

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE, IN USO, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "EDIFICIO EX BATTIRAME" (ID 130) SITO IN VIA DELLA COLONNA N. 28 IN PORDENONE

L'anno XXXX, il giorno XX del mese di XXXXXXXXX, con il presente atto, a valere a ogni effetto di legge

TRA

Il Consegnatario: il dott. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), domiciliato per la carica in Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II n. 64, dirigente del *Settore IV CAPITALE - Cultura, Sport, Turismo* del Comune di Pordenone, che agisce in nome e per conto del Comune di Pordenone (C.F. 80002150938) in attuazione dell'art. 61 dello Statuto Comunale ed in forza del decreto del Sindaco n. 37 del 19.12.2025, di seguito denominato anche Concedente,

E

L'utilizzatore: Il XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), nella sua qualità di Presidente/legale rappresentante del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pordenone, via XXXXX n. XX, c.f. XXXXXXXXXXXX, di seguito denominata anche Concessionario o Utilizzatore,

PREMESSO CHE

- con deliberazione n. 12/2026 del 22.01.2026 la Giunta comunale ha approvato le direttive per la Concessione, in uso, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Edificio Ex Battirame" (ID 130) sito in via della Colonna n. 28, a favore di un'Associazione o Ente del Terzo Settore, senza fini di lucro, che presenti progettualità volte all'organizzazione e alla gestione di attività socio-sportive ed educative;
- con determinazione n. XXX del XXXXXXXXX è stata approvata la procedura di gara e i relativi atti allegati, compresa la bozza di contratto;
- il bando prot. XXXXX del XXXXXXXXX è stato pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune in data XXXXXXXX prog. XXXXXXXX;
- con determinazione a contrarre n. XXXX del XXXXXXXXX i locali in parola sono stati aggiudicati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- si sono conclusi, con esito favorevole, tutti gli accertamenti prescritti dalla legge nei confronti del Concessionario.

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del contratto è la concessione, in uso e gestione dell'immobile e dell'area circostante di proprietà comunale denominato "Edificio Ex Battirame" (ID 130), sito in via della Colonna n. 28, ed identificato al Foglio 21 mappali 1249 e 62 porzione. L'immobile è composto dall'edificio principale (edificio A) e dall'edificio accessorio (edificio B), nonché dall'area di pertinenza.

Gli edifici e spazi concessi sono meglio identificati nella planimetria in calce al presente contratto (Allegato 1-Planimetrie).

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto, con facoltà di rinnovo (non tacito) per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, su richiesta del Concessionario, previa espressa determinazione dell'Amministrazione Comunale (con eventuale revisione del canone, da valutare caso per caso).

La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro tre mesi dalla scadenza del contratto.

Alla data di scadenza della concessione il Concessionario dovrà provvedere, entro il termine indicato dal Comune concedente, alla riconsegna dei locali liberi da persone e cose di sua proprietà - come da verbale di consistenza redatto in contraddittorio fra le parti - salvo diversi accordi con il Comune.

ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE E COSTI UTENZE

Il Concessionario dovrà corrispondere al Comune un canone annuo di concessione pari ad € 7.470,00 (settemilaquattrocentosettanta,00) più IVA di legge. Il canone sarà aggiornato ogni anno (a decorrere dal secondo) nella misura del 75 % della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati (FOI) calcolato dall'ISTAT, verificatasi nell'anno precedente.

Per i primi due anni dalla data di stipula del contratto, il canone di concessione annuo sarà abbattuto nella misura del 50%, al fine di agevolare l'avviamento delle attività ed iniziative previste dal progetto presentato.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone dalla data di stipula del presente contratto.

Il canone di concessione dovrà essere versato anticipatamente entro il 30 giugno di ciascun anno di riferimento, salvo che per il primo anno di concessione (frazione di anno), per il quale dovrà essere versato entro il 31.12.2026. Le modalità saranno indicate dall'Amministrazione Comunale, e il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese o eccezioni di sorta.

In caso di revoca della concessione l'Amministrazione comunale conserverà per intero il canone per l'annualità in corso.

