



CITTÀ DI ALBA
(PROVINCIA DI CUNEO)

Medaglia d'Oro al V. M.

CITTA' DI ALBA
CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE DI IMMOBILE DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI ALBA UBICATO IN PIAZZA
MEDFORD, 1 – EX TRIBUNALE

L'anno il giornodel mese di

TRA

IL COMUNE DI ALBA, con sede in Piazza Risorgimento, 1 - Cod. Fisc. / Part. IVA
00184260040, legalmente rappresentato

da _____, domiciliato per la carica presso la
sede dell'Ente, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente della
Ripartizione "Servizi generali e di Staff", legittimato a stipulare in nome, per conto e
nell'interesse dell'Ente, in forza dell'art. 71 del vigente Statuto comunale ed in seguito
indicato come "Concedente";

l'I.N.P.S. – Direzione Regionale per il Piemonte C.F. 80078750587, P.Iva 02121151001
in persona del Direttore regionale Dott. Vincenzo CIRIACO – C.F. _____
domiciliato per la carica in _____, in seguito indicata come
"Concessionario" ovvero "le Parti", quando indicate congiuntamente

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO.

Il Comune di ALBA, come sopra rappresentato, concede in concessione all'I.N.P.S. –
DIREZIONE REGIONALE PER IL PIEMONTE che, come sopra rappresentato accetta, la
porzione di immobile di proprietà comunale, sito nel Comune di ALBA – Piazza Medford, 1
censita al N.C.E.U. foglio 22 mappale 819, categoria F6, limitatamente alle aree indicate nelle
planimetrie allegate al presente contratto e che ne costituisce parte integrante.

La suddetta unità immobiliare, come meglio identificata nelle planimetrie allegate al presente
atto, misura circa m² 856,42 lordi ragguagliati commerciali ad uso esclusivo del
Concessionario. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie quotate fornite dal
Concedente. I locali sono articolati al piano terra ed al piano primo e sono destinati ad ufficio
pubblico, aperto al pubblico, con annesse attività d'archiviazione.

Con tale destinazione saranno assunti in conduzione dalla Direzione INPS di Cuneo, per
espletamento diretto e indiretto dei fini istituzionali, presso gli uffici decentrati dell'Agenzia
di ALBA, in conformità di legge o di provvedimenti amministrativi di attuazione e per
l'efficacia in essi contenuta.

L'immobile è presente nell'inventario del patrimonio indisponibile della città di ALBA
individuato al numero d'ordine 80 dei beni immobili.

L'intero immobile è soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.ii.

L'atto di concessione è stato deliberato dalla Giunta Comunale con provvedimento n. del, esecutiva ai sensi di legge e con successiva determinazione a contrarre n. _____ del _____ con decorrenza 1/10/2025 sino al 30/09/2031 con espressa esclusione del tacito rinnovo.

ART. 2 – DURATA.

La porzione di immobile viene concessa per la durata di anni sei (6) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

L'I.N.P.S. – Direzione Regionale del Piemonte si riserva la facoltà di disdire anticipatamente il presente atto di concessione dando un preavviso di almeno sei mesi con PEC o raccomandata A.R.

In tale caso l'I.N.P.S. – Direzione Regionale del Piemonte avrà diritto al rimborso delle quote mensili di canone già anticipate e non usufruite in base alla modalità di pagamento stabilita nel seguente art.3.

E' peraltro facoltà del Comune revocare tale concessione anche anteriormente alla scadenza, qualora l'immobile occorra per ragioni di pubblica utilità per gli utilizzi per cui lo stesso è destinato (sede uffici giudiziari), senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso. La revoca andrà esercitata con un preavviso di sei mesi dalla data della formale comunicazione.

Entro la data naturale di scadenza contrattuale le parti, di comune accordo, potranno accordarsi per la stipula di una nuova concessione amministrativa.

ART. 3 – CANONE CONCESSIONARIO E MODALITA' DI PAGAMENTO.

