

*REPUBBLICA ITALIANA*

Repertorio n.

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22** (ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133)

Ferrara, addì

Con la presente privata scrittura (**con sottoscrizione autenticata**)

tra

il **COMUNE DI FERRARA**, (C.F. 00297110389), rappresentato da \_\_\_\_\_, che agisce in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva nei modi di legge

e

il **Sig.** \_\_\_\_\_, **in qualità di** \_\_\_\_\_ (ad es. **legale rappresentante della Soc.** \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

## **PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Ferrara ha indetto una selezione tramite asta pubblica al fine di ricercare il soggetto più idoneo alla gestione e valorizzazione dei locali denominati ex Bazzi-Coloniali, siti in Piazza Municipale, facenti parte del complesso dell'omonimo Palazzo;
- Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione a fini economici dei locali attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico tramite la creazione di un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali;
- I locali da restaurare sono situati al piano terra e ammezzato e si affacciano su Piazza Municipale. Gli stessi sono collocati geograficamente nel cuore della città, su Piazza Municipale, oggetto di un progetto di intervento che vede la creazione di un Sistema delle Piazze del centro storico, mediante la realizzazione di un percorso che colleghi Piazza del Municipio a Piazza Castello e Piazza della Repubblica attraverso il Giardino delle Duchesse e la sistemazione delle Aree Mercatali del centro.
- L'immobile concesso resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis. Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:
  - *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente*

*Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*

- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*
- Tra le offerte pervenute e valutate, secondo quanto stabilito dall'Avviso di gara pubblicato in data \_\_\_\_\_, l'aggiudicazione è avvenuta nei confronti di \_\_\_\_\_;
- Tale Aggiudicatario \_\_\_\_\_ ha proposto un progetto articolato che prevede tra l'altro \_\_\_\_\_.

Il canone annuo offerto a corpo è di € \_\_\_\_\_ per il primo anno di concessione (oltre IVA ) e di:

- € \_\_\_\_\_,00 per il secondo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il terzo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quarto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quinto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sesto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il settimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'ottavo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il nono anno di concessione

- € \_\_\_\_\_,00 per il decimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'undicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il dodicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il tredicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quattordicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quindicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sedicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciassettesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciottesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciannovesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il ventesimo anno di concessione

- l'equilibrio economico – finanziario, tenuto conto delle spese di investimento previste, sarà raggiungibile dal Concessionario in \_\_\_\_\_ (massimo 20 anni salvo la durata inferiore desumibile in sede di offerta);

- le attività che verranno realizzate riguarderanno:

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Articolo1  
Oggetto della concessione**

L'oggetto della concessione consiste nella valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, dei locali facenti parte del complesso di Palazzo Municipale, e siti in P.zza Municipale cc. nn. 18-22.

La presente concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18/04/2016 n. 50, salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulla locazione ad uso commerciale.

Il Concessionario dovrà valutare, nell'ambito della gestione dei locali, anche il target dei "beneficiari" rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico, alla sua attrattività, alle varie tipologie dei potenziali clienti (residenti, turisti, studenti ecc.), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell'anno, in occasione di eventi prestigiosi come il "Buskers Festival", "Baloon Festival", "Internazionale", la Festa di Capodanno, il Palio, le mostre, i concerti etc.. Il progetto prevede la creazione di un punto qualificato in cui oltre all'attività economica si innestino elementi culturali di socializzazione e fruibilità pubblica che ne facciano il cuore della Piazza Municipale e ne incarnino l'attrattività. E' stato previsto un lungo orario di apertura dei locali, dalle ore antimeridiane in cui si intensifica la presenza di cittadini e turisti onde realizzare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali.

## **Articolo 2 Durata della concessione**

La durata della concessione è di anni \_\_\_\_\_ (massimo 20 anni salvo la durata inferiore desumibile in sede di offerta)

L'Amministrazione comunale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con il Concessionario.

Essendo l'atto fatto per un tempo determinato, non occorrerà, per porre termine alla concessione, alcuna reciproca disdetta alla quale si rinunzia.

## **Articolo 3 Descrizione dei locali oggetto di concessione**

I locali oggetto della presente concessione di valorizzazione sono catastalmente individuati come segue:

- Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
- Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
- Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;
- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala).

per una superficie utile netta al piano terra di mq. 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

#### **Articolo 4 Descrizione degli interventi**

Gli interventi sulla porzione di fabbricato oggetto di valorizzazione, come da allegata planimetria, sono lavori di recupero e di adeguamento impiantistico e strutturale e sono quelli rimanenti dopo l'intervento di restauro da parte dell'Amministrazione comunale illustrati nell'Avviso pubblicato in data \_\_\_\_\_ e nelle Linee Guida alla progettazione.