Per quanto attiene alle utenze dei servizi energia termica, elettrica ed idrica, nonché la TARI, sono da intestarsi in capo al Concessionario.

Il mancato pagamento di una fattura costituisce motivo di revoca della concessione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali,

con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva e impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Si conviene che, qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario permanga nella detenzione degli spazi, nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno eventualmente applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

In caso di conclusione anticipata del contratto (risoluzione), l'Amministrazione Comunale conserverà per intero il canone per l'annualità in corso.

La tassa rifiuti (TARI) non è compresa nel canone di concessione ed è a carico del Concessionario.

ART. 4 - USO DEI LOCALI E DELLE PERTINENZE

L'edificio A e l'area di pertinenza dovranno essere destinati a sede associativa del Concessionario e alla gestione di attività socio-sportive ed educative del centro polifunzionale quale luogo di incontro e di inclusione per la comunità locale. Il Concessionario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti e i provvedimenti applicabili nell'esercizio dell'attività della propria associazione.

L'edificio B dovrà essere destinato ad accogliere i runner o ciclisti o altri sportivi. L'utilizzo degli spogliatoi, docce e servizi igienici dovrà essere gestito tramite apposita app per facilitarne l'utilizzo. La creazione e gestione dell'app è a carico del Concessionario.

Qualora il Concessionario non preveda la fruizione gratuita dei servizi di cui dispone l'edificio accessorio (B), lo stesso provvederà a formulare ipotesi tariffarie che dovranno essere approvate dal Comune.

L'area esterna deve essere debitamente mantenuta e curata, come segue: a) manutenzione "tetto giardino" (prato naturale) situato al piano primo: sono indicativamente previsti due sfalci all'anno; il prato naturale raggiunge un'altezza di 50-60 cm in fase di fioritura, pertanto, se si vuole mantenere un'altezza minore è sufficiente eseguire uno sfalcio precoce; b) manutenzione e cura dell'area esterna: vietato eseguire scavi in tutta l'estensione non pavimentata; la manutenzione del verde dovrà evitare arature o qualsivoglia spostamento di terra, in quanto è stata oggetto di bonifica e sotto il piano di calpestio è posta una geo-stuoia tridimensionale antierosione; è consigliabile effettuare almeno tre interventi di sfalcio all'anno, da marzo a novembre, nonché ulteriori sfalci all'occorrenza, in funzione dell'utilizzo delle aree;

Il Concessionario dovrà disporre degli spazi esclusivamente per l'uso cui sono destinati, secondo la diligenza del buon padre di famiglia (articolo 1176 c.c.), ed osservare le disposizioni di legge ed i regolamenti comunali applicabili alla natura dell'immobile ed all'esercizio delle attività svolte nel medesimo.

L'utilizzatore, ai sensi dell'art. 27 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare, deve presentare annualmente al consegnatario una relazione sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene assegnato. Deve essere presentato annualmente anche l'elenco degli interventi effettuati di manutenzione ordinaria, utilizzando l'apposito modello predisposto e compreso nell'Allegato 7D– ELENCO INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA – no EPC), in calce al presente Contratto.

La mancata rendicontazione annuale dell'attività svolta, comprensiva delle spese sostenute e delle entrate percepite, costituisce causa di decadenza dall'assegnazione, quando l'omissione si protrae oltre 60 giorni dalla richiesta formale effettuata da parte dell'Amministrazione comunale.

Il Concessionario è tenuto a mantenere gli edifici in uno stato di efficienza e conservazione non inferiore a quello in cui li ricevette, ed a riconsegnarli al Comune alla scadenza della convenzione salvo il normale deterioramento d'uso dei beni (si veda l'allegato ALLEGATO 7 D – ELENCO INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA – no EPC).

Sono vietati il mutamento della destinazione d'uso dei locali e la cessione del contratto a terzi.

È vietata qualsiasi forma di sub-concessione dei locali senza l'esplicita autorizzazione del Comune.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto previa diffida e conseguente richiesta di restituzione immediata del bene, con incameramento integrale della cauzione, rimanendo impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della revoca della concessione.

Nell'ipotesi su richiamata i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e sgombri da persone e cose, nello stato in cui si trovano senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

È fatto assoluto divieto di apportare ai locali ed al loro esterno qualsiasi modifica, compresa l'installazione di ornamenti od insegne, senza preventiva ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le modifiche e migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere

per l'Amministrazione; alla fine del rapporto l'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di acquisirle gratuitamente o di disporre la rimessa in pristino a spese del Concessionario.

Il Concessionario si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso ai locali per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati dal Comune.

Ulteriori informazioni circa la gestione dell'immobile sono contenute nell'allegato in calce al presente Disciplinare ALLEGATO 7 B – INFORMAZIONI UTILI PER L'UTILIZZATORE – no EPC

ART. 6 - CONSEGNA

La consegna dell'immobile e relative chiavi verrà effettuata mediante la sottoscrizione di un successivo verbale, in contraddittorio tra le parti (concessionario/ufficio patrimonio/consegnatario) con evidenza delle condizioni generali e particolari dell'immobile, della presenza o meno di arredi o altri materiali. Gli spazi vengono consegnati al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e che il Concessionario dichiara di ben conoscere.

Dal momento della consegna l'Associazione è costituita custode dei beni per quanto riguarda le aree in uso esclusivo.

Per quanto riguarda in particolare i beni in gestione, stante l'uso promiscuo degli stessi, la custodia è assolta con la segnalazione tempestiva al Comune (mail al Consegnatario) o agli organi di Polizia (se del caso), di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile in gestione.

Apposito verbale verrà redatto alla riconsegna dei beni al termine della convenzione.

Il Comune di Pordenone non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

ART. 7 – ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'articolo 6 comma 3 del Decreto legge n. 63/2013, così come convertito dalla legge n. 90/2013, le attestazioni di prestazione energetica dei locali concessi (APE) sono allegate in calce al presente contratto.

ART. 8 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono interamente a carico del Concessionario: **A)** la pulizia degli edifici dati in concessione; **B)** manutenzione "tetto giardino" (prato naturale) situato al piano primo; **C)** la manutenzione e cura dell'area esterna; **D)** la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti (anche del fotovoltaico) (vedere allegato 7D in calce al presente contratto); **E)** l'intestazione delle utenze elettrica, idrica e del fotovoltaico; **F)** il pagamento dei costi utenze e l'erogazione al Comune del contributo in conto scambio

dell'impianto solare fotovoltaico; **G)** la presentazione annuale al consegnatario della relazione sulle attività svolte; **H)** la presentazione annuale dell'elenco degli interventi effettuati di manutenzione ordinaria; **I)** le spese inerenti alla gestione dei locali, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati (ad esempio la TARI); **L)** la gestione delle pratiche (se necessarie con riguardo all'attività da esercitare e ai dipendenti), riguardanti la sicurezza sul lavoro e la prevenzione incendi (D.to L.vo 81/2008 e D.M.08.11.2019) **M)** la tempestiva segnalazione al Comune o agli organi di Polizia di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuto in concessione; **N)** la richiesta di intervento all'Ufficio Manutenzioni per i lavori di riparazione o manutenzione (straordinaria) con tempestività in caso di emergenza; **O)** il rilascio (alla scadenza contrattuale) dell'immobile e la restituzione delle chiavi a seguito di apposito verbale predisposto in contraddittorio con l'Ufficio Patrimonio-Espropri, impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione necessario al ripristino dei locali alle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso. L'eventuale disposizione di serrature e/o chiavi deve essere preventivamente concordata con l'ufficio competente.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà esigere la restituzione immediata del bene, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Tutti gli adempimenti riportati al presente articolo permangono in capo al Concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga nella detenzione del bene.

Il Concessionario risultando custode dei beni ricevuti in concessione, esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che possano derivare da propri fatti od omissioni, a dipendenti, utilizzatori o terzi in genere, nonché da interruzioni di servizio per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il presente atto è corredato dagli Allegati 7B (Informazioni utili per l'Utilizzatore – no EPC¹) e 7D (Elenco interventi di manutenzione ordinaria e scheda intervento – no EPC e scheda intervento) che contengono le informazioni necessarie, utili, per una corretta gestione dei locali e con la specifica delle manutenzioni a carico del concessionario.

ART. 9 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Risultano a carico del Comune: A) la manutenzione straordinaria degli immobili e degli impianti dati in concessione nonché dell'area verde circostante gli edifici (tra cui la manutenzione delle alberature),

¹ EPC è l'acronimo che indica l'appalto calore del Comune di Pordenone.

fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria, mancata manutenzione ordinaria o uso non corretto da parte del Concessionario ovvero del personale da esso dipendente.

Tutte le nuove opere realizzate sugli immobili oggetto della concessione saranno acquisite in proprietà al Comune di Pordenone dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

ART. 10 - COPERTURA ASSICURATIVA

Il Concessionario ha prodotto, le polizze assicurative a copertura della responsabilità civile verso terzi – polizza R.C.T – polizza R.C.O. -, nonché una polizza per rischio locativo - polizza n. XXXXXXXXXX del XXXXX Prot. n. XXXX del XXXXXXXX, e da acquisire agli atti.

Il Concessionario si obbliga a mantenere la polizza prodotta, o analoga, valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

L'esistenza di tale polizza non libera il Concessionario dalle proprie responsabilità avendo le stesse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

ART. 11 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi previsti, il Concessionario ha versato una cauzione di € XXXXX in data XXXXXXXX pari all'importo del canone annuo mediante bonifico a favore del Comune di Pordenone (prot. n. XXX del XXXXXXXX).

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogniqualvolta il Comune procede alla sua escussione anche parziale.

La somma verrà svincolata alla scadenza o alla revoca anticipata della concessione qualora gli obblighi assunti siano stati integralmente rispettati.

ART. 12 – REVOCA E DECADENZA DAL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi 6 (sei): il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata del bene.

Alla scadenza, o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato di uso e manutenzione.

Inoltre, si procederà alla risoluzione del contratto, senza che il Concessionario possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione spese sostenute, nei seguenti casi:

A. gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi previsti nel presente contratto, non eliminati dal Concessionario anche a seguito di diffida;

- B. mancato pagamento del canone di concessione o di quanto dovuto all'Amministrazione, con un termine massimo di 30 giorni dalla diffida ad adempiere agli obblighi contrattuali, salva ed impregiudicata ogni altra azione promossa dall'Amministrazione per il recupero crediti;
- C. l'esecuzione di opere non autorizzate, o l'esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato;
- D. l'utilizzo del bene per finalità diverse da quelle previste dall'atto di concessione ovvero la fruizione, anche parziale, del bene stesso da parte di soggetto diverso dall'assegnatario;
- E. sopravvenute, inderogabili, esigenze di pubblico interesse.

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Pordenone. Viene espressamente esclusa la competenza arbitrale.

ART. 14 - SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE

Tutte le spese, imposte e tasse, compresa la registrazione, inerenti e conseguenti al perfezionamento del presente atto sono poste interamente a carico del Concessionario, laddove previsto dalla normativa vigente.

Le Parti convengono che il presente contratto sia sottoposto a registrazione solo in caso d'uso.

ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla concessione in uso e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto. Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal D. Lgs. n. 101 del 10 agosto 2018 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 - e dal Regolamento (UE) 2016/679. Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – Pordenone, telefono 0434 392270, email segreteria.sindaco@comune.pordenone.it.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Sistema Susio S.r.l., con sede legale in Via Pontida, 9 – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI), telefono 02 92345836 / email: info@sistemasusio.it - pec: info@pec.sistemasusio.it.

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Allegato:

- 1) Planimetria locali;
- 2) Allegato 7/B - Informazioni utili per l'Utilizzatore – no EPC
- 3) Allegato 7/D - Elenco interventi di manutenzione ordinaria e scheda intervento – no EPC e scheda intervento.
- 4) APE

Il presente contratto viene sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005.

PER IL COMUNE (CONSEGNATARIO): _____

PER IL CONCESSIONARIO (UTILIZZATORE): _____