

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI DEMANIO STORICO ARTISTICO (D.P.R. 13.09.2005, N. 296)

Rep. n. del / Prot. n. del

L'anno duemilasedici, addì del mese di (.....), presso l'Agenzia del Demanio – direzione Regionale Lombardia, sita in c.so Monforte n. 32.

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Lombardia, nella persona dell'arch. Giovanna Fedrigucci, nata a Milano (MI) il 16.03.1965, in qualità di Responsabile dei Servizi Territoriali Lombardia – Milano 3, in servizio presso la Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto giusta delega prot. n. 2016/3 del 13.01.2016 rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E. c.f. 06340981007 la quale, costituita con D.Lgs 30 Luglio 1999 n. 300 così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato, in appresso denominata "Concedente";

e

- il Comune di Crema, con sede in Crema in Piazza Duomo, 25 - Codice Fiscale 91035680197, in persona del Dirigente Area Pianificazione e Gestione del Territorio Maurizio Redondi, nato a Crema (Cr), il 19.08.1955, giusto decreto del Sindaco del Comune di Crema in data 05 gennaio 2015 – prot. n. 222/2015 - in appresso denominato "Concessionario".

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario dell'immobile denominato "Velodromo Pierino Baffi" sito in Crema, via IV Novembre n. 115, censito al N.C.E.U. del predetto comune fg. 34 p.lle 439 – 440 – 75 sub. 501 graffato al 76, 77, 89, 600;

b) che il suddetto bene immobile appartiene alla categoria del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico, di cui alla CRD0023, pertanto, soggetto alla disciplina del D.L.vo n. 42/2004;

c) che il Comune di Crema, con nota assunta al protocollo n. 12119 in data 04.08.2015, ha richiesto all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, la concessione in uso dell'immobile denominato "Velodromo Pierino Baffi", al fine di poterlo utilizzare per attività sportive programmate, rendendosi disponibile ad eseguire interventi manutentivi del verde, del campo da calcio e ripristino dei locali spogliatoi e utenze, nonché a valutare la possibilità di presentare un progetto di valorizzazione ai sensi dell'art. 5 c. 5 del D.lgs. 85/2010;

d) che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia con nota prot. n. 1860 del 14.03.2016, ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni:

- la compatibilità delle esigenze di conservazione del bene e di destinazioni d'uso diverse da quella vigente deve essere verificata attraverso la redazione di un progetto preliminare di rifunionalizzazione da sottoporre preventivamente alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Milano e al Segretariato Regionale MIBACT per la Lombardia;

- l'immobile rimane soggetto agli obblighi di cui all'art. 29 commi 1, 2, 3 e 4 del D.Lvo n. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro; non sono ammessi, pertanto, interventi di ristrutturazione e/o interventi di demolizione e ricostruzione;

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione delle competenti soprintendenze ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lvo n. 42/2004;

- l'immobile non dovrà comunque essere destinato a usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica, o comunque non compatibili con il suo carattere storico-artistico, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.Lvo di cui sopra;

- i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione, ai sensi dell'art. 30 del D.Lvo citato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 – Oggetto

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia nella persona dell'arch. Giovanna Fedrigucci dà in concessione al Comune di Crema, che accetta, il compendio immobiliare meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata sotto la lettera "A". Il bene oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente per fini istituzionali; ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005. La presente concessione è soggetta alle prescrizioni elencate in premessa apposte dalla Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia, con la citata nota prot. n. 1860 del 14.03.2016, l'osservanza delle quali dovrà essere verificata dall'Agenzia del Demanio che, in difetto, dichiarerà la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 296/2005.

ARTICOLO 3 – Durata

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dal al, in base alle disposizioni di cui al DPR 296/2005, e potrà essere espressamente rinnovata per un periodo di pari durata. La domanda di rinnovo, è presentata alla Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto concessorio, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo ed in base alle disposizioni di legge al momento vigenti. Il Concessionario, qualora ricorrano gravi

motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale Lombardia a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà esecuzione. L'Agenzia del Demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., per le eventuali migliorie apportate nel caso in cui siano state previamente autorizzate dall'Agenzia del Demanio e dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici. L'Agenzia del Demanio comunica l'avvio del procedimento di revoca ai sensi del comma 4 dell'art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e con le modalità di cui al comma 1 del medesimo articolo. Nel caso in cui la concessione giunga alla scadenza naturale, indicata nel presente atto, non è necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

ARTICOLO 4 – Canone

La presente concessione viene rilasciata a titolo gratuito in conformità a quanto statuito dall'art. 10 del DPR 296/2005, secondo cui sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione dei beni immobili di proprietà statale gli Enti Locali per l'espletamento delle proprie finalità istituzionali, assumendosi gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ARTICOLO 5 – Accesso al bene

Il Concessionario consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l'Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita. In caso di nuova concessione, o di vendita, il Concessionario è tenuto a consentire la visita dell'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio. Il Concessionario riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo

insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

ARTICOLO 6 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio dichiara ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento. Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di un loro utilizzo.

Art.7 – Certificazione energetica

La presente concessione rientra nella fattispecie di atti non soggetti né all'obbligo di dotazione, né all'obbligo di allegazione, né all'obbligo di consegna, né all'obbligo di informativa in tema di attestato di prestazione energetica, essendo un atto senza effetti traslativi mancando della sollecitazione del mercato immobiliare.

ARTICOLO 8 – Esonero di responsabilità

Il Concessionario esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in concessione od in conseguenza della esecuzione di lavori. Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi. In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente, le relative spese per

le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Concessionario. Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del Concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia.

ARTICOLO 9 – Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene, o delle sue pertinenze, oggetto del presente atto.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio si riserva di dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del Demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma del Codice Civile.

ARTICOLO 10 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione

urbanistica vigente. Il Concessionario dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto. Rimangono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio e previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004. In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia e del MIBACT. Il Concessionario al momento del rilascio dell'immobile dovrà asportare a sue spese e cura le attrezzature, l'arredo e quant'altro dal medesimo ivi collocato. L'Agenzia del Demanio disporrà accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

ARTICOLO 11 – Consegna

Con apposito verbale sottoscritto da ambedue le parti verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Concessionario dell'immobile oggetto del presente atto, rilevandone lo stato manutentivo.

ARTICOLO 12 – Altri oneri

Sono a carico del concessionario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'IMU, laddove fosse dovuta, ai sensi del D. Lgs. n. 23/2011.

ARTICOLO 13 – Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Concessionario.

ARTICOLO 14 – Termine per la registrazione

Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

ARTICOLO 15 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. n. 296/05, le norme di legge in materia, nonché gli usi locali.

ARTICOLO 16 – Efficacia

Il presente atto di concessione è fin d'ora vincolante per il Concessionario, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione. Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

ARTICOLO 17 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il concessionario autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto concessorio.

ARTICOLO 18 – Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente atto, il foro competente è Milano.

ARTICOLO 19 – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Comune di Crema in CREMA, Piazza Duomo, 25;
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Lombardia, C.so Monforte n. 32, Milano;

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Concessionario

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16 del presente atto.

Il Concessionario
