

**ALLEGATO B)****IMMOBILE SITO IN VIA CALDIROLO N.34 DA ADIBIRE A RIVENDITA FIORI, PIANTE, ARTICOLI CIMITERIALI E AFFINI  
SCHEMA DI CONCESSIONE DI IMMOBILE**

REPUBBLICA ITALIANA

Municipio di Ferrara

- ° -

Prot. Gen.le n°

Repertorio n.

**CONCESSIONE**

A \_\_\_\_\_ DELL'IMMOBILE APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI FERRARA SITO IN FERRARA, VIA CALDIROLO CIV.34 POSTO A RIDOSSO DEL CIMITERO DI QUACCHIO, DA ADIBIRE A RIVENDITA FIORI, PIANTE, ARTICOLI CIMITERIALI E AFFINI

- \*\*\* -

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_

**Tra**

il **Comune di Ferrara** (C.F. 00297110389), nella persona \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Ferrara presso il Comune di Ferrara, Piazza del Municipio n. 2 - PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it), nella sua veste e qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio del Comune di Ferrara, che qui stipula in nome e per conto dell'Ente medesimo, espressamente delegato alla sottoscrizione del presente atto, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito per brevità indicato come "Comune" ovvero "Concedente"

**e**

\_\_\_\_\_), con Sede Legale in \_\_\_\_\_ - CAP: \_\_\_\_\_ - (c.f. \_\_\_\_\_),  
via \_\_\_\_\_; in \_\_\_\_\_ qualità \_\_\_\_\_ PEC: \_\_\_\_\_ 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, a ridosso del cimitero di Quacchio in Via Caldirolo civ.34, appartenente al Patrimonio Indispinibile del Comune di Ferrara, e individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 163, particella 1461/parte;

- in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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. 16 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. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione a terzi dell'immobile comunale sopra descritto;

- con Determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ si è provveduto all'aggiudicazione definitiva dell'immobile in oggetto in favore di \_\_\_\_\_ al canone annuo di concessione pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del \_\_\_\_\_ %;

**ARTICOLO 1 - PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

**ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE ED ESCLUSIONE APPLICAZIONE NORME  
LOCAZIONI**

Il Comune di Ferrara concede in uso al Concessionario che accetta l'immobile nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova, sito dell'immobile sito in Ferrara, a ridosso del cimitero di Quacchio in Via Caldiero civ.34, appartenente al Patrimonio Indisponibile del Comune di Ferrara, e individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 163, particella 1461/parte superficie complessiva di 9 mq lordi, meglio individuato nella planimetria allegata, da destinarsi ad attività di rivendita fiori, piante, articoli cimiteriali e affini. Il locale è dotato di uno spazio esterno di circa 18 mq che può essere utilizzato per l'esposizione di fiori, permettendo di ampliare l'area espositiva, ricompreso nel canone di concessione.

L'immobile, privo di servizio igienico ad uso esclusivo ma con facoltà di utilizzare i servizi igienici destinati agli utenti del cimitero, fornito di impianto elettrico, è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) n. 05320-690956-2025 rilasciato il 30/04/2025 e valido fino al 30/04/2035 che attesta l'appartenenza del cespite alla classe energetica "F" con EP gl, nren 681,16 kWh/m2anno.

L'immobile di cui sopra non è sottoposto alla tutela della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

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.

### **ARTICOLO 3 - DURATA E CANONE DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Resta salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata o di decadenza/ risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., per i motivi indicati al successivo articolo 4.

Alla scadenza, la presente concessione si estinguerà, salvo la facoltà di eventuale proroga o rinnovo, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, su richiesta del Concessionario, da presentarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Alla scadenza i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune, ritinteggiati in buone condizioni manutentive, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni che rimarranno acquisite senza indennizzo al Patrimonio Comunale, così come previsto all'art. 10.

Il canone annuale di concessione viene determinato nella misura di \_\_\_\_\_

A decorrere dal secondo anno e per gli anni successivi il canone verrà aggiornato automaticamente in aumento, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 100% della variazione 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 entro e non oltre l'ultimo giorno del trimestre di riferimento, mediante avviso di pagamento PagoPA al domicilio della concedente.

