



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

## **Allegato B) Schema di CONCESSIONE**

### **SCHEMA DI CONCESSIONE DI LOCALE AD USO BAR-CAFFETTERIA DI PROPRIETÀ' COMUNALE, SITO IN FERRARA PRESSO PALAZZO DEI DIAMANTI, CORSO ERCOLE I D'ESTE N. 19**

L'anno 2022, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_

**Tra**

il **Comune di Ferrara** (c.f. 00297110389), con Sede Legale in Ferrara (FE), Piazza Municipale, 1 - 44121 Ferrara - PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it); rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che qui stipula in nome e per conto dell'Ente medesimo, ai sensi dell'art. \_\_\_ dello Statuto e dell'art. \_\_\_ del Vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti, in esecuzione della delibera della Giunta Municipale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge di seguito, per brevità, indicato come "Comune" ovvero "Concedente" ovvero "Proprietario"

**e**

\_\_\_\_\_, (c.f. \_\_\_\_\_), con Sede Legale in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ - CAP: \_\_\_\_\_ - PEC: \_\_\_\_\_; in qualità di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ di seguito, per brevità, indicato come "Concessionario".

#### **Premesso che:**

- il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare di Palazzo dei Diamanti di cui fa parte la porzione di immobile in oggetto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 381 mapp.571 parte e 273 subalterni 1/parte, 2/parte, 3/parte facente classificato di demanio culturale comunale ai sensi del combinato disposto degli articoli 822 e 824 del Codice Civile;
- all'interno del Palazzo convivono due realtà museali distinte facenti capo al Comune di Ferrara (Fondazione Ferrara Arte) e alle Gallerie Estensi del MIC;
- l'immobile è assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004) in quanto oggetto di notifica del 01/09/1914 ai sensi della Legge 364/1909 valida per gli effetti ai sensi dell'articolo 128 del Codice in parola;

- l'Art. 106 del D.Lgs 42/2004 dispone che gli enti pubblici possono concedere l'uso dei beni culturali che abbiano in consegna a singoli richiedenti, e che la concessione in uso è subordinata all'autorizzazione del Ministero, rilasciata a condizione che il conferimento garantisca la conservazione e la fruizione pubblica del bene e sia assicurata la compatibilità della destinazione d'uso con il carattere storico-artistico del bene medesimo;

- con Provvedimento Direttoriale del MIBACT assunto al PG 65510 del 01/07/2020 (**Allegato sub \_\_\_**) è stata autorizzata la concessione in uso ai sensi dell'art. 106 c. 2-bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., specificando che qualsiasi intervento sull'immobile andrà preventivamente sottoposto alle valutazioni di questo Ufficio secondo le disposizioni del D.Lgs. 42/2004;

- Che, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_-2022 del \_\_\_/\_\_\_/2022 esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 ed in conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, nonché degli artt. 80 e segg. del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti e dell'art.14 comma 3 del Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, approvato con Delibera C.C. in data 18 Febbraio 2013 P.G. 71309, con Determina n. \_\_\_-2022 del \_\_\_/\_\_\_/2022 è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione a terzi dell'immobile comunale sopra indicato;

- con Determina n. \_\_\_-2022 del \_\_\_/\_\_\_/2022 si è provveduto all'aggiudicazione definitiva dell'immobile in oggetto.

## ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

## ARTICOLO 2 - OGGETTO ED ESCLUSIONE APPLICAZIONE NORME LOCAZIONI

Il Comune di Ferrara **concede** in uso al Concessionario che accetta porzione del piano terra dell'immobile denominato "Palazzo dei Diamanti" sito in Ferrara C.so Ercole I d'Este 19 - censito in maggior consistenza in Catasto Fabbricati al Foglio 381 p.lla 571 (parte) e 273 subalterni 1(parte), 2(parte) e 3(parte) - comprendente un **vano da destinarsi esclusivamente ad uso bar-caffetteria di superficie netta complessiva di mq 104,00 circa**, oltre ai locali ad uso dei dipendenti, il servizio igienico, un locale ad uso magazzino ed un'area dehor così come meglio individuato con tratteggio di colore giallo nella planimetria allegata (**Allegato C**).