L'immobile necessita d'interventi di restauro e di allestimento d'importo variabile a seconda della proposta progettuale presentata dal concorrente

In linea generale, i lavori di minima richiesti al Concessionario sono evidenziati dalle Linee guida alla progettazione e si concretizzano in lavori di restauro riguardanti opere strutturali al corpo novecentesco, opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi) ed impiantistiche (impianto idrico sanitario e scarichi, impianto termo-meccanico, impianto elettrico e predisposizioni impianti speciali). A questi lavori "di base", gli spazi posti a concessione necessiteranno di ulteriori interventi "di

allestimento" dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi e meglio dettagliate nell'offerta tecnico-gestionale presentata dal Concessionario. Entrambi i documenti, Linee guida ed offerta tecnico-gestionale, si allegano alla presente concessione per farne parte integrante e sostanziale.

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica. L'utilizzo dei locali, per i fini di cui all'offerta gestionale, sarà subordinato all'esecuzione degli interventi nel limite massimo di durata predetto (si allega il cronoprogramma degli interventi su indicati presentato dal Concessionario in sede di offerta).

Qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, lo stesso dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante. In tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL ....).

Le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile da parte dell'aggiudicatario dovranno essere richieste ed ottenute a spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi comunali competenti.

L'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già alla data dell'aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero e dal restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Soprintendenza. Al termine dei lavori l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

Il Concessionario si impegna ad avvalersi, per la redazione del progetto tecnico, di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali della presente concessione. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 83, comma 4 del D. Lgs 50/2016);

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Comune 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 non sono 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 sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento dei impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del Concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

## **Articolo 5 Manutenzione**

Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale con il bando di cui all'articolo precedente e sarà redatto apposito verbale di consegna.



Oltre agli interventi di cui all'art. 4, deve essere prevista, in capo al Concessionario, anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria dei locali oggetto di concessione, pre e post realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, per il periodo di durata della stessa.

Per i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire dopo il recupero dell'immobile, il Concessionario dovrà preventivamente, sottoporre il progetto degli interventi al Comune proprietario, e alla Soprintendenza.

Il Comune s'impegna sin da ora a prestare il proprio consenso in tutte le opportune sedi per eventuali autorizzazioni, concessioni o licenze che dovranno essere necessarie per le opere di restauro, recupero e messa in sicurezza, nonché per quelle di straordinaria manutenzione con la sola limitazione del rispetto delle norme e prescrizioni esistenti o dettate dall'Amministrazione comunale e dalla competente Soprintendenza.

## **Articolo 6**

### **Verifiche**

Il Comune eseguirà al termine di esecuzione dei lavori, una puntuale verifica degli stessi, riservandosi ogni possibile contestazione in proposito.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di verificare durante l'esecuzione, dietro semplice richiesta, il rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori di cui al cronoprogramma allegato sia il rispetto delle prescrizioni progettuali approvate dalla competente Soprintendenza e dal Comune .

Il Comune si riserva inoltre, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione del contratto, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta utilizzazione dei beni concessi, utilizzazione che dovrà comunque risultare consona ai fini di cui alle premesse.

## **Articolo 7** **Canone**

Il Concessionario si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone annuo a corpo oltre IVA di legge, con un aumento percentuale, in ogni anno, del \_\_\_\_\_% così come risultante dall'offerta economica formulata in sede di gara con le seguenti modalità:

- € \_\_\_\_\_,00 per il secondo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il terzo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quarto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quinto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sesto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il settimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'ottavo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il nono anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il decimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'undicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il dodicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il tredicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quattordicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quindicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sedicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciassettesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciottesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciannovesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il ventesimo anno di concessione

A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente.

Il corrispettivo annuo verrà corrisposto dal Concessionario in rate trimestrali anticipate di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone di almeno 4 rate trimestrali il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso.

All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in aumento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).

Resta comunque salvo il diritto del Comune di dichiarare la decadenza della concessione per le motivazioni di cui all'art. 10, anche prima della scadenza.

