

**SCHEMA DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "PORTA ADRIANA E NEGOZI ANNESSI" IN VIA CAVOUR A RAVENNA** (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)

tra

il **COMUNE DI RAVENNA** (C.F. \_\_\_\_\_ rappresentato da \_\_\_\_\_, che agisce in esecuzione della deliberazione della \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva nei modi di legge

e

il **Sig.** \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ (ad es. legale rappresentante della Soc. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**PREMESSO CHE:**

- il Comune di Ravenna ha indetto una selezione tramite asta pubblica al fine di ricercare il soggetto più idoneo alla gestione e valorizzazione dei locali denominati "Porta Adriana e negozi annessi", siti in via Cavour a Ravenna;
- le finalità che si intendono perseguire con la concessione dell'immobile ai sensi della normativa sopra richiamata sono, da un lato, la valorizzazione del patrimonio oggi in disuso e a rischio degrado e, dall'altro, l'acquisizione di proposte progettuali finalizzate alla utilizzazione del bene a fini economici, con la realizzazione di attività gestionali che valorizzino tale immobile di pregio, in modo da trasformarlo in un punto qualificato sotto il profilo culturale e turistico, in coerenza con la strategia di valorizzazione del Centro e nell'ambito delle destinazioni all'uso ammesse quali servizi culturali, ricreativi, pubblici esercizi con attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- l'immobile, che necessita di interventi di restauro, riveste un particolare interesse culturale in quanto rappresenta un'importante testimonianza sia storico–architettonica che simbolica dello scenario urbanistico di Ravenna nel corso dei secoli, nonché punto di riferimento per i ravennati che vedono in Porta Adriana l'ingresso al centro storico della città;
- l'immobile "Porta Adriana e negozi annessi" resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico–artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., essendo stato riconosciuto di interesse culturale storico – architettonico con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 28/12/2018; in data 22.07.2019 ne è stata autorizzata la concessione dal Segretariato Regionale per l'Emilia – Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis, di cui di seguito si riportano le prescrizioni:
  1. *"prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b), c);*
    - *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 previste destinazioni d'uso a servizi culturali, ricreativi, pubblici esercizi con attività di somministrazione di alimenti e bevande.*
  2. *Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 42/2004 e sm.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua 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 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 dei 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.”;*

- tra le offerte pervenute e valutate, secondo quanto stabilito dall'Avviso di gara pubblicato in data \_\_\_\_\_, l'aggiudicazione è avvenuta nei confronti di \_\_\_\_\_;
- l'Aggiudicatario \_\_\_\_\_ ha proposto un progetto articolato che prevede tra l'altro \_\_\_\_\_;
- il canone annuo offerto a corpo è di €. \_\_\_\_\_/anno;
- l'equilibrio economico – finanziario, tenuto conto delle spese di investimento previste, sarà raggiungibile dal Concessionario in \_\_\_\_\_ (massimo 20 anni salvo la durata inferiore prevista in sede di offerta);
- le attività che verranno realizzate riguarderanno:
  - a) \_\_\_\_\_
  - b) \_\_\_\_\_
  - c) \_\_\_\_\_

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1**

#### **Oggetto della concessione**

1. L'oggetto della concessione consiste nella valorizzazione dell'immobile denominato “Porta Adriana e negozi annessi” sito in via Cavour a Ravenna, 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. Il progetto prevede la creazione di un punto qualificato in cui oltre all'attività economica, si innestino elementi culturali di socializzazione e fruibilità pubblica.
2. La presente concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i., salvo quanto previsto negli atti di gara o in via analogica, né le norme sulla locazione ad uso commerciale.
3. L'Amministrazione comunale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con il Concessionario.

### **Articolo 2**

#### **Durata della concessione**

1. La durata della concessione è di anni \_\_\_\_\_ (massimo 20 anni salvo la durata inferiore prevista in sede di offerta) a decorrere dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e pertanto scadrà il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ senza bisogno di preventiva disdetta.

### **Articolo 3**

#### **Individuazione catastale**

Il complesso immobiliare oggetto della presente concessione di valorizzazione è catastalmente individuato come segue:

Ufficio Provinciale di:	RAVENNA
-------------------------	---------

Comune di:		RAVENNA					
Catasto Terreni							
Foglio	Particella			Qualità Classe		Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	
73	163 (E.U.)			Ente Urbano		03 28	
Catasto Fabbricati – Sezione Ravenna							
Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Superf. Catast.	Rendita
73	163	1	C/2	2	136 mq.	Tot. : 321 mq.	€. 449,52

di cui all'allegato estratto di mappa (Allegato A).

#### **Articolo 4** **Descrizione degli interventi**

1. Gli interventi sull'immobile oggetto di valorizzazione sono definiti dal progetto di fattibilità tecnico-economica approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 251 del 16/06/2020.

L'immobile necessita di interventi di restauro. Oltre a questi lavori di restauro sono necessari interventi “di allestimento” dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi e meglio dettagliate nell'offerta tecnico-gestionale presentata.

Entrambi i documenti, Progetto di fattibilità tecnico-economica ed offerta tecnico-gestionale, si allegano alla presente concessione per farne parte integrante e sostanziale. (Allegati B e D).

2. Il Concessionario si impegna ad avvalersi, per la redazione del progetto tecnico, di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo un Architetto professionista, dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili ai locali della presente concessione per rilievo storico – architettonico e/o destinazione d'uso. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 83, comma 4 del D. Lgs 50/2016).

3. Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire (ovvero nel minor tempo previsto nell'offerta tecnica), come da cronoprogramma presentato dal Concessionario in sede di offerta, allegato alla presente. L'utilizzo dei locali, per i fini di cui all'offerta gestionale, sarà subordinato all'esecuzione dei lavori.

Qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, lo stesso dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante, fermo restando la tempistica realizzativa proposta in sede di offerta.

4. Le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile da parte del Concessionario 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.

Il Concessionario potrà attivarsi per il progetto definitivo/esecutivo già alla data dell'aggiudicazione del bando. Tutti gli oneri derivanti dal recupero e dal restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario.

5. Al termine dei lavori l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti e, ad avvenuto collaudo, verserà al Concessionario il saldo pari al 50% della somma prevista.

Per la scansione temporale dei pagamenti da parte del Comune si rimanda all'art. 7.

#### **Articolo 5** **Manutenzione**

1. Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova e sarà redatto apposito verbale di consegna.

2. Oltre agli interventi di cui all'art. 4, deve essere prevista in capo al Concessionario anche la manutenzione

ordinaria e quella straordinaria dei locali oggetto di concessione, pre e post realizzazione degli interventi, ivi compresa qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, delle opere e dei manufatti comunque rientranti nel rapporto concessorio, per il periodo di durata della stessa.

Per i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire dopo il recupero dell'immobile, il Concessionario dovrà preventivamente sottoporre il progetto degli interventi al Comune proprietario e alla Soprintendenza.

## **Articolo 6**

### **Verifiche**

1. Durante l'esecuzione dei lavori, il Comune si riserva in qualsiasi momento la facoltà di verificare il rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori di cui al cronoprogramma allegato, nonché il rispetto delle prescrizioni progettuali approvate dalla competente Soprintendenza e dal Comune.

2. Al termine dei lavori, il Comune eseguirà una puntuale verifica degli stessi, per quanto riguarda la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti, riservandosi ogni eventuale contestazione in proposito.

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

## **Articolo 7**

### **Importo concessione e Canone**

1. Il valore della presente concessione è determinato in base al canone annuo € 27.184,17 (comprensivo di IVA) per un periodo di \_\_\_\_ anni, che viene corrisposto mediante l'effettuazione dei lavori di realizzazione/allestimento.

2. E' inoltre previsto un canone annuo derivante dall'offerta economica dell'aggiudicatario, **oltre ad Iva.**

Il corrispettivo dovrà essere versato ogni anno anticipatamente, in un'unica soluzione, tramite "Ravenna Entrate S.p.A.", avente sede a Ravenna in via Magazzini Anteriori n° 1, "Ravenna Entrate S.p.A." provvederà, ad ogni scadenza, ad inviare appositi avvisi di pagamento.

Dall'inizio del secondo anno tale canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio della concessione.

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

3. In caso di mancato pagamento del canone di almeno due annualità 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.

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

4. Il Progetto sviluppa un costo di complessivi € 807.762,52, dei quali € 400.000,00 a carico del Comune ed € 407.762,52 a carico del Concessionario, di cui € 373.000,00 per lavori ed € 34.762,52 derivanti dal calcolo di ammortamento (Allegato E, tab. 4), salvo diversa proporzione desumibile in sede di offerta.

5. Le somme a carico del Comune verranno corrisposte per il 50% durante il corso delle lavorazioni in base allo stato di avanzamento dei lavori (SAL), comprovato dal perizia giurata riferita al complessivo importo dei lavori, come di seguito indicato:

- il 10% all'inizio dei lavori,
- 20% al sal attestante il raggiungimento di almeno il 30% delle lavorazioni,
- 20% al sal attestante il raggiungimento di almeno il 60% delle lavorazioni.

Il restante 50% verrà corrisposto al collaudo finale delle opere.

La perizia giurata dovrà anche comprendere anche gli importi posti a carico dell'Amministrazione Comunale. Il concedente corrisponderà al Concessionario l'importo dovuto a seguito di presentazione di relativa fatturazione elettronica, fino alla concorrenza delle percentuali sopra definite.

## **Art. 8**

### **Obblighi del Concessionario**

1. Il Concessionario s'impegna ad adempiere correttamente a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione e, in particolare, ha l'obbligo di:

- a) prendere in consegna l'immobile sopra descritto nello stato in cui si trova e come risultante da verbale di consegna redatto in contraddittorio;
- b) eseguire a propria cura e spese i lavori di restauro dell'immobile di cui all'articolo 4 nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il progetto ed eventuale variante presentati dal Concessionario;
- c) ultimare gli interventi di recupero entro e non oltre 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica;
- d) custodire e conservare l'immobile oggetto della presente concessione; a tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la 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) far redigere al tecnico abilitato i SAL riguardanti lo stato delle lavorazioni e della contabilità, con riferimento all'art. 7 della presente concessione;
- f) servirsi dell'immobile per lo svolgimento delle attività di cui all'offerta presentata dal medesimo (Allegato D);
- g) osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- h) non concedere a terzi il godimento dei locali, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, senza previa autorizzazione scritta dal Comune;
- i) pagare il canone concessorio alla scadenza indicata nell'art. 7;
- j) sostenere le spese per l'ordinaria manutenzione e conservazione dei beni nonché le spese di manutenzione straordinaria ante e post esecuzione dei lavori di recupero e restauro che lo stesso dovrà eseguire;
- k) rispettare le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali, contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e s.m.i. ed integrazioni allegate alla presente concessione;
- l) provvedere alla dotazione di arredi e attrezzature per lo svolgimento delle attività previste nel progetto;
- m) assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento) nonché spese telefoniche; per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
- n) qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al Progetto che si discosti dalle autorizzazioni già ottenute dalla Sovrintendenza o da altri Enti, il Concessionario medesimo ha 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 di d'inopportunità generale;
- p) presentare le polizze richieste dal Comune come specificato agli artt. 12 e 13.

2. Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ravenna nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

Il Concessionario dovrà restituire al termine della concessione l'immobile nello stato verificato al momento dell'ultimazione lavori, salvo l'ordinaria vetustà.

3. Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno ad esclusione degli arredi che restano di proprietà del Concessionario, fatto salvo quanto previsto all'art. 14, comma 1.

## **Articolo 9**

### **Interventi migliorativi**

1. Eventuali migliorie apportate dal Concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza

della concessione e richiedono l'autorizzazione del Comune.

Eventuali opere costruite nei locali e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in ripristino dell'immobile qualora non li abbia autorizzati.

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere eseguita a cura e spese del Concessionario, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al Concessionario.

2. Ad ulteriore precisazione si conviene, ora per allora, 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.

## **Articolo 10 Decadenza e Revoca**

1. Il Comune avrà la facoltà di dichiarare decaduta la presente concessione mediante comunicazione scritta da inviarsi al Concessionario a mezzo Pec, per uno qualsiasi dei seguenti casi, qualora il Concessionario:

- a) utilizzi tutto o anche soltanto una porzione dei locali per scopi diversi da quelli indicati nella presente concessione;
- b) consenta ai terzi di utilizzare in tutto o anche soltanto una porzione dei locali senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- c) non esegua i lavori indicati nell'articolo 4 con le tempistiche suddette;
- d) non esegua i lavori di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria di sua competenza;
- e) non rispetti le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni culturali comprese quelle contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione, conformemente all'art. 57 bis del Dlgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- f) risulti inadempiente nei confronti dell'Amministrazione comunale per il pagamento di almeno 2 annualità del canone;
- g) non dia attuazione alla proposta di gestione costituente elemento dell'offerta dal medesimo presentata. Eventuali varianti alla suddetta proposta, dovute a circostanze imprevedute e imprevedibili, dovranno essere assentite dall'Amministrazione comunale;
- h) utilizzi l'immobile (o non impedisca che il medesimo sia utilizzato) per attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- i) utilizzi l'immobile (o non impedisca che il medesimo sia utilizzato) per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale.

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

2. Il Comune dovrà rientrare in possesso del bene entro e non oltre 90 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di decadenza.

3. E' fatta salva, in ogni caso, la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Nei casi di revoca per pubblico interesse, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune, entro un anno decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione, e lo stesso riconoscerà al Concessionario un indennizzo risultante dal rapporto tra la somma dei lavori contabilizzati (al netto dell'IVA e delle spese tecniche) e 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, escludendo dal conteggio il contributo versato dal Comune.

4. Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, il Comune potrà procedere allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, comma 2 c.c. ovvero con gli ordinari strumenti del procedimento esecutivo.

## **Articolo 11 Rinuncia**

Il Concessionario può rinunciare alla presente concessione in qualsiasi momento previa richiesta scritta, con

preavviso di almeno 12 mesi dalla data in cui la rinuncia avrà effetto, da inoltrare con raccomandata con ricevuta di ritorno al Servizio Patrimonio in via Beatrice Alighieri 14/a, 48121 Ravenna o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: [patrimonio.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:patrimonio.comune.ravenna@legalmail.it).

In caso di rinuncia, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute. 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.

## **Articolo 12**

### **Responsabilità e polizze assicurative**

#### **POLIZZA 1).**

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per i danni a cose e/o persone che possano derivarne dall'uso e si impegna, a questo fine, a stipulare idonea polizza per la copertura assicurativa da presentare al momento della sottoscrizione del presente atto, con effetto dalla stessa, consegnandone copia all'Amministrazione comunale, con le caratteristiche di seguito indicate.

Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal cronoprogramma degli stessi e non potrà comunque eccedere il limite temporale di cui all'art. 8 lettera c), dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche.

La polizza garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, (Polizza CAR Construction All Risks) come di seguito indicata:

#### **Sezione A**

- Partita 1) valore dell'opera € 773.000,00
- Partita 2) Preesistenze (danneggiamento o distruzione, parziale o totale, dell'immobile) € 5.000.000,00

#### **Sezione B**

- RCT € 5.000.000,00 con estensione di due anni di manutenzione estesa per danni occulti verificatisi durante i lavori.

#### **POLIZZA 2).**

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per i danni a cose e/o persone che possano derivare dallo svolgimento di tutte le attività oggetto del presente contratto di concessione e si impegna, a questo fine, prima dell'inizio dell'attività, a presentare idonea polizza di Polizza di Responsabilità civile verso terzi per danni causati a terzi per l'attività di concessione oggetto del presente contratto e con massimale non inferiore a Euro 4.000.000,00.

## **Articolo 13**

### **Garanzie cauzionali**

#### **POLIZZA 1)**

Polizza cauzionale definitiva assicurativa o bancaria, pari al 10% dell'importo dei lavori (art. 103 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.), da presentare al momento della sottoscrizione del presente atto. La polizza potrà essere stipulata per la durata anticipata di 36 mesi più proroghe annuali successive oppure di durata annuale con proroghe annuali successive, svincolabile di volta in volta (svincolo parziale) sullo stato di avanzamento lavori (SAL), comprovato dalla perizia giurata di cui all'art. 7.

#### **POLIZZA 2)**

Polizza cauzionale definitiva assicurativa o bancaria, a garanzia della gestione, da presentare prima dell'inizio dell'attività, in misura pari a € 54.600,00.

Qualora l'amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa dovrà essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

La cauzione dovrà essere redatta con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

## **Articolo 14**

## **Restituzione dei beni**

1. Alla scadenza della concessione il Comune rientrerà in possesso dei locali, nello stato di cui all'art. 8, comma 3, senza la necessità di alcuna disdetta; al momento della restituzione verrà redatto un verbale di riconsegna che attesti lo stato di fatto degli stessi.

Dopo 15 giorni dal rilascio dell'immobile, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite l'apposito verbale, l'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal Concessionario si intendono 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.

2. Il Comune potrà richiedere la restituzione anticipata del bene nei casi di revoca per ragioni di pubblico interesse e di decadenza della concessione di cui al precedente art. 10.

## **Articolo 15 Clausola penale**

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al Concessionario di cui all'art. 8, fatti salvi i casi di decadenza o revoca della concessione di cui all'art. 10, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante Pec, intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori (art. 4) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo,
- b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Il pagamento delle suddette penali dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura di escussione della fideiussione.

## **Articolo 16 Controversie**

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

## **Articolo 17 Spese di stipulazione del contratto**

Le spese per la stipulazione del contratto ed ulteriori spese sono a carico del Concessionario.

## **Articolo 18 Trattamento dati**

Il trattamento dei dati personali avverrà secondo le norme del Regolamento (UE) 2016/679e del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196

## **Articolo 19 Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente concessione i seguenti allegati:

- A: Estratto di mappa
- B: progetto di fattibilità tecnico-economica
- C: pareri Soprintendenza e Ausl
- D: Offerta tecnico-gestionale ed economica
- E: Calcolo di ammortamento - tab. 4



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:

- Articolo 2 – Durata della concessione
- Articolo 4 – Descrizione degli interventi
- Articolo 5 – Manutenzione
- Articolo 7 – Importo concessione e canone
- Articolo 8 – Obblighi del Concessionario
- Articolo 10 – Decadenza e revoca
- Articolo 11 – Rinuncia
- Articolo 12 – Responsabilità e polizze assicurative
- Articolo 13 – Garanzie cauzionali
- Articolo 14 – Restituzione dei beni
- Articolo 15 – Clausola penale
- Articolo 16 – Controversie
- Articolo 17 – Spese di stipulazione del contratto