

**ALLEGATO 3 - SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN ONEROSO DELL'IMMOBILE COMUNALE EX
SCUOLA VIA XXIV MAGGIO - MANDELLO DEL LARIO**

ATTO REP. N. ____ DEL _____

L'anno duemilaventicinque, addì _____, del mese di _____ in Mandello del Lario, nella residenza Municipale

FRA

il **Comune di Mandello del Lario** con sede in Mandello del Lario (LC), Piazza Leonardo da Vinci n. 6, codice fiscale 00629950130, rappresentato da _____, nato a _____, il _____, C.F. _____, domiciliato per la carica in Mandello del Lario (LC), a ciò autorizzata ai sensi del decreto sindacale n. _____ del _____, in qualità di PROPRIETARIO-CONCEDENTE;

E

Il sig. _____, nato a _____, il _____, residente in _____, via _____ n. _____, c.f. _____, P.IVA _____, presidente pro tempore del _____ con sede a _____, via _____ C.F./P.I. _____ in qualità di CONCESSIONARIO;

PREMESSO che:

- il Comune di Mandello del Lario, con deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 10/09/2025, ha conferito indirizzo alla assegnazione a titolo oneroso, alle condizioni e presupposti di cui all'art. 71 D.Lgs. 117/2017, dell'immobile comunale ex Scuola Via XXIV Maggio situato a Mandello del Lario, Via XXIV Maggio n. 22, catastalmente identificato alla sezione MAN, Foglio 11, particella 1766, subalterni 701 e 702;
- con determinazione n. 615 del 10/10/2025 il Comune di Mandello del Lario ha approvato lo "Schema di avviso pubblico per la presentazione di proposte per la riqualificazione, valorizzazione e gestione dell'immobile comunale ex Scuola Via XXIV Maggio - Mandello del Lario;
- in data 10/10/2025 è stato pubblicato l'Avviso sul sito istituzionale a seguito del quale presentano n. _____ manifestazioni di interesse, tra cui l'ente _____ in possesso dei requisiti previsti dall'Avviso pubblico;
- a seguito di valutazione effettuata da una Commissione, il cui verbale è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, è stato assegnato l'immobile all'ente _____.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE E DESTINAZIONE D'USO

Il Comune di Mandello del Lario, in qualità di proprietario, concede all'ente del terzo settore _____, che accetta, l'immobile comunale denominato ex Scuola Via XXIV Maggio, sito a Mandello del Lario in Via XXIV Maggio n. 22, catastalmente identificato alla sezione MAN, Foglio 11, particella 1766, subalterni 701 e 702, come meglio individuato nella planimetria allegata (Allegato 1)

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nello stato di fatto e di manutenzione accettato dal concessionario, come da verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

L'immobile è utilizzato per la finalità concordata dalle parti, per finalità socio-assistenziali e formative, e in particolare per attuare il progetto c.d. _____ presentato dall'associazione _____.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

La durata della concessione d'uso viene fissata in anni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente atto. A seguito della sottoscrizione verrà redatto, in contraddittorio fra le parti, verbale di presa in consegna dei locali. Al termine della concessione la concessione s'intende conclusa, salvo la possibilità del Comune di provvedere alla proroga, previa presentazione di nuova domanda da parte dell'associazione, verifica dei requisiti richiesti, pubblicizzazione della stessa e assenza di altri enti del terzo settore interessati ad utilizzarne lo spazio. In caso di plurimi interessi, sarà onere dell'Amministrazione pubblicare un nuovo Avviso esplorativo.

ART. 3- ONERI DEL CONCESSIONARIO

L'importo annuo del canone di concessione è fissato a 30.000.=. euro, aggiornato annualmente sulla base dell'indice Istat nella misura del 100%.

