

**CONCESSIONE ALLA SOCIETA' IN HOUSE VILLASIMIUS SRL DI ALCUNI
LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE AD UTILIZZO
ESCLUSIVO DELLA SOCIETA' PER LE FINALITA' INDICATE DELL'ENTE**

Premesso che:

- il Comune di Villasimius è proprietario dell'immobile ubicato in Piazza Giovanni XXIII distinto al catasto urbano al FG 23 part. 3347 sub 1 del Catasto Urbano, attualmente in parte utilizzato per Punto di Informazioni Turistico e per locali di sgombero, nonché per attività di natura sociale;
- il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 14 del 01/04/2021 ha approvato gli indirizzi relativamente all'acquisto o alla realizzazione di un immobile da utilizzare come sede per la società *in house* Villasimius srl;
- la Giunta Comunale, sulla base delle indicazioni e del dibattito emerso in sede di Consiglio Comunale, con deliberazione del 38 del 23/04/2021 esecutiva, ha disposto di dare in concessione l'immobile suddetto per la durata di anni 6+6, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;
- La narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione;

Si conviene e si stipula

**Art. 1
Oggetto**

Il COMUNE DI VILLASIMIUS (concedente) rappresentato dal Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del n. 38 del 23/04/2021 dichiarata immediatamente eseguibile, concede a titolo gratuito per lo svolgimento delle attività in favore e nell'interesse del Comune di Villasimius alla Società *in house* Villasimius srl, C.F. 03183550924 (concessionario) rappresentata dall'Amministratore Unico dott.ssa Michela Erdas, che accetta, i seguenti immobili e spazi comunali:

- l'immobile sito in Villasimius, censito catastalmente al FG 23 part. 3347 Sub 1, come risulta dalla planimetria allegata, da destinarsi a sede direzionale e uffici amministrativi della società;
- il parcheggio della Palestra di Via Mazzini, come da planimetria allegata, da destinare a parcheggio degli autobus utilizzati per il servizio di navetta estiva e dello scuolabus utilizzato per il servizio di trasporto scolastico;
- l'ufficio presso Via Vittorio Emanuele con funzioni di magazzino e archivio;

**Art. 2
Durata**

La concessione avrà una durata di 6+6 (SEI+SEI) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art.3. Alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Alla scadenza quindi, i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.



VILLASIMIUS s.r.l.

Società Unipersonale con socio unico Comune di Villasimius
Soggetta a controllo, direzione e coordinamento
del Comune di Villasimius - Piazza Gramsci, 9 - Villasimius
c.s. € 25.000,00 - Partita IVA 03183550924

Art. 3

Revoca e decadenza della concessione

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta da contestazione scritta per via telematica e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.8 della L.7/8/1990 n.241. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso revoca e decadenza della concessione.

La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

- Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
- Inosservanza degli obblighi previsti dall'art.8 (manutenzione);

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

Art. 4

Oneri accessori

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché spese telefoniche ed eventuali spese condominiali comuni, nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Per quanto riguarda il tributo TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo.

Art. 5

Assicurazione

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni agli immobili e agli spazi di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato.

A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente concessione, per un massimale non inferiore a € per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a € 500.000,00 (cinquecentomila euro).

La suddetta polizza prodotta dal concessionario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Villasimius, a mezzo PEC, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata di cui sopra.

Art. 6

Obblighi del concessionario

Il concessionario, che è da ritenersi custode dei locali ottenuti in concessione, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, si impegna nei confronti del Comune di Villasimius:

- a) mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione coerente con lo svolgimento delle attività in favore e nell'interesse del Comune di Villasimius, con particolare riferimento alle attività turistico ricettive;

VILLASIMIUS s.r.l.

