

**SCRITTURA PRIVATA RECANTE: CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO FRA IL COMUNE DI VARESE E ASPEM RETI S.r.l.”.**

L’anno 2021 il giorno 07 del mese di aprile (07/04/2021)

**FRA**

il COMUNE DI VARESE (cod. fisc. 00441340122), legalmente rappresentato dalla Dott.ssa Roberta Pasinato nata a Tradate (VA) il 14/12/1967 nella sua qualità di Dirigente dell’Area III^ (Risorse Finanziarie), domiciliata per la carica in Varese, via Luigi Sacco n. 5 (di seguito denominato concedente), che agisce per quanto infra in forza di legge e di Statuto Comunale nonché in esecuzione dei provvedimenti di seguito citati

**E**

Aspem Reti S.r.l. con sede a Varese, in Via Cairoli n. 6 (P. IVA 02747480123), legalmente rappresentata dal Sig. Alfonso Minonzio, (Cod. Fisc. MNNLNS53S20L682O), nato a Varese il 20/11/1953, nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede di Aspem Reti in Via Cairoli n. 6, a Varese, che agisce in forza di nomina, ai sensi dello Statuto di Aspem Reti S.r.l..

**PREMESSO**

che in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale N° 24 del 05/02/2020 è stata adottata la Determinazione Dirigenziale n. 420 del 26/03/2021 con cui si è disposto di concedere in uso ad Aspem Reti S.r.l. (P.IVA 02747480123), con sede in Varese, via Cairoli n. 6, qui

rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Alfonso Minonzio, nato a Varese il 20/11/1953, domiciliato per la carica presso la sede di Aspem Reti S.r.l. (di seguito denominata concessionario), i locali di proprietà comunale siti in via Cairoli n. 6 a Varese (piano terreno) come meglio evidenziati nella planimetria allegata.

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1** Le su estese premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 2** Il Comune di Varese, come sopra costituito, concede in uso ad Aspem Reti S.r.l., nella persona dell'Amministratore Unico, i locali di proprietà comunale posti al piano terreno di via Cairoli n 6 (subalterno N° 514, mappale 408, foglio 11 della Sezione Censuaria di Varese).

**Art. 3** La concessione in uso decorrerà dalla data della presente stipula ed avrà una durata di tre (3) anni. La concessione potrà essere risolta in via anticipata, oltre che per la violazione di specifici obblighi da parte del concessionario, per intervenute norme di legge o sentenze degli organi preposti che prevedano il divieto di procedere a rinnovi contrattuali, ovvero potrà essere negato l'eventuale rinnovo da parte del Comune di Varese, previa semplice comunicazione, per espressa volontà dell'Ente in merito alla diversa destinazione che intenderà imprimere al bene.

**Art. 4** Per sopravvenute e motivate ragioni di interesse pubblico, la presente concessione potrà essere in qualunque momento revocata, con preavviso di giorni 90, termine entro cui il concessionario dovrà

rilasciare i locali liberi da persone e cose e restituirli all'Ente proprietario. In relazione a tale eventualità, al concessionario non spetta alcuna forma di indennizzo, rimborso, risarcimento o altra forma di ristoro.

**Art. 5** Il corrispettivo della concessione in uso, per i locali ad uso ufficio come individuati al precedente art. 2, è stabilito in annui Euro 9.500,00, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per azioni (IBAN IT26G0569610801000095000X95).

**Art. 6** Le parti convengono che il corrispettivo per la concessione dei locali verrà aggiornato automaticamente, in misura pari alle variazioni, accertate dall'ISTAT, del 100% dell'indice dei prezzi al consumo per le Famiglie di Operai e Impiegati senza tabacchi (FOI senza tabacchi) a partire dal secondo anno.