Sono posti a carico del concessionario:

- l'ottenimento delle eventuali licenze, permessi, nulla osta, comunque denominati, assicurazioni e autorizzazioni previsti dalla legge quali presupposti alla realizzazione delle attività previste;
- l'assunzione di tutte le spese relative alle utenze quali acqua, energia elettrica, combustibile gas, riscaldamento e climatizzazione, telefono, smaltimento dei rifiuti, eccetera, e in generale, ogni altra spesa relativa all'utilizzo e al funzionamento dell'immobile in questione nello svolgimento delle attività previste nel progetto;
- provvedere a propria cura e spese alle manutenzioni ordinarie e straordinarie della struttura, di tutti gli impianti fissi e mobili, incluse le manutenzioni straordinarie e cicliche obbligatorie degli impianti tecnologici, ivi compresi tutti gli interventi relativi al Certificato di prevenzione incendio e quelli previsti dalle normative;
- prestare apposita e idonea garanzia a mezzo di fidejussione bancaria a copertura degli obblighi assunti con la stipula della convenzione di concessione, in misura pari a due annualità;
- le responsabilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione della concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti e contraenti;
- il divieto di sub-concedere o cedere a terzi i locali, in assenza dell'autorizzazione espressa e scritta del Comune concedente.

ART. 4 – ONERI DEL CONCEDENTE

È obbligo del Comune concedente consegnare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, permettendo al concessionario il suo utilizzo.

ART. 5 – DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO

Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo, il contratto di concessione, in assenza dell'autorizzazione espressa e scritta del Comune concedente.

ART. 6 – MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Concessionario si impegna a realizzare, a propria integrale cura, spese e sotto la propria esclusiva responsabilità, tutti gli interventi di **recupero, rifunzionalizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria**, nonché ogni opera accessoria o connessa alla corretta esecuzione del progetto presentato in sede di manifestazione di interesse, nel rispetto della normativa vigente.

Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle **disposizioni urbanistiche, edilizie, di sicurezza, accessibilità e impiantistica**, nonché delle eventuali prescrizioni in materia di **tutela dei beni culturali e paesaggistici**, ai sensi del **D.lgs. 42/2004 e s.m.i.**

Il Concessionario assume l'onere esclusivo per l'ottenimento di **ogni atto abilitativo**, ivi compresi:

- autorizzazioni edilizie e urbanistiche,
- permessi di costruire o SCIA,
- nulla osta paesaggistici e vincolistici,
- autorizzazioni impiantistiche e di sicurezza (es. CPI),
- accreditamenti per locali ad uso pubblico o servizi socio-assistenziali,

- aggiornamenti catastali e adempimenti ipocatastali, ove richiesti.

È espressamente **vietato l'avvio dei lavori e/o delle attività** previste prima del conseguimento delle autorizzazioni e dei titoli abilitativi necessari.

Gli interventi possono essere eseguiti anche tramite soggetti terzi, a condizione che siano **abilitati e qualificati** secondo la normativa vigente. In ogni caso, il Concessionario resta **l'unico soggetto giuridicamente ed economicamente responsabile** per la corretta esecuzione di tutte le opere.

Il Concessionario si impegna a trasmettere al Comune di Mandello del Lario:

- eventuali varianti approvate in corso d'opera;
- il rispetto delle normative di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo il **cronoprogramma** presentato in sede di candidatura.

Il Comune, tramite la struttura competente, potrà effettuare **sopralluoghi di verifica** o richiedere integrazioni e chiarimenti durante tutta la fase esecutiva, al fine di accertare la **conformità degli interventi** rispetto al progetto approvato e agli impegni assunti.

ART. 7 – IPOTESI DI SCIOGLIMENTO ANTICIPATO DEL CONTRATTO (REVOCA, RISOLUZIONE, RECESSO)

Revoca per inadempimento del concessionario: il Comune si riserva la facoltà di procedere alla **revoca della concessione**, mediante apposito provvedimento, in caso di **gravi violazioni** degli obblighi contrattuali e dei divieti stabiliti nel presente atto. A titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiscono motivo di revoca:

- a) il venir meno delle finalità istituzionali dell'Ente, in particolare nei casi in cui l'attività assuma finalità lucrative o venga cessata in modo definitivo, interrompendo ogni utilità a favore della collettività;
- b) il cattivo uso dell'immobile, reiterato nonostante un formale richiamo scritto, nonché l'omessa manutenzione ordinaria tale da compromettere la conservazione e la funzionalità del bene;
- c) l'accertamento di fatti connessi alla sicurezza pubblica o alla moralità pubblica, imputabili direttamente al Concessionario, ai suoi rappresentanti o collaboratori;
- d) il mancato adempimento degli obblighi economici, organizzativi, gestionali o documentali assunti con la presente convenzione, ivi compreso il mancato pagamento del canone per due annualità consecutive.

