

PROVINCIA DI FERRARA

Rif.Prot.n.

Rep.n.

CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "LA CASA SENZA FRONTIERE" SITO IN FERRARA, VIA FORNACE N.36

XX – XX- 2017

Ferrara, addì **XXX XXXXX XXXXX duemiladiciassette**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra

PROVINCIA DI FERRARA (c.f. 00334500386), d'ora in avanti "Concedente",

con sede a Ferrara, Castello Estense, rappresentata dal Dott. Andrea

Aragusta, Dirigente del Settore Gare, Appalti e Patrimonio, che agisce in

esecuzione del Decreto del Presidente della Provincia n. xxxxxx del xxxxxx e

della propria determinazione n. xxxxxx del xxxxxx e

XXXXXXXXXXXX (c.f. xxxxxxxxx e P.IVA xxxxxxx), rappresentat da xxxxxx nat a

xxxxxx il xxxxxx d'ora in avanti "cessionario", con sede in xxxxxx (xxxxxx),

Via xxxxxx, in qualità di legale rappresentante, a ciò autorizzato;

Premesso che:

- la Provincia di Ferrara è proprietaria dell'immobile denominato "Casa Senza

Frontiere", sito in Ferrara, via della Fornace n. 36, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 163 mappale 1378 sub 1 e sub 2

composto da:

a) edificio isolato suddiviso in 4 unità immobiliari con ingressi indipendenti, a

due piani fuori terra oltre a soppalchi interni nel sottotetto, compreso relativo

locale tecnico comune. Le quattro unità immobiliari sono così identificate:

• Unità nord, piano terra, piano primo e soppalchi: locali destinati ad alloggi,

locali di utilizzo comuni e servizi igienici compresi, completamente agibili;

- Unità nord, piano terra, locali adibiti a studio;

- Unità sud, piano terra: locale bar/ristoro, completamente agibili;

- Unità a sud, piano primo e soppalco: locali completamente al grezzo e non agibili da destinare ad alloggi, usi comuni e servizi igienici;

b) area scoperta di pertinenza prospiciente i quattro lati dell'edificio, non recintata e individuata nella tavola 1 allegata al presente atto;

- tale bene è iscritto al patrimonio indisponibile dell'Ente in quanto facente parte del complesso immobiliare destinato ad istruzione secondaria superiore;

- il suddetto immobile è stato realizzato nell'ambito del progetto denominato "La casa senza frontiere", volto a favorire attività di promozione della mobilità giovanile anche internazionale;

- con deliberazione di G.P. nn. 480/85717 del 20.11.2002 è stato approvato il preliminare del progetto pilota "La casa senza frontiere" relativo ai lavori di recupero tipologico funzionale dell'edificio annesso all'ITIP di Ferrara, con utilizzo di tecnologie bio compatibili;

- con deliberazione di G.R. n. 2743 del 30.12.2002, il progetto suddetto è stato ammesso a finanziamento regionale ai sensi della L.R. 21/96 recante "Promozione e coordinamento delle politiche rivolte ai giovani";

- ai fini della concreta realizzazione del progetto, con deliberazione di G.P. nn. 90/20617 del 04.03.2003, modificata con delibera G.P. nn. 177/46047 del 29.4.2003, è stato approvato lo schema di convenzione da stipulare con la Regione Emilia-Romagna, in conformità allo schema approvato dalla Regione stessa con Delibera G.R. n. 1071/2002 del 17/2/2002;

- in particolare, nella succitata Delibera G.R. n. 1071/2002 si prescrive

espressamente che i progetti pilota oggetto di finanziamento dovranno fare riferimento a iniziative volte a favorire il pieno sviluppo della personalità degli adolescenti e dei giovani sul piano culturale, sociale ed economico e la loro personale assunzione di responsabilità in ogni espressione della società civile, e che le strutture dedicate al progetto dovranno essere vincolate per anni dodici alla promozione e sviluppo di politiche rivolte ai giovani;

