

COMUNE DI BAGNACAVALLO PROVINCIA DI RAVENNA
CONCESSIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE SITO A VILLA
PRATI DI BAGNACAVALLO IN VIA SINISTRA CANALE N.105

L'anno, addì....., con la
presente scrittura privata, da intendere e da
valere ad ogni effetto di ragione e di legge, in
esecuzione dell'atto.....

TRA

il COMUNE DI BAGNACAVALLO, in persona della
Dott.ssa Rita Cerè nata a Bologna il 25/12/1956, in
qualità di Capo Settore Amministrativo dell'Area
Tecnica del Comune di Bagnacavallo, domiciliato
per l'ufficio presso la Residenza Municipale in
P.zza Libertà, 12 C.F. 00257850396;

E

il Sig.....(nominativo e dati
identificativi del concessionario)

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Bagnacavallo di seguito denominato
anche come **"Comune o Concedente"** concede al Sig.
..... - di seguito denominato
"concessionario", che accetta, i locali ubicati a
Villa Prati di Bagnacavallo in via Sinistra Canale
n. 105 - piano terra, per la realizzazione di
attività artigianali di servizio alla persona, ai
beni, alla casa nonché di studi professionali e

piccoli uffici, con il divieto di mutamento di destinazione.

ART. 2 - DATI DELL'IMMOBILE

L' immobile oggetto della concessione risulta composto di n. 3 vani, più un servizio igienico, per una superficie complessiva di mq. 48,46, come individuato - **con velatura gialla e arancio** - nella planimetria che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A.

L'immobile è censito al foglio 42, mappale 267 Subalterno 3 (parte), consistenza vani 3 del NCEU Ravenna, Sez. Bagnacavallo.

La parte di immobile oggetto della concessione risulta così composta:

- 1 vano ad uso esclusivo (evidenziato in planimetria con colore arancio);
- 2 vani, costituiti da un ingresso ed una sala d'attesa da utilizzare congiuntamente al Consiglio di Zona della località (evidenziati in planimetria con colore giallo);
- un servizio igienico, attrezzato per diversamente abili, da utilizzare congiuntamente al Consiglio di Zona della località (evidenziato in planimetria con colore giallo);

ART. 3 - PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

L' immobile oggetto della presente concessione è di piena ed esclusiva proprietà del Comune, così come lo diverrà ogni altra eventuale opera che venga realizzata dal concessionario nell'immobile

stesso.

ART. 4 - ARREDAMENTI E ATTREZZATURE

I locali vengono concessi privi di mobili e attrezzature, fatta eccezione degli spazi ad uso comune, come di seguito precisato. Per quanto concerne il locale concesso in uso esclusivo, l'arredamento, le attrezzature, l'installazione di lampade e di ogni altro accessorio sono a carico del concessionario. Gli spazi ad uso comune si concedono parzialmente allestiti in relazione alle esigenze del Consiglio di Zona. Ogni integrazione di arredi e attrezzature potrà essere fatta dal concessionario in accordo con il Consiglio di Zona.

ART. 5 - DURATA

La durata della concessione, che decorre dalla stipula del presente contratto e quindi dal.....
è stabilita in anni 6 (SEI) ed è prorogabile alla scadenza per un ulteriore periodo di sei anni.

Il Comune provvederà con apposito atto alla proroga del presente contratto per altri sei anni con decorrenza dalla data immediatamente successiva alla prima scadenza.

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone avviso al Comune almeno sei mesi prima della data in cui deve realizzarsi il recesso, da comunicarsi a mezzo di posta elettronica certificata o con lettera raccomandata A.R. fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

Alla scadenza della concessione, così come in caso di revoca o decadenza della stessa, il concessionario deve provvedere, con ogni onere a suo carico, allo sgombero dei propri arredi e attrezzature e alla messa in pristino dei locali, secondo i tempi che saranno stabiliti dal Comune.

ART. 6 - CANONE

Il canone di concessione annuo è determinato in € **+ IVA di legge** a seguito dell'aumento offerto dal concessionario stesso in sede di gara sull'importo a base d'asta di € **2.040,00 (DUEMILAQUARANTA EURO/00)+IVA**, rivalutabile annualmente in base agli indici ISTAT.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di € più IVA entro il giorno cinque di ogni mese.

