

**SCHEMA DI CONCESSIONE-CONTRATTO AD
USO RESIDENZIALE
DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CAVRIGLIA, SITO
IN....., VIA, N.....**

Il Comune di Caviglia, codice fiscale/partita IVA n. 00222400517, con sede in Caviglia, Viale Principe di Piemonte,9, in questo atto rappresentata da, nato a

,
il, domiciliato per la carica in Caviglia, Viale Principe di Piemonte,9, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di....., tale nominato in forza del provvedimento del/della Sindaco/a in data....., ENTE CONCEDENTE

ed

il/la CONCESSIONARIO/A..... ,.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Ente Concedente assegna in concessione a l'immobile di proprietà comunale ubicato in, via..... .così come meglio descritto nella relativa planimetria catastale, nella SCHEDA DESCRITTIVA allegata al AVVISO PUBBLICO pubblicato in data _____e nelle condizioni di cui al Verbale attestante lo stato di consistenza del bene redatto in sede di sopralluogo in data (la planimetria catastale del bene, l'Avviso Pubblico, la SCHEDA DESCRITTIVA ed il Verbale di consistenza saranno allegati alla presente concessione-contratto per opportuna completezza).

L'immobile è concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'Ente Concedente è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità per il/la Concessionario/a, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto della presente Concessione sono da destinare ad uso residenziale ed alle condizioni contenute nel AVVISO PUBBLICO del____, con divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria, pena la decadenza di diritto della Concessione stessa per grave inadempimento, salvo il risarcimento del danno subito dall'Ente Concedente.

I locali non potranno ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi. È, altresì, espressamente vietato depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica nonché sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, fermo restando, in caso di necessità, l'obbligo, da parte del/della Concessionario/a, di provvedere all'adeguamento della portata, previa sottoposizione del progetto al Comune per la sua approvazione e rilascio, a lavori eseguiti, del relativo Certificato di collaudo statico, redatto e sottoscritto da Tecnico/a abilitato/a iscritto/a ad idoneo Albo Professionale.

ARTICOLO 3 – CONSEGNA E RESPONSABILITA'

L'immobile verrà consegnato al/alla Concessionario/a al termine dei lavori previsti dall'Avviso Pubblico del ____, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive (anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti).

L'immobile verrà consegnato al concessionario al "grezzo" ed il costo dell'investimento sostenuto dall'assegnatario per finire i lavori sarà considerato – previa verifica dell'Amministrazione – ai fini della determinazione del prezzo di riscatto.

I concessionari hanno l'obbligo di completare i lavori, in modo da garantire il rilascio del certificato di abitabilità degli immobili, entro il termine massimo di 12 mesi dalla data di consegna dell'immobile se diversa dalla data della firma del contratto di concessione. A tal fine potranno essere utilizzate imprese di fiducia dei concessionari.

3. Il canone di concessione mensile a mq corrisponde ad un canone agevolato rispetto a quello medio di mercato. Gli importi dei canoni mensili riportati in tabella sono aggiornati al 1° giugno 2025 e rappresentano la quota a carico del concessionario,

Il canone di concessione sarà rivalutato sulla base del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolata dall'ISTAT.

Il/la Concessionario/a è costituito/a custode dell'immobile a lui/lei concesso e risponderà personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali dal/dalla Concessionario/a o da persone che lo/la stesso/a vi abbia immesso.

Il/la Concessionario/a solleva l'Ente Concedente da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni diretti o indiretti causati a se stesso/a o a terzi/e - derivanti da fatto doloso o colposo proprio o di terzi/e o in conseguenza di negligenza - che non siano imputabili direttamente all'Ente Concedente.

Il/la Concessionario/a si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica derivante dall'utilizzo dei locali, improntando la propria attività a condizioni di massima sicurezza ed attuando tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica, obbligandosi al rispetto della normativa vigente - con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi ed ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica - nonché del Regolamento Condominiale, ove presente.

Il/la Concessionario/a terrà l'Ente Concedente indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione che possano derivare all'Ente Comune da parte di terzi/e, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

ARTICOLO 4 - DURATA

La Concessione avrà la durata di anni 99 con decorrenza dal giorno della sua sottoscrizione se conide con la consegna dell'immobile altrimenti la decorrenza sarà dalla consegna dell'immobile.

Il/la Concessionario/a ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno sei mesi presentando istanza scritta (a mezzo Raccomandata A/R) indirizzata all'Area Lavori Pubblici, Viale Principe di Piemonte,9 - 52022 Cavriglia, oppure via PEC all'indirizzo: comune.cavriglia@postacert.toscana.it

ARTICOLO 5 - Opzione di riscatto

E' previsto l'esercizio della facoltà di riscatto consente al concessionario di acquisire la proprietà dell'alloggio decorsi almeno 5 anni dall'inizio della concessione, al prezzo di vendita indicato nelle Schede descrittive Immobili allegate all'Avviso Pubblico del ____ - Sempre nell'Allegato A viene indicato il corrispettivo di compravendita, al quale sarà applicato il regime IVA previsto per legge, e il termine dopo il quale non sarà più possibile esercitare l'opzione di riscatto.

Il mancato esercizio della facoltà di riscatto dell'alloggio da parte del conduttore non comporta la risoluzione del contratto di concessione.

ARTICOLO 6 - CANONE

Il/la Concessionario/a verserà al Comune di CAVRIGLIA un canone annuo di Euro, in rate mensili anticipate - da pagare entro e non oltre il ventesimo giorno del primo mese di competenza - oltre al rimborso delle spese per eventuali oneri accessori e per quant'altro a carico del/della Concessionario/a in base alle norme vigenti ed alle consuetudini. Quanto dovuto dal/dalla Concessionario/a dovrà essere pagato al Comune oppure mediante

apposito bollettino che sarà inviato dalla società di riscossione all'uopo incaricata.

Salvo diversa e motivata indicazione del Comune, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata. Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

In caso di revoca o decadenza della Concessione, l'Amministrazione Comunale tratterrà per intero il canone relativo al trimestre in corso.

ARTICOLO 7 - SPESE

Sono a carico del/della Concessionario/a le spese per il consumo di energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento, acqua, gas, telefono, pulizia, spese ripetibili relative all'uso dei servizi condominiali (se presenti), oneri raccolta/smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri presenti e futuri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Il pagamento di dette spese sarà effettuato mediante contratto di utenza diretto.

ARTICOLO 8 – MANUTENZIONE ED ONERI

Sono a carico del/della Concessionario/a le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di adeguamento tecnico/igienico/sanitario dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente atto, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, senza che l'aggiudicazione e la Concessione costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte della Comune di Caviglia o di altri Enti Pubblici.

Tra gli oneri posti a carico del/della Concessionario/a si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, eventuale accatastamento, gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il/la Concessionario/a si impegna a produrre le certificazioni relative all'idoneità degli impianti redatte e firmate da professionista abilitato/a.

Tutti gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere effettuati a cura e spese del/della Concessionario/a, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali, senza che il/la Concessionario/a possa vantare alcun indennizzo da parte della Comune, nemmeno al termine del rapporto.

A tale fine il/la Concessionario/a dovrà, fin da subito, richiedere all'Area Lavori Pubblici il nulla osta alla presentazione della pratica edilizia ed, in seguito, comunicare gli estremi della pratica edilizia depositata presso i competenti uffici del Comune. Ad ultimazione delle opere avrà l'obbligo di fornire all'Area Lavori Pubblici copia di tutte le certificazioni, le dichiarazioni, permessi, nulla osta, autorizzazioni ed i collaudi in merito alle stesse, previsti per legge ai fini dell'agibilità, sicurezza dell'immobile e variazione catastale.

Gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il/la Concessionario/a dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

ARTICOLO 9 - OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

Non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni, migliorie o trasformazioni all'immobile ed agli impianti da parte del/della Concessionario/a, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente.

Il Comune si riserva la facoltà di far rimuovere al/alla Concessionario/a eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto della presente concessione non comporta, da parte del Comune, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

ARTICOLO 10 - RIPARAZIONI E RESTAURI

L'Ente Concedente potrà, in ogni tempo, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza

obbligo di compenso di sorta a favore del/della Concessionario/a, indipendentemente dalla durata dei lavori, rinunciando, il/la Concessionario/a, al disposto dell'art. 1584 c.c.

ARTICOLO 11 - VINCOLI

Qualora l'immobile risulti assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., il/la Concessionario/a dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposti sui beni dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti, oltre a quanto previsto dall'art.7, dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente.

ARTICOLO 12 - ASSICURAZIONI

Il/la Concessionario/a si impegna a stipulare, per tutta la durata della Concessione, idonea polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà dell'Ente Concedente Comune di Cavriglia contro i rischi di danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici. La polizza dovrà, inoltre, garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa, comunque, a danni arrecati, nell'immobile, a terzi o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso. La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale di importo pari ad euro 1.000.000,00 per sinistro.

Il/la Concessionario/a, entro e non oltre 10 giorni dalla CONSEGNA DELL'IMMOBILE, dovrà consegnare all'Area Lavori Pubblici copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso alla Comune di Cavriglia.

ARTICOLO 13 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi nascenti dalla Concessione, l'Ente Concedente tratterà la cauzione definitiva infruttifera prestata, in deroga all'art. 11 della legge n. 392/1978.

ARTICOLO 14 – Obblighi nel corso della vigenza del contratto di concessione

1. Il nucleo familiare che andrà ad occupare l'alloggio indicato in domanda è tenuto a trasferire la residenza e ad occupare l'alloggio dato in concessione entro novanta giorni dalla data di decorrenza del contratto di concessione, nonché a mantenervi la residenza per almeno 5 anni, pena la decadenza dal beneficio e la risoluzione del contratto di concessione.