- con Deliberazione C.P. NN. 58-32332 del 22/4/2004 è stata approvata la Convenzione Rep.n. 7957 sottoscritta dalla Provincia di Ferrara e dal Comune di Ferrara per la regolamentazione dei rapporti derivanti dagli impegni assunti per la concreta attuazione del progetto “La casa senza frontiere”;
- con Deliberazione G.P. NN.121-31265 del 19/4/2011 è stata approvata la Convenzione Rep. n. 9108 del 6/6/2011, con scadenza fissata per il giorno 13/2/2017, sottoscritta dalla Provincia di Ferrara e il Comune di Ferrara per la concessione in comodato al Comune stesso della Casa senza Frontiere al fine di destinarla a funzioni di foresteria dotata di 22 posti letto per ospitare gruppi di giovani con annesso luogo di aggregazione, quest’ultimo a servizio anche dell’utenza scolastica, dotato di bar, mensa e sala riunioni;
- la porzione di edificio dichiarata, al momento della consegna al Comune, nello stato di consistenza “al grezzo” durante la concessione in comodato non è stata interessata da interventi di completamento e, pertanto, tale stato di consistenza “al grezzo” è rimasto invariato;
- per rendere agibile la sopraccitata porzione di edificio attualmente “al grezzo” e ampliare la dotazione di posti letto da n. 22 attualmente disponibili a potenziali n. 30, è necessario intraprendere consistenti lavori di completamento degli impianti e delle finiture;

- a seguito della ridefinizione delle funzioni attribuite agli enti territoriali dalla L.

56/2014 e dalla L.R. 13/2015, la Provincia ha cessato l'esercizio delle

competenze in materia di politiche giovanili e scambi internazionali;

- nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di

previsione 2016 approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 45 del

26/5/2016, esecutiva ai sensi di legge, l'immobile denominato "Casa Senza

Frontiere" è inserito come cespite valorizzabile mediante concessione in uso a

terzi;

- la trasformazione edilizia dell'edificio richiede l'impegno di ingenti risorse da

parte del concessionario che, al fine di garantire la sostenibilità finanziaria

dell'investimento, devono essere bilanciate da economie praticabili

sull'ammontare dei canoni concessori;

- in esecuzione del Decreto del Presidente della Provincia N. xxxxxx del

xxxxxxxxx, con determinazione del Dirigente n. xxxxxx del xxxxxxxx, è stata

indetta una gara pubblica per l'aggiudicazione della presente concessione;

- la concessione è stata successivamente aggiudicata con determinazione del

Dirigente n. xxxxxx del xxxxxxxx, alla Ditta xxxxxx, con sede in xxxxxx.

Tutto ciò premesso, fra le Parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - Conferma delle premesse

1. La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente

atto.

ART. 2 - Oggetto

1. La presente concessione ha per oggetto l'uso esclusivo dell'immobile

denominato "Casa Senza Frontiere" situato entro il perimetro del complesso

immobiliare dell'I.I.S. "Copernico-Carpeggiani", con accesso da via della Fornace civ. n. 36 a Ferrara, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 163 mappale 1378 sub 1 e sub 2 ed evidenziato con retinatura azzurra nella tavola Allegato 1) al presente atto di cui forma parte integrante e sostanziale. E' ricompresa nella concessione anche l'area di pertinenza della Casa Senza Frontiere, individuata graficamente con retinatura azzurra nella medesima tavola.

2. Con la sottoscrizione del presente atto l'Immobile si intende consegnato assumendone il Concessionario da oggi la detenzione e la custodia. Con successivo verbale da redigersi entro 15 giorni dalla sottoscrizione, le parti daranno atto dello stato di consistenza dell'immobile, degli accessori e degli arredi, anche ai fini della futura riconsegna degli stessi.

3. L'Immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi ed aver eseguito idonea due-diligence; la Concedente dichiara che la concessione ha luogo con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi se e come esistenti.

4. La composizione dell'immobile concesso in uso è rappresentata in premessa.

5. L'immobile, per la parte agibile, è consegnato completo di arredi e dotazioni funzionali all'esercizio dell'attività utilizzate durante la precedente gestione. La sostituzione o aggiunta di qualsiasi arredo o dotazione, compreso l'eventuale smaltimento di quelli esistenti, sono a totale cura, spese e responsabilità del Concessionario.

6. Le opere di completamento della porzione di edificio inagibile saranno realizzate dal concessionario a sua totale cura, spese e responsabilità, con le modalità previste al successivo art. 7. Le opere realizzate con la trasformazione edilizia rimarranno acquisite al patrimonio della Concedente al termine della concessione, anche in caso di revoca anticipata della medesima per colpa o su richiesta del Concessionario e senza oneri per la Concedente.

ART. 3 - Durata

1. La concessione avrà durata di 9 (nove) anni decorrenti dalla data di stipula, salva la facoltà per la Concedente di revoca anticipata per motivi di pubblico interesse da esercitarsi nei limiti di legge e salvo equo indennizzo.

2. E' facoltà del Concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al Concedente, con lettera raccomandata, almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. In caso di recesso anticipato su istanza del Concessionario, rimarranno a carico di quest'ultimo tutte le spese sostenute per gli interventi nell'immobile senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per la Concedente; il Concessionario dovrà altresì corrispondere per intero la rata di canone annuale in corso al momento del rilascio.

4. Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. In relazione alle norme ed usi riguardanti l'avviamento commerciale, nessuna pretesa potrà pertanto accampare il Concessionario al termine del rapporto contrattuale, trattandosi di rapporto di natura concessoria.

5. Alla scadenza naturale della Concessione o a seguito di recesso anticipato l'immobile sarà riconsegnato alla Concedente in piena efficienza e completo di

tutti gli arredi, dotazioni e finiture, salva la normale usura, nonchè con le pareti e soffitti tinteggiati a nuovo e con gli impianti in perfetta efficienza e conformi alle norme vigenti al momento della riconsegna. Il Concessionario si obbliga prima della riconsegna, a riparare difetti e/o eccessivi logoramenti originati da scarsa o negligente manutenzione.

ART. 4 - Canone

1. Il canone annuo dovuto dal concessionario come da offerta economica presentata in sede di gara è stabilito come segue:

a) **PRIMA e SECONDA** annualità importo del canone € **xxxxx**, pari al 50% del canone stabilito per la terza annualità e successive;

b) **TERZA annualità E SUCCESSIVE** importo del canone € **xxxxx**;

2. Le rate del canone dovranno essere corrisposte in n. 18 rate semestrali anticipate di importo pari al 50% del canone annuo corrispondente, entro e non oltre il 30 aprile e il 31 ottobre di ciascun anno.

3. Il canone, senza necessità di espressa richiesta da parte del Concedente, sarà automaticamente aggiornato annualmente nella stessa misura percentuale delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT.

4. Il versamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul c/c della Provincia di Ferrara acceso presso la Cassa di Risparmio di Ferrara e contrassegnato con il codice IBAN IT67 Z 06155 13015 00000 3204155 ovvero su diverso conto il cui codice IBAN sarà comunicato per iscritto dalla Provincia.

5. Il Concessionario si impegna entro tre giorni dalla scadenza del termine per il pagamento della rata di canone, a trasmettere l'attestazione

dell'avvenuto pagamento all'ufficio Patrimonio della Provincia mediante posta elettronica oppure via fax al n. 0532/299412 ovvero a diverso numero che sarà comunicato dalla Provincia.

6. Nel caso in cui il pagamento tardivo della rata del canone venga effettuato entro il trentesimo giorno successivo alla data stabilita per il versamento, il Concessionario dovrà corrispondere alla Provincia, unitamente al canone dovuto, una penale di € 250,00.

