

CONCESSIONE IN USO E PER L'UTILIZZO SPERIMENTALE, TEMPORANEO E NOTTURNO DEL CORTILE DI PALAZZO ROSSI PER SOSTA AUTO – DISCIPLINARE D'USO

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, in Lugo presso la Residenza Municipale;

TRA

- **Comune di Lugo**, Piazza dei Martiri n. 1 – 48022 Lugo (c.f. 82002550398 – p.i. 00362690398) per il quale interviene Ing. Arch. FABIO MINGHINI nato a Faenza (RA) il 10/10/1973 e domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio, a ciò autorizzato dall'art. 58 dello Statuto Comunale e dal Decreto del Sindaco n. 5 del 03/02/2022, in esecuzione della delibera di C.C. n. 52 del 31/03/2022, di seguito anche "CONCEDENTE";

E

-

_____, con sede a _____, (C.F. _____), nella persona del Legale Rappresentante _____ nata a _____ (_____) il _____ (c.f. _____), in seguito denominata "CONCESSIONARIO"

Premesso che:

- il Comune di Lugo è proprietario del Complesso di Palazzo Rossi, tra le vie Risorgimento e Matteotti con ingresso principale in via Matteotti n. 52 e carrabile Via Risorgimento 63;
- in tale complesso trovano sede alcuni uffici pubblici quali:
 - 1) sportello territoriale dell'Agenzia delle Entrate,
 - 2) sede locale del Giudice di Pace del Tribunale di Ravenna,
 - 3) Settore Risorse Umane e Area Finanziaria dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- il cortile interno di Palazzo Rossi, pavimentato con pavimentazione lapidea e con accesso carrabile in via Risorgimento n. 63 è attualmente utilizzato come parcheggio dai dipendenti degli uffici pubblici succitati nella fascia oraria indicativa 07,30 – 19,30 (07,00 – 19,00 periodo estivo indicativamente in vigore dal 13/06 al 12/09);
- con delibera di Giunta Comunale n. 52 del 31/03/2022 si è approvato l'indirizzo di mettere a bando, tra le attività ricettive del Centro Storico, ed in via sperimentale e temporanea, l'utilizzo in concessione, come parcheggio, del cortile di Palazzo Rossi con ingresso da via Risorgimento n. 63 alle seguenti condizioni:

<<...

a) utilizzo esclusivamente nella fascia oraria non utilizzata dai dipendenti degli uffici pubblici insistenti nell'edificio dalle 19.30 di sera alle 7.30 della mattina successiva dal lunedì al venerdì e senza limitazione alcuna il sabato e la domenica;

b) carattere sperimentale e temporaneo della concessione dal 1 maggio 2022 fino al 31/12/2022, comunque prorogabile fino all'insediamento del cantiere per la ristrutturazione dell'edificio;

c) canone di concessione annuale a base d'asta di € 8.000,00 + iva di legge;

d) che un uso notturno del parcheggio a terzi non dovrebbe confliggere con le su esposte necessità;

e) di rendere riconoscibili attraverso l'esposizione di appositi tagliandi le vetture che utilizzeranno tale area garantendo l'eventuale e sollecita rimozione in caso in cui le suddette

veicoli non vengano rimossi entro le ore 7.30;

...>>

- con determinazione n. ____ del _____ il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio in attuazione di quanto deliberato ha disposto la trasmissione al Servizio Appalti e contratti dell'Unione della Bassa Romagna dei documenti utili ad indire una procedura comparativa tra potenziali interessati;
- con determinazione n. ____ del _____ il Responsabile del Servizio Appalti e Contratti dell'Unione della Bassa Romagna, ha aggiudicato in via definitiva la concessione 'de quo' a _____ con sede a _____ in _____

le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale di questa convenzione e delle misure attuative da adottarsi da parte del CONCESSIONARIO.

Art. 2 Oggetto della convenzione

Il Concedente, come sopra rappresentato, concede in uso al Concessionario, l'utilizzo quale luogo deputato alla sosta di autoveicoli privati, la corte interna del Complesso di Palazzo Rossi con accesso sia carrabile che pedonale da Via Risorgimento 63 e secondo lo schema grafico in Allegato n°1 alla presente.

Art. 3 Scopo della concessione e fascia di gestione

La presente concessione, di carattere sperimentale, persegue la finalità di dare risposta alla evidenziata problematica ed assenza ovvero ridotta disponibilità di parcheggi privati/garage a servizio dei clienti delle attività ricettive del Centro Storico; circostanza in conseguenza della quale le auto private occupano e talvolta saturano la disponibilità dei parcheggi pubblici in fregio stradale del Comparto del Centro Storico, limitandone di fatto la fruibilità ai cittadini residenti.

