

COMUNE DI RAVENNA

Codice Fiscale n. 00354730392

Fasc. n.

Repertorio n.

Bozza di concessione

**CONCESSIONE D'USO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO
"CA DEL PINO" SITO IN VIA S.S. ROMEA NORD N. 295 DAL 22/09/2023 AL
21/09/2032.**

Ravenna,

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 435 del 04/10/2022, P.G. n. 208395 del 05/10/2022, divenuta esecutiva in data 17/10/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, è stato disposto di concedere in uso il bene, sotto meglio evidenziato, tramite evidenza pubblica;
- con Determinazione Dirigenziale n. P.G. ____/___ del __/__/___ è stata avviata la procedura per l'indizione di un'asta pubblica, ai sensi dell'art. 3 del R.D. n. 2440 del 18/11/1923, dell'art. 37 del R.D. n. 827 del 23/05/1924 e degli artt. 49 e 50 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna
- che con Determinazione Dirigenziale n. P.G. ____/___ del __/__/___ in data __/__/___ efficace dal __/__/___ è stato aggiudicato a _____ la procedura di evidenza pubblica, in quanto risultato l'offerta economicamente più vantaggiosa;

Il sottoscritto Ing. Valentino Natali, nato a _____ (___) il __/__/___, che agisce nel nome e per conto del Comune di Ravenna, ai sensi dell'art.107 – 3° comma del D.Lgs. n°267 del 18.08.2000 e dell'art. 43 dello Statuto del Comune di Ravenna, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, per dare esecuzione alla Determinazione Dirigenziale Comunale PG. ____/___ del __/__/___, divenuta esecutiva in data __/__/___;

CONCEDE

alla _____, P.I. _____ legale rappresentante
_____, nat_ a _____ (__) il __/__/____ e residente a
_____ (__) via _____, __ C.F. _____ l'utilizzo del
Compendio Immobiliare di proprietà comunale sito Via S.S. Romea Nord n. 295, Cap.
48122, a Ravenna (Ra), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione
SA, Foglio 78, particella 37, categoria D/8, Zona Censuaria 3, Rendita: Euro 11.336,75
insistente sul terreno censito al C.T alla stessa sezione e foglio, con la particella 37, di
10.890 mq, alle seguenti condizioni, come da planimetrie allegate:

- 1) la presente concessione avrà la durata di 9 (nove) anni, a decorrere dal 22/09/2023 e pertanto scadrà il 21/09/2032, senza bisogno di preventiva disdetta;
- 2) per l'utilizzo dell'immobile il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo pari ad €. –, oltre ad IVA 22% pari ad €. – per un totale di €. – da versare anticipatamente, in due rate semestrali di pari importo, utilizzando l'avviso di pagamento che inoltrerà la Società Ravenna Entrate S.p.A., concessionaria per il servizio di riscossione del canone per il Comune di Ravenna, presso un Prestatore di Servizi a Pagamento aderente a PagoPA.
- 3) il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della presente concessione, a semplice richiesta del Comune di Ravenna;
- 4) l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere l'adeguamento istat al momento dell'indicizzazione o di addebitare la quota di aggiornamento del canone unitamente alla rata successiva, senza nessuna comunicazione al concessionario, che accetta con la sottoscrizione della presente concessione;
- 5) a garanzia degli obblighi assunti con la concessione, Il concessionario ha provveduto alla costituzione di una cauzione, mediante _____, in data _____, dell'importo di €. __.____,00, pari ad una annualità del canone di concessione; detta cauzione sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute;

- 6) sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla gestione del compendio immobiliare ed alla conduzione dello stesso (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc.), nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto inoltre ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas;
- 7) il concessionario dovrà gestire il compendio immobiliare come da progetto presentato in sede di bando pubblico ed allegato quale parte integrante del presente atto e dovrà reperire tutte le autorizzazioni (o atti analoghi) necessarie alla realizzazione di quanto previsto dal progetto;
- 8) tutte le spese relative alla manutenzione del compendio immobiliare, sia ordinaria che straordinaria, sono a carico del concessionario, il quale, al termine della concessione, non ha diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione;
- 9) qualora, al termine della concessione, l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione Comunale si rivarrà legalmente nei confronti del concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione dell'immobile ed il mancato guadagno avuto a causa dell'inutilizzo del bene;
- 10) il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisto ed all'installazione di arredi, attrezzature, ecc. che dovranno essere congeniali ad una ottimale conduzione e gestione del bene; in ogni caso, l'installazione di nuovi impianti ed attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; le attrezzature mobili installate dal concessionario restano di sua proprietà e pertanto potrà asportarle alla scadenza della concessione, a condizione che l'immobile sia rimesso in pristino; le attrezzature fisse o, in caso di attrezzature mobili, se il ripristino risulti particolarmente oneroso, verranno acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale; per le migliorie e le addizioni apportate dal concessionario, il Comune di Ravenna non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo,

nemmeno alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o di rinuncia alla stessa;

11) Il Concessionario assumerà a proprio carico ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o beni di proprietà del Comune o di terzi, imputabili direttamente o indirettamente al Concessionario stesso o alle persone di cui debba rispondere, per eventi e comportamenti conseguenti all'esecuzione del servizio.

Il Comune potrà trattenere dal corrispettivo dovuto il valore periziato per danni arrecati a beni propri o di terzi.

È escluso in via assoluta ogni compenso al Concessionario per danni o perdite di materiale, attrezzi o opere provvisori, siano essi determinati da causa di forza maggiore o qualunque altra causa, anche se dipendente da terzi.