7. Il mancato pagamento della rata del canone di concessione oltre il centottantesimo giorno successivo alla data stabilita per il versamento, costituisce causa espressa di revoca della concessione, fatto salvo comunque l'obbligo del pagamento dell'annualità dovuta e della penalità prevista per il ritardato pagamento di cui al comma precedente.

ART. 5 – Modalità d'uso dell'immobile

1. In conformità al progetto di gestione presentato in sede di gara, il Concessionario usa l'immobile, dotato di posti letto, bar, mensa e sala riunioni, come luogo di ospitalità e aggregazione rivolto ai giovani. Il Concessionario potrà accordarsi con l'Istituzione Scolastica per consentire la fruizione dei locali ad uso bar e mensa anche agli studenti del vicino polo scolastico "ITI Copernico-Carpeggiani". Le modalità di accesso alla struttura da parte degli studenti e dell'utenza scolastica in genere dovranno essere disciplinate da apposita convenzione con l'Istituzione Scolastica.

2. 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 di sicurezza, e secondo le attestazioni di agibilità vigenti ed a quelle che saranno ottenute dopo la realizzazione delle

opere di completamento. Il Concessionario, in relazione alle attività via via svolte, sarà in ogni caso tenuto al rispetto delle corrispondenti disposizioni vigenti in materia.

3. Il Concessionario risponderà in proprio dell'uso dell'immobile concesso, manlevando la Concedente da qualsiasi responsabilità in tal senso.

4. Senza la preventiva autorizzazione scritta della Concedente, al Concessionario è fatto assoluto divieto di cedere la concessione e/o subconcedere ad alcun titolo l'uso, la gestione e l'esercizio dell'immobile intero o di una porzione dello stesso,.

5. E' vietato l'esercizio di attività non coerenti con la destinazione d'uso dell'immobile e più in generale del Polo Scolastico in cui l'immobile è inserito.

ART. 6 - Dotazioni funzionali

1. Tutti gli arredi (letti, armadi, sedie, tavoli, materassi, guanciali, coperte, biancheria, suppellettili, ecc.) e beni mobili in genere e tutte le dotazioni (attrezzature, apparecchi, impianti, stoviglie, facilities, elettrodomestici, strumenti, ecc.) già presenti nell'immobile sono consegnati al Concessionario nello stato d'uso in cui si trovano. Il Concessionario è tenuto a mantenerli in perfetta efficienza, ovvero a ripararli, integrarli o sostituirli con nuovi arredi o dotazioni qualora necessario in conformità a quanto prescritto dalle normative e regolamenti vigenti a totale sua cura e spese.

2. Alla scadenza naturale della concessione o a seguito di recesso anticipato le dotazioni del Concessionario di cui ai commi precedenti resteranno di proprietà della Concedente, salvo patto contrario.

ART. 7 - Esecuzione dei lavori di completamento

1. E' a totale carico del Concessionario la realizzazione delle opere di

completamento necessarie per rendere agibile e fruibile l'intero immobile. La Provincia sarà tenuta indenne da qualsiasi onere imputabile alla realizzazione delle suddette opere, ivi compresi gli oneri per prestazioni professionali, pratiche amministrative e quant'altro.

2. Il Concessionario dichiara di accettare l'Immobile, in relazione al canone stabilito nel precedente articolo 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario stesso che si impegna ad effettuare nel corso della gestione, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutte le opere necessarie a renderlo completamente agibile.

3. Il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, alla predisposizione, a cura di tecnico abilitato, del progetto necessario per il rilascio del titolo autorizzativo edilizio ed al conseguimento del certificato di agibilità e conformità edilizia della porzione oggetto dei lavori di completamento.

4. Il suddetto progetto dovrà essere coerente con le linee programmatiche presentate dal Concessionario in sede di gara e sarà soggetto all'approvazione della Concedente anche in qualità di proprietaria dell'immobile.

5. In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere, rischio e responsabilità:

a) alla progettazione da redigersi, a cura di professionisti abilitati, secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia ed al conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza parere e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi necessari per l'esercizio dell'attività prevista dalla

presente Concessione;

b) alla direzione lavori e coordinamento della sicurezza ed all'esecuzione di tutti i collaudi di legge necessari all'ottenimento dell'agibilità, compreso l'aggiornamento degli atti catastali e la redazione dell'A.P.E., a cura di tecnico iscritto al relativo albo regionale, di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192 e s.m.i.. Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i.

6. In relazione alla responsabilità assunta dal Concessionario nella gestione dei lavori, la Concedente resta estranea 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 ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva la Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

7. Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui l'Immobile è destinato ed in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

8. Il Concessionario si obbliga a trasmettere alla Concedente ogni certificato o altra documentazione rilasciata in relazione alle opere realizzate per l'aggiornamento del fascicolo del fabbricato.

ART. 8 – Rimborso delle spese per lavori

1. Le spese sostenute dal Concessionario per i lavori di completamento di cui al precedente art. 7 potranno essere rimborsate dalla Concedente fino ad un massimo del 70% dell'ammontare complessivo imponibile delle spese stesse, fatto salvo che l'importo massimo del rimborso, anche se corrispondente ad

una quota parte inferiore al 70% delle spese, non potrà comunque eccedere la somma di Euro 15.000,00 all'anno.

2. Le suddette spese potranno essere rimborsate a partire dalla terza annualità. Per ogni annualità l'importo massimo delle spese rimborsabili è stabilito in Euro 15.000,00 (quindicimila) IVA esclusa per un ammontare complessivo del rimborso, calcolato per sette annualità, di Euro 105.000,00 IVA esclusa. Qualora l'importo del rimborso per le spese di cui al comma 1 risulti inferiore all'importo massimo di Euro 15.000,00 IVA esclusa, eventuali spese per lavori di manutenzione straordinaria o miglioria di cui al successivo art. 9 potranno pure concorrere al raggiungimento della stessa somma massima annua di Euro 15.000,00 IVA esclusa. Anche tali spese potranno essere rimborsate solo a partire dalla terza annualità.

3. Il Concessionario sarà tenuto a dichiarare sotto la propria responsabilità l'esistenza o meno di contributi pubblici o agevolazioni fiscali (es. detrazioni fiscali per intervento di risparmio energetico o ristrutturazioni edilizie) applicati alle spese soggette a rimborso di cui al presente articolo. L'importo massimo complessivo del rimborso erogabile dalla Concedente, corrispondente alla somma algebrica del rimborso delle spese di cui ai commi precedenti, dei contributi pubblici e delle agevolazioni fiscali ottenute per i medesimi interventi, dovrà essere contenuto entro l'importo massimo del 70% delle spese sostenute e documentate e comunque nei limiti dell'importo massimo del rimborso stabilito ai precedenti commi 1 e 2.

4. Per la rendicontazione dei lavori eseguiti e per il calcolo del rimborso sarà utilizzato l'apposito modulo che sarà fornito dalla Provincia.

5. Potranno essere rimborsate tutte le spese sostenute dal Concessionario

per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto approvato dalla Concedente, ivi comprese le spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudi e connesse spese per pratiche amministrative. Le spese per utenze di cantiere saranno riconosciute solo se determinate con impiego di appositi misuratori parziali o attivazione di specifici contatori dedicati. Al contrario non saranno ammessi a rimborso gli oneri riconducibili ai mancati o ridotti incassi o ad eventuali danni imputabili alla presenza del cantiere.

6. Ad avvenuto completamento dei lavori, ovvero di stralci funzionali degli stessi, di cui il Concessionario dovrà dare tempestiva comunicazione scritta alla Concedente, le opere realizzate dovranno essere sottoposte all'accettazione della Concedente stessa per il rilascio del parere tecnico necessario per la corresponsione del rimborso. Nel caso in cui le opere realizzate non vengano motivatamente accettate dalla Concedente, il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute per la realizzazione delle stesse.