La fascia di gestione e per la quale il Concessionario assume responsabilità diretta ed esclusiva è per le 19,30-7,30 (sera/notte) di ogni giorno feriali (19,00 – 07,00 per il periodo estivo indicativamente in vigore dal 13/06 al 12/09) e la totalità dei giorni di sabato e domenica (24 ore).

Art. 4 Canone a carico del concessionario

Il concessionario dovrà erogare annualmente al Comune, un canone di concessione di € 8.000,00 (ottomila euro) oltre Iva (*prezzo a base d'asta in aumento ndr*) da effettuarsi in unica rata anticipata entro il primo mese di dalla sottoscrizione della presente.

Il canone potrà essere ridefinito in occasione dell'eventuale rinnovo ovvero chiusura della fase sperimentale.

Art. 5 Durata della convenzione

La presente convenzione, sperimentale, si conclude il 31/12/2022 con possibilità di rinnovo annuale previa deliberazione dell'ente concedente assunta a seguito di espressa richiesta del Concessionario.

E' fatta salva la facoltà di revocarla anticipatamente in caso di sopravvenuta necessità e/o esigenze di pubblico interesse e nei casi di risoluzione di cui al successivo articolo, e senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per la concessionaria.

Tale facoltà può essere esercitata anche nel caso di attivazione di un cantiere di OOPP relativamente al complesso di Palazzo Rossi.

La buona gestione e conduzione dell'immobile dato in concessione è comunque condizione necessaria per il

mantenimento e l'eventuale rinnovo della medesima.

La concessione avverrà corso previa sottoscrizione congiunta di un verbale di consegna delle chiavi di portone e cancello.

Analoga procedura verrà attuata per la riconsegna.

Art. 6 Restituzione dell'immobile

Allo scadere della convenzione il concessionario è obbligato a restituire al concedente l'immobile oggetto della presente concessione, nello stato in cui è stato consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso, sgombrato da qualsiasi attrezzatura o suppellettile di proprietà e/o in uso allo stesso.

In particolare spettano al Concedente le pulizie straordinarie finali prima della riconsegna.

Art. 7 Obblighi del Concedente

Al Concedente compete esclusivamente la manutenzione straordinaria sulle strutture concesse in gestione.

Art. 8 Obblighi del concessionario

Il Concessionario dovrà:

- chiudere il cancello a propria esclusiva responsabilità nella fascia di gestione (art. 3);
- individuare un referente dotato di cellulare (reperibilità 24h) e di e-mail per eventuale movimentazione auto che eventualmente risultassero ancora parcheggiate al mattino oltre la fascia di gestione definita;
- garantire continuativamente la reperibilità di personale necessario per la vigilanza garantendo il corretto utilizzo nel rispetto delle norme di cui al presente;
- non apportare alcuna innovazione e/o modifica ai luoghi senza specifica preventiva autorizzazione scritta del Concedente mantenendo l'immobile in perfetto stato di pulizia, fruibilità e funzionalità;
- erogare al Comune il canone di concessione di cui al precedente art. 4;
- segnalare tempestivamente e per iscritto al Concedente ogni fatto imputabile a terzi atto a costituire pericolo per l'integrità e gestione dell'immobile complessivo (area ed edificio) e relativi uffici e pertinenze;
- assumere l'incarico di effettuare i seguenti lavori di manutenzione ordinaria e pulizia:
 - 1) pulizia quotidiana delle aree e straordinaria in caso di sversamenti (macchie d'olio,..);
 - 2) piccoli interventi murari consistenti nella sistemazione di murature (interne ed esterne) scrostate e successivo ripristino delle tinteggiature in caso d'urto (pareti o arredi in pietra presenti);
- non esercitare finalità non compatibili con le caratteristiche e le previsioni della presente Concessione ovvero incompatibili e contrarie al buon costume, all'ordine pubblico, ai Regolamenti del Comune di Lugo, dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e degli enti superiori;
- far rispettare a tutti coloro che frequenteranno le aree concesse le norme regolamentari di utilizzo così come nella presente declinate oltre a svolgere funzione di vigilanza e guardiania sulla correttezza del comportamento dei frequentatori e dei fruitori delle aree di pertinenza durante la fascia di gestione;
- stipulare idonea copertura assicurativa che copra danni a cose e/o persone direttamente e indirettamente rapportati alla gestione ed uso dell'immobile/area ed egli impianti (cancello automatico);
- presentazione di idonea cauzione fideiussoria prima della sottoscrizione della concessione.

Art. 9 Sub-Locazione e locazione

E' vietato al Concessionario di sub-concedere o locare o concedere in uso parte o tutta l'area dell'immobile posta in concessione.