**Art. 7** Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione ad eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

**Art. 8** I locali si concedono per il solo uso di uffici con divieto di mutamento di destinazione e divieto di sub concessione a terzi. Le spese di gestione e conduzione (a mero titolo esemplificativo quelle relative a consumi di energia elettrica, acqua, gas) sono stabilite in modo forfettario in €/anno 2.400,00, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per azioni (IBAN

IT26G0569610801000095000X95). Eventuali spese conseguenti ad attivazione di linee telefoniche e Internet restano a carico del concessionario che dovrà intestarsi le relative utenze. Le parti convengono che le spese di gestione e conduzione addebitate forfettariamente verranno aggiornate automaticamente, in misura pari alle variazioni, accertate dall'ISTAT, del 100% dell'indice dei prezzi al consumo per le Famiglie di Operai e Impiegati senza tabacchi (FOI senza tabacchi) a partire dal secondo anno.

**Art. 9** Il concedente dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche vigenti al tempo dell'edificazione dell'immobile.

**Art. 10** Il concessionario dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato, fatto salvo il deterioramento dovuto all'uso normale dell'immobile.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal concessionario, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del concessionario esclusivamente le spese per le riparazioni di ordinaria manutenzione quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le spese relative ad interventi di manutenzione per riparazioni da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, ai rivestimenti e pavimenti. Qualora il concessionario non dovesse provvedervi nonostante

formale diffida scritta da parte del Comune concedente, vi provvederà quest'ultimo, addebitandone la spesa al concessionario.

Sono a carico del concessionario le spese per la pulizia dei locali e porzione antistante l'ingresso e adiacenze alla porzione concessa.

Per l'addebito degli oneri di manutenzione si rinvia alla Tabella approvata da Confedilizia e Organizzazioni degli inquilini e registrata il 30 aprile 2014 a Roma – Agenzia Entrate ufficio territoriale Roma 2 n. 8455/3 e allegata al presente contratto .

**Art. 11** Prescrizioni inerenti l'armadio di rete presente nei locali assegnati al concessionario:

a) l'armadio di rete presente nei locali non potrà esser spostato e dovrà rimanere installato ed attivo (quindi alimentato dalla rete elettrica in maniera continuativa) nella posizione attuale, in quanto a servizio dell'attigua "Biblioteca dei Ragazzi" di via Cairoli;

b) l'armadio di rete dovrà essere mantenuto chiuso a chiave ed essere garantita in ogni momento l'accessibilità da parte dei tecnici Comunali in caso di bisogno. A tale scopo dovrà essere fornito alla proprietà un recapito telefonico raggiungibile in caso di giornate di chiusura dell'ufficio concesso in uso;

c) all'interno dell'armadio di rete si trovano:

I. un cassetto ottico in fibra (attivo ed in uso esclusivo al Comune di Varese);

II. diversi patch panel per il cablaggio interno degli uffici;

III. un apparato di rete switch (attivo ed in uso esclusivo al Comune di Varese);

d) i patch panel che fanno riferimento alle prese di rete distribuite nei locali sono 2 ed identificati con la lettera A e B.

Solo questi potranno essere sfruttati per la realizzazione della propria rete LAN, ma senza apportare modifiche all'impianto.

I restanti collegamenti già in essere non potranno essere modificati o manomessi;

e) lo spazio libero all'interno dell'armadio di rete potrà essere utilizzato dal concessionario per ospitare apparati o

quant'altro necessario per servire le nuove postazioni di Personal Computer (PC) che verranno installate;

f) è stata consegnata ad Aspem Reti S.r.l. una copia della chiave della serratura dell'armadio di rete;

g) non sarà fornita nessuna connettività internet tramite rete Comunale. Pertanto, se necessario, Aspem Reti S.r.l. dovrà

dotarsi di una linea internet autonoma ed indipendente. Se tale linea necessiterà di un nuovo cablaggio fisico, Aspem Reti

S.r.l. dovrà preventivamente prendere contatti con l'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio per

chiedere la relativa autorizzazione alla esecuzione dei lavori.

**Art. 12** Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di terzi.

**Art. 13** Il concessionario si obbliga a osservare e a far osservare ai

suoi collaboratori e dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

**Art. 14** Il concedente è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Art. 15** Il concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare ed eseguire sopralluoghi presso gli spazi oggetto di contratto, concordandone tempi e modalità con il concessionario, al fine di evitare intralcio o impedimento alle attività svolte nei locali.