## **Articolo 8** **Obblighi del Concessionario**

Il Concessionario s'impegna ad adempiere correttamente a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione e, in particolare, ha l'obbligo di:

- a) prendere in consegna i locali sopradescritti nello stato in cui si trovano e come risultante da verbale di consegna redatto in contraddittorio;
- b) eseguire a propria cura e spese i lavori di restauro dei locali di cui all'articolo 4 nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il progetto ed eventuale variante presentati dal Concessionario;

- c) tener presente che gli interventi di recupero dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione o, in caso di variante sostanziale al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL ....) ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnico-gestionale allegata alla presente, e comunque nel rispetto del cronoprogramma presentato in sede di offerta e che si allega alla presente;
- d) custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 C.C. per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- e) far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell'art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 237/2015, e di consegnarne copia al Comune;
- f) servirsi dell'immobile per lo svolgimento delle attività di cui alla Proposta di Gestione costituente elemento dell'offerta presentata dal Concessionario e che si allega;
- g) osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- h) non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune;
- i) pagare il canone concessorio alle scadenze indicate nell'art. 7;
- j) sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione e conservazione dei beni nonché le spese di manutenzione straordinaria *ante e post*

esecuzione dei lavori di recupero e restauro che lo stesso dovrà eseguire;

k) a rispettare le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e succ. modif. ed integraz. pena la decadenza della concessione, che prevede che:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

l) le attrezzature dei locali sono a carico del Concessionario. Con riferimento all'arredo, il Concessionario si obbliga ad utilizzare nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi; detti arredi sono concessi dal Comune al Concessionario in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione. L'impegno economico per il restauro degli stessi ammonta a circa € 45.000,00 ed essendo posto in carico al Concessionario, secondo l'Avviso pubblicato in data \_\_\_\_\_, la

somma stessa viene in data odierna rimborsata all'Amministrazione Comunale, la quale, qualora la stessa risulti eccedente alla finalità del restauro, provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario;

- m) assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione. Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
- n) qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, il Concessionario medesimo ha la cura e l'obbligo di sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla competente Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria;
- o) non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer).

Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ferrara nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

Per i locali dati in concessione, nonché per i mobili dati in comodato, il Concessionario dovrà restituire ogni cosa al termine della concessione, nello stato verificato al momento dell'ultimazione dei lavori, salvo l'ordinaria vetustà. Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

### **Articolo 9 Interventi migliorativi**

Eventuali migliorie apportate dal Concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione e richiedono l'autorizzazione del Comune.

Eventuali opere costruite nei locali e/o relative pertinenze ai sensi del comma precedente sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in ripristino dell'immobile qualora non li abbia autorizzati.

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere eseguita a cura e spese del Concessionario, nel termine assegnatogli.

In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al Concessionario.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione comunale.

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il Concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo 15 giorni dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal Concessionario (ad eccezione dei mobili già di proprietà dell'Amministrazione Comunale vedi art. 8 lett. l), una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

### **Articolo 10 Decadenza e Revoca**

Il Comune avrà la facoltà di dichiarare decaduta immediatamente la presente concessione mediante comunicazione scritta da inviarsi al Concessionario a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento in una qualsiasi delle seguenti ipotesi:

- a) qualora il Concessionario utilizzi tutto o anche soltanto una porzione dei locali per scopi diversi da quelli indicati nella presente concessione;
- b) qualora il Concessionario consenta a terzi di utilizzare in tutto o anche soltanto una porzione dei locali senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- c) qualora il Concessionario non esegua i lavori indicati nell'articolo 4 con le tempistiche suddette;
- d) qualora il Concessionario non esegua i lavori di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria di sua competenza;
- e) qualora non rispetti le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali comprese quelle contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione, conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e succ. modif. ed integraz.



- f) qualora il Concessionario risulti inadempiente nei confronti dell'Amministrazione comunale per il pagamento di almeno un'annualità del canone (quattro trimestri);
- g) qualora il Concessionario non dia attuazione alla proposta di gestione costituente elemento dell'offerta dal medesimo presentata. Eventuali varianti alla suddetta proposta, dovute a circostanze impreviste e imprevedibili, dovranno essere assentite dall'Amministrazione comunale;
- h) qualora l'immobile sia utilizzato per attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- i) qualora l'immobile venga utilizzato per attività che contengano messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- j) qualora l'immobile venga utilizzato per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);

Nei casi sopra indicati nessun rimborso sarà dovuto dal Comune al Concessionario a nessun titolo.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al Concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di decadenza della concessione.

E' fatta salva, in ogni caso, la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Nei casi di revoca per pubblico interesse, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune, entro un (1) anno decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione, e lo stesso riconoscerà al Concessionario un indennizzo risultante dal rapporto tra la somma dei lavori contabilizzati al netto dell'IVA e

delle spese tecniche ed il numero di anni di durata del contratto, moltiplicandone il quoziente per il numero di anni residui intercorrenti dall'anno di richiesta di restituzione anticipata dell'immobile al termine della scadenza naturale.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, il Comune potrà procedere allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma, e dell'art. 828, 2° comma, del Codice Civile ovvero con gli ordinari strumenti del procedimento esecutivo.

