

ALLEGATO A

REPUBBLICA ITALIANA MUNICIPIO DI FERRARA

Prot. Gen.le n.
Repertorio n.

SCHEMA DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATA PALAZZO MUNICIPALE SITO A FERRARA ALL'INTERNO DEL GIARDINO DELLE DUCESSE (ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133)

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

Con la presente privata scrittura, da valere come legge, con sottoscrizione autenticata

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.642-2022 del 07/12/2022 esecutiva ai sensi di legge di seguito, per brevità, indicato come "Comune" ovvero "Concedente" ovvero "Proprietario"

e

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

PREMESSO CHE:

- il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare denominato Palazzo Municipale di cui fa parte la porzione di immobile, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 385 particella 182 subb.1, particella 183 sub. 29 e particella 181 sub 3, classificato come bene di demanio culturale ai sensi del combinato disposto degli articoli 822 e 824 del Codice Civile;

- il complesso immobiliare di cui sopra è ubicato in pieno centro storico a Ferrara, all'interno di uno dei cortili storici del Palazzo Municipale ossia "Il Giardino delle Duchesse", ubicato tra Piazza Castello e Piazza del Municipio, si sviluppa lungo il lato est del Palazzo Municipale, in un ambito di ampia dotazione di servizi;

- il cespite in oggetto è costituito da n. 2 locali distinti al piano terra e da altri due locali collegati tra di loro al piano primo, serviti da una scala di legno, la superficie netta al piano terra è di 117 mq e al piano primo di 118 mq, con una superficie totale netta 235 mq (si vedano planimetrie allegate);

- attualmente sono in corso di realizzazione gli interventi di riparazione con rafforzamento locale post sisma dell'intero Palazzo Municipale e riconfigurazione dell'ala Nord del Giardino, mentre i prossimi lavori, che presumibilmente partiranno nel mese di gennaio 2023, si concentreranno sul restauro del prospetto interno dell'ala Est del Palazzo Municipale, dove si innesta l'edificio oggetto di concessione; si segnala inoltre che il progetto definitivo dell'intervento: "Palazzo Ducale: recupero e valorizzazione dell'antico Giardino delle Duchesse posto all'interno del palazzo" che ne prevede il ridisegno e riqualificazione, è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale N. 410/2022; l'ultima porzione, oggetto della riqualificazione del Giardino delle Duchesse, sarà il lato ovest, ad oggi ancora in fase di progettazione;

- l'immobile è assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi degli artt. 10 – 12 del D.Lgs 42/2004) in quanto di interesse culturale giustamente Decreto Ministeriale del 23/07/1988 (Allegato E);

- l'Art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 dispone che gli enti pubblici possono concedere l'uso dei beni immobili pubblici di interesse culturale e che la concessione è subordinata alle prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione del Ministero, rilasciata a condizione che il conferimento garantisca la conservazione e la fruizione pubblica del bene e sia assicurata la compatibilità della destinazione d'uso con il carattere storico-artistico del bene medesimo. L'inosservanza, da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni medesime, comunicata dal soprintendente alle amministrazioni cui i beni pertengono dà luogo, su richiesta delle stesse amministrazioni, alla revoca della concessione o risoluzione del contratto, senza indennizzo;

- il competente ufficio del MIC, con nota prot. n. 183776 del 15/12/2022, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 42/2004 art 57 bis ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni e condizioni (allegato C):

1. prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co. 3 lett. a), b):

- lett. a) - prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

- lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso ritenute compatibili dalla Soprintendenza;

2. Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione 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 autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;

5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione;

- il RUE prevede per l'immobile le seguenti destinazioni: Uso: NST nuclei storici - nta art. 105-1.1; il concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di RUE e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nelle Linee Guida a cui si rimanda e costituenti parte integrante del presente atto (Allegato B);

- in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 642/2022 del 07/12/2022 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, è stato disposto di procedere all'assegnazione del complesso immobiliare in oggetto mediante asta pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, al fine di perseguire le finalità esposte in Delibera;

- con Determina n. ___-2023 del ___/___/2023, in esecuzione della Delibera di Giunta n. 642/2022, è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione in valorizzazione a terzi dell'immobile comunale sopra indicato, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133;

- le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune dal punto di vista strutturale-architettonico, che quella di utilizzare per fini economici i locali attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico e del Giardino delle Duchesse;

- con Determina n. ___-2023 del ___/___/2023 si è provveduto all'aggiudicazione definitiva dell'immobile in oggetto;

- la Società aggiudicataria _____ ha proposto un progetto che prevede tra l'altro _____. Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo crescente, sulla base del canone offerto di € _____;

- l'equilibrio economico – finanziario, tenuto conto delle spese di investimento previste, sarà raggiungibile dal concessionario in _____ (massimo 30 anni salvo la durata inferiore desumibile in sede di offerta);

- le attività che verranno realizzate riguarderanno:

a) _____

b) _____

c) _____

Ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

Articolo1

Oggetto della concessione ed esclusione applicazione norme locazioni

Il Comune concede in valorizzazione al Concessionario che accetta, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, dei locali facenti parte del complesso di Palazzo Municipale, all'interno di uno dei due cortili storici del Palazzo ossia "Il Giardino delle Duchesse", sito tra Piazza Castello e Piazza del Municipio, sviluppandosi lungo il lato est del Palazzo Municipale.

In particolare la porzione censita in Catasto Fabbricati al Foglio 385 particella 182 subb.1, particella 183 sub. 29 e particella 181 sub 3 .

Il cespite in oggetto è costituito da n. 2 locali distinti al piano terra e da altri due locali collegati tra di loro al piano primo, serviti da una scala di legno, la superficie netta al piano terra è di 117 mq e al piano primo di 118 mq, con una superficie totale netta 235 mq.

Si rimanda per una più precisa e dettagliata descrizione al Fascicolo del fabbricato e Linee guida alla progettazione (allegato B).

La presente concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche.

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

La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni apposte dal competente ufficio del MIC con la citata nota prot. n. 183776 del 15/12/2022 e il Comune si riserva la facoltà di verificarne l'osservanza da parte del concessionario e, in difetto, di dichiarare la revoca della concessione come previsto dall'art. 57 – bis del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.

Il concessionario dovrà considerare, nell'ambito della gestione dei locali, che l'impiego e l'utilizzo degli stessi sia compatibile con gli orari di apertura del Giardino delle Duchesse durante il periodo estivo, mentre nel periodo invernale si potrà chiudere questa porzione, ma garantendo sempre la percorribilità di tali spazi e nel rispetto del carattere storico-culturale dell'edificio, arricchendo il Giardino, creando ad esempio uno spazio polifunzionale che consente di ampliare gli ambienti e utilizzarli anche nella stagione invernale, una sorta di Winter Garden o serra solare, uno spazio che può diventare sia un giardino che una zona utilizzabile in modo differente, come parte di una veranda o di un solarium (si veda Linee guida per la progettazione, all B).

E' espressamente escluso dalla concessione l'utilizzo e l'occupazione dell'area esterna al fabbricato (Giardino delle Duchesse), che potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente per l'accesso all'immobile.

Articolo 2

Durata della concessione

La durata della concessione è di anni _____ (massimo 30 anni salvo la durata inferiore desumibile in sede di offerta) a decorrere dalla data del _____.

Resta salva la facoltà del Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati all'art. 12 del presente contratto.

L'Amministrazione comunale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con il Concessionario.

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 che resteranno acquisite senza indennizzo al Patrimonio comunale.

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.

Articolo 3

Descrizione degli interventi

Gli interventi sulla porzione di fabbricato oggetto di valorizzazione sono mirati al restauro dei locali in conformità al progetto tecnico proposto all'Amministrazione comunale in sede di offerta e che dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 42/2004.

Gli stessi risultano delineati nelle "Linee Guida per la Progettazione" di cui all'allegato B e nella proposta tecnica acquisita dall'Amministrazione comunale (allegato A). Entrambi i documenti si allegano alla presente concessione per farne parte integrante e sostanziale.

Gli interventi dovranno necessariamente essere eseguiti in coordinamento temporale con l'intervento di Riqualificazione e Restauro del prospetto Est del Giardino delle Duchesse, previsto a partire di gennaio 2023 e a seguire con gli interventi di recupero e valorizzazione del Giardino delle Duchesse stesso, posto all'interno del palazzo.

L'utilizzo dei locali sarà subordinato all'esecuzione degli interventi nelle tempistiche suddette (si allega il cronoprogramma degli interventi su indicati presentato dal concessionario in sede di offerta).

L'aggiudicatario e/o appaltatore delle opere non può pretendere dall'Amministrazione comunale alcuna forma di indennizzo, rimborsi o indennità o risarcimento di danni nell'ipotesi di ritardo o rallentamento dell'espletamento dei lavori di ristrutturazione e restauro anche eventualmente imputabili al coordinamento con gli interventi tecnici del cantiere dell'Amministrazione comunale.

Per garantire la sicurezza minima dei locali e la funzionalità, anche limitata, degli immobili, sono necessari ed il concessionario si impegna ad eseguire, i lavori indicati delineati nelle "Linee Guida per la Progettazione" di cui all'allegato B, oltre che le opere previste nell'offerta tecnica allegato A.

Le autorizzazioni amministrative, compresi i titoli abilitativi, e/o le autorizzazioni di qualsiasi natura occorrenti per l'utilizzo dell'immobile da parte dell'aggiudicatario dovranno essere richieste ed ottenute a spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi comunali competenti.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro e ristrutturazione dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli oneri di adeguamento catastale e di dotazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), qualora necessario, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Soprintendenza per il rilascio delle relative autorizzazioni. Al termine dei lavori l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine (si veda art. 7).

Il concessionario si impegna ad avvalersi, per la redazione del progetto tecnico, di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero e restauro, effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali della presente concessione. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi degli artt.103 e 232 del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 50/2016).

Il concessionario è tenuto a rispettare, nella realizzazione dei lavori, quanto già autorizzato dal Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo con prot. N 183776 del 15/12/2022, già allegato sub C e quanto previsto dall'autorizzazione dei lavori rilasciata dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni culturali, sia con riferimento ai progetti tecnico-strutturali che alle destinazioni d'uso dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 21 sopra citato, sarà infatti cura dell'aggiudicatario presentare formale richiesta di autorizzazione alla competente Soprintendenza, previa presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto o di una descrizione tecnica delle attività proposte (art. 21, c. 5).

Articolo 4

Stato dell'immobile e manutenzione

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

Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali oggetto di concessione, pre e post realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, per il periodo di durata dello stesso.

Per i lavori di manutenzione straordinaria il Concessionario dovrà, preventivamente, sottoporre il progetto degli interventi al Comune proprietario per l'autorizzazione patrimoniale, nonché alla Soprintendenza.

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

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

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

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

Ad esito dell'esecuzione dei lavori, il concessionario dovrà consegnare all'Amministrazione ogni certificazione attestante la chiusura delle pratiche, ogni certificazione impianti e disegni "as built" ed in particolare:

I. la documentazione a chiusura della **pratica edilizia** (compresa Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità ex art. 23 L.R. 15/2013 qualora necessaria) e comunque: a) **comunicazione di fine dei lavori**; b) **dichiarazione asseverata**, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche; c) **certificazioni ovvero dichiarazioni di conformità degli impianti interessati** dai lavori rilasciate dall'impresa installatrice, ai sensi del D.M. 37/08 e ss. mm. e ii.; d) **l'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica**; e) l'eventuale documentazione inerente **l'aggiornamento catastale** per la sottoscrizione della proprietà, evidenziando che come noto, per effetto delle modifiche apportate alla precedente normativa dall'art. 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, il termine per la presentazione delle dichiarazioni in catasto relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta ad imposta in seguito alla perdita dei requisiti per godere dell'esenzione, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in trenta giorni decorrenti dalla data dell'evento a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di dichiarazione, restando inteso che eventuali sanzioni dovute alla tardata denuncia catastale rimangono in capo al concessionario;

II. un elaborato grafico as built (sia in formato *.pdf che in formato *.dwg) che individui su base planimetrica le opere realizzate;

III. la rendicontazione dell'importo delle opere eseguite sull'immobile comunale (spese per lavori e per oneri professionali), per gli aggiornamenti inventariali, ai sensi dell'articolo 230 D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 e dell'allegato 4/3 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118.

Articolo 5 **Uso dell'immobile**

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

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

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

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

Le parti si impegnano, al termine dell'attività, ad assicurare la chiusura dell'immobile.

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

I locali ad uso esclusivo del Concessionario saranno quelli costituenti il cespite in oggetto (di cui all'art. 1), cioè n. 2 locali distinti al piano terra e da altri n. 2 locali collegati tra di loro al piano primo, serviti da una scala di legno, la superficie netta al piano terra è di 117 mq e al piano primo di 118 mq, con una superficie totale netta 235 mq.

L'impiego e l'utilizzo dei locali dovrà essere compatibile con gli orari di apertura del Giardino delle Duchesse durante il periodo estivo, mentre nel periodo invernale si potrà chiudere questa porzione, ma garantendo sempre la percorribilità di tali spazi e nel rispetto del carattere storico-culturale dell'edificio, arricchendo il Giardino, creando ad esempio uno spazio polifunzionale che consente di ampliare gli ambienti e utilizzarli anche nella stagione invernale, una sorta di Winter Garden o serra solare, uno spazio che può diventare sia un giardino che una zona utilizzabile in modo differente, come parte di una veranda o di un solarium.

Lo spazio esterno (Giardino delle Duchesse) sarà utilizzato solo ed esclusivamente per l'accesso al fabbricato dato in concessione, con esclusione di occupare l'area esterna, salvo espressa autorizzazione da parte del Comune.

Con riferimento alla regolamentazione dell'accessibilità al "Giardino", quest'ultima sarà da concordare con l'Amministrazione comunale e con gli altri esercenti per l'utilizzo dell'area comunale in questione.

In particolare:

- il Giardino sarà reso accessibile solo ai clienti/destinatari/cooperatori dell'attività esercitata dal concessionario e in funzione della stessa;
- l'apertura e la chiusura degli accessi sarà concordata con l'Amministrazione comunale e con gli altri esercenti fruitori dell'area in oggetto, con impegno a controllare al momento della chiusura serale che non vi siano più persone presenti nell'area;
- non sarà consentito l'accesso e la sosta dei veicoli a motore, se non per il tempo necessario a caricare e scaricare il materiale funzionale all'esercizio delle attività e per i mezzi di supporto allo svolgimento dei lavori di manutenzione del verde;
- il concessionario si impegna ad evitare comportamenti che possano danneggiare l'area o arrecare disturbo ai residenti delle abitazioni limitrofe al giardino, con orario di apertura 09:00 – 24:00;
- il concessionario non potrà depositare nemmeno temporaneamente arredi e materiali di qualunque genere nel Giardino delle Duchesse, salvo che non si doti di apposito titolo autorizzativo del Comune di Ferrara.

Articolo 6 Verifiche

Il Comune eseguirà al termine di esecuzione dei lavori, una puntuale verifica degli stessi, riservandosi ogni possibile contestazione in proposito.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di porre in essere, durante l'esecuzione e dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche sia relative al rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori di cui al cronoprogramma allegato, sia relative al rispetto delle prescrizioni progettuali approvate dalla competente Soprintendenza e dal Comune.

Il Comune si riserva inoltre, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione del contratto, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta utilizzazione dei beni concessi, utilizzazione che dovrà comunque risultare consona ai fini di cui alle premesse.

Articolo 7 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 e successive.

A decorrere dal secondo anno di concessione il canone verrà incrementato secondo il 100% dell'indice ISTAT. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

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

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il concessionario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di concessione. 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 1456 C.C. ("Clausola risolutiva espressa"); la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso (si veda art. 11).

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 pieno, come da reversale 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 venti giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, per Euro _____=, pari a 3 (tre) mensilità del canone calcolate sull'ultima annualità a regime, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara.

Articolo 8 **Obblighi del Concessionario**

Il Concessionario, che è da ritenersi custode della porzione di immobile ottenuto in concessione, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, si impegna nei confronti del Comune di Ferrara ad adempiere correttamente, a pena di decadenza, a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione e, in particolare, ha l'obbligo di:

- a) prendere in consegna i locali sopradescritti nello stato in cui si trovano;
- b) eseguire a propria cura e spese i lavori di restauro dei locali di cui all'offerta tecnico (Allegato A) e di cui all'articolo 3 nonché quelli idonei a rendere gli stessi funzionali all'attività che andrà esercitata secondo il progetto presentato dal Concessionario;
- c) tener presente che gli interventi di recupero dovranno essere ultimati nel rispetto del cronoprogramma presentato in sede di offerta e che si allega alla presente, ed in particolar modo tenendo conto degli interventi comunali dell'adiacente cantiere e delle loro tempistiche;
- d) custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare il servizio di custodia dei locali, 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 dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;

- e) servirsi degli immobili per lo svolgimento delle attività di cui alla Proposta di Gestione costituente elemento dell'offerta presentata dal Concessionario e che si allega;
- f) osservare, nell'impiego degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- g) non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune;
- h) a non sub-concedere l'immobile, se non previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- i) pagare il canone concessorio alle scadenze indicate nell'art. 7;
- j) intestarsi e pagare le spese correnti e oneri accessori (allacciamenti, consumi acqua, luce gas, riscaldamento, telefono, TCP, ecc....) per l'uso dei locali. Il concessionario dovrà inoltre pagare l'IMU se dovuta (si veda art. 10);
- k) sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione e conservazione del bene nonché le spese di manutenzione straordinaria pre e ante l'esecuzione dei lavori di recupero e restauro;
- l) a rispettare le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali contenute nell'autorizzazione alla concessione conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e succ. modif. ed integraz. e dell'autorizzazione ex art. 21 della Soprintendenza, pena la risoluzione della concessione;
- m) le attrezzature dei locali sono a carico del concessionario;
- n) far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell'art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 237/2015 come modificata ed integrata Delibera Giunta regionale 19 Ottobre 2020, n. 1385, recante "Modifiche alle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica) di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 e s.m.i." e di consegnarne copia al Comune; qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, il Concessionario medesimo ha la cura e l'obbligo di sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla competente Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria;
- o) non utilizzare l'immobile 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 giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);
- p) a non dotare in nessun caso i locali oggetto della concessione di canna/e fumaria/e;
- q) a non mutare il tipo di utilizzo dell'immobile oggetto della presente concessione;
- r) ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dell'immobile concesso e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- s) a tenere i locali, e quant'altro destinato al servizio in perfetto stato di pulizia e decoro;
- t) a garantire la libertà di accesso all'immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli;
- u) a rispettare la normativa in materia di barriere architettoniche di cui al DPR 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici);
- v) a designare un proprio Referente Operativo, costantemente reperibile, al quale l'Amministrazione possa rivolgersi per le richieste, le informazioni, le segnalazioni di disservizi o di anomalie e ogni altra comunicazione relativa al rapporto contrattuale.
- Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ferrara nel caso in cui l'immobile concesso non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

Articolo 9

Oneri accessori

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

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.

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, 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.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione comunale.

Articolo 11

Decadenza e revoca della concessione/contratto

La concessione è revocabile senza indennizzo per sopravvenuti motivi 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.

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione e dal contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di decadenza/revoca della concessione o di risoluzione del contratto.

In particolare costituiscono cause di decadenza di diritto della concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.:

1. Inosservanza dell'articolo 3 (descrizione degli interventi)
2. Inosservanza dell'art. 7 (canone)
3. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 8 (obblighi del concessionario)
4. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 4 (manutenzione)
5. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 13 (cessione del contratto)
6. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 9 (oneri accessori)
7. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 18 (spese contrattuali)
8. Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 5 (uso dell'immobile)

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al Concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e decadenza della concessione/risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo di quest'ultimo di provvedere al pagamento dell'indennità di occupazione, pari al canone di concessione dovuto ai sensi dell'art. 7, sino alla riconsegna dell'immobile da formalizzarsi con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

Articolo 12

Rinuncia

Il Concessionario potrà rinunciare alla concessione, dandone comunicazione con almeno 6 (sei) mesi di preavviso con Raccomandata A.R. o a mezzo PEC all'indirizzo: comune.ferrara@cert.comune.fe.it. In caso di rinuncia, in qualunque modo motivata, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute.

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. Il Canone annuo di concessione dovrà comunque essere corrisposto in misura proporzionale rispetto alle mensilità di effettivo utilizzo e fino al giorno in cui avverrà il termine della prestazione.

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

La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

Articolo 13

Cessione del contratto

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

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

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

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

Articolo 14

Assicurazione

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

A questo proposito il concessionario si impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente concessione, per un massimale non inferiore a €. 352.500,00 (trecentocinquantaduemila euro) per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. per un massimale fino a € 500.000,00 (cinquecentomila euro).

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

Articolo 15

Responsabilita' e oneri sicurezza

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

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

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

Articolo 16 Restituzione dei Beni

Alla scadenza della concessione il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza la necessità di alcuna disdetta; al momento della restituzione verrà redatto un verbale di riconsegna che attesti lo stato di fatto degli stessi.

In caso di mancata riconsegna degli stessi entro il termine di scadenza previsto dal contratto o comunque assegnato dal Comune, l'Amministrazione avrà facoltà di richiedere al Concessionario il pagamento dell'indennità di occupazione, pari al canone di concessione previsto, dovuta per l'effettiva occupazione fuori termine, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Il Comune potrà richiedere la restituzione anticipata del bene nel caso di pubblico interesse.

In tal caso l'immobile dovrà essere restituito entro anni 1 (uno) decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione ed il Comune riconoscerà al concessionario un risarcimento 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.

Articolo 17 Foro competente

Per tutte le controversie nascenti dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, competente é il Foro di Ferrara.

Articolo 18 Spese contrattuali

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

Articolo 19 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 20

Elezione domicilio

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

Concessionario: presso _____
_____ (____) – PEC _____;

Comune: presso la Sede Legale in Piazza Municipale 2 – 44121 Ferrara – PEC:
comune.ferrara@cert.comune.fe.it.

Articolo 21

Privacy

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

Articolo 22

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente concessione in uso gli allegati:

A: Offerta tecnico-gestionale ed economica, con indicazione del cronoprogramma dei lavori, e proposta tecnica presentata in sede di gara;

B: Fascicolo del fabbricato e linee Guida per la progettazione;

C: Autorizzazione alla concessione MIC;

D: Planimetrie catastali;

E: Decreto Ministeriale del 23/07/1988.

Letto confermato e sottoscritto

Per il Comune (_____) Per il Concessionario (_____)

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

OGGETTO DELLA CONCESSIONE ED ESCLUSIONE APPLICAZIONE NORME LOCAZIONI

DURATA DELLA CONCESSIONE

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE

USO DELL'IMMOBILE

VERIFICHE

CANONE

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

ONERI ACCESSORI
MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI
DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE/CONTRATTO
RINUNCIA
CESSIONE DEL CONTRATTO
ASSICURAZIONE
RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA
SPESE CONTRATTUALI

Per il Comune (_____) **Per il Concessionario** (_____)