

REPUBBLICA ITALIANA
Municipio di Ferrara

- ° -

Prot. Gen.le n°
Repertorio n.

CONCESSIONE

**A _____ DI N. 24 ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “CASA
DELLE VEDOVE” DI PROPRIETA’ COMUNALE SITO IN FERRARA, VIA
MORTARA DAL C. N. 209 AL C. N. 223 COMPRESI.**

- *** -

Ferrara, addì

Premesso che:

- Il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare sito in Ferrara, Via Mortara dal c. n. 209 al c. n. 223 compresi, distinto catastalmente al N. C. T./N.C.E.U. al foglio 383, particella 258, 259, sub. 1-34, con accesso anche da Via Borsari, denominato “Casa delle Vedove”, costituito da n°24 alloggi con retrostante area cortiliva;
- Che, ai sensi dell’articolo 57-bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, per l’immobile, atteso che e’ stato riconosciuto di interesse culturale dal Ministero per i Beni e le Attivita’ Culturali con Decreto del Soprintendente Regionale per i beni e le attivita’ culturali dell’Emilia Romagna del 15/03/2004 – prot. 380), e’ stata espressamente autorizzata da parte della Direzione (ora Segretariato) Regionale del Ministero dei Beni e delle Attivita’ Culturali e del Turismo per l’Emilia Romagna la concessione in uso (provvedimento n. A0103 del 21/12/2016 pervenuto al Comune di Ferrara con nota segnata al n. P. G. 3288 dell’11/01/2017);
- Che pertanto, l’esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull’immobile stesso e’ sottoposta a preventiva autorizzazione da parte del medesimo Segretariato Regionale ai sensi dell’articolo 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Che trattandosi di immobile demaniale in quanto soggetto a vincolo storico-artistico, puo’ essere ceduto in godimento a terzi solo mediante concessione amministrativa;
- Che la Giunta Comunale con deliberazione del _____ esecutiva, ha disposto di dare in concessione l’immobile suddetto per la durata massima di **anni 15**, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;

- Che la finalita' dell'Ente nell'assegnazione dell'immobile di cui in parola, e' tendere alla realizzazione di politiche di intervento nel mercato della locazione a favore di studenti universitari fuori sede iscritti ai corsi di laurea presso l'Universita' di Ferrara, in ossequio alla normativa sull'Edilizia Residenziale Sociale di cui alla Legge Regionale 08/08/2001 n. 24 la quale disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo ed attiene al sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, cosi' come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 /04/2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunita' Europea).

Tutto ciò premesso

Si conviene e si stipula quanto segue ai seguenti patti e condizioni:

ARTICOLO 1 - PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

La premessa, i documenti richiamati nel presente atto, di seguito indicati e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della concessione.

Sono richiamati nel presente atto i seguenti documenti:

- L'avviso di gara P.G. del... pubblicato il.....e la relativa documentazione allegata (compreso il documento riguardante le prescrizioni dell'area verde);
- La documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;
- La proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;
- L'Autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 – bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..

ARTICOLO 2 – OGGETTO E DESTINAZIONE

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** a _____ con sede legale in _____ Via _____, rappresentata dal Sig. _____ (C.F.: _____) nato a () il _____ e residente a () Via _____ n. **che accetta**, il complesso immobiliare denominato **“Casa delle Vedove”**; sito in Ferrara, Via Mortara dal c. n. 209 al c. n. 223 compresi, costituito da n. 24 alloggi (12 al piano terra e 12 al primo piano) unitamente alla ex casa del custode articolata su due livelli (subalterno n. 1 – oggi adibita a spazi comuni e club house) con spazi comuni ed area cortiliva, per una superficie complessiva di circa 825 mq., **distinto catastalmente al**

N.C.T./N.C.E.U. al foglio 383, particelle 258, 259, sub. 1-34, da destinare ad alloggi a favore di studenti universitari fuori sede iscritti ai corsi di laurea presso l'università di Ferrara.