E' compreso nella presente concessione l'utilizzo ed il passaggio, in condivisione con il concedente, di un'ulteriore porzione del piano terra dell'immobile comprendente gli spazi a destinazione di ingresso e disimpegno, della superficie netta complessiva di circa **330 mq.**, censiti anch'essi in maggior consistenza in Catasto Fabbricati al Foglio 381 p.lla 571 (parte) e 273 subalterni 1(parte), 2(parte) e 3(parte), così come meglio individuati con tratteggio di colore verde nella planimetria allegata (**Allegato C**).

Si specifica che rimane esclusa dall'uso a favore del Concessionario e pertanto rimane in uso esclusivo del Comune di Ferrara la rimanente porzione del piano terra e dell'intero piano primo dell'immobile.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa di un bene del demanio comunale, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

## Articolo 3 - DURATA E CANONE

Le parti convengono che la concessione abbia una durata di **anni sei** a decorrere dalla data del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, fino al \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

Resta salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo articolo 4.

Alla scadenza la presente concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale proroga o rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Alla scadenza i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune, in buone condizioni manutentive, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni che rimarranno acquisite senza indennizzo al Patrimonio Comunale.

Il **canone annuo è fissato in Euro 24.000,00 oltre IVA di Legge**. A decorrere dal secondo anno di concessione il canone verrà incrementato secondo il 100% dell'indice ISTAT.

Il canone deve essere pagato in n. **4 rate trimestrali anticipate**, di pari importo, da corrispondersi al domicilio della parte concedente; in caso di mancato pagamento del canone la parte concedente potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il concessionario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di concessione.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione ne rilascia quietanza di saldo) una somma di €\_\_\_\_,\_\_\_\_ pari a TRE mensilità di canone, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n.\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

<<oppure>>

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario dovrà costituire una polizza fidejussoria 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, per Euro \_\_\_\_\_=, pari a 3 (tre) mensilità del canone calcolate sull'ultima annualità a regime, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara.

#### **Articolo 4 - REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 e seguenti della L. 7/8/1990 n. 241.

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

La concessione decade di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza dell'articolo 6 (uso dell'immobile);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 8 (obblighi del concessionario);
3. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 9 (stato dell'immobile e manutenzione ordinaria)
4. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 14 (cessione del contratto)

Nei casi di revoca e di decadenza, l'immobile rientrerà nella disponibilità del Comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sul medesimo.

#### **Articolo 5 - ONERI ACCESSORI**

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori, quindi i costi per utenze e eventuali spese comuni, compresa la manutenzione ordinaria di impianti ed apparecchiature comprese le tasse, gli oneri inerenti lo smaltimento dei rifiuti, lo svuotamento dei pozzi neri, i tributi e le imposte dirette ed indirette, oneri e sanzioni, derivanti dalla concessione oggetto del presente provvedimento.

Per le **utenze** di fornitura dell'**acqua** e dell'**energia elettrica**, intestate al Comune di Ferrara, si provvederà al recupero in partita di giro dei costi determinati sulla base dei consumi registrati dai:

- contawatt del consumo elettrico posto nel quadro elettrico all'interno della caffetteria; la lettura dei dati sarà a carico del concessionario che dovrà comunicarli al Comune a cadenza bimestrale;
- contaltri dei consumi idrici posto all'interno della centrale termica; la lettura dei dati sarà a carico del concessionario che dovrà comunicarli al Comune a cadenza bimestrale.

Per le utenze di fornitura del **teleriscaldamento, manutenzione ordinaria impianti di riscaldamento/raffrescamento e presidi antincendio e dell'impianto di rilevamento fumi** appaltati dal Comune di Ferrara si provvederà al recupero in partita di giro dei costi determinati sulla base dei consumi secondo la seguente ripartizione riportata nelle due tabelle seguenti, che potrà essere oggetto di successiva revisione in base all'utilizzo della rimanente porzione di immobile da parte del Comune di Ferrara.

PROSPETTO DI CALCOLO MILLESIMI DI UTILIZZO				
Spazi	A. Volume netto	B. % utilizzo	C. Volume omogeneizzato (A x B)	D. Millesimi di utilizzo
Spazi in uso al Comune	7947,261	100%	7947,26	
Spazi comuni Comune+Concessionario (P.T.) => competenza comunale	281,875	50%	140,94	
Spazi in uso al Concessionario	468,302	100%	468,30	
Spazi comuni Comune+Concessionario (P.T.) => competenza Concessionario	281,875	50%	140,94	
<b>TOTALE COMUNE</b>			<b>8088,20</b>	<b>929,95</b>
TOTALE CONCESSIONARIO			609,240	70,05
TOTALE COMUNE+CONCESSIONARIO			8697,438	1000

