

REPUBBLICA ITALIANA
Municipio di Ferrara

- ° -

Prot. Gen.le n°
Repertorio n.

CONCESSIONE

**ALLA SOCIETA'/ DITTA _____ DEI LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO IN FERRARA, VIA _____ NN. _____ DA DESTINARE AD ATTIVITA'
COMMERCIALE.**

- *** -

Ferrara, addì

Premesso che:

- Il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile distinto al catasto urbano al foglio _____ mapp. _____ Sub _____ ubicato in Ferrara, via Cortevicchia, nn. 18/b e 18/c;
- Detto immobile appartiene al patrimonio demaniale del Comune di Ferrara, trattandosi d'immobile soggetto a vincolo storico artistico e può, pertanto, essere ceduto in godimento a terzi solo mediante concessione amministrativa;
- la Giunta Comunale con deliberazione del _____ esecutiva, ha disposto di dare in concessione l'immobile suddetto per la durata di **anni 6**, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;
- La narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione;

1 - OGGETTO

Il COMUNE DI FERRARA (C.F. 00297110389) rappresentato da Dott.ssa Alessandra Genesini – Dirigente del Servizio Patrimonio - che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del _____ n. _____ dichiarata immediatamente eseguibile, **concede** al Sig. _____, (C.F.: _____) nato a _____ (_____) il _____ e residente a _____ (_____) Via _____ n. _____ **che accetta**, l'immobile sito in Ferrara, censito catastalmente al _____ – **part. _____ sub _____**, superficie netta di _____, come risulta dalla planimetria allegata, da destinarsi ad attività _____ [SPECIFICARE ATTIVITA'].

In tale immobile l'Amministrazione comunale esclude che si possano esercitare sia attività commerciali alimentari sia di somministrazione di alimenti e bevande (SOLO PER L'IMMOBILE DI CORSO GIOVECCA, N. 6/8).

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria (per tutti e tre gli immobili).

Ai seguenti patti e condizioni:

2 - DURATA

La concessione avrà una durata di **6 (SEI)** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art.3; alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Alla scadenza quindi, i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

3 – 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.8 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 revoca e decadenza della concessione.

La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art.8 (manutenzione);

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

4 - CANONE

Il canone di concessione viene determinato nella misura di:

- Euro per la prima annualità contrattuale;
- Euro per la seconda annualità contrattuale;
- Euro per la terza annualità contrattuale;
- Euro per la quarta annualità contrattuale;

Euro _____ per la quinta annualità contrattuale;

Euro _____ per la sesta annualità contrattuale.

A decorrere dal secondo anno e per gli anni successivi i canoni (crescenti per Cortevicchia 1b-1c) verranno aggiornati annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al **100%** della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatosi nell'anno precedente.

Il canone annuale di concessione deve essere pagato in 4 rate trimestrali di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone 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.

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 in contanti di euro _____ pari a TRE mensilità di canone, calcolata sull'ultima annualità a regime, 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, Il 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 iniziale.

5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché spese telefoniche ed eventuali spese condominiali comuni, nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Per quanto riguarda il tributo TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo.

6 - 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 dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato.

A questo proposito il concessionario s'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 € **per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a € **500.000,00** (cinquecentomila euro).

La suddetta polizza prodotta dal concessionario 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.

7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, che è da ritenersi custode dei locali ottenuti 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 ad uso produttivo (commerciale e/o artigianale), per l'attività di ____;
- b) A pagare il canone di concessione di cui all'art. 4 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 5;
- c) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica, telefonia e tassa rifiuti urbani o altro tributo assimilabile provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento;
- d) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;

e) A non sub concedere i locali, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;

f) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;

g) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;

h) A non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;

i) A rispettare le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività a pena di decadenza;

l) Ad osservare le prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso di cui al decreto n. del della competente Direzione (ora Segretariato) Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna (di cui si fornisce copia al concessionario al momento della sottoscrizione del presente atto), poiché l'immobile è soggetto a vincolo storico – artistico;

m) A far redigere da tecnico abilitato l'eventuale aggiornamento catastale nonché 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.

8 – 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 concessionaria, in considerazione del pregio storico – artistico dell'immobile.

Per **manutenzione ordinaria** s'intendono:

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) ;

c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);

d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (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, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli **impianti** installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Ferrara per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

- Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così 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. Resta altresì a carico dell'aggiudicatario ogni genere di lavoro o manutenzione eventualmente connesso e necessitato dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali sopra citati (sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile), compresi gli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri

urbanistici, di adeguamento catastale, la predisposizione dell'APE (attestato di prestazione energetica) ed ogni altro onere connesso all'affidamento. In tal caso, al momento della chiusura lavori, è fatto obbligo al concessionario di comunicare al Servizio Patrimonio il protocollo identificativo della pratica edilizia presentata, la data d'inizio lavori e di chiusura degli stessi, nonché il nominativo del tecnico incaricato, specificando sinteticamente quali interventi sono stati eseguiti e le conformità impiantistiche ottenute;

Il concessionario potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** (successivi ai lavori di adeguamento e miglioria che restano in ogni caso a suo carico) solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara per l'approvazione ed al competente Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna, in quanto l'immobile è soggetto a vincolo storico artistico.

Il concessionario è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

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, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

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.

9 – CONFORMITA' IMPIANTI

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile relativamente al citato D.M. n.37/2008, posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento degli 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.

10 – 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 dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, 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.

All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna). E' obbligo a carico del concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

11 – 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.

12 – ATTREZZATURE E ARREDI

Le attrezzature e l'arredo dei locali sono ad esclusivo carico del concessionario, e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

13 – RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicare al Comune di Ferrara a mezzo di raccomandata a/r. 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.

14– RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette 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, adeguando e 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. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123

(riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

Il Concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del Dlgs. n. 42/2004 (Codice per i Beni Culturali) e con le prescrizioni fornite in proposito dal competente Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna ed è costituito custode della cosa ai sensi dell'art.2051 C.C. .

15 – CONTROVERSIE

Tutte le questioni, patrimoniali riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di Ferrara.

16 – SPESE E REGISTRAZIONE

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

17 - 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 succ. modif. ed integraz.

ART. 18 – RISPETTO POLITICA INTEGRATA: QUALITA'- AMBIENTE – EVENTI SOSTENIBILI

Il concessionario è tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Ambientale di Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato e parte integrante del presente atto (allegato B), di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione dell'estensione della concessione sopra citata.

p. Il Comune di Ferrara

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 – Durata e esclusione applicazione norme locazioni

3 – Decadenza e revoca della concessione

4 – Pagamento del canone e morosità

7 – Obblighi del concessionario

8 – Manutenzione

9- Modifiche e migliorie

10 – Divieto di cessione

13 – Responsabilità e sicurezza

14 – Foro competente

15 – Spese contrattuali

P. IL COMUNE DI FERRARA

IL CONCESSIONARIO