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata trimestrale del canone entro trenta giorni dal termine del trimestre cui si riferisce, comporterà il diritto del Concedente alla risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione per inadempienza del Concessionario; tale risoluzione sarà efficace a seguito di comunicazione scritta da parte del Concedente di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di liberazione dei locali in uso, così come previsto all'art. 4.

Il ritardato pagamento del canone alle scadenze pattuite comporterà comunque l'obbligo per il Concessionario di corrispondere al Concedente gli interessi di mora stabiliti ai sensi del Decreto Legislativo del 9 ottobre 2002, n. 231, come successivamente modificato e integrato, senza che occorra la costituzione in mora.

Il pagamento del canone di concessione o di quant'altro dovuto per oneri accessori non potrà essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del Concedente contestate dal Concessionario, né potrà essere subordinato a condizioni di sorta. Il Concessionario non potrà portare in compensazione i pagamenti dovuti. Eventuali pretese del Concessionario dovranno essere fatte valere separatamente senza potersi rivalere sul canone di concessione e/o sul deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il Concessionario ha versato all'Amministrazione comunale, che con la firma della presente scrittura ne rilascia quietanza di saldo, la somma di € \_\_\_\_\_ 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 è improduttivo di interessi legali e verrà reso al termine della concessione, a seguito di verifica sia dello stato degli immobili sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al Concessionario.

<oppure>

A garanzia delle obbligazioni assunte, il Concessionario dovrà costituire una polizza fideiussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, con la rinuncia alle eccezioni di cui all'articolo 1945 del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, per la somma di Euro \_\_\_\_\_, pari a 3 (tre) mensilità del canone di concessione calcolata sull'ultima annualità a regime, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta.

#### **ARTICOLO 4 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE/CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA DEL CONTRATTO**

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

Costituiscono causa di decadenza di diritto della presente concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. efficace a seguito di comunicazione scritta da parte del Concedente di volersene avvalere, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni subiti:

- a) il mutamento della destinazione dell'immobile di cui all'art. 6 (vedasi altresì l'art. 8 del presente contratto) e/o constatati abusi presso lo stesso/interventi di cui all'art. 9 del presente contratto realizzati senza previa espressa autorizzazione scritta del Concedente (artt. 9 e 8 del presente contratto);
- b) il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata trimestrale del canone di cui all'art. 3 del presente contratto entro trenta giorni dal termine del trimestre cui si riferisce (artt. 3 e 8 del presente contratto);
- c) il mancato pagamento totale o parziale delle spese contrattuali di cui all'art. 14 del presente contratto secondo le modalità ivi indicate, nonché il mancato pagamento totale o parziale degli oneri accessori di cui all'art. 5 del presente contratto entro 30 giorni dalla relativa richiesta (vedasi altresì l'art. 8 del presente contratto);
- d) l'omessa sottoscrizione o l'omesso rinnovo di adeguata polizza assicurativa con le caratteristiche/condizioni indicate all'art. 7 del presente atto, inherente l'attività esercitata nell'immobile, a salvaguardia dei locali oggetto di concessione, nonché a copertura degli eventuali danni che dovessero derivare a persone o cose a causa dell'attività svolta presso l'immobile *de quo* per tutta la durata della concessione ovvero nel corso degli interventi di manutenzione o di adeguamento dello stesso (artt. 7 e 8 del presente contratto);
- e) la sub-concessione dell'immobile, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo, o cessione del presente contratto, inclusa l'ipotesi di cessione e/o affitto d'azienda o di un ramo di essa, se non previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale (artt. 8 e 12 del presente contratto);
- f) lo svolgimento nell'immobile oggetto di concessione di attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti, con possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative, o di attività che contengano messaggi offensivi, incluse espressioni di fanaticismo, 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 (art. 8 del presente contratto);
- g) l'installazione e l'utilizzazione presso il suddetto immobile di slot machine, altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie (art. 8 del presente contratto);
- h) il mancato ottenimento delle eventuali autorizzazioni, anche comunali, necessarie per l'uso dell'immobile, e l'inosservanza delle disposizioni legislative regolamentari che li disciplinano, nonché quelle che il Concedente ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione dei beni (art. 8 del presente contratto);
- i) non tenere i locali, e quant'altro destinato al servizio in perfetto stato di pulizia e decoro (art. 8 del presente contratto);
- l) il rifiuto/impedimento opposto dal Concessionario all'accesso all'immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli (art. 8 del presente contratto);
- m) il mancato rispetto delle disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività (art. 8 del presente contratto).

In caso di revoca o decadenza di diritto della concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., l'immobile rientrerà nella disponibilità del Comune senza corresponsione di compensi, rimborsi e/o indennizzi in favore del Concessionario, per qualsivoglia ragione e/o titolo, fermo restando l'obbligo di quest'ultimo di provvedere al pagamento dei canoni e/o indennità di occupazione, pari al canone di concessione dovuto ai sensi dell'art. 3, sino alla riconsegna dell'immobile da formalizzarsi con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo dei beni, 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 gli oneri accessori di qualsiasi natura gravanti sull’immobile, nonché ogni tassa, tributo, imposta diretta o indiretta e tariffa inerente la presente concessione, compreso il pagamento della TPC in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed eventuali sanzioni. Il mancato pagamento totale o parziale delle suddette spese, sanzioni e interessi inclusi, entro 30 giorni dalla relativa richiesta, comporterà la decaduta della concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., così come previsto all’art. 4 del presente contratto.

Per quanto riguarda gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, entro 15 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, il concessionario dovrà presentare altresì la documentazione attestante l’avvenuta attivazione della sua posizione ai fini del pagamento degli oneri predetti.

Il Concessionario provvederà autonomamente all’allacciamento delle utenze necessarie ai propri scopi, sostenendone i costi per tutta la durata della concessione. Resta a carico del Concessionario, al termine della concessione, ogni onere di chiusura delle utenze intestate a quest’ultimo e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento. Qualora il Concessionario non vi provveda entro 15 giorni dalla riconsegna dell’immobile de quo, il Concedente è da quest’ultimo sin d’ora autorizzato a chiudere o volturare le dette utenze a spese esclusive del Concessionario, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

In ordine alle utenze, il Concessionario dichiara fin d’ora di esonerare il Concedente da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla volontà di quest’ultimo.

## **ARTICOLO 6 - USO DELL’IMMOBILE**

Il concessionario dovrà utilizzare l’immobile oggetto del presente atto al fine di destinarlo ad attività di rivendita di fiori, piante, articoli cimiteriali ed affini, con divieto di mutamento di destinazione. L’inoservanza della presente clausola comporterà, l’immediata risoluzione di diritto del presente contratto a norma dell’art. 1456 c.c. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del Concedente di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa; la concessione decadrà di diritto e scatterà l’obbligo di liberazione dei locali in uso, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria, così come previsto all’art. 4.

L’uso dell’immobile dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive e alle prestazioni resistentziali 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 igienico sanitaria e di sicurezza. 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.

Il Concessionario risponderà in proprio dell’uso dell’immobile, nonché di ogni inadempimento imputabile allo stesso e/o ai suoi dipendenti, esentando espressamente il Concedente da ogni responsabilità ed obbligandosi a tenere quest’ultimo pienamente indenne e manlevato da qualsiasi danno, responsabilità o pretesa di terzi imputabili al Concessionario, ai suoi dipendenti o alla sua attività nonché in qualsiasi modo relativi o connessi con l’utilizzo dell’Immobile *de quo* da parte del Concessionario e/o con lo svolgimento delle attività di quest’ultimo.

Gli arredi e/o attrezzature sono ad esclusivo carico del Concessionario e comunque dovranno essere adeguati sotto l’aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Il Concessionario s’impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi, nonché al relativo asporto al termine della concessione a sua totale cura e spese. Le parti concordano che, decorsi 15 giorni dalla riconsegna dei locali, formalizzata con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, l’eventuale mobilio o altro materiale lasciato nei locali dal Concessionario, sarà da considerarsi abbandonato, con conseguente facoltà del Concedente di provvedere alla relativa distruzione/smaltimento, sin d’ora autorizzato dal Concessionario, ad esclusive spese di quest’ultimo.

## **ARTICOLO 7 - ASSICURAZIONE**

Parte Concessionaria, quale custode della cosa in concessione, direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell’utilizzo dell’immobile in uso, dovrà assumere a proprio carico per tutta la durata della concessione le spese di assicurazione contro i danni all’immobile concesso in uso di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dell’immobile (intendendosi che lo stesso è stato concesso in uso nello stato in cui si trova) e manutenzione dello stesso, nonché nel corso dell’esercizio delle attività svolte nell’immobile assegnato.