PROSPETTO DI RIPARTIZIONE UTENZE				
Tipo di utenza o servizio	METODO DI RIPARTIZIONE	QUOTA IN CAPO AL COMUNE	QUOTA IN CAPO AL CONCESSIONARIO	NOTE
TLR	MILLESIMALE IN PROPORZIONE AL VOLUME UTILIZZATO	929,95/1000	70,05/1000	
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO E PRESIDI ANTINCENDIO E DELL'IMPIANTO DI RILEVAMENTO FUMI	MILLESIMALE IN PROPORZIONE AL VOLUME UTILIZZATO	929,95/1000	70,05/1000	
Elettricitá'	A consumo rilevato dai Contawatt			Contawatt del consumo elettrico posto nel quadro elettrico all'interno della caffetteria; la lettura dei dati sarà a carico del concessionario che dovrà comunicarli al Comune a cadenza bimestrale.
Acqua	A consumo rilevato dai Contaltri			Contaltri dei consumi idrici posto all'interno della centrale termica; la lettura dei dati sarà a carico del concessionario che dovrà comunicarli al Comune a cadenza bimestrale.

Resta salva la possibilità, in base all'utilizzo della rimanente porzione di immobile da parte del Comune di Ferrara, qualora necessario, di modificare ovvero integrare la ripartizione dei costi relativi all'utenza idrica, all'utenza elettrica ed ai servizi pulizia e manutenzione degli impianti, dei presidi antincendio e dell'impianto di rilevamento fumi di cui al presente articolo, con separato atto sottoscritto dalle parti.

Il Concessionario provvederà autonomamente, sostenendone i relativi costi, all'allacciamento ad ulteriori utenze (es. telefonica) qualora necessarie ai propri scopi, nonché alle dichiarazioni ed ai costi relativi alla Tariffa Corrispettiva Puntuale dei rifiuti. Resta a carico del Concessionario, alla scadenza della concessione, ogni onere di chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento.

## **Articolo 6 - USO DELL'IMMOBILE**

I locali dovranno essere destinati esclusivamente all'uso di caffetteria/bar e non sono consentiti usi diversi.

Per la conduzione dell'attività il concessionario dovrà possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di somministrazione di cibi e bevande (LR n. 14/2003 e s.m.i.) ed impegnarsi, non appena avvenuta l'aggiudicazione, a presentare agli uffici comunale preposti (SUAP) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) regolari e conformi.

L'uso dell'immobile dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive, allo stato manutentivo ed alle prestazioni resistenziali delle strutture.

In particolare, il Concessionario prende atto che l'immobile, proprio in quanto sottoposto a vincolo storico culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, non può essere adibito ad usi non compatibili con il suo carattere storico artistico oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione e integrità.

Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto dovranno essere svolte dal Concessionario nel pieno rispetto della normativa vigente, in particolare in materia di sicurezza, e tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità, vetustà e sicurezza statica dell'immobile stesso.

Il Concessionario risponderà in proprio dell'uso dell'immobile, che non potrà in alcun modo comportare responsabilità in capo al Concedente. In particolare è fatto assoluto divieto di depositare nell'immobile beni e attrezzature (a puro titolo di esempio: mezzi d'opera, bombole, prodotti chimici, rifiuti speciali ecc. ...) la cui classificazione imponga specifici adempimenti e/o modalità di conservazione incompatibili con l'immobile stesso per mancanza di dotazioni, strutture o autorizzazioni amministrative idonee.

Il Concessionario riceverà copia delle chiavi per l'accesso ai locali. Le parti si impegnano, al termine dell'attività, ad assicurare la chiusura dell'immobile.

Il Concessionario risponderà in proprio di ogni inadempimento manlevando il Concedente da qualsiasi responsabilità in tal senso.

### **I locali ad uso esclusivo del Concessionario saranno:**

- il locale ad uso caffetteria ed i relativi vani di servizio (spogliatoi e servizio igienico)
- spazio aperto dehor, accessibile tramite percorso di collegamento ad uso comune;
- locale magazzino accessibile dal Cortile del Risorgimento ad uso comune

così come meglio individuati con tratteggio di colore giallo nella planimetria allegata (**Allegato C**).

### **I locali ad uso comune tra il Concessionario ed il Concedente saranno:**

- il Cortile del Risorgimento da cui si accede al locale caffetteria, al locale ad uso magazzino ed il percorso di collegamento tra il locale ad uso caffetteria ed il dehor;

così come meglio individuati con tratteggio di colore verde nella planimetria allegata (**Allegato C**).

Si specifica che nella relazione tecnica di prevenzione incendi la densità di affollamento massimo è pari a 0,4 persone/mq.

In considerazione alle porzioni concesse in uso esclusivo al Concessionario, le parti convengono, che:

- il Concessionario potrà accedere agli spazi oggetto di concessione esclusivamente dal civico 19;
- il Concessionario potrà introdurre i rifornimenti esclusivamente dall'ingresso posto nel Cortile del Risorgimento in Corso Ercole d'Este al civico 19, in orari da concordare d'intesa con l'Amministrazione o con il Soggetto gestore del Museo per non interferire con la fruizione espositiva.
- l'accesso alla caffetteria ed al dehor sarà sempre consentito ai visitatori del museo, durante i periodi e gli orari di visita, mentre l'accesso in orari diversi dalle aperture espositive sarà consentito secondo orari e periodi eventualmente proposti nell'offerta tecnica.
- il Concessionario dovrà assicurare che i propri addetti nonché i soggetti terzi autorizzati da questa ad accedere alla porzione di fabbricato in uso, non accedano alla rimanente porzione di immobile che

rimane in uso al Comune e non asportino da questa alcun bene ovvero materiale, salvo che non si doti di apposito titolo autorizzativo del Comune di Ferrara;

- il Concessionario non potrà depositare nemmeno temporaneamente arredi e materiali di qualunque genere negli spazi in uso condiviso, né in quelli che rimangono in uso esclusivo del Comune;

- il Comune potrà in ogni caso autorizzare ovvero concedere l'uso ovvero la gestione a soggetti terzi della rimanente porzione di immobile (comprese le aree in uso condiviso con il Concessionario) a propria totale discrezione, fatta salva la possibilità, qualora necessario, di modificare ovvero integrare la ripartizione dei costi relativi all'utenza idrica, all'utenza elettrica ed ai servizi pulizia e manutenzione degli impianti e dei presidi antincendio e di rilevazione fumi di cui al precedente articolo 5 (oneri accessori) secondo le modalità ivi indicate;

- il Concessionario autorizza per l'esecuzione dei relativi servizi i soggetti individuati dal Comune per il servizio di manutenzione degli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, antintrusione, ecc.) e dei presidi antincendio e di rilevazione fumi ad accedere alla porzione di immobile oggetto della presente concessione;

- resta salva la possibilità di concordare ovvero modificare ovvero integrare le specifiche modalità d'uso, con separato atto sottoscritto dalle parti;

- il Comune di Ferrara potrà mettere a disposizione dei fruitori del Museo e dei clienti del bar/caffetteria oggetto della presente concessione, l'accesso alla rete wifi.

### **Articolo 7 - ASSICURAZIONE**

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dell'immobile (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione dello stesso, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato.

A questo proposito il concessionario si impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente concessione, per un massimale non inferiore a €. 157.000 (centocinquantesette mila euro) per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. per un massimale fino a € 500.000,00 (cinquecentomila euro).

La suddetta polizza prodotta dai concessionari dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Ferrara, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata di cui sopra.

### **Articolo 8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, che è da ritenersi custode della porzione di immobile ottenuto in concessione, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, si impegna nei confronti del Comune di Ferrara:

- a) a mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2 (oggetto ed esclusione applicazione norme locazioni) ed all'articolo 6 (uso dell'immobile);
- b) ad utilizzare l'immobile secondo le previsioni indicate all'Articolo 6 (uso dell'immobile)
- c) a garantire l'apertura minima negli orari (indicativamente 9:00 - 20:00) dei giorni di apertura delle mostre, compresi i giorni festivi e le aperture straordinarie serali ed in corrispondenza di eventi speciali e manifestazioni, nonché negli eventuali ulteriori periodi di apertura indicati nell'offerta tecnica. Indicativamente la programmazione annuale del Gestore del Museo (Ferrara Arte) prevede due mostre all'anno nei periodi da settembre a febbraio e da febbraio a giugno, fermo restando che potranno essere organizzate ulteriori mostre e/o eventi anche in periodi diversi a totale discrezione del Comune o del Soggetto Gestore del Museo.

- d) di dotare l'immobile a proprie spese, entro e non oltre 2 mesi dalla sottoscrizione della Concessione dei seguenti arredi per il locale caffetteria/bar, la cui scelta andrà preventivamente sottoposta all'Amministrazione per approvazione in conformità al decoro del complesso monumentale:
- circa n. 10 tavoli in legno essenza rovere e circa n. 20 sedie per la caffetteria (numero variabile in funzione delle dimensioni) tipo Carl Hansen & Son
  - N. 4 sgabelli per bancone caffetteria
  - circa n. 8 tavolini e n. 32 sedie per lo spazio dehor (numero variabile in funzione delle dimensioni)
  - Arredi spogliatoi personale (come da normativa)
  - Bancone, sotto banco con attrezzature e pedana sotto bancone per canalizzazioni impiantistiche;
  - Mobili e scaffalature per il magazzino ed il deposito
  - Altri complementi d'arredo necessari all'attività
- e) di presentare richiesta all'Amministrazione per poter esporre e introdurre arredi, complementi d'arredo, oggetti, espositori di merce, vetrine frigorifere, cartellonistica, tendaggi, o altro;
- f) a garantire il rispetto delle ulteriori condizioni e del relativo piano economico finanziario indicate nell'offerta tecnica **allegata sub** \_\_\_ al presente contratto per farne parte integrante;
- g) ad astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata e a non apportare all'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente, trasformazioni, modifiche o innovazioni di alcun genere;
- h) a non dotare in nessun caso i locali oggetto della concessione di canna/e fumaria/e;
- i) a rispettare le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività a pena di decadenza;
- j) a pagare il canone di concessione di cui all'articolo 3 secondo le modalità ivi indicate;
- k) a sostenere i costi di cui all'articolo 5 (oneri accessori) secondo le modalità e le ripartizioni indicate dal medesimo articolo;
- l) ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 9;
- m) a non sub concedere l'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- n) a non mutare il tipo di utilizzo dell'immobile oggetto della presente concessione;
- o) ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dell'immobile concesso e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- p) a non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;
- q) a non installare e utilizzare presso il suddetto immobile alcun tipo di giochi leciti (slot, calcetto, etc.) ed altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;
- r) a presentare agli uffici comunali preposti (SUAP) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) regolari e conformi e ad osservare tutte le disposizioni legislative regolamentari che disciplinano l'immobile, nonché quelle che il Concedente ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;
- s) a tenere i locali, e quant'altro destinato al servizio in perfetto stato di pulizia e decoro;
- t) a garantire la libertà di accesso all'immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli;
- u) a rispettare le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali contenute nelle dichiarazioni di interesse culturale (artt. 10-12 D.lgs.42/2004) del complesso e nelle autorizzazioni alla concessione conformemente all'art. 106 e/o all'art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- v) a rispettare la normativa in materia di barriere architettoniche di cui al DPR 24 luglio 1996 , n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici);

- w) nell'eventualità della realizzazione di lavori di manutenzione da parte del concessionario, fermo restando quanto previsto all'articolo 9 del presente contratto, il concessionario medesimo si impegna, a propria cura e spese, qualora ricorresse la necessità ai sensi delle normative vigenti, all'aggiornamento catastale che dovrà essere predisposto da tecnico abilitato e sottoposto alla sottoscrizione del Comune proprietario, fermo restando che eventuali sanzioni dovute alla tardata denuncia catastale rimangono in capo al Concessionario;
- x) a designare un proprio Referente Operativo, costantemente reperibile, al quale l'Amministrazione possa rivolgersi per le richieste, le informazioni, le segnalazioni di disservizi o di anomalie e ogni altra comunicazione relativa al rapporto contrattuale.

## **Articolo 9 - STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA**

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione Concedente, nonché quelli di straordinaria manutenzione riguardanti eventuali interventi di adeguamento connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario nei locali, compresi eventuali oneri di adeguamento catastale, se dovuti in conseguenza di lavori svolti.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso all'affidamento, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi ed indennizzi.

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
- b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;
- c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- h) tinteggiatura degli intonaci interni;
- i) riparazione di infissi interni;
- l) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano nella manutenzione ordinaria degli immobili concessi tutte le riparazioni necessarie.

Resta fermo quanto disposto al successivo **articolo 10** per cui la gestione tecnica ed amministrativa di tutti gli impianti installati nell'immobile (elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, rilevazione fumi ecc.) ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.), ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti, è a carico del Concedente, fermo restando il recupero da parte di quest'ultimo delle spese di spettanza del Concessionario.

Il Concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso nel medesimo stato di conservazione e manutenzione, così come gli è stato consegnato in modo da poterlo riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, il concessionario è tenuto a darne avviso al Settore Opere Pubbliche e Patrimonio del Comune di Ferrara (secondo le procedure indicate dal Comune) che potrà autorizzare i medesimi compatibilmente con le priorità manutentive assunte e le disponibilità finanziarie.

Il costo relativo a tali lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, che restano a carico del concessionario, potrà essere rimborsato direttamente al concessionario, a fronte dell'avvenuta comunicazione al Settore Lavori Pubblici e solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e della loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

In relazione alla responsabilità assunta dal Concessionario nella gestione dei lavori, il Concedente resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario stesso e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

Il concessionario è tenuto a dotarsi di permessi, autorizzazioni ed in generali di qualsiasi provvedimento necessario all'attività da svolgersi negli immobili oggetto della presente concessione compresa l'autorizzazione della Soprintendenza ex articolo 21 del D.lgs. 42/2004.

#### **Articolo 10 - IMPIANTI, PRESIDI ANTINCENDIO E CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI**

Gli impianti risultano centralizzati ed a seguito dell'esecuzione dei lavori di restauro, l'immobile è stato dotato delle seguenti certificazioni impiantistiche:

- 1) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto elettrico (potenza massima \_\_\_\_\_ Kw);
- 2) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto Elettronico (rete dati);
- 3) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto di Climatizzazione estiva;
- 4) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto di Riscaldamento ;
- 5) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto di Rilevazione fumi (Antincendio);
- 6) Dichiarazione di corretta installazione e funzionamento rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto di Estinzione e controllo incendi / esplosioni;
- 7) Dichiarazione di corretta installazione e funzionamento rilasciato da \_\_\_\_\_ relativa all'impianto di Controllo del fumo e del calore

L'immobile risulta inoltre dotato del Collaudo Tecnico Amministrativo, emesso in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022 da parte del Collaudatore a seguito degli ultimi lavori di restauro, approvato con Determinazione Dirigenziale PG \_\_\_\_\_ - del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

La gestione tecnica ed amministrativa di tutti gli impianti installati nell'immobile (elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, ventilazione, antintrusione, ecc.) ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.), ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti, è a carico del Concedente, fermo restando il recupero da parte di quest'ultimo delle spese di spettanza del Concessionario.

La gestione tecnica ed amministrativa inerente la dotazione e l'eventuale successivo aggiornamento del Certificato di Prevenzione Incendi (in corso di rilascio) è a carico del Concedente.

## Articolo 11 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

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 dei locali, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nei locali dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna degli stessi 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 dei locali stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

## Articolo 12 - ATTREZZATURE E ARREDI

Il locale caffetteria è dotato da parte del Comune di sedute a panca integrate alle pareti perimetrali con cuscini realizzati su misura. Sarà cura del gestore dotare i locali di tavoli con relative sedie e degli sgabelli che permettano la corretta fruizione del servizio.

La parte esterna del bancone è realizzata da parte del Comune di Ferrara ed è composta da un carter frontale in continuità materica con la pavimentazione ed un piano di servizio al pubblico in corian. Tra gli arredi forniti dal Comune sono altresì incluse due vetrine, integrate al piano di servizio, per l'esposizione dei prodotti, non refrigerate ma dotate di predisposizione (dimensioni 150x30x30 cm). Tutto il banco bar interno e le relative attrezzature, compreso il piano di lavoro, sono a carico del concessionario che dovrà inoltre dotare il retro banco di una pedana sopraelevata sotto cui potrà realizzare tutti gli allacciamenti ed i passaggi impiantistici necessari, collegandoli ai punti di adduzione già predisposti.

Gli arredi di proprietà del Comune di Ferrara vengono concessi in comodato d'uso al concessionario, il quale pertanto dovrà provvedere alla loro manutenzione; al termine della concessione dovranno essere riconsegnati in buono stato al Comune proprietario. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'obbligo di dotare nei modi e nei tempi indicati all'articolo 8 (obblighi del concessionario) lettera d) l'immobile degli arredi puntualmente indicati al medesimo articolo 8 lettera d).

Gli ulteriori arredi o attrezzature di cui all'articolo **all'articolo 8 (obblighi del concessionario) lettera d) e lettera e)** a carico del concessionario dovranno comunque essere previamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale ed essere adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti.

