

COMUNE DI ZERBOLÒ
Prov. di Pavia

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO LOCALI
ADIBITI A SERVIZI PRIMA INFANZIA (0-3 ANNI) SITI IN COMUNE DI ZERBOLO'**
01/08/2027 – 31/12/2032

Tra

Il **Comune di Zerbolò**, con sede in Zerbolò (PV), Via Roma n. 118, C.F. e P.IVA n. 00460320187, in persona di [●], nato a [●], il [●], residente, C.F. [●], che interviene al presente atto nella sua qualità di [●], in forza di [●] (il "**Comune**" o il "**Concedente**")

e

[●], con sede in [●], C.F. e P. IVA n. [●], in persona del legale rappresentante [●], nato a [●], il [●], residente [●], C.F. [●] (il "**Concessionario**")

Premesso che

- (i) l'Amministrazione comunale di Zerbolò è proprietaria di un immobile in possesso dei requisiti strutturali e delle caratteristiche necessarie per accogliere servizi educativi 0-3 anni (nido – micronido, nido in famiglia, centro prima infanzia, è ammessa altresì la destinazione d'uso a servizio di tagesmutter).
- (ii) a seguito di pregresse esperienze passate e dalla analisi della attuale situazione gestionale si è riscontrata l'impossibilità per l'ente di una gestione diretta da parte del Comune sia conseguente alle incombenze amministrative che ne deriverebbero non sostenibili dalla attuale struttura organizzativa dell'ente, sia, posto l'accertato ridotto numero di possibili iscritti, dal difficile rispetto dei principi di economicità ed efficacia ai quali deve assoggettarsi l'Amministrazione comunale
- (iii) al fine di valorizzare comunque l'utilizzo dell'immobile, anche per evitare il pericolo di un degrado dello stesso per inutilizzo, l'Amministrazione ha espresso la volontà di concedere in uso lo stesso con vincolo di utilizzo per servizi educativi rivolti ai bambini da 0 a 3 anni (nido – micronido, nido in famiglia, centro prima infanzia, servizio di tagesmutter).

Tutto ciò premesso, il Comune di Zerbolò e [●] in rappresentanza di [●] con sede [●] (insieme, le "**Parti**"),

stipulano e convengono quanto segue

Art. 1. Oggetto della concessione

1.1 Il Comune di Zerbolò, come sopra rappresentato, affida alla [●], che accetta senza condizione e/o riserva alcuna, la concessione amministrativa d'uso dei locali destinati a servizi educativi per bambini da 0 a 3 anni (nido – micronido, nido in famiglia, centro prima infanzia, servizio di tagesmutter) siti in Via Roma 80 a Zerbolò nello stato di fatto, di diritto e d'uso in cui gli stessi si trova.

1.2 Le Parti si danno atto e confermano che i locali, come risulta dalla planimetria acclusa al Contratto sub **All. 1** è composto da:

- (i)** Zona ingresso/accoglienza
- (ii)** Area ludico ricreativa
- (iii)** Stanza lattanti;
- (iv)** N. 2 Stanze riposo;
- (v)** Gruppo servizi igienici sanitari, spogliatoi, ripostiglio
- (vi)** aree di pertinenza a verde entro il limite della recinzione dell'impianto;
- (vii)** arredi e attrezzature a disposizione

1.3 Il Concessionario, nell'accettare la concessione d'uso oggetto del Contratto, dichiara di essere pienamente consapevole che i locali rispondono ad esigenze educative e ricreative dei minori appartenenti all'area della prima infanzia (0 – 3 anni) Di conseguenza, il Concessionario dichiara che l'uso, il godimento e le attività che saranno poste in essere nei locali avverranno in piena conformità alla destinazione d'uso degli stessi e delle relative strutture ed attrezzature, nonché nel rispetto della natura e qualità dei medesimi. Il Concessionario garantisce altresì, per tutta la durata della concessione, l'accesso e la fruizione dell'Impianto a tutti i minori nel rispetto dell'identità individuale, culturale e religiosa senza distinzione di sesso, diversa abilità, nazionalità, religione e condizione economica

1.4 Il Comune di Zerbolò non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 C.C

1.5 Il Comune, a sua volta, dà atto al Concessionario che i locali oggetto di concessione sono idonei all'uso a cui sono destinati.