È obbligo del Concessionario stipulare:

a) Una polizza di assicurazione per la **responsabilità civile verso terzi (RCT) avente:**

- a) per oggetto il medesimo oggetto della presente concessione;
- b) un massimale unico per sinistro non inferiore ad € 1.500.000,00;

Il contratto dovrà altresì prevedere le seguenti clausole:

- l'equiparazione ai terzi di collaboratori, volontari, stagisti ed ogni e qualsiasi figura non rientrante nella garanzia RCO di cui sotto in caso di danni subiti in occasione di lavoro e/o servizio;
- la specifica inclusione nel novero dei terzi del Comune di Ravenna;
- l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti normative di materia di lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti ed ogni e qualsiasi altra persona fisica al servizio del gestore nell'esercizio delle attività svolte;
- i danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale, che il gestore ha in consegna e/o custodia;
- la responsabilità civile incrociata ed il sub-appalto ;
- i danni derivanti da confezionamento, somministrazione, distribuzione e smercio di prodotti in genere compresi gli alimentari. L'assicurazione dovrà comprendere i danni

cagionati entro un anno dalla somministrazione e/o consegna avvenuti durante la validità della polizza con esclusione dei danni dovuti a difetto originario del prodotto. Relativamente ai generi alimentari di produzione propria somministrati nell'ambito delle mense o in altri ambiti in connessione con l'appalto l'assicurazione dovrà comprendere anche i danni dovuti a difetto originario del prodotto;

- i danni da incendio delle cose del concessionario o dallo stesso detenute causati a terzi ed al Comune con un sotto limite per sinistro e per anno non inferiore a € 500.000,00;

b) Una polizza di assicurazione per la **Responsabilità Civile verso dipendenti (RCO)** avente un massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 con sotto limite per persona lesa non inferiore a € 1.000.000,00.

Il testo delle polizze, di cui ai punti a) e b), riportanti le garanzie sopra richieste, dovranno essere sottoposte in bozza al Comune ed acquisire il preventivo assenso dello stesso prima della loro sottoscrizione.

Le polizze dovranno essere stipulate espressamente per il presente contratto e dovranno essere presentata in originale, debitamente quietanzate prima dell'avvio della gestione. I successivi pagamenti del premio assicurativo dovranno essere giustificati presentando la quietanza riportante la data di pagamento.

Il Concessionario non potrà esercitare alcuna attività nell'eventuale periodo di scopertura assicurativa.

In alternativa alla stipulazione delle polizze che precedono, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica. In tal caso, si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche i servizi previsti dal presente contratto, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di manleva assunto dall'Aggiudicatario, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri e che il massimale per sinistro non è inferiore ad € 2.500.000,00.

L'Aggiudicatario si impegna a fornire al Comune le copie delle quietanze del pagamento dei premi entro 30 giorni dalle scadenze contrattuali annuali.

Il Concessionario è tenuto a comunicare immediatamente alla Stazione Appaltante il verificarsi di sinistri, qualunque importanza essi rivestano.

Il concessionario, oltre alle norme della presente concessione, dovrà osservare e fare osservare ai propri dipendenti, tutte le disposizioni normative in vigore o emanate durante il periodo dell'appalto, comprese le ordinanze ed i regolamenti del Comune di Ravenna.

Il mancato rinnovo delle suddette polizze da parte del concessionario, alla scadenza, in modo che ne sia garantita la validità e l'efficacia per tutta la durata della presente concessione, è considerato grave inadempimento che costituisce clausola risolutiva espressa ai *sensi* dell'art. 1456 del C.C.; in particolare, il Committente dovrà presentare prima della scadenza della polizza una specifica dichiarazione della compagnia di assicurazione che attesti l'avvenuta proroga / rinnovo dell'assicurazione senza altre modifiche alle condizioni e/o massimali attualmente stabiliti;

12) nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o fosse attuato un utilizzo del bene, o di parte di esso, non confacente alle finalità suesposte, lo stesso ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Ravenna, senza che il concessionario nulla abbia a pretendere;

13) il concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune di Ravenna, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire; al concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato;

14) il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di rientrare in possesso dell'area esterna o di parte di essa, anche per eventuali occupazioni temporanee, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento danni, né rimborso di qualsiasi natura, fatta salva la restituzione della quota di canone in proporzione all'occupazione effettuata;

- 15) il concessionario è costituito custode del compendio immobiliare e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro;
- 16) il concessionario non può chiedere o vantare dal Comune di Ravenna indennizzi, rimborsi o spese per risarcimento danni in conseguenza di ammanchi di merci, sottrazione o deperimento degli impianti e delle attrezzature o mancati guadagni;
- 17) il concessionario è tenuto a mantenere in ottimo stato di conservazione l'immobile e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che si rendessero necessari;
- 18) il concessionario non potrà cambiare l'uso del compendio immobiliare concesso né alterarne lo stato e non può effettuare innovazioni o trasformazioni, né modificare la piantumazione arborea, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 19) Il concessionario deve garantire la piena efficienza e continuità dell'attività.
- 20) il Comune di Ravenna viene completamente sollevato da ogni responsabilità civile o penale derivante dall'uso del bene; il concessionario esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, procurati in qualsiasi modo in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto;
- 21) il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di revocare, in qualsiasi momento, la presente concessione qualora ritenesse necessario rientrare in possesso del bene per cause di forza maggiore o per pubblica utilità; in tal caso, il concessionario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo o compenso, salvo la restituzione della quota di canone in relazione al periodo di mancato utilizzo;
- 22) l'inadempienza da parte del concessionario di uno dei patti contenuti nel presente atto, produrrà, ipso jure, la sua revoca;
- 23) eventuali controversie, che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria;
- 24) tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, sono a carico del concessionario.

Letto, approvato e sottoscritto

PER ACCETTAZIONE

Si approvano, specificatamente, a norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole di cui ai punti 1), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24).