7. Il rimborso delle spese potrà essere accordato solo previa acquisizione della documentazione contabile (es. fatture quietanziate) comprovante il pagamento delle prestazioni.

ART. 9 – Disciplina degli ulteriori lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria.

1. L'effettuazione di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di miglioria in genere da parte del Concessionario sarà sempre subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole della Provincia da esprimere in sede di valutazione del relativo progetto. Valgono anche per gli interventi di cui al presente articolo le procedure di approvazione

e di gestione dei lavori previste dai precedenti artt. 7 e 8 concernenti i lavori di completamento della porzione di immobile attualmente al grezzo.

2. Al termine del rapporto e salvo patto contrario, dette opere resteranno definitivamente acquisite al patrimonio della Concedente.

3. L'eventuale corresponsione del rimborso delle spese sostenute dal Concessionario per gli interventi di cui al presente articolo avverrà nei termini e con le modalità previste dal precedente art. 8.

4. Il Concessionario si obbliga a trasmettere alla Concedente ogni certificato o altra documentazione rilasciata in relazione alle opere realizzate per l'aggiornamento del fascicolo del fabbricato.

ART. 10 - Oneri e obblighi a carico del Concessionario.

1. Sono posti a carico del Concessionario i seguenti oneri e spese:

a) Conduzione e gestione dell'intero immobile;

b) Tutte le utenze di consumo, telefonia, reti trasmissione dati, radio-televisione. Il Concessionario provvederà a propria cura e spese all'attivazione e/o volturazione a proprio carico delle utenze di energia elettrica, acqua potabile, gas e, ove presente, teleriscaldamento.

c) Tasse, imposte e tariffe derivanti dall'esercizio dell'attività prevista dalla presente Concessione;

d) Gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente agli impianti ed ai presidi antincendio;

e) Manutenzione e gestione ordinaria dell'immobile;

f) Interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per

neve, attentati o atti di terrorismo.

g) Interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento dell'immobile e degli impianti alle normative vigenti per l'esercizio dell'attività prevista dalla presente Concessione;

2. Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni del Concedente. Nel caso in cui la Concedente rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà segnalazione al Concessionario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento la Concedente potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese ovvero con escussione di quota parte della cauzione di cui all'art. 13.

3. In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la Concedente, previa messa in mora, potrà esigere la restituzione immediata dell'Immobile oggetto della presente concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere la cauzione di cui infra nonché al risarcimento degli eventuali ulteriori danni conseguenti all'inadempimento.

4. Il Concessionario si obbliga inoltre espressamente:

a) ad astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata;

b) a munirsi delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività e ad osservare tutte le disposizioni legislative regolamentari che la disciplinano, nonché quelle che la Concedente ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;

c) a tenere i locali, i mobili e quant'altro destinato al servizio in perfetto stato

	di pulizia e decoro;	
	d) a utilizzare l'area esterna di pertinenza nei limiti di competenza delimitati	
	come da planimetria Allegato 1) e con modalità che non provochino disturbo o	
	intralcio all'attività ed all'utenza scolastica;	
	e) a curare che la struttura sia sempre fornita di tutto quanto sia necessario	
	per la migliore resa del servizio ed a rispettare adeguati standard di qualità	
	nella scelta delle dotazioni e dei generi alimentari eventualmente utilizzati o	
	commercializzati nel punto ristoro;	
	f) ad affiggere all'interno dei locali in modo ben visibile la distinta dei prezzi e	
	dei generi di consumo previsti dalle normative vigenti per l'attività ricettiva e di	
	ristoro;	
	g) a non somministrare qualsivoglia bevanda alcolica, anche di bassa	
	gradazione, agli studenti dell'I.I.S. Copernico-Carpeggiani ed ai minori di anni	
	18;	
	h) a non installare <i>slot-machine</i> o apparecchiature similari;	
	i) a rispondere direttamente di qualsiasi danno che, per fatto proprio o dei	
	collaboratori o dipendenti, dovesse derivare agli avventori, alla Concedente od	
	all'Istituzione Scolastica;	
	5. a non apportare all'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del	
	Concedente, trasformazioni, modifiche o innovazioni di alcun genere.	
	6. A concordare con l'Istituzione Scolastica le modalità di accesso agli spazi	
	interni della scuola (cortile e pertinenze) ai mezzi ed al personale del	
	Concessionario e dei suoi fornitori.	
	ART. 11 - Responsabilità	
	1. Il Concessionario è custode dell'Immobile dato in concessione, ed esonera	