Art. 2. Canone di concessione e modalità di pagamento

2.1 A fronte dell'uso e godimento dei locali, il Concessionario si impegna a versare al Comune un canone annuale di concessione pari ad **Euro xxx** oltre ad un rimborso forfettario delle spese per le utenze (riscaldamento, energia elettrica, servizio idrico) quantificato in Euro 2.500,00

2.2 Il canone mensile ed il rimborso delle utenze dovrà essere versato dal Concessionario al Comune in rate trimestrali anticipate con scadenza al: 10 settembre – 10 dicembre – 10 marzo - 10 giugno di ogni annualità (1° rata al 10.09.2027)

2.3 Il canone annuale di concessione ed il rimborso forfettario delle spese per le utenze di cui all'art. 2.1 che precede sono soggetti ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

2.4 Nel caso di ritardo nel pagamento del canone e del rimborso spese forfettario per le utenze, il Comune, fermo il risarcimento del maggior danno, potrà procedere all'escussione della cauzione per gli importi non versati e degli interessi legali maturati, ove il ritardo fosse superiore a 30 giorni rispetto alle scadenze previste dall'art. 2.2 che precede.

Art. 3. Durata della concessione

3.1 La durata della concessione d'uso, è convenuta in anni 5 (cinque), decorrenti dal 01/08/2027 al 31/07/2032. La Concessione decadrà di pieno diritto, senza necessità di comunicazione, preavviso o messa in mora da parte del Comune, alla sua scadenza naturale.

Art. 4. Utilizzo dei locali

4.1 Il Concessionario è tenuto ad utilizzare i locali in modo conforme alla destinazione degli stessi e specificatamente per servizi educativi rivolti ai bambini da 0 a 3 anni (nido – micronido, nido in famiglia, centro prima infanzia, è ammessa altresì la destinazione d'uso a servizio di tagesmutter).

Art. 5. Manutenzione dei locali, attrezzature ed arredi ulteriori rispetto a quelli presenti

5.1 La manutenzione ordinaria dei locali è a completo ed esclusivo carico del Concessionario.

5.2 Il Concessionario avrà la facoltà di eseguire interventi migliorativi qualora utili allo svolgimento delle attività che lo stesso intende insediare nell'Impianto. Tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune per iscritto e le spese sostenute non daranno diritto a rimborsi, indennizzi, a estensione della durata del contratto e/o a riduzioni sull'entità del canone di utilizzo dei locali

5.4 Ferma la dotazione di attrezzature, arredi e strutture che afferiscono ai locali, il Concessionario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla dotazione di ulteriori attrezzature e arredi che reputerà necessari per il miglior utilizzo dell'Impianto. Quanto verrà acquistato resterà di proprietà del Concessionario.

Art. 6. Oneri e obblighi del concessionario

6.1 Il Concessionario è tenuto a custodire, utilizzare e conservare l'immobile con diligenza e cura..

6.2 A titolo esemplificativo e non esaustivo, fermo quanto previsto nel presente Contratto, il Concessionario è tenuto, con oneri e spese a proprio carico a:

