

REGIONE LAZIO
ATTO DI CONCESSIONE A CANONE RICOGNITORIO
Bene immobile sito nel Comune di Alatri (FR) – Via di Fiuggi, km 7+270, identificato al foglio 57,
particella 222

L'anno addì del mese di presso la sede della Regione Lazio

TRA

Il, che interviene in qualità di Direttore, della **Regione Lazio**, con sede - (.....) - C.F., e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in seguito denominato "**Concedente**",

E

Il/La, nato/a a(.....), il, Codice fiscale, che interviene in qualità di Presidente e Legale rappresentante dell'Associazione senza fini di lucro, denominata "**Spazi Immensi - Cooperativa agricola di utilità sociale onlus**", con sede in (.....), Via – C.F., di seguito denominata "**Concessionario**",

congiuntamente denominate "**le Parti**"

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2021, n° 990, è stato approvato l'aggiornamento dell'Inventario dei beni immobili regionali dal quale risulta che l'immobile ubicato in Alatri (FR) – Via di Fiuggi, km 7+270, identificato al foglio 57, particella 222, è inserito nel predetto inventario ed è classificato tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile;
- con deliberazione dell'11 maggio 2021, n. 245, la Giunta regionale ha autorizzato in favore della Spazi Immensi - Cooperativa agricola di utilità sociale onlus, la concessione a canone ricognitorio dell'immobile regionale sito nel Comune di Alatri (FR) – Via di Fiuggi, km 7+270, identificato al foglio 57, particella 222, per la realizzazione di un centro di formazione, socio-assistenziale e di supporto per l'inclusione di soggetti svantaggiati previsti dalla L. 381/91, oltre ad un servizio di assistenza fiscale per favorire l'informazione sulle misure a sostegno del reddito;
- la concessione a canone ricognitorio è stata riconosciuta al Concessionario secondo i criteri stabiliti dalla Deliberazione della Giunta regionale del 22 settembre 2020, n. 619, di approvazione del documento di indirizzo recante le "*Linee guida*" per la concessione o locazione a canone ricognitorio dei beni immobili di proprietà della Regione Lazio;
- il Concedente con propria determinazione a contrarre in data n..... ha dato esecuzione alla d.g.r. n. 245/2021 approvando, in schema, il presente Atto di concessione.

Tutto ciò premesso:

Le parti, previa ratifica delle premesse, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE A CANONE RICOGNITORIO

1. Con il presente Atto, la Regione Lazio, come sopra rappresentata, assegna al Concessionario, che accetta, la concessione a canone ricognitorio, di cui alla d.g.r. n. 245/2021, del bene immobile sito nel Alatri (FR) Via di Fiuggi, km 7+270, identificato al foglio 57, particella 222;
2. Il Concessionario dichiara di aver preso visione dell'immobile di cui al comma 1) e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza eccepire riserve o eccezione alcuna - ivi comprese quelle che possano derivare dalla mancata conoscenza di elementi non valutati, vizi occulti, difformità edilizie e catastali, anche se denunciati al concedente in un momento successivo alla sottoscrizione del presente atto - e di impegnarsi, fin d'ora a realizzare, a propria cura e spese, le opere e le verifiche tecnico – amministrative che si rendessero eventualmente necessarie per rendere l'immobile assunto in concessione conforme al quadro urbanistico e catastale originario nonché perfettamente agibile per l'uso dichiarato; esonerando il concedente da ogni onere

o responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 2 UTILIZZO DEI BENI IN CONCESSIONE

1. La concessione a canone ricognitorio è attribuita al Concessionario al fine di utilizzare l'immobile per svolgervi le proprie attività istituzionali o statutarie, non aventi fine lucrativo, e con esclusione di attività che possano configurarsi come attività commerciali e/o per fini diversi da quelli dichiarati in sede di presentazione dell'istanza di riconoscimento della concessione a canone ricognitorio;
2. È espressamente vietato al Concessionario cedere, sub-concedere o sub-affittare, in tutto o in parte, l'immobile oggetto della concessione, pena la decadenza della concessione stessa. Resta salvo il diritto del Concedente di rivalersi nei confronti del Concessionario, per ottenere il rimborso delle somme riscosse a titolo di canoni di concessione sull'immobile sub-concesso, da far valere nelle sedi competenti.

ARTICOLO 3 DURATA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, senza tacito rinnovo;
2. Il rinnovo del contratto per i successivi anni 6 (sei) è accordato dalla Giunta Regionale previa richiesta da inoltrarsi almeno 6 mesi prima della naturale scadenza della concessione;
3. Il Concessionario potrà in ogni caso recedere dalla concessione, previo avviso da comunicarsi al Concedente almeno sei mesi prima del rilascio.