espressamente la Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivarle da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando la Concedente medesima da ogni responsabilità.

ART. 12 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. Si fissa una cauzione di Euro 5.000,00.

2. La cauzione viene prestata a titolo di garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni concessorie, nessuna esclusa (compreso il regolare versamento dei canoni di concessione), e di risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da fatti imputabili al Concessionario, fatta salva ogni eventuale richiesta di maggior danno. Tale garanzia sarà svincolata al termine del rapporto ove non vi siano contestazioni.

3. La Concedente ha pieno diritto di rivalersi di propria autorità sulla cauzione per reintegrarsi dei crediti da questo garantiti e fa salvo fin da ora il suo diritto a procedere all'incameramento o all'escussione della cauzione stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale.

4. Qualora la cauzione non sia prestata in contanti, il Concessionario, entro trenta giorni dalla stipula del presente atto, dovrà depositare in originale idonea fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di durata non inferiore a due anni. La garanzia dovrà espressamente prevedere il pagamento, nei limiti dell'importo garantito, a semplice e prima richiesta del soggetto garantito entro il termine non superiore a quindici giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta scritta del Concedente. L'istituto fideiussore non potrà esercitare il beneficio della preventiva escussione del soggetto garantito né potrà opporre l'eventuale mancato pagamento del premio.

5. A pena di revoca della concessione, entro e non oltre trenta giorni prima della scadenza della garanzia, il Concessionario dovrà depositare in originale nuova fideiussione bancaria o polizza fidejussoria ovvero quietanza di rinnovo della garanzia stessa per un ulteriore periodo di anni due.

6. In caso di escussione della garanzia in corso di rapporto, il Concessionario sarà tenuto a reintegrare tempestivamente, ed a semplice richiesta del Concedente, la garanzia escussa, a pena di risoluzione della concessione.

ART. 13 - Assicurazioni

1. La Provincia assicura la copertura per le responsabilità ad essa derivanti in quanto proprietaria del fabbricato, mediante polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/RCO) e la copertura dei beni immobili mediante polizza incendio/tutti i rischi.

2. Il Concessionario, pertanto, dovrà attivare una propria idonea polizza di RCT/RCO a copertura del cosiddetto rischio locativo e delle responsabilità conseguenti alla gestione dell'immobile ed all'esercizio delle attività in esso intraprese.

ART. 14 - Cessazione della concessione

1. La concessione non è soggetta a proroga tacita e, pertanto, il Concessionario, al termine della concessione potrà concorrere alle procedure concorsuali e/o di selezione poste in essere dalla Concedente. Il Concessionario pertanto prende atto che in esito alle suddette procedure di evidenza pubblica non potrà invocare in suo favore né un diritto di prelazione né un diritto a qualsivoglia avviamento commerciale e/o buonuscita.

2. Per il tempo strettamente necessario e comunque per un periodo non superiore a mesi 3 (tre) dall'inizio dell'anno scolastico, il Concessionario ha

l'obbligo di proseguire, agli stessi patti e condizioni di cui al presente atto, nella concessione e nella connessa gestione della struttura qualora l'atto stesso venga a scadenza senza che la Concedente abbia provveduto ad aggiudicare la gestione successiva. In tal caso verrà corrisposta dal Concessionario un'indennità di occupazione temporanea pari al canone di concessione stabilito nel presente atto rapportato alla durata della gestione in proroga.