Le unità immobiliari verranno concesse in uso **prive di arredamento.**

UNITA' IMMOBILIARI, AREE VERDI E SPAZI COMUNI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Livello di Piano	Superficie Catastale Mq.	Sup. Netta Mq	Note
383	258	-	BCNC	T	-	-	CORTE CHE RIMARRÀ DI USO PUBBLICO
383	259	1	A/2	T-1	182	163	CLUB HOUSE, PARTI COMUNI, VANI TECNICI
383	259	3	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 4 e 5
383	259	4	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	5	A/3	1	26	24	Abitazione
383	259	6	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 7-8-9-10
383	259	7	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	8	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	9	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	10	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	11	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 12-13-14-16
383	259	12	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	13	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	14	A/3	1	26	23	Abitazione

UNITA' IMMOBILIARI, AREE VERDI E SPAZI COMUNI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Livello di Piano	Superficie Catastale Mq.	Sup. Netta Mq	Note
383	259	15	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	16	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 17-18-19-20
383	259	17	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	18	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	19	A/3	1	26	23	Abitazione
383	259	20	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	21	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 22-23-24-25
383	259	22	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	23	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	24	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	25	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	26	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 27-28-29-30
383	259	27	A/3	T	26	24	Abitazione
383	259	28	A/3	T	27	24	Abitazione

UNITA' IMMOBILIARI, AREE VERDI E SPAZI COMUNI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Livello di Piano	Superficie Catastale Mq.	Sup. Netta Mq	Note
383	259	29	A/3	1	26	24	Abitazione
383	259	30	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	31	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 32-33
383	259	32	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	33	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	34	BCNC	T	-	-	CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA P.LLA 259 SOPRA ELENCATI CHE RIMARRÀ DI USO PUBBLICO

Si specifica che rimarranno ad uso pubblico:

- La corte esterna, comune a tutti i subalterni della p.lla 259 sopra elencati, identificata catastalmente al C.T. fg. 383 – mapp. 259 – sub. 34, cat. catastale BCNC;
- La corte esterna identificata catastalmente al C.T. fg. 383 p.lla 258, cat. catastale BCNC.

ARTICOLO 3 – DURATA E CANONE

La concessione avrà una durata di anni _____ a decorrere da _____ (data di consegna dell'immobile, come da relativo verbale sottoscritto dalle Parti), salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art.4.

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto e gli alloggi dovranno tornare 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.**

Il canone annuale di concessione è pari a _____
(canone non soggetto ad IVA, ma ad imposta di registro).

Tale importo sarà aggiornato a partire dal 2°anno e per gli anni successivi nella misura massima prevista dalla legge, pari al **75%** della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

ARTICOLO 4 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione è revocabile per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento con preavviso di un anno. 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. In tal caso i locali rientreranno nella piena disponibilità del Comune, entro un (1) anno decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione e lo stesso potrà riconoscere 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.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di 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 decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sugli alloggi dal concessionario. In caso inadempimento degli obblighi derivanti dal presente atto il Comune dichiara l'immediata decadenza dalla concessione. Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito

a revoca o decadenza dalla concessione, il Comune potrà procedere con gli ordinari strumenti del procedimento esecutivo ovvero in via di autotutela esecutiva.

E' altresì prevista la decadenza nel caso in cui il concessionario non provveda all'esecuzione dei lavori di manutenzione così come previsto dal successivo articolo 8.

ARTICOLO 5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (volute delle utenze riguardanti i consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento), nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Si specifica che il complesso immobiliare è allacciato al teleriscaldamento.

Per quanto riguarda il tributo TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo. In relazione agli oneri accessori sopra citati, l'aggiudicatario potrà rivalersi in tutto in parte nei confronti degli assegnatari. Laddove entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna del complesso immobiliare, le richieste di voltura non fossero state attivate, il contratto potrà decadere, con obbligo di rilascio immediato dell'immobile oggetto della concessione.

ARTICOLO 6 – ASSICURAZIONE E DEPOSITI CAUZIONALI

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo degli alloggi 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 manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nel complesso immobiliare 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 **€ 1.000.000,00** (un milione di euro) **per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a **€ 1.000.000,00** (un milione di 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 sua 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.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto dovranno essere costituiti i seguenti depositi cauzionali:

A) A garanzia di tutti gli obblighi contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, l'aggiudicatario dovrà produrre una cauzione definitiva pari a sei mensilità del canone annuale di aggiudicazione, determinato a seguito dell'applicazione della percentuale di rialzo al canone annuo a base d'asta;

B) A garanzia dell'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione dei beni immobili, degli impianti e delle aree verdi, come meglio definito nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, dovrà essere costituito un deposito cauzionale pari al 15% dell'ammontare dei lavori stessi come declinati nell'offerta gestionale.

La cauzione di cui alla lettera A) può essere pagata in contanti ovvero unitamente alla garanzia di cui alla lettera B) mediante consegna all'Amministrazione Comunale, di fideiussione bancaria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, II° comma del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

ARTICOLO 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) Alla pubblicazione annuale degli avvisi di assegnazione degli alloggi agli studenti in possesso dei requisiti necessari indicati negli stessi conformemente all'articolo 5.2 della DGR dell'Emilia Romagna 925/2003 e solo successivamente ad esaurimento delle graduatorie, all'assegnazione in condizioni di libero mercato;
- b) Al rispetto dell'articolo 5.8 della DGR dell'Emilia Romagna 925/2003 in riferimento al canone di locazione da praticare agli studenti assegnatari dei 24 alloggi; **essendo qualificati come alloggi destinati alla locazione permanente "il canone di locazione non potrà essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98"**;
- c) A garantire l'uso pubblico dell'area cortiliva provvedendo all'apertura e chiusura del cancello di accesso di Via Borsari negli orari indicati nell'avviso d'asta, nonché alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria, come di seguito specificato;
- d) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde (fatta eccezione per la cura dell'illuminazione della stessa, che resta a carico del Comune di Ferrara) **con l'obbligo di attenersi alle PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE DEL VERDE** allegate al relativo avviso d'asta;
- e) A pagare il canone di concessione di cui all'art. 3 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 5;
- f) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, teleriscaldamento, energia elettrica, telefonia e tassa rifiuti urbani o altro tributo assimilabile provvedendo a tal fine 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;
- g) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;
- h) A segnalare tempestivamente, in forma scritta, all'Amministrazione Comunale ogni anomalia o difetto di funzionamento o delle condizioni di inefficienza e/o carenza di sicurezza del bene, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità relativa ai rapporti intercorrenti fra il concessionario ed i propri collaboratori o incaricati;
- i) A gestire la sicurezza delle attività che si svolgeranno all'interno del complesso immobiliare ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e s. m. i. predisponendo tutta la documentazione necessaria (DVR, PEI, Registro dei controlli periodici) e conservandola in modo tale che l'Amministrazione Comunale possa, in qualsiasi momento, visionare l'esatta tenuta ed aggiornamento di tale documentazione;

- j) A non modificare, neanche temporaneamente, la destinazione contrattuale degli alloggi e di non cedere, neanche parzialmente, ad altri il contratto, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- k) Ad arredare gli alloggi a proprie spese. Al termine della validità del presente atto, gli arredi e le attrezzature fornite dal Concessionario potranno essere acquisite a titolo gratuito dall'Amministrazione concedente che ne potrà esercitare l'opzione con preavviso da comunicarsi entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla scadenza;
- l) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia del complesso immobiliare 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;
- m) A non utilizzare il complesso immobiliare in concessione 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 tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie);
- n) Ad osservare le prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso di cui al decreto del 02/12/2016 della competente Direzione (ora Segretariato) Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna, poiché l'immobile è soggetto a vincolo storico – artistico;**
- o) A far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) dei locali di cui al c. n. 209, identificati catastalmente al **foglio 383, mapp. 259, sub. 1** (per gli altri alloggi già dotati di APE dichiara di aver ricevuto le attestazioni), 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 di Ferrara;
- p) A presentare entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento, una relazione dettagliata sull'attività svolta nel complesso immobiliare in assegnazione (alloggi locati, verifiche effettuate sui nuclei e caratteristiche dei locatari, canoni e costi per utenze richieste agli studenti, andamento generale sull'utilizzo degli alloggi);
- q) Ad osservare le **PRESCRIZIONI PER L'ACCESSIBILITA' E LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI** (allegate al relativo avviso d'asta);

ARTICOLO 8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare di cui al punto 2) del presente atto, viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il concessionario s'impegna a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

La formale consegna dell'immobile avverrà mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna"), fra un rappresentante del Servizio Patrimonio dell'Amministrazione concedente ed il legale rappresentante del Concessionario, o persona da esso delegata.

Il concessionario, dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.

Sono a carico del concessionario i lavori di manutenzione ordinaria, nonché quelli di straordinaria manutenzione e di miglioria, compresa anche quella inerente gli arredi e comunque quelli indicati nella proposta progettuale presentata in sede d'asta, i quali dovranno essere previamente assentiti dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara e da parte della Soprintendenza poiché l'immobile è soggetto a vincolo storico artistico.

Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello di accesso da Via Borsari.

L'illuminazione dell'area verde resta a carico del Comune di Ferrara, mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa sarà a carico dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Verde.

Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta, approvazione occorrenti per l'esecuzione degli Interventi necessari al fine di realizzare le attività previste nella proposta progettuale presentata in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

Il Comune di Ferrara rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con le imprese esecutrici di lavori ed opere, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalle stesse e/o di terzi.

Il costo relativo ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, resta a carico dell'aggiudicatario, Alla conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari, il concessionario dovrà produrre al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi, la documentazione inerente gli adeguamenti catastali ed impiantistici, nel rispetto altresì della normativa antincendio e di sicurezza sul lavoro ai sensi della normativa vigente.

Per tutti gli impianti compresi nel servizio, il Concessionario dovrà provvedere alla compilazione e alla conservazione di appositi registri di controllo in cui verranno trascritte tutte le operazioni eseguite, con l'indicazione della data, del tipo di intervento eseguito, controfirmate dall'esecutore dell'intervento medesimo.

Nella manutenzione ordinaria sono inoltre ricomprese le operazioni di decoro e pulizia dei vani, al fine di mantenere oltre l'integrità degli impianti anche l'integrità delle strutture. E' ricompresa anche la manutenzione ordinaria dei presidi antincendio collocati all'interno dei locali assegnati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono altresì le prestazioni necessarie al mantenimento, alla conservazione e al buon funzionamento degli impianti dell'edificio, compresi quelli tecnologici.

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli derivanti dalla necessità di adeguamento normativo di parti edilizie o impiantistiche in relazione a disposizioni legislative o regolamentari che siano emanate successivamente alla consegna dell'immobile.

Rimangono a carico del Concessionario i danni subiti dal personale, utenti e/o terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

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

ARTICOLO 9 – CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti risultano centralizzati ed a seguito dell'esecuzione dei lavori di restauro completati nel 2006, l'immobile è stato dotato delle seguenti certificazioni impiantistiche:

1) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/1990) n° 12/06 del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa all'impianto di

riscaldamento alimentato da teleriscaldamento cittadino di fornitura HERA. con predisposizione al raffrescamento a servizio del complesso;

2) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/1990) n° 12/06 del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa all'impianto idrico sanitario del complesso;

3) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/1990) n° 12/06b del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa agli impianti: elettrico di luce, F.M., telefonico e tv del complesso.

L'immobile risulta inoltre dotato del Certificato di Regolare Esecuzione emesso in data 20/12/2006 da parte del Direttore dei Lavori a seguito degli ultimi lavori di restauro.

Il Concessionario si farà carico di far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) del solo alloggio di cui al c. n. 209 (per gli atri alloggi già dotati di APE dichiara di aver ricevuto le attestazioni), 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 di Ferrara. Il concessionario si farà carico di eventuali nuove attestazioni in caso di scadenza delle medesime in corso di concessione.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37, il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che, qualora gli impianti installati nell'immobile e posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto risultassero non essere conformi alla normativa in materia di sicurezza ad essi applicabile ne dovrà garantire l'adeguamento necessario al fine di garantirne la regolare efficienza ed il regolare funzionamento in quanto l'immobile è concesso nello stato in cui si trova.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria e straordinaria 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 Concessionario, per le visite di controllo dei vari Organi preposti al controllo e alla vigilanza degli impianti facenti parte dell'immobile concesso, dovrà fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte tecnico-amministrativa, nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, ecc.

Alla scadenza del presente atto, il Concessionario dovrà effettuare tutto l'iter burocratico necessario per il subentro dell'Amministrazione concedente nei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento.

Gli impianti esistenti dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto in buono stato d'uso e di funzionamento.

Si precisa che sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria, che restano a carico del concessionario, le sostituzioni o riabilitazioni di parte degli impianti esistenti obsoleti per degrado, divenuti pericolosi o comunque non più adeguati ad un soddisfacente esercizio od ex lege.

ARTICOLO 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, salvo quanto previsto dall'art. 12, 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 adeguamento e 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 sul progetto, sul computo metrico estimativo con espressa indicazione dei tempi necessari alla realizzazione delle opere e con espressa attestazione della conformità dell'intervento al DPR 503/1996 e ss.mm.ii. «Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici», (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (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.

ARTICOLO 11 – CESSIONE DEL CONTRATTO

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario non potrà subconcedere l'immobile a terzi. La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione e' 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.

ARTICOLO 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 ordinaria e straordinaria alla loro sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi. Con preavviso da comunicarsi entro e non oltre (3) tre mesi dalla scadenza, l'Amministrazione concedente, al termine della validità del presente atto, potrà esercitare l'opzione di acquisizione gratuita degli arredi e delle attrezzature fornite dal concessionario.

ARTICOLO 13 – RECESSO

Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente atto, per gravi motivi, con preavviso da notificarsi al Comune di Ferrara a mezzo lettera raccomandata a/r almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, nei confronti del Comune, il quale, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui all'art. 9. Il Concessionario in ogni caso non potrà recedere prima che siano decorsi 24 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

ARTICOLO 14 – RILASCIO IMMOBILE ALLA SCADENZA

Alla scadenza del presente atto ed in ogni caso di cessazione anticipata dello stesso, il Concessionario sarà tenuto perentoriamente a rilasciare il complesso immobiliare affidato, previa acquisizione, su richiesta dell'Amministrazione concedente, a titolo gratuito da parte del Comune delle attrezzature e degli arredi i

cui costi siano stati sostenuti dal Concessionario stesso. Nulla e' dovuto al Concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

Al termine del rapporto contrattuale dovra' essere redatto, a firma congiunta fra le parti, apposito verbale di riconsegna contenente la descrizione dello stato della struttura, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature.

ARTICOLO 15– RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

Il Concessionario sottoscrivendo il presente, risponde interamente per ogni difetto dei mezzi ed attrezzature, anche se di proprieta' dell'Amministrazione concedente, impiegati nell'espletamento delle proprie attivita', nonche' degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possono derivare.

Il Concessionario, deve osservare e far osservare ai propri operatori tutte le disposizioni legislative e regolamentari in vigore o emanate durante la durata della concessione, comprese le ordinanze e regolamenti comunali.

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. 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 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 modalita' di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare...”*)..

ARTICOLO 16 – CONTROVERSIE

Nel caso di contestazioni di qualsiasi natura che dovessero insorgere dall'esecuzione e/o interpretazione del presente atto di concessione ciascuna parte comunichera' all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti s'impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione bonaria entro il successivo termine di 10 giorni.

In caso di mancata composizione amichevole, tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al Giudice del foro di Ferrara.

ARTICOLO 17 – 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.

ARTICOLO 18 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione secondo quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati – 2016/679 (GDPR).

ARTICOLO 19 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena d'invalidità, inefficacia ed inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a. r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

per il Comune di Ferrara _____

per il Concessionario _____

ART. 21 – RISPETTO POLITICA INTEGRATA: QUALITA'- AMBIENTE – EVENTI SOSTENIBILI

Il concessionario è tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della **POLITICA INTEGRATA: QUALITA' – AMBIENTE – EVENTI SOSTENIBILI** 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

p. 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:

- 3 – Durata e canone**
- 4 – Revoca e decadenza della concessione**
- 5 – Oneri accessori**
- 6 – Assicurazioni e depositi cauzionali**
- 7 – Obblighi del concessionario**
- 8 – Manutenzione**
- 9 – Conformita' impianti**
- 11 – Divieto di cessione**
- 12 – Attrezzature e arredi**
- 14 – Rilascio a scadenza**
- 15 – Reponsabilita' e oneri sicurezza**
- 16 – Controversie**
- 17 – Spese contrattuali**
- 18 – Privacy**
- 19 – Comunicazioni**
- 20 – Politica integrata**

P. IL COMUNE DI FERRARA

P. IL CONCESSIONARIO