Il canone annuo di concessione è convenuto nella misura di € 53.300,00 (Euro Cinquantatremilatrecento/00). Il parametro utilizzato per quantificare il canone di concessione è il valore medio OMI per la locazione delle aree interessate pari a € 5,08 / mq, aggiornato all'ultimo indice Istat.

Il canone di concessione sarà versato in due rate semestrali anticipate di € 26.650,00 (Euro ventiseimilaseicentocinquanta/00) cadauna sul codice IBAN IT28D0100004306TU0000000156 presso la contabilità speciale di Tesoreria unica.

ART. 4 – MANCATO PAGAMENTO.

Il mancato ed ingiustificato pagamento di n° 1 rata semestrale del canone di locazione e delle spese accessorie, costituisce il Concessionario in mora, con diritto del Concedente di pretendere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore.

I ritardati pagamenti, oltre le scadenze previste, sono soggetti agli interessi di legge.

ART. 5 – AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE.

A partire dal 2° anno, il Concedente avrà diritto all'aggiornamento annuale del canone di concessione nei modi, forme e percentuali massime 100% previste dalla legge. Salvo diversa disposizione di legge in merito ad eventuali blocchi all'applicazione ai canoni dovuti dalle Amministrazioni per l'utilizzo in locazione passiva o concessione onerosa di immobili per finalità istituzionali.

Il canone sarà aggiornato con effetto dal mese successivo a quello in cui la proprietà ne avrà fatto richiesta scritta.

ART. 6 – ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCEDENTE.

Il Comune di ALBA si impegna inoltre a:

- consentire l'utilizzabilità della struttura da parte dell'I.N.P.S.;
- garantire il mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture dei locali e dei suoi impianti tecnologici;

- assicurare la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento / raffrescamento, pulizia dei locali comuni;
- provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria degli impianti a carattere condominiale (antincendio, riscaldamento/raffrescamento)
- provvedere al mantenimento in essere di polizze assicurative per la responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera.

Durante la vigenza della concessione sono a totale carico del Concedente tutte le spese per lavori di straordinaria manutenzione secondo i normali canoni di imputazione tra proprietario e utilizzatore dei locali nella locazione civile inerenti l'immobile e gli impianti di cui esso è dotato, richiesti per garantire al Concessionario il godimento degli ambienti concessi, in conformità alla destinazione dedotta in contratto.

Sono ulteriormente a totale carico del Concedente gli oneri e gli interventi conservativi, non di minuta ordinarità, riferiti a componenti impiantistiche ed edilizie. Si indica a solo titolo esemplificativo e non esaustivo la sostituzione dei seguenti componenti: caldaia, gruppi frigo, serramenti, argani e motori ascensori ecc..

Il Concedente s'impegna inoltre, per tutta la durata contrattuale ed eventuali rinnovi, a provvedere a propria cura e spese ai necessari ulteriori adeguamenti per ottemperare ad indicazioni e/o prescrizioni degli Organi di controllo ai fini delle normative in essere, ovvero sopravvenienti, attinente agli immobili e loro componenti e agli ambienti di lavoro con riferimento alla destinazione d'uso richiamata nel presente articolo.

Resta a carico del Concedente il rinnovo di tutte le certificazioni a scadenza periodica e le relative spese, compreso il rinnovo del C.P.I.

ART. 7 - CLAUSOLA RELATIVA AGLI ARCHIVI.

Per le esigenze di archiviazione dell'I.N.P.S. si conviene tra le parti che il Concessionario occupi temporaneamente un altro locale, situato al piano terra del medesimo complesso edilizio, anch'esso destinato ad archivi e dotato di C.P.I.

Il Comune di Alba si impegna, appena acquisita l'autorizzazione da parte della Procura della Repubblica di Asti, a far installare l'archivio della sede nei locali indicati nell'allegata planimetria del piano terra.