## Articolo 13 - RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione prima della scadenza con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicare al Comune di Ferrara a mezzo di raccomandata a/r. o PEC a mezzo PEC all'indirizzo: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it). La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione.

Se non si rispetterà il termine di preavviso anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale.

La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

## Articolo 14 -CESSIONE DEL CONTRATTO

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario, salvo autorizzazione del Comune, come in appresso specificato, non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell' ipotesi prevista dall' art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l' incameramento della cauzione.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell' Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell' immobile.

L' eventuale cessione d' azienda, che comporti anche l' utilizzazione dell' immobile concesso, potrà avvenire solamente previa autorizzazione da parte dell' Amministrazione Comunale.

In caso di cessione d' azienda autorizzata, se l' Amministrazione concedente non libererà espressamente e per iscritto il concessionario cedente, quest' ultimo dovrà rispondere nei confronti dell' Amministrazione di eventuali inadempimenti del concessionario - cessionario.

#### **Articolo 15 - RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA**

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le relative condizioni e di sollevare il Comune di Ferrara da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente.

Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative in materia di prevenzione incendi (D.P.R. 01/08/2011 n.151 - "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi..." - D. M. 07/08/2012 - "Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare..." - Decreto Ministeriale 10/03/1998 "criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi").

Il personale impiegato nel bar dovrà essere in possesso di regolare attestato antincendio per la gestione delle emergenze e dovrà attenersi al piano di evacuazione che verrà consegnato all'atto della firma del contratto, poiché l'attività svolta nel palazzo è assoggettata al rispetto della normativa VV.F ed è pertanto titolare di un unico Certificato di Prevenzione Incendi per tutte le aree del piano terra.

Per lo svolgimento dell'attività commerciale il concessionario dovrà garantire la presenza costante di almeno un'unità di personale con profilo professionale adeguato, formato per quanto attiene il primo soccorso e l'antincendio.

Dovrà essere previsto un servizio organizzato, composto di un numero proporzionato di addetti qualificati, in base alle dimensioni e alle caratteristiche dell'attività, esperti nell'uso dei mezzi antincendio installati. Saranno eseguite, per il personale addetto all'attività, in coordinamento con il personale dell'Ente Gestore del Museo (Ferrara Arte), periodiche riunioni di addestramento e d'istruzione sull'uso dei mezzi di soccorso e di allarme, ed esercitazioni di sfollamento dei locali in cui si svolge l'attività.

#### **Articolo 16 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto, quali spese di registrazione e diritti di segreteria, sono a carico del Concessionario che si impegna a corrisponderle con le modalità stabilite dal Concedente che successivamente trasmetterà relativa rendicontazione.

#### **Articolo 17 - FORO COMPETENTE**

Qualsiasi vertenza dovesse insorgere nel corso della presente Convenzione che non si sia potuta comporre bonariamente sarà devoluta alla competenza del Foro di Ferrara. È espressamente escluso il deferimento di dette vertenze ad arbitri.

### Articolo 18 - ELEZIONE DOMICILIO

A tutti gli effetti di legge le parti contraenti eleggono il loro domicilio anche digitale come appresso:

Concessionario: presso \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ( ) - PEC \_\_\_\_\_ ;

Comune: presso la Sede Legale in Piazza Municipale 2 - 44121 Ferrara - PEC:  
[comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it).

### Articolo 19 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a trattare e comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione secondo quanto previsto dal D.lgs 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE).

Letto confermato e sottoscritto

Per il Comune ( \_\_\_\_\_ ) Per il Concessionario ( \_\_\_\_\_ )

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

2 - OGGETTO ED ESCLUSIONE APPLICAZIONE NORME LOCAZIONI

3 - DURATA E CANONE

4 - REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

5 - ONERI ACCESSORI

6 - USO DELL'IMMOBILE

7 - ASSICURAZIONE

8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

9 - STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

10 - IMPIANTI, PRESIDI ANTINCENDIO E CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

11 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

12 - ATTREZZATURE E ARREDI

13 - RINUNCIA

14 - CESSIONE DEL CONTRATTO

15 - RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

16 - SPESE CONTRATTUALI

17 - FORO COMPETENTE

18 - ELEZIONE DOMICILIO

19 - PRIVACY

Per il Comune ( \_\_\_\_\_ ) Per il Concessionario ( \_\_\_\_\_ )