- (i)** acquisire le eventuali autorizzazioni necessarie per la conduzione dei locali, ivi comprese quelle relative alle attività educative svolte in esso (a titolo esemplificativo e non esaustivo comunicazioni e/o autorizzazioni previste da disposizioni regionali, disposizioni ATS e ASST, Comunicazione preventiva di esercizio se dovuta, etcc)
- (ii)** garantire l'accesso libero a tutte le categorie di utenza
- (iii)** garantire la regolare pulizia e manutenzione ordinaria dei locali (art. 1576 e 1609 codice civile) nonché provvedere alla custodia degli stessi;
- (iv)** adottare nella conduzione e dell'esecuzione di tutte le attività necessarie alla conduzione, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità dei minori utenti, degli addetti ai lavori e di chiunque altro fruisca della struttura, assumendo a proprio carico la responsabilità civile verso terzi e sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.
- (v)** Corrispondere il canone annuale di concessione ed il rimborso forfettario delle spese per le utenze secondo quanto previsto dall'art. 2.

6.3 È Fatto divieto al concessionario di subconcedere l'uso dei locali, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente e di destinarli ad uso diverso da quello a cui sono destinati. E' fatto divieto di cedere il contratto

Art. 7. Ricavi derivanti dalle attività svolte dal Concessionario nella conduzione dei locali

7.1 Al concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe per le attività svolte all'interno dei locali.

7.2 Gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria.

Art. 8. Responsabilità, danni, infortuni. Polizza assicurativa

8.1 Il Concessionario, nello svolgimento di attività in conduzione dei locali, agisce sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendosene tutte le conseguenze nei confronti dei propri addetti, del Concedente e dei terzi.

8.2 Il Concessionario pertanto si obbliga a tenere manlevato ed indenne il Comune da qualunque pretesa e azione connessa o comunque relativa al mancato adempimento degli obblighi del Contratto, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi, con possibilità di rivalsa in caso di condanna. Esso è pure responsabile dell'operato e del contegno dei collaboratori a qualsiasi titolo e degli eventuali danni che da essi possono derivare al Comune o a terzi

8.3 Il Concessionario ha presentato in data [●] e in copia autentica apposita polizza assicurativa avente durata pari a quella della concessione, stipulata con [●], primaria Compagnia di Assicurazione, a copertura di danni, inclusi furto e incendio, che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche il Comune) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, in dipendenza della presente concessione, comprese tutte le attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Detta polizza (che preveda come beneficiario il Comune di Zerbolò), avente copertura per tutta la durata della concessione, dovrà prevedere un massimale pari ad € 2.000.000,00.

Art. 9. Cauzione

9.1 Le Parti si danno atto che il Concessionario ha presentato in data [●] una cauzione, a garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento di tutti gli obblighi assunti con il Contratto, compresi il tempestivo versamento del canone e del rimborso spese per le utenze, per un importo pari ad Euro 5.000,00;

9.2 Le Parti si danno atto che la suddetta fideiussione [ovvero] polizza fideiussoria. contiene:

- (i)** l'esplicito impegno del garante a versare la somma di cui al precedente art.9.1 entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune;
- (ii)** la formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con il concessionario fino al termine della gestione;
- (iii)** l'esplicita rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 c.c. comma 2;
- (iv)** l'esplicito impegno del garante a provvedere al pagamento degli importi richiesti dal Comune anche in caso di eventuale mancato pagamento da parte del Concessionario del prezzo o premio richiesto dal garante in relazione al rilascio della fideiussione [ovvero] della polizza fideiussoria.

9.3 Il Comune e il Concessionario si danno atto che in caso di escussione anche solo parziale, la cauzione dovrà essere ripristinata per l'intero entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricevimento da parte del Concessionario di apposita comunicazione scritta del Comune che darà conto dell'avvenuto versamento da parte del garante dell'importo pagato.

9.4 Resta inteso tra le Parti che l'escussione della cauzione non pregiudica in alcun modo il diritto del Comune ad agire, anche in via giudiziale, per il risarcimento del maggior danno eventualmente subito per fatto e colpa del Concessionario.

9.5 La cauzione potrà essere svincolata solo a seguito della sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'Impianto di cui al successivo art. 13, da cui risulti l'assenza di contestazioni e/o inadempimenti del Concessionario. In tal caso, nel verbale di riconsegna, il Comune manifesterà anche il proprio esplicito nulla osta allo svincolo della cauzione.