ART. 8 – ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di gestione quali: nolo contatori e consumo acqua ed energia elettrica, pulizia dei locali in uso esclusivo, tassa rifiuti solidi urbani, tassa scarico acque piovane, etc., così come previsto e regolato dalle norme e dagli usi.

Restano inoltre a carico del Concessionario, a norma dell'art. 1609 del Codice Civile, le spese per piccola manutenzione, cioè quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e le spese relative all'ordinaria manutenzione all'interno dei locali occupati in uso esclusivo (manutenzione ordinaria di impianti elettrici, idrici, sanitari, disinfestazione, ecc), nonché le manutenzioni periodiche obbligatorie per legge.

Restano inoltre a completo carico del Concessionario le spese per la linea telefonica ed il traffico dati.

Il Concessionario si assume gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dei propri impianti autonomi; si impegna inoltre ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria degli impianti realizzati dal Concedente per l'espletamento della propria attività istituzionale, esonerando il Concedente da ogni responsabilità per danni che potessero derivare a persone o cose in dipendenza della cattiva conduzione.

ART. 9 - ONERI ACCESSORI.

Le spese di gestione ed utenze dell'edificio verranno ripartite proporzionalmente all'utilizzo dell'edificio stesso da parte del Concessionario I.N.P.S..

A tal fine, le spese comuni per le utenze dell'energia elettrica, del riscaldamento e/o raffrescamento, dell'acqua, dell'impianto elevatore di uso pubblico, e per gli interventi di manutenzione indicati all'art. 6, nonché per le pulizie delle parti comuni, ecc. verranno ripartite in base all'incidenza dei m² occupati nell'edificio dal Concessionario in relazione alle spese complessivamente sostenute dal Concedente rapportate ai m² dell'intero edificio, salvo successive e concordate variazioni.

Tutte le spese ed i rimborsi suddetti saranno calcolati a consuntivo una volta l'anno da parte del Comune di ALBA con contestuale richiesta di versamento da parte dell'I.N.P.S. della somma relativa all'anno solare precedente da effettuarsi, entro trenta giorni dalla data di ricezione da parte di INPS della relativa richiesta, sul conto corrente bancario comunicato dal Comune di ALBA.

L'I.N.P.S. è tenuta al rimborso delle spese di gestione e delle utenze di cui al presente articolo fino all'atto di riconsegna dei locali.

Nel corso della concessione le modifiche e gli aggiornamenti saranno oggetto di reciproche preventive comunicazioni tra le parti.

ART. 10 – CERTIFICAZIONI.

A completamento delle opere di adeguamento approvate dal Concedente con deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 22/03/2018 in recepimento del progetto di utilizzo redatto dall'Ufficio tecnico dell'INPS, il Concedente dovrà produrre, oltre a tutte le certificazioni previste per legge ed alle dichiarazioni di conformità delle ditte esecutrici, una certificazione a firma di professionista abilitato che attesti la conformità delle opere eseguite alle normative richiamate, e dell'intero edificio alle norme vigenti, sollevando comunque, per quanto possa occorrere il Concessionario da qualsiasi responsabilità per fatti riconducibili ad omissioni in materia.

Il Concedente dovrà produrre entro sei mesi dalla stipula del presente contratto di concessione:

- attestato di certificazione energetica
- certificato di collaudo statico/sismico
- certificazioni riguardanti gli impianti eseguiti (elettrico, montapersona, rete di trasmissione dati, ecc. (L.37/2008)
- dichiarazione di assenza di materiali nocivi (materiali con presenza di fibre di amianto)
- copia dell'avvenuta variazione catastale ad uso ufficio pubblico.

In mancanza di tutta la documentazione sopra richiamata, il Concessionario ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto con preavviso di un mese.

In caso di tale recesso il Concedente nulla potrà chiedere come risarcimento, a qualunque titolo.

