

ALLEGATO B)

SCHEMA DI CONCESSIONE PER IL NEGOZIO SITO A FERRARA IN CORSO GIOVECCA N. 22, 24 E 26

REPUBBLICA ITALIANA
Municipio di Ferrara
- ° -

Prot. Gen.le n°
Repertorio n.

CONCESSIONE

A _____ DEL LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN FERRARA,
IN CORSO GIOVECCA N. 22, 24 E 26
DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE.

- *** -

L'anno 2022, il giorno _____, del mese di _____, presso _____

Tra

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

e

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

Premesso che:

- Il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile sito in Ferrara in Corso Giovecca cc.nn. 22, 24 e 26 e distinto catastalmente al F. 385 Mappale 115 sub. 28;
- Detto immobile appartiene al patrimonio demaniale del Comune di Ferrara e con il Decreto del Direttore Regionale n. 2037 del 22/09/2009 è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 co.1 e 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 ed è pertanto assoggettato alle tutele della Parte II del medesimo Decreto, per le quali, ogni utilizzo da parte di terzi deve essere preventivamente autorizzato dal MIBACT (art. 57-bis D.lgs. 42/2004);
- in particolare il comma 2 dell'Art. 57-bis del D.lgs 42/2004 dispone, tra l'altro che "*le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione sono riportate nell'atto di concessione o nel contratto di locazione (...). L'inosservanza, da parte del concessionario o del locatario, delle prescrizioni e condizioni medesime, comunicata dal soprintendente alle amministrazioni cui i beni pertengono, da' luogo, su richiesta delle stesse amministrazioni, alla revoca della concessione o alla risoluzione del contratto, senza indennizzo.*";
- Con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 (Allegato Fascicolo Tecnico) è stata autorizzata la concessione in uso dell'immobile in questione con le seguenti prescrizioni e condizioni:
 1. *L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;*
 2. *In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: deve essere garantita la fruizione pubblica dell'immobile;*

3. *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione e 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 s.m.i. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e successivi modifiche ed integrazioni con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso.*

- in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 397-2022 del 02/08/2022 esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 ed in conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, nonché degli artt. 80 e segg. del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti e dell'art.14 comma 3 del Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, approvato con Delibera C.C. in data 18 Febbraio 2013 P.G. 71309, con Determina n. ___-2022 del ___/___/2022 è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione a terzi dell'immobile comunale sopra indicato;

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

1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

2 - OGGETTO

Il Comune di Ferrara **concede** in uso al Concessionario che accetta l'immobile nello stato in cui si trova, sito in Ferrara, Corso Giovecca cc. Nn. 22, 24 e 26 e censito catastalmente Foglio 385, Mappale 115, sub. 28, superficie netta di 45 mq al piano terra e 46 mq al primo piano, come risulta dalla planimetria allegata, da destinarsi ad attività _____ [SPECIFICARE ATTIVITA'].

Ai seguenti patti e condizioni:

3 – DURATA ED ESCLUSIONE APPLICAZIONE NORME LOCAZIONI

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. 4.

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto e i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, la concessione potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario che non abbia maturato morosità nei confronti del concedente, da presentarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla scadenza.

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.

4 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

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

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

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

La concessione decade di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza dell'articolo 8 (uso dell'immobile);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 9 (obblighi del concessionario);
3. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 11 (stato dell'immobile e oneri di manutenzione)
4. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 14 (cessione del contratto).

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

5 - CANONE

Il canone annuale 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 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.

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

In caso di mancato pagamento anche di sole due trimestralità 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, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta, 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 calcolate sull'ultima annualità a regime, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara.

6 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Resta altresì a carico del concessionario ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione, compreso il pagamento della TPC in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Allo scopo, il concessionario dovrà presentare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza.

Per quanto riguarda gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, al momento della sottoscrizione della concessione inerente l'immobile in oggetto, il concessionario dovrà presentare altresì la documentazione attestante l'avvenuta attivazione della sua posizione ai fini del pagamento degli oneri predetti.

Resta a carico del concessionario, alla scadenza della concessione, ogni onere di chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento.

7 - ASSICURAZIONE

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi anche 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 € 136.500,00 (centotrentaseimilacinquecento euro) per danni al fabbricato e con garanzia per Responsabilità civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni terzi, prestata con massimale non inferiore al minimo di € 500.000,00 (cinquecentomila euro) per sinistro.

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 o PEC, 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/PEC di cui sopra. Inoltre, la polizza dovrà prevedere la clausola di rinuncia di rivalsa nei confronti del concedente, suoi amministratori e dipendenti. I rischi non coperti dalla polizza, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono ad esclusivo carico del concessionario.

8 – USO DELL'IMMOBILE

Il concessionario dovrà utilizzare l'immobile oggetto del presente atto al fine di destinarlo ad attività _____.

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

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

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

Il Concessionario non potrà installare strutture stabili nell'area prospiciente le vetrine, salvo che non si doti di apposito titolo autorizzativo del Comune di Ferrara.

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

9 - 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 per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 8;
- b) Ad astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata e non apportare l'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente, trasformazioni, modifiche, o innovazioni di alcun genere;;
- c) A pagare il canone di concessione di cui all'art. 5 secondo le modalità ivi indicate;
- d) A sostenere i costi di cui all'articolo 6 (oneri accessori) secondo le modalità indicate dal medesimo articolo;
- e) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo articolo 11;
- f) A non sub concedere i locali, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- g) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;
- h) 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;
- i) A non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;
- l) A non dotare in nessun caso i locali oggetto della concessione di canna/e fumaria/e;
- m) A non installare e utilizzare presso il suddetto immobile alcun tipo di slot machine, altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;
- n) Ad inviare, entro il mese di marzo di ogni anno, al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio una relazione annuale sulla gestione dell'immobile concesso e sulle spese di manutenzione sostenute;
- o) A munirsi delle eventuali autorizzazioni necessarie per l'uso dell'immobile ed ad osservare tutte le disposizioni legislative e regolamentari che lo disciplinano, nonché quelle che il Concedente ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;

p) Ad osservare il provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 (Allegato Fascicolo Tecnico) con cui è stata autorizzata la concessione in uso dell'immobile in questione con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: deve essere garantita la fruizione pubblica dell'immobile;
3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sia conservazione e 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 s.m.i.. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e successivi modifiche ed integrazioni. con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso;

q) Nell'eventualità della realizzazione di lavori di manutenzione da parte del concessionario o di difformità catastali il concessionario medesimo si impegna, a propria cura e spese, qualora ricorresse la necessità ai sensi delle normative vigenti:

- 1) all'aggiornamento catastale che dovrà essere predisposto da tecnico abilitato e sottoposto alla sottoscrizione del Comune proprietario, fermo restando che eventuali sanzioni dovute alla tardata denuncia catastale rimangono in capo al Concessionario;
- 2) all'aggiornamento ovvero alla nuova dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile oggetto di concessione, in conformità alle normative di settore;

r) Ad effettuare a proprie spese gli interventi necessari affinché l'immobile in concessione rispetti le LINEE GUIDA PER IL COMMERCIO - Soluzioni per l'accessibilità, adottate in collaborazione tra il Comune di Ferrara e le associazioni di categoria, gli ordini professionali e le associazioni area disabili (Allegato L);

s) a garantire il rispetto delle ulteriori condizioni indicate nell'offerta tecnica compreso il relativo piano economico finanziario allegata al presente contratto per farne parte integrante;

t) A tenere i locali, e quant'altro destinato al servizio, in perfetto stato di pulizia e decoro;

u) A garantire la libertà di accesso all'immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli.

ART. 10 – RAPPORTI CON IL VICINATO

Il concessionario si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, a non occupare lo spazio pubblico frontistante se non dotandosi di apposita concessione per l'occupazione degli spazi pubblici, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

11 – STATO DELL'IMMOBILE E ONERI DI MANUTENZIONE

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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

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, nonché quelli di straordinaria manutenzione riguardanti eventuali interventi di adeguamento connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario nei locali, compresi eventuali oneri di adeguamento catastale, se dovuti in conseguenza di lavori svolti.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile

assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- a) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- b) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- c) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- d) 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;
- e) tinteggiatura degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi interni;
- g) 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/utilizzatori.

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.

Resta altresì a carico del concessionario 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, - trattandosi di immobile vincolato -) comprese le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale, ed ogni altro onere connesso all'affidamento. In tal caso, al momento della chiusura lavori, è fatto obbligo al concessionario di comunicare al Servizio Beni Monumentali e 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.

Per gli immobili comunali aperti al pubblico ed eventualmente non accessibili ai sensi della Legge n. 104/92 e del D.P.R. n. 503/96, i lavori di adeguamento, in merito all'accessibilità, sono a carico del concessionario.

L'assegnatario dovrà rispettare le LINEE GUIDA PER IL COMMERCIO - Soluzioni per l'accessibilità, adottate in collaborazione tra il Comune di Ferrara e le associazioni di categoria, gli ordini professionali e le associazioni area disabili ed effettuare a proprie spese tutti i lavori necessari all'adeguamento dei locali.

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, ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

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 dell'Ufficio competente del Comune di Ferrara, previa presentazione di progetto esecutivo al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio del Comune di Ferrara per l'approvazione ed al competente Segretariato Regionale del Ministero della Cultura 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 lavori di manutenzione straordinaria, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività e per il rispetto delle LINEE GUIDA PER IL COMMERCIO, 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.

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

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

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione 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.

12 – IMPIANTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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.

L'immobile è dotato di APE (Attestazione Prestazione Energetica) n. 00369-129393-2014, Classe energetica D, rilasciato il 24/10/2014 e valido fino al 24/10/2024. Il Concessionario dichiara di essere edotto della classe energetica, dell'indice di prestazione energetica e di avere ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica.

13 – 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 miglie, 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.

14 – CESSIONE DEL CONTRATTO

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

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

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

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

15 – 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.

16 – RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione prima della scadenza con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicare al Comune di Ferrara a mezzo di raccomandata a/r. o PEC. 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.

17 – 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 e condizioni indicate nel provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 con cui è stata autorizzata la concessione in uso dell'immobile in questione.

18 – SPESE E CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario che si impegna a corrisponderle con le modalità stabilite dal Concedente che successivamente trasmetterà relativa rendicontazione. 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.

19 – FORO COMPETENTE

Qualsiasi vertenza dovesse insorgere nel corso della PRESENTE Concessione che non si sia potuta comporre bonariamente sarà devoluta alla competenza del Foro di Ferrara.

È espressamente escluso il deferimento di dette vertenze ad arbitri.

20 – ELEZIONE DI DOMICILIO

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

Concessionario: _____

Comune: presso la sede Legale del Comune di Ferrara in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara –
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

21 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione 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.

ART. 22 – 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 di cui copia verrà consegnata al momento della sottoscrizione nel presente atto e di cui dichiara di avere preso visione con la sottoscrizione del presente atto.

ART. 23 – NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto, le parti richiamano la normativa generale in tema di concessione amministrative e quella contenuta nei Regolamenti Comunali.

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:

- 3 – Durata ed esclusione applicazione norme locazioni
- 4 – Revoca e decadenza della concessione
- 5 – Canone
- 6 – Oneri accessori
- 7 – Assicurazione
- 8 – Uso dell'immobile
- 9 – Obblighi del concessionario
- 11 – Stato dell'immobile e oneri di manutenzione
- 12 – Impianti e attestazione di prestazione energetica
- 13 – Miglioramenti e addizioni
- 14 - Cessione del contratto
- 15 – Attrezzature e Arredi
- 16 – Rinuncia
- 17 – Responsabilità e oneri sicurezza
- 18 – Spese contrattuali

P. IL COMUNE DI FERRARA

IL CONCESSIONARIO