9.6 Nell'ipotesi in cui dal verbale di riconsegna dovessero invece emergere contestazioni o inadempimenti del Concessionario, la cauzione non potrà essere svincolata e il Concessionario, fermo proprio il diritto ad attivare le tutele ritenute più opportune anche di natura ripetitoria, non potrà opporre alcunché alla richiesta di escussione del Comune.

Art. 10. Risoluzione del contratto

10.1 Le Parti si danno atto che il presente Contratto potrà essere risolto di diritto dal Comune ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., con semplice comunicazione scritta inviata a mezzo posta elettronica certificata al Concessionario, nei seguenti casi:

- (i)** perdita dei requisiti previsti dal punto 6 del bando di gara
- (ii)** accertata falsa dichiarazione o contraffazione di documenti afferenti l'aggiudicazione e l'esecuzione del Contratto;
- (iii)** mancato pagamento di due rate di canone e rimborso spese utenze oltre il termine assegnato dal Comune;
- (iv)** effettuazione di modifiche strutturali all'Impianto senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente o esecuzione di lavori o migliorie in difformità da quanto approvato e preventivamente autorizzato dal Comune;
- (v)** sospensione o interruzione delle attività per oltre 30 giorni consecutivi, qualora non sia determinata da cause di forza maggiore o senza preventiva autorizzazione del Comune;
- (vi)** cessione totale o parziale del contratto in violazione dell'art. 6 del presente Contratto;
- (vii)** mancata reintegrazione e mantenimento della cauzione, secondo quanto previsto dall'art. 9 del presente Contratto;
- (viii)** mancato mantenimento della polizza assicurativa di cui all'art. 8 del presente Contratto;
- (ix)** mancato rispetto da parte del concessionario degli obblighi dettagliati dall'art. 6 del presente contratto

10.2 Fermo restando quanto previsto al precedente art. 10.1, ai sensi dell'art. 1454 cod. civ., il Comune può intimare per iscritto al Concessionario di adempiere alle obbligazioni previste dal presente contratto entro quindici giorni. Trascorso tale termine, senza che il Concessionario abbia provveduto, il contratto si intende senz'altro risolto di diritto.

10.3 Il Concessionario dichiara di essere pienamente consapevole del fatto che, in caso di risoluzione del Contratto ai sensi del presente art. 10.1, il Comune procederà all'escussione della cauzione per il suo complessivo ammontare. Il Concessionario dichiara quindi di aver tenuto in

debita considerazione anche tale circostanza nell'ottenimento della cauzione, avendola rappresentata al proprio garante.

10.4 Resta inteso, in ogni caso, che rimane salvo il diritto del Comune ad ottenere il risarcimento di ogni danno.

Art. 11. Revoca della concessione

11.1 Le Parti si danno atto che la concessione in uso dei locali non comporta la cessione o rinuncia del Concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale sul bene.

11.2 Il Concessionario prende altresì atto che l'affidamento in concessione presuppone l'aggiudicazione che è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento. Il Concessionario dichiara quindi di essere pienamente consapevole che il Comune potrà disporre, per tali ragioni, la revoca dell'atto di aggiudicazione della Concessione.

11.3 La revoca avrà efficacia a decorrere dalla data di avvenuta ricezione da parte del Concessionario di apposita comunicazione scritta del Comune, inviata via posta elettronica certificata o raccomandata, contenente il provvedimento di revoca.

11.4 In caso di revoca della concessione, le Parti convengono che il Comune verserà al Concessionario, a titolo di indennizzo ai sensi dell'art. 21-*quinques* della Legge n. 241/1990, un importo pari a Euro 2.000,00.

11.5 Il Concessionario dichiara sin da ora che con il pagamento dell'indennizzo da parte del Comune non avrà nulla più a pretendere dal Concedente.

