

**COMUNE DI UDINE**

N.                      Rep.

CONCESSIONE IN USO ABITATIVO DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE  
SITO IN UDINE, VIA GORGHI N. 16 – PIANO QUINTO - CONCESSIONARIO:

.....

\*\*\*\*\*

L'anno duemila..... addì ..... del mese di ..... (.../...../.....) il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, di seguito nominato "concedente", il quale agisce ai sensi dell'art. 52 dello Statuto del Comune di Udine e in forza delle attribuzioni previste dall'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 nonché sulla base del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con il quale è stato nominato Dirigente del Servizio Interventi di Riqualificazione Urbana, domiciliato per la carica presso il Comune di Udine, in via Lionello n. 1, codice fiscale 00168650307

Premesso che:

- ai sensi degli artt. 822 e 824 del Codice Civile fanno parte del demanio pubblico gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico;
- in base all'art. 823 del Codice Civile i beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano e che, pertanto, l'utilizzazione dei tali beni è consentita mediante lo strumento della concessione amministrativa;
- il bene oggetto della presente concessione è stato sottoposto all'accertamento previsto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e che da tale attività è emersa la sussistenza dell'interesse culturale del medesimo;
- la dichiarazione di sussistenza dell'interesse culturale dell'immobile assoggetta lo stesso al regime di bene demaniale;
- con determinazione dirigenziale n. 2012/4427/00091 d'ord. in data 29 marzo 2012 e' stato approvato lo schema di atto tipo per la concessione in uso di immobili di proprietà comunale;
- con determinazione dirigenziale n. .... d'ord. del ..... si stabiliva di concedere in uso ..... al alla sig./ra ..... C.F. .... Partita IVA ..... nato/a a ..... il ..... residente in....., via....., i vani ubicati presso l'immobile sito in Udine in via Gorghi, 16, piano quinto, per la durata di anni ..... (.....);

Richiamato il vigente Regolamento dei contratti, approvato con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_ d'ord. del \_\_\_\_\_ che individua nel Dirigente Responsabile del relativo centro di costo la gestione del rapporto contrattuale;

## CONCEDE

in uso ..... al/alla sig./sig.ra ..... nato/a a ..... il ..... C.F. ...., Partita IVA ..... i vani ubicati presso l'immobile sito in Udine in via Gorghi n. 16, piano quinto composto di n..... vani utili e di n..... accessori, con annessi locali, estremi catastali identificati al foglio 40, mappale 134 , subalterno ..... , categoria ..... , codice catastale L483, rendita catastale euro ....., come evidenziato dalla planimetria che si allega al presente atto affinché ne formi parte integrante e contestuale. Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza non espressamente e specificatamente menzionato nel presente atto si deve intendere escluso dalla concessione.

Le condizioni che regolano il presente rapporto di concessione in uso sono le seguenti:

1. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE: la concessione avra' durata di anni 5 (.....) con decorrenza ..... e terminera' il giorno .....

2. REVOCA DELLA CONCESSIONE: il concedente può revocare, sospendere o modificare in qualsiasi momento, senza alcun obbligo di indennizzo per danno emergente e lucro cessante, la concessione rilasciata qualora sopravvengano ragioni di pubblico interesse.

3. RECESSO UNILATERALE DEL CONCESSIONARIO: il concessionario avrà facoltà di recedere dall'atto dandone motivata comunicazione, a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi con 180 (centottanta) giorni di preavviso.

4. CANONE CONCESSORIO: il canone di concessione e' stabilito in euro ..... (EURO ...../00) mensili. Il canone dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il giorno 10 di ogni mese, mediante pagamento con bollettino PagoPa che verrà recapitato presso la residenza del concessionario. Per ciascun mese, o frazione di ritardo e' dovuta una indennità di mora del 5% calcolata sulla somma non versata, nonché gli interessi legali. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza, costituisce motivo di cessazione del rapporto di concessione, e dà luogo all'automatica costituzione in mora del concessionario, anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo del ritardo, senza necessita' di diffida.

Il canone, senza preventiva richiesta, sarà aumentato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione ISTAT relativa all'anno precedente. La variazione verrà applicata sul canone dell'anno precedente, comprensivo degli adeguamenti ISTAT già adottati.

5. ONERI ACCESSORI: il concedente provvederà al riparto delle eventuali spese di competenza del concessionario ed alle relative richieste di pagamento. Gli importi di acconto mensile saranno corrisposti al concedente entro il giorno 10 di ogni mese, contestualmente al versamento del canone. Il mancato pagamento nel termine previsto

degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità del canone di concessione, costituisce motivo di risoluzione.