2. Decorsi 5 anni dal momento in cui vi ha trasferito la residenza, il concessionario persona fisica potrà cedere il contratto di concessione ad altre persone fisiche, che subentreranno nella medesima posizione dell'assegnatario con eguali diritti ed obblighi e quindi dovranno trasferire la residenza ed occupare l'alloggio dato in concessione entro novanta giorni dalla data di decorrenza della cessione del contratto di concessione, nonché a mantenervi la residenza per almeno 5 anni, pena la decadenza dal beneficio e la risoluzione del contratto di concessione.

3. Salvo quanto previsto al comma 4, sia al concessionario originario persona fisica che all'eventuale cessionario del contratto di concessione persona fisica è fatto tassativo divieto di subconcedere l'immobile, anche temporaneamente, e cambiarne la destinazione d'uso, pena la decadenza dal beneficio e la risoluzione del contratto di concessione.

4. Al concessionario persona giuridica è data facoltà di subconcedere a terzi l'immobile, alle seguenti condizioni:

- solo a fini residenziali e con l'obbligo di residenza in capo al subconcessionario

In caso di situazione di morosità in capo al/alla cedente o di altri inadempimenti alla presente concessione, Il Comune potrà agire in solido nei confronti sia del cedente che del cessionario.

ARTICOLO 15 - MOROSITÀ

Il mancato pagamento di 6 rate mensili del canone, anche non consecutive, costituisce motivo di revoca della Concessione per grave inadempimento e dà luogo alla automatica costituzione in mora del/della Concessionario/a anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

ARTICOLO 16 - ACCERTAMENTI

I/le Funzionari/Funzionarie del Comune di Caviglia, muniti/e di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento all'immobile dato in Concessione per procedere ad ispezioni e accertamenti, nonché alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni normative e delle finalità della Concessione.

ARTICOLO 17 - REVOCA E DECADENZA

L'Ente Concedente può, con provvedimento motivato, revocare con preavviso di almeno sei mesi, sospendere o modificare la Concessione, senza obbligo di indennizzo, per :

a) in caso di mancato e/o ritardato versamento da parte del concessionario di n. 6 canoni di concessione, anche non consecutivi, si procede alla revoca della concessione per inadempimento del concessionario;

b) in caso di perdita dei requisiti di cui all'articolo 3;

c) in caso di mancata esecuzione dei lavori di completamento nel termine di 12 mesi dalla data di consegna dell'immobile se diversa dalla data della firma del contratto di concessione.

Inoltre, in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi tutti posti a carico del/della Concessionario/a, il Comune di Caviglia potrà pronunciare la decadenza dalla Concessione ed esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 18 – ESTINZIONE

La naturale scadenza del termine, la morte del/della Concessionario/a persona fisica (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 13), lo scioglimento della persona giuridica concessionaria, la perdita della capacità giuridica del/della Concessionario/a, l'insorgere di cause che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, il venir meno del bene immobile oggetto di Concessione, la sopravvenuta dichiarazione di inagibilità permanente da parte delle competenti Autorità (indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine), il ricorrere di cause di revoca o decadenza, nonché la rinuncia anticipata del/della Concessionario/a determinano l'estinzione del rapporto di Concessione. Senza che nulla sia dovuto dal Comune di Caviglia a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del/della Concessionario/a a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

ARTICOLO 19 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine naturale o anticipato della Concessione, il bene dovrà essere riconsegnato al Comune, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Caviglia a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del/della Concessionario/a a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

Dovrà essere all'uopo redatto, in duplice copia ed in contraddittorio delle parti, apposito Verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

Ogni danno accertato comporta per il/la Concessionario/a l'obbligo del risarcimento.

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile a scadenza naturale o anticipata della presente Concessione, il/la Concessionario/a dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati *pro tempore*), fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della Concessione scaduta.

ARTICOLO 20 - SPESE D'ATTO

Le spese connesse alla stipulazione della presente Concessione, alla registrazione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del/della Concessionario/a.

ARTICOLO 21 - ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente atto, il/la Concessionario/a elegge il proprio domicilio presso:

.....

ARTICOLO 22 - MODIFICAZIONI ALLA CONCESSIONE

Ogni modifica alla presente Concessione (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di CAVRIGLIA non costituiranno, in alcun caso, modifiche.

ARTICOLO 23 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente atto è competente il Foro di Arezzo.

FIRME DELLE PARTI

PER IL COMUNE DI CAVRIGLIA

.....

IL/LA CONCESSIONARIO/A

.....

Il/la Concessionario/a dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente Atto di Concessione ed in particolare:

- l'art. 1 – Oggetto
- l'art. 2 – Destinazione dell'immobile
- l'art. 3 – Durata
- l'art. 8 - Opere, addizioni e migliorie
- l'art. 9 – Riparazioni e restauri
- l'art. 12 – Garanzie
- l'art. 13 – Cessione, sub-concessione, successione
- l'art. 15 - Morosità
- l'art. 17 – Revoca e decadenza
- l'art. 23 - Foro competente

CAVRIGLIA,

IL/LA CONCESSIONARIO/A

.....