Società Unipersonale con socio unico Comune di Villasimius
in controllo, direzione e coordinamento
del Comune di Villasimius - Piazza Gramsci, 9 - Villasimius
P.IVA 03192560921

2



- b) mantenere il Punto di Informazioni Turistico, volto all'accoglienza e alla promozione turistica attivo, con i tempi e le modalità concordate con il Comune di Villasimius,
- c) a sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica, telefonia e tassa rifiuti urbani o altro tributo assimilabile provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'istituzione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento;
- d) ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;
- e) a sub concedere i locali con le modalità concordate con l'Amministrazione, laddove si rilevino particolari interessi strategici di natura turistica o comunque attinenti ai servizi svolti dalla società in favore dell'Ente;
- f) a non mutare in ogni caso il tipo di utilizzo dei locali che dovranno mantenere la vocazione informativo-turistica e di accoglienza;
- g) ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- h) a non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;
- i) a far redigere da tecnico abilitato l'eventuale aggiornamento catastale nonché l'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell'art.25 - ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n.26, e di consegnarne copia al Comune.

Art. 7

Stato dell'immobile e manutenzione ordinaria

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione concessionaria.

Per manutenzione ordinaria s'intendono:

1. le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti;
2. pulitura, riparazione di grondaie;
3. pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
4. pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
5. riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
6. riparazione o sostituzione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
7. tinteggiatura degli intonaci interni;
8. riparazione di infissi interni;
9. riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative



vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Villasimius per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare gli immobili e gli spazi concessi in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Villasimius, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. Resta altresì a carico del concessionario ogni genere di lavoro o manutenzione eventualmente connesso e necessitato dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali sopra citati, compresi gli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale, la predisposizione dell'APE (attestato di prestazione energetica) ed ogni altro onere connesso alla concessione, anche in considerazione di eventuali interventi migliorativi indicati dal Comune di Villasimius.

In tal caso, al momento della chiusura lavori, è fatto obbligo al concessionario di comunicare al Servizio Patrimonio il protocollo identificativo della pratica edilizia presentata, la data d'inizio lavori e di chiusura degli stessi, nonché il nominativo del tecnico incaricato, specificando sinteticamente quali interventi sono stati eseguiti e le conformità impiantistiche ottenute;

Il concessionario potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria (successivi ai lavori di adeguamento e miglioria che restano in ogni caso a suo carico) solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio comunale per l'approvazione.

Il concessionario è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

Art. 8 Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile relativamente al citato D.M. n.37/2008, posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento degli impianti di cui sopra, alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Art. 9 Miglioramenti e addizioni

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo 15 giorni dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di



indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna). E' obbligo a carico del concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

Art. 10 Cessione del contratto

La presente concessione ha carattere diretto in favore della società in house, ai sensi del d.lgs. 175/2017. Il concessionario, salvo autorizzazione del Comune, come in appresso specificato, non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile.

Art. 11 Attrezzature e arredi

Le eventuali attrezzature e l'arredo dei locali di proprietà comunale sono ad esclusivo carico del concessionario, e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

Art. 12 Responsabilità e oneri sicurezza

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Villasimius da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente.

Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

Art. 13 Controversie

Tutte le questioni, patrimoniali riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di Cagliari.



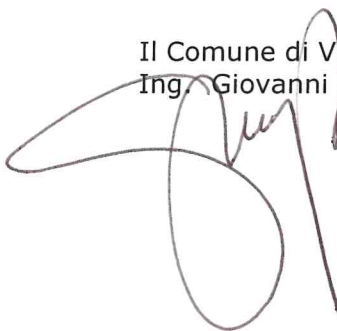
Art. 14
Spese e registrazione

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

Art. 175
Privacy

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D. Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz.

Il Comune di Villasimius
Ing. Giovanni Barracou



L'amministratore Unico
Dott.ssa Simona Erda



Società Unipersonale con socio unico Comune di Villasimius
Soggetta a controllo, direzione e coordinamento
del Comune di Villasimius - Piazza Gramsci, 9 - Villasimius
c.s. € 25.000,00 - Partita IVA 03183550924