ART. 11 – CONSEGNA, MIGLIORIE ED INNOVAZIONI, RICONSEGNA.

Il Concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali senza il preventivo consenso scritto del Concedente, fermo restando che le opere così autorizzate rimarranno acquisite gratuitamente al Concedente. Per l'eventuale installazione di targhe, insegne, ecc. sulla facciata esterna dell'unità immobiliare concessa o dell'edificio che la ospita, il Concessionario dovrà chiedere al Concedente la preventiva autorizzazione. I locali in uso al Concessionario dovranno essere arredati e sistemati, tanto all'interno che all'esterno, in modo decoroso e consono alle caratteristiche del fabbricato e della zona in cui esso sorge.

Alla fine della Concessione i locali saranno riconsegnati in normale stato di manutenzione/conservazione, salvo il normale deterioramento prodotto dall'uso.

ART. 12 – ESONERO DA RESPONSABILITA' –

Il Concedente, salvo quanto previsto dagli artt. 1228 1229 del Codice Civile, resta espressamente esonerato da ogni e qualsivoglia responsabilità di qualunque natura o genere e da qualsiasi causa originata e, quindi, anche per tutti i danni causati da nubifragi, allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni ecc., in ordine all'uso ed all'ordinaria manutenzione che il Concessionario farà dei locali stessi, uso che deve, pertanto, intendersi effettuato a suo esclusivo rischio e pericolo. Il Concedente, salvo quanto previsto dagli artt. 1228 e 1229 del Codice Civile, è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione o insufficienza dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Concessionario è costituito custode della cosa locata, egli esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensioni dei servizi nonché da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti, salvo quanto previsto dagli artt. 1579 e 1580 del C.C.

ART. 13 – ACCESSO DEL CONCEDENTE NEI LOCALI CONCESSI.

Il Concessionario dovrà consentire l'accesso ai locali alle Ditte di manutenzione degli impianti dello stabile nell'orario di apertura degli uffici.

Qualora ci sia motivo o ragione, il Concessionario dovrà consentire che il Concedente e/o suo amministratore, nonché loro incaricati, accedano alle unità immobiliari oggetto del contratto. Sarà cura del Concedente concordare la data di accesso ai locali e segnalare preventivamente il nominativo delle persone incaricate al sopralluogo.

Il Concessionario dovrà comunicare al Concedente il nominativo e il recapito telefonico di un responsabile al quale rivolgersi in caso di bisogno. Resta fermo che, in caso di emergenza, il Concedente potrà accedere in qualunque momento nei locali concessi con tutti i modi ed i mezzi resi indispensabili dalle circostanze.

ART. 14 - CONDUZIONE DEI LOCALI E MISURE DI SICUREZZA.

Il Concessionario avrà cura di custodire e gestire con diligenza, conservandoli in piena efficienza per tutto il periodo di durata della convenzione.

L'accesso alla struttura e suo utilizzo dovrà essere per i soli scopi istituzionali.

E' fatto divieto di sub-concedere l'utilizzo degli spazi ottenuti ad altri soggetti diversi, non espressamente e direttamente autorizzati dal Comune.

Dovrà essere fatto divieto di fumo e di attività nocive, pericolose, contro il buon costume, o comunque inopportune all'interno dei locali.

Dovrà essere data immediata segnalazione di eventuali danni provocati o disfunzioni riscontrate agli Uffici comunali rispettivamente competenti, ai fini dei provvedimenti di competenza.

Il Comune di ALBA provvederà alla redazione di un unico piano di emergenza, relativo a tutte le attività svolte dalle amministrazioni presenti nel complesso edilizio.

Il piano sarà consegnato al direttore dell'INPS provinciale di Cuneo, affinché disponga a quanto di sua competenza in conformità al piano medesimo.

Le planimetrie di evacuazione e la cartellonistica di sicurezza prevista dal D.Lgs. 81/2008, saranno installate a cura del Concedente esclusivamente nelle aree di proprio uso esclusivo e nelle aree comuni.

Sarà onere del Concessionario installare la medesima segnaletica nelle aree di proprio utilizzo esclusivo.

La valutazione del rischio prevista dal D.Lgs. 81/2008, sarà svolta a carico di ciascuna singola Amministrazione, in relazione ai propri dipendenti ed agli spazi assegnati.

Le attrezzature, i dispositivi di sicurezza e gli impianti antincendio – compresi gli estintori, collocati nelle parti comuni, sono forniti e mantenuti in efficienza dal Concedente.

I relativi costi di manutenzione saranno ripartiti secondo il criterio previsto dall'art. 9.

Si demanda a specifici verbali di cooperazione e coordinamento sottoscritti dalla Città di ALBA e dall'INPS la gestione concordata della prevenzione delle eventuali rischi da interferenze tra le attività lavorative dei due Enti, nonché, nei casi previsti dall'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. riguardanti gli obblighi dei datori di lavoro e dei committenti connessi ai contratti di appalto o d'opera o di somministrazione.

ART. 15 – DISCIPLINARE APPLICABILE.

Il presente atto di concessione in uso di patrimonio indisponibile non rientra nel campo di applicazione della disciplina sulla locazione degli immobili di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.

ART. 16 – SPESE ED IMPOSTA DI REGISTRO

Le spese—contrattuali (diritti e bolli) della presente concessione sono a carico del Concessionario, mentre per la registrazione provvederà il Comune con rivalsa nella misura del 50%.

Ai sensi dell'art. 40 comma 1-bis del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Approvazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) come modificato ed integrato dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale del 2% (Tariffa – parte prima – art. 5, punto 1 lettera a-bis).

ART. 17 – ELEZIONE di DOMICILIO.

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il Concessionario elegge domicilio presso L'I.N.P.S. – DIREZIONE REGIONALE DEL PIEMONTE – Direzione Regionale Piemonte in via Arcivescovado, 9 – 10121 TORINO, mentre il Concedente in Piazza Risorgimento n.1 – 12051 ALBA (CN).

ART. 18 – VINCOLO DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI.

Tutte le clausole devono ritenersi di notevole importanza avuto riguardo all'interesse di ciascuna di esse ai sensi dell'art. 1455 cc; il ritardo significativo nei termini, l'inadempimento e/o la violazione anche parziale di una singola obbligazione prevista in ciascuna di esse determina la risoluzione ipso facto e di diritto ex art. 1456 cc del presente contratto.

ART. 19 – VARIAZIONI – INTEGRAZIONI.

Fatte salve le variazioni derivanti da sopravvenute disposizioni normative, qualsiasi modifica e/o integrazione al presente atto sarà valida e produttiva di effetti solo se risultante da atto scritto, firmato ed accettato dalle parti.

ART. 20 – FORO COMPETENTE.

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Asti.

Letto, approvato e sottoscritto in segno di integrale accettazione senza riserve ed eccezioni.

ALBA, li.....

I.N.P.S.
DIREZIONE REGIONALE DEL PIEMONTE

COMUNE DI ALBA

Il Direttore regionale

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare specificatamente le seguenti clausole: art 2, comma 4 (DURATA); art 11, comma 2 (CONSEGNA, MIGLIORIE ED INNOVAZIONI, RICONSEGNA); art 12 (ESONERO DA RESPONSABILITA'); art. 13, commi 1 e 2 (ACCESSO DEL CONCEDENTE NEI LOCALI CONCESSI); art. 14, comma 3 (CONDUZIONE DEI LOCALI E MISURE DI SICUREZZA); art. 18 (VINCOLO DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI); art. 20 (FORO COMPETENTE).

Letto, confermato e sottoscritto.

I.N.P.S.
DIREZIONE REGIONALE DEL PIEMONTE
Il Direttore regionale

COMUNE
DI ALBA

Il _____