Art. 10 Responsabilità

Il concessionario è responsabile di ogni eventuale danno che derivi all'Ente ed a terzi dall'assolvimento della gestione assunta, di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o materiali ; a tal fine il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

Resta quindi l'unico e il solo responsabile della gestione e della fruizione dell'area con riguardo anche agli immobili ed uffici ad esse prospicienti per le fasce orarie di utilizzo come sopra definite.

A tale scopo il Concessionario ha stipulato idonea polizza assicurativa rilasciata da _____ in data _____ n. _____, che tiene indenne l'Amministrazione concedente da tutti i rischi per danni a persone/cose nonché per responsabilità civile nei confronti di terzi (R.C.T.) da qualsiasi causa determinati connessi alla presente concessione, per un massimale di garanzia di €. 1.000.000,00 complessivamente per sinistro.

Sono altresì comprese in garanzia le attività di allestimento, custodia, manutenzione e pulizia delle aree concesse. Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivargli da terzi per il mancato adempimento degli obblighi contrattuali ricadenti su di essa.

Art. 11 Garanzia

Il Concessionario ha presentato in data ____/____/2022 una polizza fideiussoria a garanzia 'prima richiesta' di € 100.000,00 (cento mila euro) rilasciata da _____ n. _____ in data _____ per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni e condizioni di cui al presente ovvero ripristino eventuali danni connessi all'uso qui regolato del cortile.

La garanzia prestata funge anche quale garanzia del pagamento del canone di concessione.

Art. 12 Manutenzione straordinaria e danni

Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme degli interventi, comprensivi di materiali e manodopera, necessari e/o opportuni per rinnovare, sostituire, pulire, parti dell'immobile interessati dalla Concessione.

Eventuali opere straordinarie che si rendessero necessarie e conseguenti all'uso concesso ed in particolare pulizia straordinarie sono a carico del Concedente.

Art. 13 Sanzioni

Con riferimento agli obblighi del Concessionario, eventuali violazioni agli stessi saranno oggetto di contestazione ufficiale o diffida da parte del Concedente, con assegnazione al Concessionario di un termine perentorio entro il quale rispondere ai rilievi contestati. Il Concessionario, oltre ad ovviare all'inadempienza nei termini concessi potrà presentare, in ogni caso, le proprie controdeduzioni entro il termine di volta in volta stabilito dal Concedente nell'atto di contestazione, in rapporto alla gravità dell'inosservanza contestata; qualora, a giudizio insindacabile della concedente, le giustificazioni trasmesse non siano accoglibili, ovvero non ne sia pervenuta alcuna, sarà applicata una penale, di € 300,00 per ogni contestazione scritta.

In particolare costituiscono oggetto di sanzione ogni atto o circostanza tale da compromettere ordine e decoro dell'area, immobile e complesso.

Art. 14 Risoluzione

Costituiscono di diritto gravi violazioni ai fini della risoluzione ipso jure della presente Convenzione:

1. la gestione dell'immobile tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti o effettuata in modo

diverso da quello convenuto;

2. ogni difforme o carente attuazione di quanto ne presente definito onere e dover ein capo al Concedente;
3. ogni uso diverso dell'immobile e dell'area non compatibile con gli scopi della concessione e le finalità d'uso concesse;
4. la sub-concessione o sub-locazione (...) anche parziale;
5. il mancato versamento del canone di concessione annuale al Comune;

Ciascuna delle parti potrà recedere in qualsiasi momento dalla presente convenzione dandone preavviso scritto, con lettera raccomandata, almeno due mesi prima della data di recesso.

Art. 15 Modifiche

Qualunque modifica alla presente convenzione può aver luogo, previa approvazione di entrambe le parti, solo mediante atto scritto.

L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 c.c.

Art. 16 Registrazione e spese contrattuali

La presente convenzione sarà registrata in 'in caso d'uso' con ogni onere integralmente a carico del Concessionario.

Tutte le spese, bolli, tasse e ogni altro onere fiscale inerenti la presente convenzione di concessione sono a carico totale ed esclusivo del Concessionario salvo l'applicabilità dell'esenzione dall'assolvimento dell'imposta di bollo e di registro sanciti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 17 Trattamento dei dati

Le parti danno atto, ai sensi del GDPR n. 2016/679, che tratteranno i dati contenuti nella presente convenzione di concessione esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali vigenti in materia.

Art. 18 Disciplina applicabile

Per tutto quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione si applicheranno le disposizioni di legge vigenti in materia e gli articoli del Codice Civile.

Letto, confermato e sottoscritto.

p. IL CONCEDENTE

IL DIRIGENTE AREA SERVIZI AL TERRITORIO

(Ing. Arch. Fabio Minghini)

p. IL CONCESSIONARIO

(_____)