ART. 7 - AGGIORNAMENTI DEL CANONE

Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 8 - RITARDI NEI PAGAMENTI

Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

In caso di mancato pagamento anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla data di scadenza mensile, il Comune può procedere, a suo

insindacabile giudizio, alla risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del codice civile, con effetto immediato, incamerando la cauzione di cui al successivo **art. 26.**

ART. 9 - USO DEI LOCALI E RISERVA A FAVORE DEL COMUNE DI BAGNACAVALLO

I locali si concedono per il solo uso di attività artigianali di servizio alla persona, ai beni, alla casa nonché di studi professionali e piccoli uffici, con il divieto di mutamento di destinazione.

In considerazione del fatto che alcuni locali, come individuati al precedente **art. 2**, sono da utilizzare congiuntamente con il Consiglio di Zona della località, **i locali oggetto della presente concessione potranno essere utilizzati dal concessionario esclusivamente la mattina, dalle ore 7 alle ore 14.** Alle ore 14 i locali di uso comune dovranno essere lasciati in disponibilità al Consiglio di zona, in perfette condizioni di ordine e pulizia e, se necessario di igienizzazione come prescritto dalle attuali norme finalizzate al contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID 19.

La mutata destinazione d'uso dei locali produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario.

Il Comune di Bagnacavallo si riserva il diritto di utilizzare i locali di uso comune oggetto della

presente concessione in occasione di elezioni politiche, amministrative e referendarie, per l'allestimento dei seggi elettorali, per l'eventuale alloggio del personale di sorveglianza e/o per altri servizi connessi. In tali casi, tutti i locali oggetto della concessione dovranno essere resi dal concessionario in disponibilità al Comune di Bagnacavallo per il periodo di 15 giorni antecedente la data delle elezioni e per un periodo di tre giorni successivo alla conclusione dello scrutinio.

Nel caso di utilizzo da parte del Comune di Bagnacavallo, nessun compenso spetta al concessionario.

ART. 10 - SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

I locali si concedono per i soli usi di cui all'**art. 9**, con il divieto di subconcessione o cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

ART. 11 - RECESSO PER DINIEGO DI AUTORIZZAZIONE

Il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del concessionario potrà essere motivo di recesso da parte del concessionario stesso.

ART. 12 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene consegnato in regola con le norme di sicurezza sugli impianti termici ed elettrici per i quali è in possesso delle dichiarazioni di conformità, ove previste dalla vigente normativa

in materia (L. 46/90 e D.M. 37/2008). Spettano al concessionario gli adeguamenti dell'immobile o degli impianti che la legge successivamente renda obbligatori per l'esercizio dell'attività.

ART. 13 - IDONEITA' ALL'USO DEI LOCALI

I locali sono compatibili, dal punto di vista urbanistico, con gli utilizzi previsti dal precedente **art. 9**.

Il concessionario dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della concessione nello stesso stato.

Ogni intervento di adeguamento dei locali che si renda necessario rispetto allo stato di fatto per lo svolgimento della specifica attività del concessionario nel rispetto della vigente normativa in materia è a carico del concessionario stesso, che vi potrà provvedere previa apposita autorizzazione del Comune, come meglio precisato al successivo **art.14**.

ART.14 - MODIFICHE E INNOVAZIONI

Ogni opera di carattere inamovibile, e ogni eventuale intervento di modifica/adeguamento/miglioria degli impianti e/o dei locali concessi in concessione, anche se finalizzati all'esercizio dell'attività propria del concessionario, possono essere realizzati dal

concessionario solo previa formale approvazione ed autorizzazione da parte del Comune.

Tutte le migliorie, modifiche ed innovazioni resteranno di proprietà del Comune senza che il concessionario possa accampare o richiedere indennizzo alcuno anche in caso di risoluzione anticipata del rapporto di concessione.

Si conviene inoltre espressamente che al termine della concessione il Comune può pretendere a suo insindacabile giudizio il completo ripristino delle condizioni originali dei locali.

Art. 15 - IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a fare un uso corretto e responsabile dell'immobile assegnato in concessione, assumendosi la responsabilità di eventuali danni alla struttura e attrezzature provocati per colpa o dolo di proprio personale e /o di terzi di cui debba rispondere. Si impegna inoltre a esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione del bene concesso in uso.

Il concessionario deve provvedere ad espletare tutte le pratiche amministrative necessarie per l'esercizio della propria attività.

Il concessionario si impegna altresì al rispetto della vigente normativa sulla sicurezza sui luoghi

di lavoro.

ART. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E PULIZIA

Con riferimento al locale concesso in uso esclusivo, restano a carico del concessionario le opere di manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Il Comune di Bagnacavallo, tramite i propri uffici, avrà la facoltà di controllare in ogni momento i locali concessi in uso e di prescrivere al concessionario l'attuazione di quei lavori di manutenzione che si rendessero necessari. In caso di inadempienza da parte del concessionario, l'Amministrazione Comunale disporrà la esecuzione d'ufficio dei lavori prescritti, addebitando i relativi costi al concessionario stesso, mediante prelievo della spesa dal deposito cauzionale di cui al successivo **art. 26**.

Resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Il concessionario si impegna a comunicare per iscritto le disfunzioni che si presentino nei locali concessi in uso e che siano a carico e di competenza dell'Amministrazione Comunale in base a quanto sopra indicato.

Resta a carico del concessionario anche la pulizia dei locali. La pulizia dei locali di uso condiviso dovrà essere svolta al termine di ogni utilizzo giornaliero al fine di rendere i locali al Consiglio di Zona in condizioni di perfetto ordine e igiene.

ART. 17 - FORNITURE ACQUA, GAS, ENERGIA

I contratti di fornitura dei servizi indispensabili (corrente elettrica, acqua, gas) sono intestati al Comune di Bagnacavallo che si fa carico dei costi dei consumi delle suddette utenze e degli oneri di gestione degli impianti. La quota di spese per le utenze (gas, energia elettrica e acqua) imputabile ai locali oggetto della concessione è quantificata nella misura del 50% sul totale della spesa per utenze dell'unità immobiliare e sarà addebitata al Concessionario. L'importo della quota sarà conteggiato annualmente dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei consumi effettivi e dovrà essere rimborsato dal Concessionario al Comune dietro presentazione di apposita richiesta e/o fattura.

L'attivazione di una eventuale linea telefonica, fissa così come il pagamento della relativa utenza, spetta al Concessionario.

ART. 18 - RESPONSABILITA' IN CASO DI INTERRUZIONE DEI SERVIZI

Il Comune è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 19 - VISITA ALL' IMMOBILE

Il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi.

ART. 20 - TRATTAMENTO DEL PERSONALE

Il concessionario è titolare esclusivo della gestione dell'attività esonerando totalmente il Comune da qualsiasi responsabilità. Il concessionario si impegna a osservare nei riguardi del personale eventualmente impiegato a qualsiasi titolo tutte le leggi, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi che disciplinano le prestazioni di lavoro anche di carattere volontario, ed ogni altra norma in materia già vigente o che sia emanata durante il periodo di durata della concessione e che trovi applicabilità alla concessione stessa.

ART. 21 - INADEMPIMENTI

Fatto salvo quanto previsto dal precedente **art. 8**, in caso di inadempimento da parte del concessionario di uno qualsiasi degli impegni di cui al presente atto, il Comune procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese, prescrivendo a tal fine un termine tassativo.

In caso di persistente inadempienza, dopo il secondo avvertimento scritto il Comune potrà dichiarare, a suo insindacabile giudizio, la risoluzione della concessione con effetto

immediato, con escussione automatica totale o parziale della fideiussione, fatta salva ogni ulteriore azione di risarcimento se e in quanto se ne verificano i presupposti.

Il Comune inoltre avrà il diritto di procedere alla revoca immediata del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi:

- se il concessionario fosse dichiarato in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- se fosse dimostrata frode da parte del concessionario;
- se il concessionario fosse inadempiente in materia di obblighi previdenziali, assicurativi, infortunistici nei confronti del personale impiegato e in generale in materia di rispetto di normative sui rapporti di lavoro.