A questo proposito Parte Concessionaria 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 € 10.000,00 (diecimila 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 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 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 o 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 di Parte Concessionaria.

L'omessa sottoscrizione o l'omesso rinnovo di polizza assicurativa con le caratteristiche/condizioni sopra precise comporterà la decadenza della concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., così come previsto all'art. 4 del presente contratto.

## **ARTICOLO 8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, che è da ritenersi custode dell'immobile ottenuto in concessione ai sensi dell'articolo 2051 c.c., il quale dichiara espressamente di esonerare il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi in genere e di riconoscersi responsabile dei danni cagionati a persone o cose del Concedente e/o di qualunque soggetto terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo – all'attività svolta, si impegna nei confronti del Comune di Ferrara, pena la decadenza della concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., così come previsto all'art. 4 del presente contratto, a:

- a) prendere in consegna i locali sopradescritti nello stato in cui si trovano;
- b) eseguire a propria cura e spese i lavori di cui alla proposta progettuale presentata dal Concessionario in fase di gara;
- c) 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;
- d) sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione e conservazione del bene;
- e) mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, la destinazione di cui all'articolo 6 (uso dell'immobile);
- f) comunicare al Concedente eventuali modifiche statutarie, associative o societarie del Concessionario;
- g) pagare il canone di concessione di cui all'articolo 3, secondo le modalità e tempistiche ivi indicate ed assumere a proprio carico gli oneri accessori di cui all'art. 5. Il concessionario dovrà inoltre pagare l'IMU se dovuta;
- h) sostenere le spese di cui all'articolo 14 (spese contrattuali) del presente atto, secondo le modalità ivi indicate;
- i) eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 9 (stato dell'immobile – manutenzione ordinaria e straordinaria) con le modalità ivi indicate e le autorizzazioni richieste, senza apportare trasformazioni, modifiche o innovazioni di qualsivoglia genere in mancanza di preventiva autorizzazione scritta del Concedente;
- j) non sub-concedere l'immobile, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo, o cedere il presente contratto, inclusa l'ipotesi di cessione e/o affitto d'azienda o di un ramo di essa, se non previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale;
- k) osservare il divieto di tenere in deposito nei locali concessi, sostanze infiammabili e/o esplosive;
- l) adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dell'immobile concesso, nonché la copertura degli eventuali danni che dovessero derivare a persone o cose in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo – all'attività svolta per tutta la durata della concessione, obbligandosi a sottoscrivere adeguata polizza assicurativa così come previsto all'art. 7 del presente atto (assicurazione) e a tenere il Concedente pienamente indenne e manlevato da qualsiasi danno, responsabilità o pretesa di terzi imputabili al Concessionario, ai suoi dipendenti o alla sua attività nonché in qualsiasi modo relativi o connessi con l'utilizzo dell'immobile da parte del Concessionario e/o con lo svolgimento delle attività di quest'ultimo;
- m) non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti, con possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative, o di 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;

- n) non installare e utilizzare presso il suddetto immobile alcun tipo di slot machine, altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;
- o) munirsi delle eventuali autorizzazioni, anche comunali, necessarie per l'uso dell'immobile, osservando tutte le disposizioni legislative regolamentari che lo disciplinano, nonché quelle che il Concedente ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;
- p) tenere i locali, e quant'altro destinato al servizio in perfetto stato di pulizia e decoro;
- q) garantire la libertà di accesso all'immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli;
- r) a rispettare quanto definito nella proposta progettuale presentata in fase di gara riguardante gli orari di apertura dell'attività.

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 9 – STATO DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

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 buono stato di efficienza e funzionalità, salvo il normale deperimento d'uso.

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, 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 dell'impianto elettrico che non comporti la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi 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.

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 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, gli eventuali lavori di adeguamento, in merito all'accessibilità, sono a carico del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto 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.

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, 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 decaduta della presente concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art 1456 C.C. così come previsto dall'art.4 del presente contratto, con l'obbligo di immediata restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

Con riguardo alle spese relative ad interventi non autorizzati, l'amministrazione comunale si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali, fatto salvo in ogni caso il risarcimento degli ulteriori danni. In tal caso, qualora il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione, a spese esclusive del Concessionario, fatta salva ogni pretesa risarcitoria.

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.

## **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, compreso l'impianto elettrico rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il Concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

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

## **ARTICOLO 11 - RINUNCIA**

Il Concessionario potrà rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno mesi 6 (sei), da comunicare al Comune di Ferrara a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo PEC all'indirizzo: comune.ferrara@cert.comune.fe.it, fermo restando l'obbligo del Concessionario di provvedere al pagamento dei canoni e/o della corrispondente indennità di occupazione sino alla riconsegna dell'immobile da formalizzarsi con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, salvo ogni altra pretesa risarcitoria del Concedente.

Nel caso in cui non venga rispettato il termine anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale, fatta salva la risarcibilità dell'ulteriore eventuale danno.

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 darà inoltre luogo alla restituzione del canone versato.

## **ARTICOLO 12 – CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBCONCESSIONE**

La presente concessione ha carattere personale. La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente dal Concessionario all'uso convenuto di cui

sopra; ciò comporta che, la presente concessione si estinguerà in caso di morte del Concessionario o estinzione della persona giuridica e decadrà ai sensi dell'art. 4 del presente contratto, risolvendosi di diritto il contratto ex art. 1456 c.c., qualora il Concessionario, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, ceda il presente contratto, inclusa l'ipotesi di cessione e/o affitto d'azienda o di un ramo di essa di cui all'art. 2558 del C.C. ovvero sub-conceda l'immobile a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo.

In caso di cessione e/o affitto d'azienda (o di un ramo di essa) 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 13 - RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA**

Il Concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le relative condizioni, riconoscendosi responsabile sia civilmente che penalmente degli eventuali danni che dovessero derivare a persone o cose in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo – all'attività svolta per tutta la durata della concessione, obbligandosi a tenere il Concedente pienamente indenne e manlevato da qualsiasi danno, responsabilità o pretesa di terzi imputabili al Concessionario, ai suoi dipendenti o alla sua attività nonché in qualsiasi modo relativi o connessi con l'utilizzo dell'Immobile da parte del Concessionario e/o con lo svolgimento delle attività di quest'ultimo.

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 in materia di igiene pubblica, nonché 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 modalità 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 14 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese contrattuali e conseguenti 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. Il mancato pagamento totale o parziale delle suddette spese, interessi e sanzioni incluse, comporterà la decadenza della concessione/risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., così come previsto all'art. 4 del presente contratto.

### **ARTICOLO 15 - 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.

### **ARTICOLO 16 - ELEZIONE DOMICILIO**

A tutti gli effetti di legge, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti contraenti eleggono il loro domicilio anche digitale come appresso:

- .....: presso la Sede legale in ..... - PEC: .....;
- Comune: presso la Sede legale in Ferrara, Piazza del Municipio, 2- 44121 Ferrara – PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

### **ARTICOLO 17 - PRIVACY**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione in modo da garantire la sicurezza e riservatezza. Tali dati 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 18 - CLAUSOLE FINALI**

Ogni integrazione/modifica della presente concessione dovrà essere fatta, a pena di nullità, per iscritto e a firma dei legali rappresentanti delle parti e, in particolare, per il Comune, da parte del Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali).

#### **ARTICOLO 19 – ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione i seguenti allegati:

1: Planimetria catastale;

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 partitamente ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

- 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE ED ESCLUSIONE APPLICAZIONE NORME LOCAZIONI;
- 3 – DURATA E CANONE DELLA CONCESSIONE;
- 4 - REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE/ CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA DEL CONTRATTO;
- 5 – ONERI ACCESSORI;
- 6 - USO DELL'IMMOBILE;
- 7 – ASSICURAZIONE;
- 8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO;
- 9 – STATO DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
- 10 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI;
- 11 – RINUNCIA;
- 12 - CESSIONE DEL CONTRATTO – SUBCONCESSIONE;
- 13 - RESPONSABILITÀ E ONERI SICUREZZA
- 14 - SPESE CONTRATTUALI
- 15 - FORO COMPETENTE
- 16 - ELEZIONE DOMICILIO

**Per il Comune (\_\_\_\_\_)** **Per il Concessionario (\_\_\_\_\_)**