

ALLEGATO alla Delibera di G.M. del 6/11/2018, P.G. 136918;

**REPUBBLICA ITALIANA
MUNICIPIO DI FERRARA**

Prot. Gen.le n.

Repertorio n.

**CONCESSIONE DI PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO IPPODROMO
COMUNALE SITO IN FERRARA – VIA IPPODROMO, 3 A _____
PER ANNI _____**

Premesso che:

- Che il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare dell'Ippodromo, ubicato alla prima periferia di Ferrara, in un ambito ad ampia dotazione di servizi e parcheggi, nelle adiacenze della città storica; esso, infatti, si sviluppa a ridosso del lato Sud-Ovest delle antiche mura urbane, lungo via Bologna, costituente uno degli assi più importanti della viabilità cittadina;

- Che l'ippodromo, appartiene al patrimonio demaniale del Comune ed è assoggettato al regime dei beni demaniali storico-culturali, nonché alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali). Il complesso immobiliare è riconosciuto d'interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 con Decreto del MIBAC del 16/11/2012 e ne è stata autorizzata la concessione in uso con Atto Prot. n. 3019 del 31/05/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:

- *“L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.”;*
- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica della parte di immobile censita al Foglio 162, Particelle 2504 e 2522;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.”;*

Considerato:

- Che, a tutt'oggi, il complesso risulta in parte utilizzato dalla Regione Emilia Romagna per deposito di carrozze ed in parte utilizzato da alcune associazioni locali tra cui la Polisportiva "Putinati", la contrada "San Luca" per la propria sede associativa, gli enti del Terzo Settore, da ultimo, con contratti in scadenza entro il 31/12/2018, l'ASD Ippodromi e UAIPRE, nonché la società Nord Est Ippodromi per le corse del Trotto;

- Che con l'attività svolta e gli obiettivi perseguiti dalle Associazioni, le stesse hanno contribuito a perseguire le finalità istituzionali di carattere sportivo e sociale dell'Amministrazione, così come previsto dall'art. 30 dello Statuto Comunale;

- Che, con Decreto in data 17/04/2018 n. 28635 del Ministero delle Politiche Agricole alimentari e Forestali – Dipartimento delle Politiche competitive, della Qualità Agroalimentare, Ippiche e della Pesca, all'art. 2 punto 1) ai sensi dell'art. 10, comma 9, del D.M. n. 681/2016 d ss.mm.ii., l'Ippodromo è provvisoriamente classificato, per l'anno 2018, nella categoria "Ippodromi di rilevanza promozionale";

- Che, con la finalità di poter continuare a svolgere le corse dei cavalli nel complesso in argomento, nato con la vocazione di Ippodromo Comunale, l'Amministrazione intende assegnare in concessione ed in unico lotto, una rilevante porzione dell'Ippodromo comunale, descritto di seguito, con l'intento di acquisire le proposte progettuali finalizzate sia alla realizzazione di attività gestionali che valorizzino il ruolo del cavallo o abbiano comunque attinenza con il mondo ippico, sia al perseguimento della valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune realizzando altresì una gestione più unitaria del medesimo;

Considerato:

- Che il Concessionario dovrà impegnarsi ad assicurare la fruizione pubblica della parte di immobile concessa censita al Foglio 162, Particelle 2504 (paddock centrali e anello esterno alla pista) e 2522 (area scoperta, maneggio scoperto), secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta e di quanto previsto nell'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale (ora Segretariato) per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna sopra riportata e gli interventi di restauro dovranno sottostare al parere e alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;

- Che, in data 1/08/2012, erano state redatte le schede AEDES inerenti il complesso immobiliare dell'ippodromo, le quali dichiaravano inagibili sia la scuderia n. 5 sia il maneggio coperto, seguito degli eventi sismici del maggio 2012;

- Che, come si evince da comunicazione del Servizio Edilizia del 30/08/2018, riguardante i lavori strutturali e di miglioramento sismico emerge che saranno svolti all'Ippodromo Comunale è stato evidenziato che:

- E' stata avanzata alla Regione la richiesta di finanziamenti degli interventi strutturali di miglioramenti sismici dell'edificio principale e di una delle scuderie (scuderia n. 5), nell'ambito del programma regionale delle opere pubbliche e degli interventi di recupero dei beni culturali (ex art. 11 della L.R. n. 16/2012 e art. 4 del D.L. n. 74/2012); il termine dei lavori/collaudato è previsto entro l'anno 2019;
- E' in programma l'intervento, che sarà realizzato con fondi del Comune di Ferrara per la rimozione della copertura delle scuderie 3 e 4 e successivo rifacimento della medesima, con ultimazione lavori prevista entro l'estate 2019;
- Non sono previsti interventi alle scuderie nn. 1 e 2;

- Non sono in previsione interventi sulle parti comuni;
- I lavori di sistemazione della tribuna nel corpo centrale del complesso immobiliare restano a carico dell'aggiudicatario, al fine di ripristinare le condizioni di sicurezza di tale porzione immobiliare; tali interventi (sinteticamente così descritti: *strutturali nel sotto tribuna, di rinforzo della pensilina e di adeguamento dei percorsi di evacuazione*) sono da considerarsi indispensabili al fine di poter permettere le corse al trotto, mantenendo così una vocazione di impianto sportivo legato alle attività del cavallo; tali interventi andranno eseguiti entro 12 mesi dalla sottoscrizione della concessione (di cui all'allegato schema contrattuale);
- I lavori di sistemazione inerenti il maneggio coperto sono già stati eseguiti dal precedente concessionario;
- Il fabbricato c.d. centro di Incremento ippico, in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà regionale potrà essere assegnato solamente quando rispettivamente saranno ripristinate dal Comune le condizioni di agibilità della parte di proprietà comunale e per la parte regionale, quando la Regione E.R. concederà l'uso del medesimo al Comune di Ferrara;

Preso atto che:

- Dal punto di vista urbanistico Dal punto di vista **urbanistico**, l'intero complesso è inserito dal PSC vigente in "AR - ambito da riqualificare", distinto nel settore comprendente il corpo centrale e le due scuderie considerato "tessuto da riqualificare per la residenza e attività compatibili" e nella restante parte considerata "parco urbano", complessivamente demandato per l'attuazione a Piano Operativo Comunale – POC–per cui ogni cambio di destinazione d'uso che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste deve essere preceduto dall'inserimento nel Piano Operativo Comunale, che per l'articolo 30 della L.R. 20/2000 è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. L'edificio del corpo centrale è classificato di interesse storico architettonico dal PSC vigente ed è inserito in classe 3 dal RUE vigente (art. 112 NTA);

- Per quanto riguarda la **destinazione d'uso attuale**, l'articolo 28 comma 6 della L.R. 15/2013 dispone che: *"La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente"*; **l'attuale destinazione d'uso del complesso immobiliare è quella di ippodromo;**

Dato atto che:

- La scuderia n. 5 e la parte di fabbricato c.d. centro di incremento ippico, di proprietà comunale, attualmente entrambi inagibili e citati in premessa, potranno essere assegnati al concessionario solamente a seguito dei lavori di ripristino delle condizioni di agibilità, con successiva integrazione alla concessione di cui in allegato;

- La parte del fabbricato c.d. centro di Incremento ippico, di proprietà regionale, potrà essere assegnato in concessione, con successiva integrazione alla concessione di cui in allegato, solamente quando la Regione E.R. concederà l'uso del medesimo al Comune di Ferrara;

- La Giunta comunale con propria **deliberazione del 6/11/2018, P.G. 136918**, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato di procedere alla concessione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare dell'ippodromo comunale, sito in Ferrara, Via Ippodromo, 3 così come di seguito riportati, tramite procedura di pubblica evidenza;

- L'avviso d'asta è stato approvato con **determinazione del dirigente del Servizio Patrimonio del 9/11/2018, P.G. 138927** divenuta esecutiva in data **12/11/2018**;

- Con determinazione del dirigente del Servizio Patrimonio del _____ P.G. _____ gli immobili sotto descritti sono stati aggiudicati a _____ ai patti ed alle condizioni di seguito riportate;

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 d'asta P.G. del... pubblicato il.....e la relativa documentazione allegata (compreso il documento riguardante le prescrizioni dell'area verde e della pista del trotto, nonché le disposizioni di utilizzo dell'ippodromo comunale);
- 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. (Atto Prot. n. 3019 del 31/05/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale, ora Segretariato, per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna);

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 ai sensi di legge,

CONCEDE

A _____

nelle persone di legali rappresentanti:

Sig. _____ nato a _____ e residente a _____ (C.F. _____);

Sig. _____ nato a _____ e residente a _____ (C.F. _____)

CHE ACCETTANO

L'assegnazione degli immobili facenti parte dell'Ippodromo comunale, di cui all'allegata planimetria, sito in Ferrara, Via Ippodromo, n. 3 che si assegnano in concessione, al fine della realizzazione di attività gestionali che valorizzino il ruolo del cavallo, o abbiano comunque attinenza con il mondo ippico e che sono catastalmente individuati al Catasto del Comune di Ferrara come segue:

DESCRIZIONE CATASTALE				
CATASTO TERRENI – NCT				
Foglio	Particella		Superficie (mq)	Note
162	273	Ente Urbano	600	Scuderia n. 1
162	274	Ente Urbano	840	Scuderia n. 2
162	276/parte e 2522/parte	Ente Urbano		Corpo centrale (parte P.T.) + tribune + corte esterna di pertinenza
162	270	Ente Urbano	850	Maneggio coperto
162	2522/parte	Ente Urbano		Maneggio scoperto
162	2504/parte	Ente Urbano		Paddock centrali
162	2504/parte	Ente Urbano		Anello esterno alla pista + torre direzione corse
162	2522	Ente Urbano		Area scoperta comune

DESCRIZIONE CATASTALE							
CATASTO FABBRICATI - NCEU							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza (mq/mc /vani)	Sup. Catastale	Note
162	273	1	C/6	1	565 mq	594 mq	Scuderia n. 1
162	274	1	C/6	1	780 mq	816 mq	Scuderia n. 2
162	276 2522	4/parte 4	D/6				Corpo centrale porzione piano terra + tribune + area di pertinenza
162	270	1	C/6	1	819 mq	866 mq	Maneggio coperto
162	2522	6	Bene comune non censibile				Maneggio scoperto
162	2504/parte		D/6				Paddock centrali
162	2504/parte		D/6				Anello esterno alla pista + torre direzione corse
162	2522	3	Bene comune non censibile				Area scoperta

Il concedente ed il concessionario danno atto che **il Fabbricato destinato a centro d'incremento ippico** è di proprietà in parte comunale ed in parte regionale; **la parte concedente si impegna:**

- Di assegnare al concessionario la porzione di fabbricato di proprietà regionale (indicato catastalmente al foglio 162, part. 280, sub. 1) qualora la Regione E.R. concederà la medesima in uso al Comune di Ferrara,
- Di assegnare al concessionario la porzione di fabbricato di proprietà comunale (indicato catastalmente al foglio 162, part. 282, sub. 1) attualmente inagibile, qualora vengano ripristinate le condizioni di agibilità.

Le parti danno altresì atto che **la Scuderia n. 5** (indicata catastalmente al Foglio 162 Mappale 279 sub 1 di circa 780 mq) è stata dichiarata inagibile a causa degli eventi sismici del maggio 2012, come da apposita scheda AEDES agli atti del Comune di Ferrara e necessita di lavori di ripristino dell'agibilità; tali lavori di ripristino verranno eseguiti dal Comune stesso, pertanto la parte concedente si impegna ad assegnare al concessionario tale fabbricato al termine dei lavori di ripristino della scuderia in parola.

Per la descrizione e la destinazione urbanistica degli immobili sopra descritti, oggetto della presente concessione si rimanda a quanto è contenuto nel relativo avviso d'asta citato all'articolo 1.

L'ippodromo comunale appartiene al patrimonio demaniale del Comune ed è assoggettato al regime dei beni demaniali storico-culturali, nonché alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali).

Il complesso immobiliare è riconosciuto d'interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 con Decreto del MIBAC del 16/11/2012 e ne è stata autorizzata la concessione in uso con Atto Prot. n. 3019 del 31/05/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. con le seguenti prescrizioni:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica della parte di immobile censita al Foglio 162, Particelle 2504 e 2522;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

ARTICOLO 3 – DURATA E CANONE

La concessione avrà una durata di anni _____ a decorrere dalla data della presente sottoscrizione, 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 immobili 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 concessionario si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone annuo di € _____ (compresa IVA di legge).

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

Il canone di concessione sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

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

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

In deroga espressa all'art. 1282 Il comma C.C. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Ferrara, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

In caso di mancato pagamento del canone di almeno 4 rate trimestrali il concedente potrà avvalersi dell'attivazione della procedura di decadenza senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dell'area in uso.

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.

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);

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.

ARTICOLO 5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico quota parte degli oneri accessori secondo le tabelle millesimale allegate e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Si evidenzia che le predette tabelle potranno subire variazioni in merito all'ottenimento in concessione di ulteriori porzioni immobiliari appartenenti all'ippodromo comunale e/o per modifiche delle condizioni oggettive.

Il concessionario dovrà farsi carico dello smaltimento dei rifiuti. A tal fine, per quanto riguarda la TPC (tariffa puntuale inerente lo smaltimento dei rifiuti) il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti, per tutta la durata della concessione.

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 degli immobili oggetto assegnati in concessione.

ARTICOLO 6 – ASSICURAZIONE E DEPOSITO CAUZIONALE

Il concessionario è custode degli immobili in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo degli immobili in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni gli edifici di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli eventuali 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 negli immobili assegnati.

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 **€ 1.700.000,00 (unmilionesettecentomilaeuro)** e per responsabilità civile prestata fino a **€ 2.000.000,00 (duemilionidieuro)**.

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 il concessionario **dovrà aver prestato una cauzione definitiva infruttifera pari al 15% del valore del canone annuo figurativo intero per 3 anni ossia pari a € 15.000,00.**

La cauzione definitiva infruttifera dovrà essere prestata o con versamento in contanti o mediante consegna al Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti, **a mezzo 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.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione. Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata della concessione.

ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario s'impegna nei confronti del Comune di Ferrara ad adempiere correttamente a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione e, in particolare, ha l'obbligo, **a pena di decadenza della presente concessione**, di:

- Esercitare la facoltà d'uso e di godimento degli immobili assegnati, per tutta la durata della concessione, in conformità **all'offerta gestionale** ed alle rispettive **destinazioni d'uso**, nel rispetto della natura e qualità delle medesime, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e **fruizione pubblica** dei beni concessi in uso;
- Custodire e conservare gli immobili oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la **custodia** degli immobili concessi, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 C.C. per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dei beni da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che li caratterizza; la parte concedente sarà esonerata espressamente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori degli immobili;
- **Rispettare le prescrizioni riportate nell'autorizzazione alla concessione in uso e di cui in allegato al presente contratto (Atto Prot. n. 3019 del 31/05/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale, ora Segretariato, per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i);**
- Osservare, nell'uso dell'area, le vigenti norme in materia di **sicurezza**; nonché eseguire gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza degli immobili concessi ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori;
- **Non sub concedere a terzi**, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, il godimento degli immobili assegnati, senza previa autorizzazione scritta da parte del concedente;
- Provvedere al **pagamento del canone** di concessione di cui al precedente articolo 3, rispettandone le scadenze come nel medesimo articolo indicato;
- Svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, **le attività di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gara**;
- **Non** utilizzare per tutta la durata della concessione, gli immobili per **attività illecite e immorali**, con possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative, per attività che contengano messaggi offensivi, incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pedopornografico e armi, o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale;
- **Non** installare ed utilizzare presso i suddetti locali alcun tipo di **slot-machine**, **altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie**;

- Provvedere, a far data dalla stipula della Concessione degli immobili, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia, vigilanza, alla **manutenzione** degli immobili osservando quanto previsto al successivo articolo 8;
- Assumere a proprio carico gli **oneri accessori** di cui all'articolo 5;
- Rendere disponibile il maneggio coperto anche alla Contrada Borgo San Luca con le modalità e tempistiche da concordare direttamente con la stessa (nel limite massimo di due volte a settimana, orario serale, per il periodo da novembre ad aprile);
- **Rendere disponibili gratuitamente le aree scoperte in cui il Comune potrà autorizzare l'utilizzo per 5 (cinque) manifestazioni temporanee annue;**
- Rendere disponibile i locali di servizio (bagni ecc) durante le manifestazioni su indicate;
- Provvedere alla manutenzione delle aree verdi **con l'obbligo di attenersi alle relative prescrizioni (Prescrizioni per le aree verdi - allegate);**
- Osservare le **regole di utilizzo** dell'ippodromo comunale (**Disposizioni di utilizzo dell'ippodromo comunale – allegate**);
- Comunicare al concedente eventuali modifiche statutarie, associative o societarie del concessionario;
- Informare tempestivamente gli uffici tecnici comunali competenti in caso di danni agli immobili in concessione;
- Osservare il divieto di tenere in deposito nei locali concessi, sostanze infiammabili e/o esplosive;

Al termine della concessione tutte le opere realizzate, presenti all'interno del complesso immobiliare concesso saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

ARTICOLO 8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE

Gli immobili di cui al punto 2) del presente atto, vengono consegnati **nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovano al momento di sottoscrizione del presente contratto.**

La formale consegna dell'immobile avverrà mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale che verrà sottoscritto dalla parte concedente e dal concessionario.

Sono a carico del concessionario i lavori di manutenzione ordinaria degli immobili in assegnazione.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture degli immobili concessi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:

- pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione degli 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;
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione degli infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni;
- manutenzione ordinaria delle aree verdi (di cui alle allegate prescrizioni);

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza degli immobili concessi (nel rispetto altresì della normativa antincendio) 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 degli immobili sono a totale onere e cura del concessionario.

Sono altresì a carico del concessionario i lavori di adeguamento e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta negli spazi in concessione, compresi gli interventi manutentivi indicati nella proposta progettuale presentata in sede d'asta.

Il concessionario si obbliga, al fine di garantire la funzionalità, anche limitata, degli immobili in concessione, in particolare per quanto riguarda il ripristino delle condizioni di sicurezza, di garantire l'agibilità delle tribune del corpo centrale.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica ed il definitivo dovranno essere preventivamente sottoposti all'Amministrazione Comunale e al competente Soprintendenza, poiché trattasi di complesso immobiliare vincolato.

Gli interventi suddetti inerenti le tribune del corpo centrale dovranno essere ultimati entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione della concessione,

previa acquisizione delle autorizzazioni di legge.

Il concessionario dovrà produrre al Comune concedente le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi eseguiti, la documentazione inerente gli adeguamenti catastali ed impiantistici, nel rispetto della normativa antincendio e di sicurezza sul lavoro ai sensi della normativa vigente.

In riferimento alla scuderia n. 5 ed al corpo centrale, per cui si prevedono lavori a carico del concedente, la manutenzione ordinaria sarà carico del concessionario una volta terminati i lavori a carico del Comune di Ferrara.

Il Comune sarà esentato da responsabilità nei periodi in cui, a seguito dei lavori che verranno eseguiti, gli immobili non potranno essere utilizzati.

Le prescrizioni inerenti la manutenzione delle aree verdi e della pista per il trotto sono impartite dai Servizi competenti del Comune di Ferrara e sono allegate alla presente concessione formandone parte integrante.

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.

La manutenzione straordinaria, esclusi i lavori di miglioria e di adattamento che restano in capo al concessionario, è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 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, 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 e' concesso nello stato in cui si trova.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria degli immobili in concessione, nonché il ripristino delle condizioni di sicurezza delle tribune, 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.

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

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 degli immobili in concessione, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato 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.

Oltre a quanto già stabilito al precedente articolo 8, in merito alla manutenzione ordinaria degli immobili in assegnazione, si specifica che 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*» e sull'appalto (importo dei lavori, 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 cedere 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.

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 dell'immobile in assegnazione 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, . 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 dovrà 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 proprietà dell'Amministrazione concedente, impiegati nell'espletamento delle proprie attività, nonché 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 degli immobili 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 comunicherà 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 – CLAUSOLE FINALI

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

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

ARTICOLO 19 - PRIVACY

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa dalla L. 241/90 e s.m.i. e dal D. Lgs. 33/2013 e s.m.i.) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque saranno trattati in conformità al nuovo Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE/2016/679) detto GDPR (General Data Protection Regulation) nonché osservando la normativa nazionale di cui al D. Lgs. n. 196/2003 (Codice privacy), testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs. 101/2018, entrato in vigore il 19 settembre 2018.

ARTICOLO 20 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente concessione in uso gli allegati:

1. PLANIMETRIE

2. DISPOSIZIONI IN MERITO ALL'UTILIZZO DELL'IPPODROMO

3. PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI

4. PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE DELLA PISTA DEL TROTTO

5. POLITICA AMBIENTALE INTEGRATA

6. AUTORIZZAZIONE DELLA CONCESSIONE IN USO (Atto Prot. n. 3019 del 31/05/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale, ora Segretariato, per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna).

7. OFFERTA GESTIONALE PRESENTATA IN SEDE DI GARA

8. TABELLA MILLESIMALE

ARTICOLO 21 - 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. 22 – 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 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 – Conformità impianti**
- 11 – Divieto di cessione**
- 12 – Attrezzature e arredi**
- 14 – Rilascio a scadenza**
- 15 – Reponsabilita’ e oneri sicurezza**
- 16 – Controversie**
- 17 – Spese contrattuali**
- 19 – Privacy**
- 21 – Comunicazioni**
- 22 – Politica integrata**

p. Il Comune di Ferrara

p. Il Concessionario