ART. 22 - NORME DI COMPORTAMENTO

Il concessionario si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile all'interno dell'immobile in cui sono ubicati i locali oggetto della presente concessione.

ART. 23 - RESPONSABILITA'

Il concessionario esonera espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare per danni allo stabile, a sé, al proprio personale dipendente o a terzi, dall'esercizio della propria

attività.

Il concessionario esonera inoltre espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

ART. 24 - DANNI ALLO STABILE

Il conduttore si impegna a risarcire al Comune eventuali danni allo stabile arrecati da sé, dai propri dipendenti o da terzi.

ART. 25 POLIZZA ASSICURATIVA

Il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione e per tutta la durata della medesima, compresi suoi eventuali rinnovi e/o proroghe, si obbliga a stipulare con primario assicuratore polizza assicurativa contro i rischi di:

- Responsabilità Civile terzi e Prestatori d'Opera per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta ed oggetto del contratto, comprese tutte le attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a: RCT: almeno € 3.000.000,00 per sinistro, per persona, cose (animali compresi).

Qualora il concessionario si avvalga di prestatori d'opera dovrà presentare anche la copertura RCO,

con massimale di € 2.000.000,00 per sinistro con il limite di € 1.000.000,00 per persona.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- Proprietà e/o conduzione dei locali, degli spazi ad uso parcheggio o sosta dei veicoli, delle strutture, attrezzature, beni e quant'altro inerente l'attività, anche se consegnati;
- Committenza di lavori e/o servizi in genere;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui l'affidatario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto del contratto;
- danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga) che partecipino all'attività oggetto della concessione;
- danni da interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a

seguito di sinistro garantito in polizza;

- danni da inquinamento accidentale;
- danni da sospensione o interruzione attività;
- danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- Danni a cose nell'ambito esecuzione lavori;
- Rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune;
- Definizione estesa di terzi comprensiva del Comune, dei suoi dipendenti e/o collaboratori.

L'operatività o meno delle coperture assicurative predette, e/o l'eventuale approvazione espressa dall'Ente sull'assicuratore prescelto dal concessionario, non esonerano il medesimo dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto - in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Prima dell'avvio del servizio e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre all'ufficio Amministrativo Area Tecnica del Comune idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto, compresi eventuali rinnovi e/o proroghe.

ART. 26 - CAUZIONE

Al fine di costituire debita garanzia per gli impegni contrattuali assunti, il concessionario si impegna costituire idonea cauzione, anche a mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, per un importo pari a tre mensilità del canone annuo dovuto.

La cauzione deve essere depositata all'atto della stipula del presente atto e resterà vincolata per tutta la durata e fino alla scadenza della concessione e sarà adeguata e integrata in occasione della proroga contrattuale di cui al precedente **art. 5**. In caso di escussione, dovrà essere immediatamente reintegrata, pena risoluzione del contratto.

La cauzione deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e deve essere escutibile a semplice richiesta del concedente.

ART. 27 - REVOCA O SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

Il Comune si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, anche prima della sua naturale scadenza, quando ciò sia richiesto da specifici motivi di pubblico interesse o di forza maggiore, senza che il concessionario abbia diritto ad alcun compenso ed indennizzo. Parimenti il Comune ha la facoltà di sospendere temporaneamente la concessione, o modificare gli orari nei casi in cui ciò si renda necessario per particolari e imprescindibili necessità, quali

interventi di manutenzione urgenti o esigenze impreviste, con preavviso di almeno due giorni senza che il concessionario possa avanzare richiesta di responsabilità o danno o qualsivoglia forma di risarcimento.

ART. 28 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge in materia.

Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione del presente atto che accettano integralmente.

ART. 29 - FORO COMPETENTE

Le parti convengono fin da ora che per la soluzione di ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente il foro di Ravenna.

ART. 30 SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, comprese l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro sono ripartite in parti uguali fra le parti del presente contratto.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Comune.

ART. 31 - ASSOGGETTAMENTO AD IVA

Si dà atto fra le parti che la presente concessione sarà assoggettata ad IVA.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune

Il Concessionario