11.6 Resta altresì inteso che, in caso di revoca della concessione, il presente contratto si intenderà contestualmente risolto.

Art. 12. Recesso

12.1 Fermo quanto previsto al precedente art. 11, il Comune avrà facoltà di recedere dal Contratto in ogni momento.

12.2 Il recesso avrà efficacia decorsi 120 giorni decorrenti dalla data di avvenuta ricezione da parte del Concessionario di apposita comunicazione scritta del Comune, inviata via posta elettronica certificata.

12.3 Nel caso di esercizio della facoltà di recesso, il Comune verserà al Concessionario, a titolo di indennizzo, un importo pari Euro 2.000,00. Il Concessionario dichiara sin da ora che con il pagamento dell'indennizzo da parte del Comune non avrà nulla più a pretendere dal Concedente.

12.4 Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto di concessione d'uso con un preavviso di 120 giorni

Art. 13. Riconsegna dei locali

13.1 Alla scadenza naturale del Contratto ovvero in caso di revoca della concessione, nonché in caso di recesso del Comune, il Concessionario dovrà procedere alla riconsegna dei locali e delle attrezzature e che spetti al Concedente in base al presente Contratto.

13.2 La riconsegna dei locali dovrà intervenire entro 15 giorni dalla data di scadenza naturale del Contratto ovvero, in caso di revoca della concessione e in caso di recesso del Comune, dalla data di efficacia del provvedimento di revoca o della comunicazione di recesso.

13.3 Qualora alla riconsegna dei locali si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria, essi verranno stimati e imputati al Concessionario che dovrà quindi provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dal Comune.

Art. 14. Separabilità delle disposizioni

Nel caso in cui alcuna delle disposizioni del Contratto deve essere considerata invalida o, comunque, inefficace o non eseguibile, tale vizio non pregiudicherà la piena validità, efficacia ed eseguibilità delle restanti disposizioni del Contratto. In tal caso, le Parti si impegnano sin d'ora a fare quanto possibile per individuare in buona fede, nel rispetto dei principi contenuti nel Contratto e nella disciplina normativa di riferimento, clausole sostitutive che conseguano, nella misura più ampia possibile, le finalità che la clausola dichiarata nulla, inefficace o ineseguibile era destinata a perseguire.

Art. 15. Comunicazioni e notificazioni

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, ai seguenti indirizzi:

- per il Concedente:

Comune di Zerbolò
Via Roma n. 118;
27020 Zerbolò (PV)

PEC: protocollo@pec.comune.zerbolo.pv.it

- per il Concessionario:

[●]
Via [●] n. [●]
[●][●]
Fax n. [●]
PEC: [●]

ovvero presso il diverso indirizzo o numero di telefax o PEC che ciascuna delle parti avrà precedentemente comunicato in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 16. Modifiche al contratto

Nessuna modifica potrà essere apportata alle pattuizioni e previsioni del presente Contratto se non appositamente concordata per iscritto tra le Parti.

Art. 17. Legge applicabile

Il Contratto è regolato dalla legge italiana, ai sensi della quale deve pertanto essere interpretato.

Art. 18. Premesse ed allegati

Le Parti si danno atto che le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art. 19. Spese del contratto

Sono a carico del Concessionario tutte le spese, imposte e tasse relative alla stipula e registrazione del presente Contratto.

Art. 20. Foro competente

18.1 Tutte le controversie che eventualmente dovessero insorgere per l'interpretazione, l'esecuzione e lo scioglimento del presente Contratto, ove devolute alla Giurisdizione del Giudice Ordinario, saranno devolute in via esclusiva al Foro di Pavia.

18.2 E' esclusa la competenza arbitrale.

Zerbolò, lì [●]

Il Comune di Zerbolò
Il [●]
Signor

[●] [*Concessionario*]
Il [●]
Signor [●]