ARTICOLO 4 DISCIPLINA ECONOMICA DELLA CONCESSIONE

1. Per la concessione dell'immobile di che trattasi il Concessionario, corrisponderà al Concedente un canone annuo, determinato nella misura ricognitoria, di € 1.800,00 (euro milleottocento/00) annuali oltre eventuali spese accessorie, da corrispondersi in rate mensili anticipate pari ad € 150,00 (euro centocinquanta/00) entro e non oltre il 5 di ogni mese;
2. La corresponsione del canone mensile di cui al comma 1) dovrà effettuarsi, mediante versamento sul c/c bancario della Tesoreria Regionale n.000400000292 intestato a "*Regione Lazio*" presso Unicredit S.p.A. filiale 30151 - Via Rosa Raimondi Garibaldi n.7 - Roma, codice IBAN IT03M0200805255000400000292, specificando nella causale del versamento: "*Immobile Via di Fiuggi, km 7+270 Alatri (FR) - Canone di concessione*";
3. Il canone di concessione di cui al comma 1) sarà soggetto ad adeguamento annuale in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente. L'aumento conseguente all'aggiornamento ISTAT dovrà essere corrisposto a far data dalla mensilità successiva alla richiesta da parte del Concedente;
4. In caso di ritardo nel pagamento degli importi di cui al comma 1), decorso il termine massimo di tolleranza di 30 giorni dalla scadenza convenuta, il Concessionario si intenderà, senza alcun preavviso, costituito in mora, per tutti gli effetti di legge;
5. Il mancato pagamento degli importi di cui al comma 1) per sei mensilità, anche non continuative, determina il diritto del Concedente di revocare la concessione, senza ulteriore messa in mora, e di rivalersi sul Concessionario per il recupero del debito contratto salvo il riconoscimento di maggiori danni in sede giudiziale;
6. Resta salva la facoltà del Concedente di recuperare le morosità pregresse trattenendole dai crediti che, a qualunque titolo, il Concessionario stesso dovesse vantare nei confronti del Concedente.

ARTICOLO 5 ONERI DEL CONCESSIONARIO

1. Per il perseguimento delle finalità sottese al presente Atto di concessione a canone ricognitorio viene posta a carico del Concessionario, l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile per assicurarne l'uso in condizioni di sicurezza oltre che l'esecuzione di opere che, nel corso della conduzione dell'immobile o nell'esercizio delle attività previste dalla concessione, si rendessero necessarie per assicurarne l'agibilità, ivi comprese quelle derivanti da caso fortuito, forza maggiore o vetustà;
2. Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze poste a servizio dell'immobile conferito, con l'obbligo di intestare a suo nome i relativi contratti e provvedere, a sua cura e spese, al sezionamento o alla predisposizione di nuovi impianti e relativi allacci, nonché ogni altro onere e spesa connessa all'uso dell'immobile per le finalità per le quali è stato concesso;

3. Sono a carico del Concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene, gli oneri e gli adempimenti occorrenti per l'eventuale accatastamento del bene concesso;
4. Sono a carico del Concessionario tutte le spese necessarie per la pulizia e quanto altro rendasi necessario per il decoroso stato manutentivo del bene stesso. Il Concessionario si impegna a provvedere alla vigilanza delle aree, non potrà apportare all'area innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo assenso delle Amministrazioni interessate.

ARTICOLO 6

MIGLIORIE, ADDIZIONI E OPERE ESEGUITE DAL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario, previa intesa con il Concedente, con oneri e responsabilità a proprio carico e rinunciando fin da ora ad ogni provvidenza, ristoro o rimborso da parte del Concedente, eseguirà i lavori e ogni attività tecnica e amministrativa necessaria per rendere l'immobile idoneo all'uso previsto e conforme alle vigenti normative in ordine all'agibilità e sicurezza, operando in piena autonomia tecnica e amministrativa e nel pieno rispetto dei vincoli urbanistici, storici e ambientali afferenti l'immobile concesso;
2. A tal fine il Concedente conferisce al Concessionario, il diritto a richiedere ed intestare a proprio nome tutte le autorizzazioni edilizie e urbanistiche, ed ogni altro provvedimento o nulla osta necessario all'esecuzione dei lavori o all'esercizio delle attività statutarie o istituzionali presupposte al conferimento in concessione del bene immobile oggetto del presente atto;
3. Il Concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di cui all'art. 6 comma 3 D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto. In dipendenza dell'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo, sarà altresì obbligo del Concessionario, produrre l'attestato di cui all'art. 6 comma 3 D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.;
4. Il Concessionario ha comunque l'obbligo di rendere conforme lo stato di fatto e quanto realizzato in forza del presente atto di concessione, alle autorizzazioni edilizie, urbanistiche e paesaggistiche reperite presso gli Enti competenti, effettuando le conseguenti variazioni catastali e trasmettendo al Concedente, ogni documentazione tecnica e amministrativa prodotta o ottenuta afferente l'immobile e segnatamente: titoli edilizi, autorizzazioni per i vincoli culturali, paesaggistici e ambientali, collaudi statici e/o certificati di idoneità statica, certificati di agibilità, le dichiarazioni di conformità, i nulla osta igienico-sanitari e il certificato di prevenzione incendi;
5. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente dalle conseguenze o eventuali danni derivanti dal ritardato o mancato rilascio delle suddette autorizzazioni anche per fatti o circostanze imputabili alle caratteristiche intrinseche e costruttive dell'immobile o che dovessero manifestarsi nel corso della conduzione o nell'esercizio delle attività previste nella concessione stessa;
6. Tutte le opere realizzate dal Concessionario, si intendono fin dal loro collaudo, acquisite al patrimonio della Regione Lazio per il valore di quanto effettivamente realizzato, senza che il Concessionario possa pretendere compensi a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione;
7. Il Concessionario si impegna altresì, a denunciare al Concedente qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore dell'immobile condotto e qualunque provvedimento che ne denunci una difformità edilizia o di qualunque altra natura, nonché ogni atto promosso da terzi che ne turbi il possesso, ne contesti la proprietà o ne diminuisca il valore;
8. Il Concedente, per tramite della Direzione competente in materia di patrimonio, potrà effettuare verifiche sull'avanzamento degli interventi programmati e verifiche periodiche, per accertarsi dello stato manutentivo dei beni immobili concessi a canone ricognitorio, adottando i provvedimenti necessari ad assicurare la tutela e l'integrità dei beni stessi, ivi compresa la proposta alla Giunta di rescissione dal presente atto di concessione;
9. Tutte le opere da realizzarsi sul bene oggetto di concessione dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia e nel rispetto degli strumenti urbanistici, paesaggistici e ambientali. Le spese dell'eventuale riduzione in ripristino saranno a carico del Concessionario;
10. Qualora il Concessionario muti l'uso convenuto, senza autorizzazione scritta della Regione Lazio, la concessione decade *ipso iure*.

ARTICOLO 7

RESPONSABILITÀ PER DANNI – ASSICURAZIONI

1. Il Concessionario nell'assumere la concessione si costituisce custode dei beni immobili concessi, esonerando espressamente il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirgli da

- fatto doloso o colposo od omissione dei propri dipendenti o di terzi in genere. Tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nell'immobile concesso;
2. Il Concessionario, in quanto titolare delle attività che vi si svolgono, è soggetto a tutte le leggi, i regolamenti e gli ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e si obbliga espressamente a mantenere indenne la Regione Lazio da ogni conseguenza civile e penale per l'inosservanza degli obblighi che derivano dal loro rispetto;
 3. Il Concessionario assume la responsabilità per i danni occorsi a persone e cose, sia per quanto riguarda i propri dipendenti che i materiali di sua proprietà, sia per quelli che esso dovesse arrecare al Concedente o a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori o delle attività che intende svolgere all'interno dell'immobile detenuto in possesso;
 4. Il Concessionario esonera altresì il Concedente da ogni responsabilità per danni, sia diretti che indiretti, che potrebbero derivare da fatto od omissione colposa anche di terzi in genere e si obbliga ad intervenire in giudizio in nome proprio e per conto del Concedente esonerandolo da qualunque competenza a riguardo. Il Concessionario dà atto che il Concedente non garantirà per i danni eventualmente causati da manomissioni per tentato o consumato furto, nubifragi, umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fognie;
 5. Allo scopo di mantenere indenne il Concedente, il Concessionario provvederà, a propria cura e spese ed in nome e per conto proprio, a costituire apposita polizza di assicurazione, presso una primaria compagnia, per la copertura dei danni che il medesimo e i suoi dipendenti e/o aventi causa, potrebbero subire a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, che dovessero verificarsi nel corso della conduzione dell'immobile. Tale polizza dovrà, inoltre mantenere indenne il Concedente contro ogni altro danno possa verificarsi all'immobile nonché per responsabilità civile, per danni causati a terzi nel corso dei lavori sull'immobile concesso, o nell'esercizio delle attività che si svolgeranno all'interno dell'immobile. Copia di detta assicurazione e ogni sua variazione dovrà essere trasmessa al Concedente. Resta l'intera responsabilità del Concessionario per i danni non coperti dalle polizze assicurative o per gli eventuali maggiori danni eccedenti i massimali previsti.

ARTICOLO 8
SPESE DI REGISTRAZIONE

1. Il presente atto viene redatto e sottoscritto sotto forma di scrittura privata di cui all'art. 2 della Tariffa, Parte II, allegata al Testo Unico approvato con D.P.R. n. 131 del 26/4/1986 e ss.mm.ii;
2. Le spese di registrazione del presente atto sono ad esclusivo onere e responsabilità del Concessionario;
3. Il Concedente provvederà alla prima registrazione del presente atto dandone notizia al Concessionario;
4. Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82 co.5 D.Lgs 117/2017 (da comprovare a cura del concessionario);
5. Il Concessionario è iscritto nell'Elenco

Il presente atto, formato da n. pagine compresa l'ultima, è letto, confermato e sottoscritto dalle Parti.

Roma lì _____

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO
