

SCRITTURA PRIVATA

CONCESSIONE IN USO DI TALUNI LOCALI SITI ALL'INTERNO

DELL'IMMOBILE SITO IN VIALE STAZIONE N.2 AD ESCLUSIVA DESTI-

NAZIONE D'USO PER SERVIZI PER LA PRIMA INFANZIA PER UTENTI

IN FASCIA D'ETÀ 0-3 ANNI

L'anno 2025 il giorno del mese di presso il Palazzo Municipale di Piancogno,
con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge

TRA

il **Comune di Piancogno**, C.F. 00948230172, P.IVA 00590410981 con sede in Piancogno
(BS), Via Nazionale n.49, qui rappresentato dal Sindaco pro-tempore e Legale Rappresen-
tante, Ing. Alberto Farisé, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che inter-
viene al presente atto in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. del
..... (di seguito brevemente anche “Concedente”).

E

l'**Associazione “APS Polvere di Luna”** con sede legale in Pisogne (BS), via Dante Ali-
ghieri n.6, C.F. 9820450177, qui rappresentata dal Presidente e Legale Rappresentante, Sig.
Laura Zatti, nata Il, Codice Fiscale residente per la carica presso la sede
dell'Associazione (di seguito brevemente anche “Concessionario”).

PREMESSO CHE:

- il Comune di Piancogno è proprietario di numerosi beni immobili, tra i quali si anno-
vera - per quanto qui d'interesse – gli spazi presenti all'interno del compendio immo-
biliare sito in Piancogno (BS), Viale Stazione n.2, catastalmente individuato al NCEU
del Comune Censuario di Piancogno, sez. PIA, foglio 23, mappale 5398, sub. 02; come
da planimetria allegata alla presente (allegato 1);

- Con deliberazione di Giunta Comunale n.58 del 30.06.2025 l'Esecutivo ha inteso formulare specifico indirizzo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico circa i criteri da assumere per l'avvio della procedura ad evidenza pubblica volta all'affidamento della concessione di taluni locali siti all'interno del compendio immobiliare di proprietà comunale, sopra menzionato, ad esclusiva destinazione d'uso, per servizi per la prima infanzia per utenti in fascia d'età 0-3 anni;
- Con determinazione n.61 del 14.07.2025 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha avviato, in esecuzione a quanto disposto con la predetta Deliberazione di Giunta Comunale n.58 del 30.06.2025, la procedura ad evidenza pubblica volta all'individuazione del soggetto al quale concedere in uso i predetti locali;
- Con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 64 del 07.08.2025 è stato approvato il verbale di gara redatto dalla Commissione giudicatrice in data 30 luglio 2025 dal quale si evince la collocazione al primo ed unico posto della relativa graduatoria dell'operatore "APS Polvere di Luna", C.F. 9820450177 con sede legale in Pisonale (BS), via Dante Alighieri n.6;
- La Giunta comunale di Piancogno, con propria deliberazione n. ... del ha formalmente preso atto degli esiti della procedura ad evidenza pubblica in parola, a tal fine approvando lo schema di scrittura privata per la concessione in uso dei locali predetti in favore della suddetta Associazione.

Tutto quanto sopra premesso, ai sensi degli artt. 1803 e seguenti del codice civile,

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART.1

Il Concedente concede in uso al Concessionario, che accetta, i locali presenti all'interno del più ampio compendio immobiliare di proprietà comunale sito in Piancogno (BS), Viale Stazione n.2, catastalmente individuato al NCEU del Comune Censuario di Piancogno,

sez. PIA, foglio 23, mappale 5398, sub. 02, come meglio dettagliato nella planimetria allegata alla presente (allegato 1), ed i beni di arredamento presenti all'interno ed all'esterno dello stesso, come censiti da giusto verbale di consegna dei luoghi, inclusa la porzione di giardino prospiciente i locali affidati lungo Viale Stazione dettagliato nella planimetria allegata alla presente (allegato 1).

I locali vengono concessi ad esclusiva destinazione d'uso per servizi per la prima infanzia per utenti in fascia d'età 0-3 anni, con finalità di carattere sociale che promuove e tutela interessi generali della comunità e promuove iniziative e progetti aperti a tutti i cittadini, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte. Tutte le attività erogate presso l'immobile dovranno essere ispirate a finalità democratiche e di pubblica utilità; il Concessionario utilizza la struttura per attività le attività statutarie e per attività istituzionali, ricreative, ludiche, educative, sociali e culturali e finalità previste nel nell'avviso pubblico per la concessione dei suddetti locali. Gli immobili oggetto della presente concessione vengono concessi dal Concedente nello stato di conservazione e manutenzione di fatto in cui si trovano.

Formano parte sostanziale ed integrante della presente scrittura privata tutte le previsioni e le disposizioni contenute nell'Avviso Pubblico approvato con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n.61 del 14.07.2025, nei documenti e adempimenti dichiarati e depositati dal Concessionario in sede di gara, presenti agli atti dell'Ufficio Tecnico, così come acclarati al protocollo comunale n.8068 del 29.07.2025;

ART.2

Il Concessionario dovrà utilizzare gli immobili nel pieno ed assoluto rispetto della normativa vigente, per la sola, esclusiva e tassativa destinazione individuata nell'Avviso pubblico e non può essere mutata. Nel caso in cui la destinazione vincolata fosse mutata per fatto e/o volontà del Concessionario, tale comportamento costituirà grave

inadempimento e determinerà la risoluzione immediata della presente scrittura privata, con conseguente restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno arrecato al Comune.

La presente concessione verrà, altresì, risolta qualora il Concessionario attuasce un intervento di mutato uso dell'immobile e/o di esecuzione di lavori non autorizzati.

ART. 3

La presente concessione ha validità di n.1 anno, a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso, eventualmente prorogabile per un ulteriore anno nel caso in cui il Concessionario formalizzi (a mezzo PEC o raccomandata A/R) al Comune apposita richiesta entro e non oltre il termine di tre mesi antecedenti alla data di scadenza della concessione, previa formale accettazione del Comune entro il termine di scadenza.

Il rapporto può essere revocato (mezzo PEC o raccomandata A/R) in qualsiasi momento dal Comune, con preavviso di n.2 mesi per sopravvenuti motivi di interesse pubblico e/o per necessità di utilizzo dei locali per pubblica utilità, senza che al Concessionario sia dovuto alcunché.

Qualora il Concessionario intendesse recedere dalla concessione prima della naturale scadenza della stessa, dovrà darne dedicata comunicazione al Comune (mezzo PEC o raccomandata A/R) con un preavviso di almeno n.6 mesi.

Alla scadenza, il Concessionario ha l'obbligo di restituire l'immobile oggetto della concessione senza che sia necessaria una qualsiasi richiesta da parte del Concedente.

ART. 4

Il Concessionario dispone in maniera esclusiva e prioritaria del bene concesso, fatto salvo l'obbligo di concederne l'uso - solamente in giorni ed orari diversi da quelli oggetto di utilizzo per i fini vincolati - al Comune di Piancogno in caso di necessità per la realizzazione di eventi/manifestazioni/incontri d'interesse pubblico e generale.

Il Concessionario non può in alcun caso cedere ad altri, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo. È tassativamente vietata la subconcessione dei beni oggetto della concessione, di parte degli stessi e/o la cessione a terzi della concessione. L'eventuale violazione e/o elusione del divieto costituisce causa di immediata risoluzione della concessione.

Il Concessionario non potrà installare attrezzature fisse, né apportare modifiche ai locali ed agli impianti senza previa formale autorizzazione del Comune; l'esecuzione di lavori non autorizzati e/o in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione della concessione.

Il silenzio del Concedente rispetto ad eventuali richieste di mutamento d'uso, esecuzione di lavori non autorizzati o cessione della concessione, non ne determinano l'implicita accettazione e saranno quindi prive di qualsiasi effetto a favore del Concessionario.

Il Comune ha la facoltà, durante il periodo di concessione, di eseguire opere ed interventi di miglioramento, sistemazione e ristrutturazione dei locali, dei fabbricati, della viabilità e degli spazi concessi in uso, anche se ciò richiedesse la parziale indisponibilità degli stessi per il Concessionario, senza che quest'ultimo nulla abbia a pretendere. Gli interventi dovranno essere preventivamente comunicati al Concessionario con congruo anticipo.

ART. 5

La concessione dei beni in oggetto è soggetta alle seguenti condizioni:

- le manutenzioni ordinarie, esterne ed interne dei beni concessi in uso sono a carico del Concessionario, al quale non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione di locali senza il preventivo consenso scritto del Comune, nonché quelle cagionate da cattivo uso o da negligenza, rinviandosi, per analogia, alla disciplina vigente in materia di locazioni;
- le spese per i consumi di acqua, energia elettrica, gas metano e tassa rifiuti sono poste

a carico del Comune di Piancogno;

- il Concessionario è responsabile per danni diretti o indiretti che porrebbero derivare alle persone e/o alle cose presenti all'interno dei beni concessi;
- al Concessionario competono la custodia e pulizia dei locali concessi e dei beni di arredamento eventualmente presenti all'interno ed all'esterno dello stesso,;
- il Concessionario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo alla quiete pubblica;
- Il Concessionario si impegna a richiedere ed ottenere prima dell'inizio di ogni attività presso i locali concessi tutte le necessarie autorizzazioni/certificazioni, ai sensi della vigente normativa, oltre al rispetto delle disposizioni relative al Decreto Ministeriale del 18 dicembre 1975;
- Il Concessionario esonera inoltre espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, a eventuali lavoratori od operatori o a terzi frequentatori dell'immobile, provocati da fatti od omissioni imputabili al Concessionario stesso o da qualsiasi attività, anche manutentiva, svolta all'interno dei locali concessi;
- il Concessionario si impegna a garantire il massimo dialogo e collaborazione con l'Istituto Comprensivo di Esine (essendo presente all'interno del medesimo compendio immobiliare anche i locali ospitanti la Scuola dell'infanzia statale) per gli aspetti di gestione ed utilizzazione degli spazi promiscui messi a disposizione. In caso di reiterati e comprovati fenomeni di conflitto, il Comune potrà valutare la revoca della concessione.

ART. 6

Sono obblighi del Concessionario:

- l'utilizzo del bene per l'esclusiva finalità prevista dall'Avviso pubblico ovvero sia destinazione d'uso per servizi per la prima infanzia per utenti in fascia d'età 0-3 anni;
- custodire e conservare gli immobili oggetto di concessione con la maggior diligenza, prevista dall'art. 1804 del C.C., al fine di non pregiudicarne l'uso;
- l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per rendere e mantenere l'immobile e le aree adiacenti in condizione tali da garantirne l'uso convenuto;
- l'acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari allo svolgimento delle attività che ivi si vorranno erogare;
- l'acquisizione di qualunque strumentazione tecnica per lo svolgimento delle attività erogate;
- l'acquisto di materiale vario e quant'altro necessario per il corretto svolgimento dell'attività indicata;
- tinteggiatura pareti, eventualmente segnate o usurate dall'utilizzo;
- redazione del piano d'emergenza d'evacuazione, coordinato con quello presente della scuola materna e relativi adempimenti connessi presso il Corpo Vigili del Fuoco di Brescia.

ART. 7

Il Concessionario dichiara di conoscere, aver visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate in premessa ed idoneo all'uso previsto impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Alla scadenza della concessione e/o dell'eventuale rinnovo il Concessionario riconsegna tutti i beni concessi liberi da persone e cose, nello stato in cui si trova alla data odierna con esclusione del normale deperimento d'uso, pulito ed in perfetto stato di funzionamento

per quanto attiene gli impianti tecnologici e di servizio, senza nulla pretendere per gli eventuali lavori di adeguamento/miglioramenti eseguiti.

In qualsiasi momento il Concessionario dovrà permettere al Concedente di visitare, nelle ore diurne, i locali oggetto di concessione al fine di verificarne lo stato di manutenzione ed uso.

ART. 8

Il Concessionario si obbliga ad utilizzare i locali concessi con tutte le cautele necessarie a non causare danni di qualsiasi genere e terrà comunque sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività svolte all'interno dei locali e per tutti i rapporti contrattuali instaurati per la realizzazione delle attività.

A garanzia degli impegni assunti, il Concessionario ha costituito un deposito cauzionale d'importo pari ad € 2.000,00 sotto forma di garanzia fidejussoria n. emessa da compagnia Assicurativa o da Istituto di Credito

La cauzione sarà restituita/svincolata solo dopo la naturale scadenza del periodo di concessione e/o, in caso di recesso o di risoluzione anticipata, dopo la riconsegna dei locali e la verifica del rispetto degli oneri contrattuali, come da dedicato verbale da redigersi ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Concessionario ha attivato idonea polizza assicurativa n. con Compagnia, Agenzia di per responsabilità civile terzi RCT/RCO” (Responsabilità Civile Terzi e Responsabilità Civile Prestatori d’Opera) a copertura della responsabilità civile derivante dall’esecuzione dell’attività svolta, con un massimale unico per sinistro pari ad € 5.000.000,00, avente copertura anche sui rischi per: morte, lesioni dell’integrità fisica e qualunque altro danno (di cui si sia avuta conoscenza sia durante che dopo la scadenza della presente concessione) a persone – compresi i rappresentanti dell’Amministrazione

autorizzati ad accedere agli impianti, attrezzature, immobili e luoghi oggetto della presente concessione nonché i minori assistiti, gli utenti privati, gli operatori a qualunque titolo e qualsiasi soggetto terzo – e/o ad animali e/o a cose , comunque imputabili a responsabilità del Concessionario e/o dei suoi collaboratori, di tutto il personale dipendente, consulente, o terzi.

Il Concessionario ha attivato, altresì, idonea polizza n. con la Compagnia Agenzia di per la copertura del “incendio per rischio locativo” estesa al ricorso terzi, tenuto conto del valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile e dei beni mobili presenti con massimale pari ad € 1.300.000,00, con vincolo a favore del Comune.

ART. 9

Il Concessionario ha versato al Concedente, mediante esecuzione di bonifico bancario sul Conto Corrente della Tesoreria Comunale l’importo relativo al canone di concessione offerto in sede di gara per il primo anno pari ad € 2.476,60.

ART. 10

Le Parti si autorizzano reciprocamente, ai sensi della vigente disciplina in materia, al trattamento, comunicazione e diffusione a terzi dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi alla presente concessione.

ART. 10

Per qualsiasi controversia irrisolta relativa al presente rapporto di concessione di bene pubblico insorta tra le parti, è eletto competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

ART. 11

Ai sensi del disposto di cui all’art.5, comma 2, del DPR n.131/1986 “Tur”, la presente scrittura privata non autenticata non è soggetta a registrazione essendo tutte le disposizioni in essa contemplata relative ad operazioni soggette all’Imposta sul valore aggiunto. Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente scrittura privata sarà registrata solamente in

caso d'uso, con tutte le relative spese poste a carico della Parte richiedente.

ART. 12

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia ed. in particolare, le disposizioni di cui agli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile.

Letto e sottoscritto con l'approvazione di ogni clausola ed allegato.

Per il Comune di Piancogno

Ing. Alberto Farisè

Per l'Associazione "APS Polvere di Luna"

Sig.ra Laura Zatti