### **Articolo 11 Recesso**

Il Concessionario potrà recedere dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso con Raccomandata A.R.. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute. Il Canone annuo di concessione dovrà comunque essere corrisposto in misura proporzionale rispetto alle mensilità di effettivo utilizzo e fino al giorno in cui avverrà il termine della prestazione.

### **Articolo 12 Responsabilità e polizze assicurative**

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per i danni a cose e/o persone che possano derivarne dall'uso e s'impegna, a questo fine, a stipulare idonea polizza per la copertura assicurativa, al momento della sottoscrizione del presente atto, con effetto dalla stessa, consegnandone copia all'Amministrazione comunale, con le seguenti caratteristiche:

- a) Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal cronoprogramma degli stessi e non potrà comunque eccedere il limite temporale di cui all'art. 8 lettera c, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle

opere pubbliche. La polizza garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione è condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio.

- b) Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 2 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 15% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata biennale e cioè per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e i "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.

### **Articolo 13 Garanzie cauzionali**

Il Concessionario, prima della stipula dell'atto di concessione, ha prestato una cauzione definitiva infruttifera in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica allegati alla presente.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

La cauzione è stata fornita mediante consegna all'Amministrazione comunale, di \_\_\_\_\_ fideiussione \_\_\_\_\_ bancaria \_\_\_\_\_ rilasciata \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore

principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, II comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

#### **Articolo 14 Restituzione dei Beni**

Alla scadenza della concessione il Comune rientrerà in possesso dei locali e dei mobili sopra descritti, nello stato di cui all'art. 8 terzo comma, senza la necessità di alcuna disdetta; al momento della restituzione verrà redatto un verbale di riconsegna che attesti lo stato di fatto degli stessi.

In caso di mancata riconsegna degli stessi entro il termine di cui al precedente punto, il Comune avrà facoltà di applicare al Concessionario, oltre al pagamento del corrispettivo previsto in misura proporzionale all'effettiva occupazione, anche una penale di € 30,00 (euro trenta) giornalieri, somma da rivalutarsi all'atto della mancata riconsegna, onnicomprensiva, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Il Comune potrà richiedere la restituzione anticipata del bene nei casi di revoca per ragioni di pubblico interesse.

#### **Articolo 15 Clausola penale**

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al Concessionario di cui all'art 8, fatta salva la decadenza dalla concessione di cui all'art 10, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori (art. 4 schema della concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
- b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Il pagamento delle suddette penali dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

#### **Articolo 16 Controversie**

Per tutte le controversie di natura patrimoniale nascenti dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, competente é il Foro di Ferrara.

#### **Articolo 17 Spese di stipulazione del contratto**

Le eventuali spese per la stipulazione del contratto ed ulteriori altre spese sono a carico del Concessionario.

#### **Articolo 18 Clause finali**

Ogni integrazione alla presente concessione dovrà essere fatta, a pena di nullità per iscritto e a firma dei legali rappresentanti delle parti.

Il fatto che il Comune si astenga, anche più volte, dal pretendere il puntuale adempimento degli obblighi in capo al Concessionario, non comporta rinuncia alcuna, da parte dello stesso, al pieno esercizio dei diritti nascenti dalla concessione.

**Articolo 19**  
**Rispetto Politica Integrata Qualità, Ambiente, Eventi Sostenibili**

Il Concessionario è tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Integrata – Qualità, Ambiente, Eventi Sostenibili del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato (**Allegato D**), di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione del medesimo.

**Articolo 20**  
**Privacy**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

**Articolo 21**  
**Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente concessione in uso gli allegati:

- A: Planimetria catastale dei locali
- B: Linee Guida per la progettazione
- C: Offerta tecnico-gestionale ed economica;
- D: Politica Integrata – Qualità, Ambiente, Eventi Sostenibili del Comune di Ferrara;

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamente ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

- Articolo 2 – durata della concessione
- Articolo 4 – descrizione degli interventi
- Articolo 5 – manutenzione
- Articolo 7 – canone
- Articolo 8 – obblighi del Concessionario

Articolo 10 – decadenza e revoca

Articolo 14 – restituzione dei beni

Articolo 15 – clausola penale

Articolo 16 – controversie

Articolo 17 – spese di stipulazione del contratto

p. Il Comune di Ferrara

Il Concessionario

---

---