**Art. 16** L'inadempienza da parte del concessionario di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

**Art. 17** A garanzia della regolare e compiuta osservanza degli obblighi assunti con il presente atto, il concessionario si impegna a versare una cauzione di € 4.750,00, pari a una semestralità del canone presso la Tesoreria Comunale Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per azioni (IBAN IT26G0569610801000095000X95). Potrà essere prestata anche sotto forma di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, con le garanzie e durata che verranno comunicate al concessionario dagli uffici comunali. La cauzione verrà restituita al termine della concessione, dopo le verifiche sullo stato di manutenzione dell'immobile.

**Art. 18** Spese e tasse dovute per il presente atto sono a carico del concessionario, incluse l'imposta di bollo per il contratto, le quietanze e l'integrale imposta di registro.

**Art.19** Risoluzione per violazione degli obblighi comportamentali dei dipendenti pubblici ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 comma

3 del D.P.R. 16.4.2013 n. 62 e dell'art. 2 del Codice di Comportamento integrativo al codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 193/2014 dal Comune di Varese, il presente contratto sarà altresì risolto di diritto nel caso in cui il personale e/o collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario violino gli obblighi di condotta previsti dai richiamati atti normativi a carico dei pubblici dipendenti in quanto compatibili.

Il concessionario dichiara di ben conoscere la normativa generale e speciale sopra richiamata avendone acquisita copia in modalità informatica dal profilo di committente.

Il Comune di Varese, provvederà a contestare al concessionario la violazione degli specifici obblighi entro quarantotto ore dal momento in cui ne è venuto a conoscenza.

Nei successivi sette giorni il concessionario potrà far pervenire al Comune eventuali osservazioni.

Decorso il termine di cui sopra, senza che siano pervenute osservazioni o le osservazioni inoltrate non siano state ritenute accoglibili, il contratto è risolto di diritto previa semplice comunicazione.

**Art. 20** Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia, in quanto applicabili.

**Art. 21** La registrazione del contratto verrà fatta a cura del concedente, ma con onere integralmente a carico del concessionario.

**Art. 22** I dati personali acquisiti obbligatoriamente



dall'Amministrazione ai fini del presente contratto, sono trattati e tutelati secondo quanto previsto dal Regolamento UE N° 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D.Lgs. N° 51/2018 e dal D.Lgs. N° 196/2003, per le parti non espressamente abrogate dal citato decreto 51/2018. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Varese. Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente pro tempore dell' Area III.

**Art. 23** Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in esecuzione del contratto, il Foro competente, in via esclusiva, è quello di Varese.

Varese, 07/04/2021

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Per espressa approvazione degli artt. 4-7-8-11-12-14-15 -16 ai sensi dell'art. 1341 cc.

