = (\_\_\_\_\_/00).

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: [rpd@sestosg.net](mailto:rpd@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.

Per quanto non contemplato nel presente contratto, vigono le norme del codice civile e le disposizioni normative e regolamentari in materia.

#### **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. il \_\_\_\_\_, presso la sede legale sita in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) - cap. \_\_\_\_\_, pec: \_\_\_\_\_

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

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

- a) Relazioni tecniche dell'immobile (Allegato A.1 e A1.bis);
- b) Planimetria (Allegato A.2.);

- c) Offerta tecnica (Allegato 1);
- d) Offerta economica (Allegato 2)

Letto, confermato e sottoscritto.

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

Il \_\_\_\_\_, sig. \_\_\_\_\_, 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, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19 e 20.

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

Per accettazione

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