In caso di revoca, il Comune provvederà a **notificare formalmente il provvedimento di scioglimento**. Il Concessionario sarà tenuto a **rilasciare l'immobile entro 30 (trenta) giorni** dalla notifica, libero da persone e cose, previo **verbale di riconsegna** redatto congiuntamente.

In ogni caso di revoca anticipata, **non spetta alcun indennizzo, rimborso o compensazione** al Concessionario, neppure per eventuali migliorie, investimenti o lavori eseguiti, salvo diverse disposizioni formalmente autorizzate dal Comune.

Recesso del concessionario: il Concessionario ha facoltà di recedere unilateralmente dalla presente convenzione, **mediante comunicazione scritta motivata** da trasmettere al Comune con un **preavviso minimo di 6 (sei) mesi**, decorrenti dalla data di effettiva restituzione dell'immobile.

Alla scadenza del preavviso, il Concessionario dovrà riconsegnare l'immobile nelle condizioni previste all'art. 2 e sottoscrivere il relativo verbale di riconsegna.

ART. 8 – CONTROLLI E MONITORAGGIO

Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche periodiche sull'utilizzo dell'immobile, sullo stato dei lavori, sull'adempimento degli obblighi contrattuali e sulla coerenza delle attività con il progetto approvato.

In caso di gravi inadempienze, il Comune potrà risolvere la concessione, previo preavviso scritto e concessione di un termine per il ripristino della regolarità.

ART. 9 - OPERE MIGLIORATIVE

Fermo quanto già previsto, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal concessionario, concordati con il concedente nell'ambito della progettualità, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò anche in deroga alla normativa civilistica.

È riservato in ogni caso al concedente, se la miglioria non fosse autorizzata, il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata.

ART. 10 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è costituito custode del bene consegnato e il presente contratto esonera il concedente da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi e colposi di qualunque soggetto, compresi i terzi.

Il concessionario esonera altresì il concedente da ogni responsabilità che possa derivargli da incendio e furto. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e i terzi per ogni e qualsivoglia danno, causato dall'esercizio dell'immobile concesso, anche per spandimento d'acqua, fuga di gas, corto circuito, ecc., nonché da ogni abuso e trascuratezza.

ART. 11 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione sono interamente a carico del concessionario, che si impegna quindi a effettuare la registrazione e i successivi adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate nei tempi prestabiliti dalla vigente normativa e a farne pervenire successivamente una copia, con gli estremi della registrazione, al Comune di Mandello del Lario.

ART. 12 – COMPOSIZIONE DELLE LITI

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto, competente è il Foro di Lecco.

ART. 13 – COMUNICAZIONI

A tutti i fini del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giuridica, le parti comunicano il seguente indirizzo:

- Comune di Mandello del Lario, PEC: comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it

- _____, PEC: _____.

Qualora i suddetti recapiti dovessero essere modificati, il concessionario si obbliga a comunicarli tempestivamente al concedente.

ART. 14 - DISPOSIZIONI RESIDUALI

Per quanto non diversamente previsto si rinvia alla normativa in materia di assegnazione di beni pubblici, al D.Lgs. 117/2017, agli atti della procedura di assegnazione e, per quanto compatibili, alla normativa civilistica.

ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d. lgs n. 196/2003, nonché del regolamento UE 679/16 (GDPR), le parti autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali, a trattarli, anche elettronicamente, in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Mandello del Lario, _____

IL CONCEDENTE COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	IL CONCESSIONARIO
_____	_____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. applicabile analogicamente, le parti, previa lettura di ogni clausola del presente contratto e, nello specifico, di quelle concernenti limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni,

restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, dichiarano espressamente di approvarle.

IL CONCEDENTE COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	IL CONCESSIONARIO
--	--

- Allegati:
- Allegato A: Progetto approvato
 - Allegato B: Piano di investimenti
 - Allegato C: Copia fideiussione bancaria
 - Allegato D: Relazione tecnica iniziale e stato di consistenza immobile