ART. 15 - Clausole risolutive

1. Costituiscono motivo di revoca della concessione le seguenti circostanze:

- a) mancato pagamento della rata del canone di concessione oltre il centottantesimo giorno successivo alla data stabilita per il versamento;
- b) non conseguire o perdere la disponibilità delle licenze necessarie all'espletamento dell'attività;
- c) non assicurare i servizi previsti o svolgere attività diverse da quelle previste nel presente atto senza consenso scritto della Concedente;
- d) accertamento da parte delle autorità competenti di gravi inadempienze in materia igienico-sanitaria;
- e) non corrispondere gli emolumenti o quanto dovuto a titolo di assicurazioni sociali ai dipendenti;
- f) la sospensione ingiustificata e/o senza preavviso dell'attività per un periodo superiore a 7 (sette) giorni consecutivi;
- g) la mancata esibizione su richiesta della Concedente delle polizze assicurative o delle ricevute attestanti il pagamento dei premi relativi ai rinnovi delle polizze stesse;
- h) il mancato rispetto degli obblighi e dei divieti ed, in generale, di tutti gli

adempimenti previsti dal presente disciplinare di concessione, dopo tre richiami scritti inviati dalla Concedente al Concessionario anche su segnalazione dell'Istituzione Scolastica;

2. La Concedente notificherà al Concessionario con lettera raccomandata o PEC l'inadempimento contestato assegnandogli un congruo termine per adempiere. Il rapporto sarà dichiarato risolto di diritto qualora dopo la messa in mora non siano tempestivamente e pienamente rimosse le circostanze contestate entro i termini assegnati.

3. Determinano in via automatica la risoluzione anticipata del rapporto senza necessità di dichiarazione in tal senso da parte della Concedente l'apertura delle procedure di concordato preventivo senza continuità aziendale e di fallimento, nonché la messa in liquidazione della società Concessionaria.

4. In via esemplificativa e non esaustiva, si precisa che costituisce grave motivo per la revoca della concessione la sopravvenuta sussistenza in capo al Concessionario di cause ostative di cui alla normativa antimafia.

ART. 16 - Riordino delle Province

1. Le parti espressamente fanno salvi gli effetti sulla presente concessione derivanti dall'attuazione delle leggi di riforma che eventualmente intervengano sull'organizzazione o sulle competenze delle Province.

ART. 17 - Foro competente

1. Le controversie tra la Concedente e il Concessionario che non si siano potute comporre in via bonaria saranno devolute alla giurisdizione amministrativa od ordinaria secondo quanto previsto dall'art. 133 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del processo amministrativo).

2. Per quanto non previsto nel presente atto le Parti fanno riferimento alle

disposizioni del codice civile ed alle leggi e regolamenti vigenti in materia di concessioni.

3. E' escluso il giudizio arbitrale.

ART. 18 - Clausole fiscali per la registrazione

1. Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso con applicazione dell'imposta del 2% sul valore dei canoni, così come previsto per le concessioni su beni demaniali dall'art. 5, secondo comma, della Parte Prima della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 26/4/1986.

2. Gli adempimenti connessi alla registrazione saranno svolti a cura della Provincia mentre il Concessionario si impegna a corrispondere o a rimborsare le relative spese a semplice documentata richiesta.

ART. 19 - Spese di stipulazione

1. Tutte le spese di stipulazione (bollo, registrazione, diritti di segreteria ecc.) sono a carico del Concessionario.

ART. 21 - Sottoscrizione

1. Il presente atto, previa lettura e conferma, viene sottoscritto in duplice originale dalle Parti nei modi e nelle forme di legge in segno di piena accettazione.

IL DIRIGENTE

della Provincia di Ferrara

(Dott. Andrea Aragusta)

IL CONCESSIONARIO