6. USO DEI LOCALI: l'immobile sarà adibito ad esclusivo uso residenziale, con divieto di mutamento della sua destinazione. Il concessionario non potrà intraprendere alcuna opera di trasformazione, di modifica o di intervento nei locali senza il preventivo consenso scritto del concedente. Tutte le spese, indistintamente, saranno a carico del Concessionario che dovrà impegnarsi ai lavori di riduzione in pristino, se richiesti dal concedente.

7. DIVIETO DI SUBCONCESSIONE, CESSIONE E SUBENTRO: la subconcessione del bene è vietata. Il provvedimento di concessione ha carattere personale e pertanto non sono ammessi la cessione ad altri ed il subentro. Nel caso di decesso del concessionario, il concedente si riserva la facoltà di rilasciare una nuova concessione a favore degli eredi, parenti e affini e altri soggetti aventi titolo.

8. STATO DELL'IMMOBILE AD INIZIO CONCESSIONE: il concedente garantisce che i locali oggetto della concessione, ivi compresi gli accessori, (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, idrico ed apparecchiature termico - sanitarie) sono in buono stato di manutenzione, conservazione, funzionamento e messa a norma di legge.

9. CAUZIONE: a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il concessionario ha costituito la garanzia di euro ..... (EURO ...../00) pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale di concessione, a mezzo polizza fidejussoria o fidejussione bancaria costituita presso ..... documento n..... emesso in data ..... che si conserva in atti.

10. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO: il concessionario dovrà rispettare e far rispettare, ove presenti, i regolamenti vigenti riguardanti l'immobile, e osservare le comuni regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Sono interamente a carico del concessionario le spese relative ai consumi per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, per la gestione, la fornitura ed il funzionamento di tutti i servizi relativi all'immobile, nonché tutte le spese di allestimento dei locali, degli arredi, impianti ed accessori.

Il concessionario, a sue spese, provvederà direttamente ed immediatamente ad ogni intervento di ordinaria manutenzione che si rendesse necessario durante il periodo della concessione, compresa l'obbligatoria manutenzione della caldaia da riscaldamento che dovrà essere registrata sull'apposito libretto di impianto. Trascorsi inutilmente 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta d'intervento di ordinaria manutenzione, il concedente è autorizzato ad eseguire l'opera necessaria, con addebito diretto delle relative spese al concessionario. In caso di mancato immediato rimborso, il concedente potrà rivalersi sulla garanzia cauzionale.

In sede di rilascio della presente concessione, il concessionario firmerà per accettazione un elenco predisposto dal concedente riportante la ripartizione delle spese suddivise per tipologia di intervento.

Alla scadenza dell'atto il concessionario avrà cura di sgomberare i locali da cose e persone, di ripulire l'immobile, di ritinteggiare pareti e soffitti, di riparare ogni danno verificatosi nell'immobile e di ripristinare lo stesso nelle condizioni di fatto esistenti all'inizio della concessione, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Nei giorni precedenti la scadenza del presente atto, il concessionario prenderà contatti con il concedente per concordare le modalità di riconsegna dell'immobile, delle chiavi e del libretto di impianto di riscaldamento. Al momento della consegna delle chiavi verrà effettuato un controllo da parte del concedente per verificare lo stato dei locali ed eventuali indennizzi o risarcimenti a carico del concessionario. La verifica del rispetto degli obblighi di conservazione e restituzione dell'immobile sarà fatta tenendo conto del deperimento connesso al normale e diligente uso e manutenzione dei beni. In quella sede verrà redatto in contraddittorio tra le parti un apposito verbale di rilascio e verifica dello stato di fatto. Qualora le chiavi non fossero per qualsiasi motivo riconsegnate al termine della concessione, il concedente provvederà, senza alcuna riserva o eccezione, al cambio della relativa serratura senza obbligo di avviso o di comunicazione e con spese a carico del concessionario.

In caso di ritardata restituzione o riconsegna dell'immobile il concessionario sarà tenuto a corrispondere fino all'effettiva riconsegna, a titolo di danni, una somma pari al 150 % del canone di concessione per ogni mese di ritardo o frazione di esso, salva la prova di maggior danno, secondo quanto disposto dal Codice Civile.

**11. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCEDENTE:** Il concedente si impegna a provvedere agli interventi di straordinaria manutenzione che si rendessero necessari. Trascorsi inutilmente 60 (sessanta) giorni da una richiesta scritta di esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione formulata dal concessionario senza che le opere abbiano avuto inizio, il concedente autorizza il concessionario ad eseguire l'opera necessaria, fatto salvo l'onere di assumere le autorizzazioni previste dalla vigente normativa, imputando la spesa sostenuta in conto canoni previa verifica della regolarità delle fatturazioni presentate.

Il concedente, dopo aver accertato le perfette condizioni dei locali in sede di riconsegna degli stessi, nonché l'avvenuto pagamento dei canoni di concessione e degli oneri accessori, provvederà al rilascio del nulla osta allo svincolo della polizza fidejussoria o fidejussione bancaria.

**12. RESPONSABILITÀ:** il concessionario è costituito custode del bene concesso in uso. Il concedente è esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione del concessionario stesso. Il

concessionario risponde nei confronti del concedente e di ogni terzo dei danni causati da tutte le persone che egli ha ammesso nei locali.

13. **ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** il concessionario da atto di aver ricevuto da concedente le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato datato \_\_\_\_\_, rilasciato dal \_\_\_\_\_, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, attestato redatto in assenza ed in attesa dei decreti attuativi previsti dall'art. 4 del DL 04/06/2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 03/08/2013, n. 90, secondo le indicazioni di cui alla circolare n. 12976 del 25/06/2013 e dei chiarimenti del 07/08/2013 del Ministero dello Sviluppo Economico. L'attestato in questione viene conservato agli atti del Comune e consegnato in copia al concessionario stesso.

14. **FACOLTA' DI VISITA:** il concedente, tramite un incaricato munito di delega scritta, ha la facoltà di visitare i locali per le attività di sua competenza, concordando con il concessionario gli orari di visita.

15. **RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE:** oltre a quanto già specificato all'art. 2, il concedente si riserva la più ampia facoltà di revoca della concessione per le seguenti motivazioni:

- a) utilizzo da parte del concessionario del bene diverso da quello preordinato;
- b) violazione del divieto di subconcessione, comodato e ospitalità a terzi non autorizzata per iscritto dal concedente;
- d) comportamenti contrari alla legge e violazioni del regolamento vigente riguardante lo stabile.

Il recesso anticipato verrà comunicato per iscritto al concessionario, il quale dovrà rilasciare l'immobile, libero da persone e cose e nella piena disponibilità del concedente, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dal ricevimento della comunicazione per gli immobili a destinazione residenziale e non oltre 180 (centottanta) giorni per i beni a destinazione diversa da quella residenziale. In difetto l'Amministrazione procederà, con proprio provvedimento a ordinare lo sgombero immediato, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

16. **ASSICURAZIONE LOCALI:** il concessionario, essendo l'immobile assicurato contro l'incendio e la responsabilità civile verso terzi, si impegna a dare notizia al concedente di ogni eventuale sinistro tassativamente entro 24 (ventiquattro) ore dal fatto, con l'indicazione delle conseguenze, il nome dei danneggiati, nonché la data, il luogo e la causa del sinistro.

17. **SICUREZZA:** nelle concessioni ad uso diverso dall'abitativo il concessionario si rende garante della complessiva sicurezza dell'immobile con riferimento alle disposizioni legislative in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, richiamando, a titolo non esaustivo, il D. Lgs. n. 81 del 9/4/2008 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il D.M. 10/3/1998 "Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione delle emergenze

nei luoghi di lavoro”, nei confronti del pubblico, del personale operante presso l’immobile nonché di qualsiasi altra persona che abbia accesso e interazione con la struttura.

18. SPESE: tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario. Alla registrazione fiscale dell’atto provvederà il concedente, il quale si riserva la facoltà di scelta della procedura ritenuta più opportuna.

19. COMUNICAZIONE DATI PERSONALI: il concedente ed il concessionario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi con l’atto di concessione in uso.

20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI: il concessionario dichiara di aver preso visione e ricevuto l’Informativa a’ sensi del D. Lgs. 10/08/2018, n. 101 e del Regolamento n. 679/2016 GDPR. Dichiara inoltre di essere a conoscenza che il titolare del trattamento è il Comune di Udine nella persona del legale rappresentante Sindaco pro-tempore, domiciliato per la carica in Udine, via Lionello, 1.

21. NORMA FINALE: per quanto non espressamente previsto dal presente atto, si farà riferimento a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. Avverso il presente provvedimento e atti conseguenti è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. della Regione Friuli Venezia Giulia entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notificazione, comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita oppure, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notificazione, comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Firma per accettazione  
Il concessionario