IL CONCESSIONARIO

MODULARIO  
a r.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

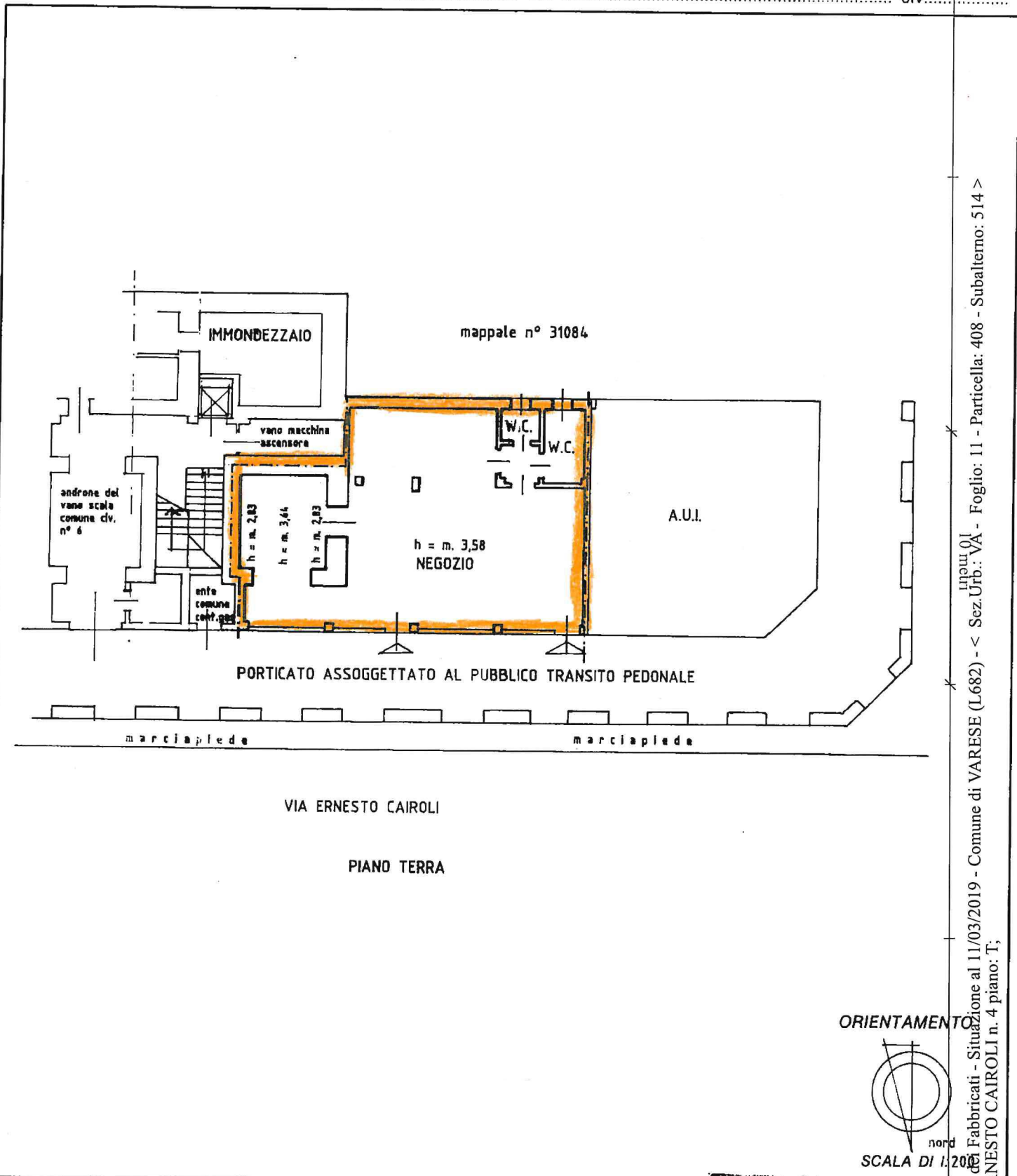
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VARESE..... via F. CAIROLI..... civ. 4



Inquadratura: 01 - Particella: 408 - Subalterno: 514 >  
Catasto del Comune di VARESE (L.682) - < Sez. Urb.: VA - Foglio: 11 -

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - S.p.A.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA RUFFA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

ADRIANO

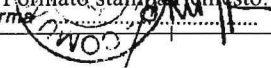
1 SET 1999

Iscritto all'albo de TECNICO DEL COMUNE DI

Ultima planimetria in atti  
identificativa catastali

Data presentazione: 01/09/1999 - Data: 11/03/2019 - n. T71665 - Richiedente: MLNSRN73E68L682Z

Totale schede: 1 sup 514 della provincia di VARESE - Formato stampato (chiesto: A4(210x297))  
data 24/08/1999 Firma



Prov.

**TABELLA ONERI ACCESSORI**  
**RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**  
**CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT**  
**REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA**  
*(Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3)*

**ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

**AUTOCLAVE**

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

## **IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria		C

## **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

## **IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C

## **PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

## **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C

Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

### **PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

### **PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

### **SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

***PER LE VOCI NON PREVISTE DALLA PRESENTE TABELLA  
SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE E AGLI USI LOCALI***

### **LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore