**COMUNE DI POSINA**
**PROVINCIA DI VICENZA**

# SCHEMA DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE E VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE "EX SCUOLA COMUNALE GANNA"

BOZZA

Tra il COMUNE DI POSINA, C.F. 83000430245 e P.IVA 01536850249, rappresentato da [_____], di seguito "concedente", e [_____], C.F./P.IVA [_____], rappresentato da [_____], di seguito "concessionario".

PREMESSO CHE con [deliberazione/determinazione] n. ___ del ___ sono stati approvati gli indirizzi e gli atti della procedura; con determinazione n. ___ del ___ è stata disposta l'aggiudicazione; tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue.

## ART. 1 – OGGETTO

Il Comune concede al concessionario la gestione dell'immobile comunale denominato "Ex scuola comunale Ganna", identificato catastalmente al foglio 2, mappale 567 sub. 3, con pertinenze e beni risultanti dall'inventario/verbale di consegna allegato.

La concessione è finalizzata alla custodia, pulizia, conservazione, promozione e valorizzazione dell'immobile e del territorio comunale. Il concessionario può svolgervi le attività indicate nel progetto presentato in sede di gara, allegato quale parte integrante del presente contratto, nei limiti della destinazione del bene e dei titoli autorizzativi necessari.

## ART. 2 – DURATA

La concessione ha durata di 5 anni decorrenti dal _____, prorogabili di ulteriori 5 anni massimi con provvedimento espresso e a discrezione dell'amministrazione.

## ART. 3 – CONSEGNA E INVENTARIO

L'immobile è consegnato nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale di consegna e dall'inventario allegati, sottoscritti dalle parti. Il concessionario dichiara di conoscerne lo stato e di ritenerlo idoneo all'utilizzo previsto.

## ART. 4 – CANONE, SPESE E UTENZE

Il canone annuo è pari a euro _____, oltre IVA se dovuta, come da offerta economica. È aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT (FOI).

Il canone è versato anticipatamente entro il 31 marzo di ciascun anno. Il mancato o ritardato pagamento determina mora del concessionario e consente al Comune l'escussione della cauzione, ferma la facoltà di revoca nei casi previsti dall'art. 12.

Sono a carico del concessionario tutte le spese di gestione e manutenzione ordinaria, i consumi e le utenze, i rifiuti, le assicurazioni e ogni altro onere connesso all'utilizzo dell'immobile. Le obbligazioni assunte dal concessionario per la gestione fanno capo esclusivamente allo stesso e non impegnano il Comune.

## ART. 5 – RESPONSABILITÀ, ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario assume ogni responsabilità per danni diretti o indiretti derivanti dalla gestione, dall'utilizzo dell'immobile e dalle attività svolte, anche per fatto di propri dipendenti, collaboratori, associati, volontari, utenti o terzi incaricati, tenendo indenne il Comune nei limiti di legge.

- utilizzare immobile, accessori, impianti e arredi secondo la loro destinazione e le prescrizioni del Comune;
- garantire buona conservazione, efficienza, pulizia, custodia e vigilanza del bene;
- impedire manomissioni, asporti e danneggiamenti e sorvegliare gli accessi quando la struttura è aperta;
- ottenere a propria cura e spese ogni licenza, autorizzazione o nulla osta necessario;
- rispettare le norme di ordine pubblico, igienico-sanitarie, ambientali e di sicurezza applicabili;
- non apportare modifiche, addizioni o migliorie senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.

## ART. 6 – SICUREZZA E PERSONALE

Il concessionario è tenuto all'osservanza del D.Lgs. 81/2008 e della restante normativa in materia di tutela della salute e sicurezza sul lavoro, assumendo gli obblighi e le responsabilità derivanti dalla propria organizzazione e dalle attività svolte.

Il concessionario garantisce che il personale comunque impiegato sia regolarmente inquadrato e assicurato. Il Comune resta estraneo ai rapporti di lavoro, collaborazione o volontariato instaurati dal concessionario.

## ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La manutenzione ordinaria è integralmente a carico del concessionario. La manutenzione straordinaria è a carico del Comune, salvo gli interventi resi necessari da danni o deterioramenti imputabili al concessionario o ai soggetti di cui risponde.

Il concessionario è obbligato inoltre ad eseguire la **pulizia e la messa in sicurezza dell'ex cortile**, come programmato nei documenti di gara allegati al presente contratto.

Il concessionario segnala tempestivamente per iscritto la necessità di interventi straordinari. Non può eseguire interventi a carico del Comune né compensarne il costo con il canone senza preventiva autorizzazione scritta del Comune, salvo interventi indifferibili per la sicurezza, da comunicare immediatamente e da sottoporre a successiva verifica del Comune.

## ART. 8 – MIGLIORIE E ADDIZIONI

Saranno apportate all'immobile le seguenti ulteriori migliorie offerte in sede di gara: _____ entro _____. L'amministrazione potrà valutare proposte relative ad ulteriori migliorie rispetto a quelle offerte in sede di gara.

Tutte le migliorie, addizioni e modifiche sono ammesse esclusivamente previa autorizzazione scritta del Comune e acquisizione dei titoli necessari e non danno diritto a compensi o indennizzi.

Alla cessazione della concessione il Comune acquisirà gratuitamente le opere autorizzate oppure potrà richiedere la rimessa in pristino. Per opere non autorizzate resta fermo l'obbligo di ripristino e il risarcimento di eventuali danni.

## ART. 9 – CONTROLLI E RELAZIONE ANNUALE

Il Comune può eseguire in qualsiasi momento, tramite i propri uffici, controlli tecnici e amministrativi sull'immobile e sulla gestione, nonché verifiche sul rispetto degli obblighi contrattuali e sulla funzionalità delle attività svolte.

Il concessionario trasmette entro il 31 marzo di ogni anno una relazione sull'attività dell'anno precedente, contenente almeno: utilizzo dell'immobile, attività svolte, manutenzioni eseguite, eventuali criticità e interventi programmati. Il Comune può richiedere documentazione integrativa.

Almeno una volta l'anno, ove ritenuto necessario, può essere redatto verbale in contraddittorio sullo stato dell'immobile e del suo contenuto.

## ART. 10 – CAUZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni il concessionario costituisce, prima della stipula, cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa di euro _____, pari a una annualità del canone, più il valore delle migliorie proposte.

Qualora siano presenti o siano introdotti nell'immobile macchinari, attrezzature, arredi o altri beni non di proprietà comunale, il Comune può richiedere l'integrazione della cauzione in misura adeguata ai presumibili costi di rimozione, trasporto, deposito, eventuale smaltimento e ripristino dei locali.

Il concessionario è tenuto a comunicare la presenza e le successive variazioni significative di tali beni e, su richiesta del Comune, a fornire gli elementi necessari alla quantificazione dei predetti costi.

La garanzia deve permanere fino alla completa rimozione dei beni e alla regolare riconsegna dell'immobile. Resta fermo l'obbligo del concessionario di rimborsare al Comune gli eventuali costi eccedenti l'importo della garanzia escussa.

In caso di escussione totale o parziale deve essere reintegrata entro 15 giorni dalla richiesta del Comune.

## ART. 11 – ULTERIORI GRARANZIE E ASSICURAZIONI

Entro e non oltre la data di sottoscrizione della concessione, il concessionario è tenuto a costituire e presentare al Comune:

a) polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera (RCT/RCO), con massimali adeguati alla natura e all'entità delle attività svolte;
b) polizza assicurativa per rischio locativo, a copertura dei danni arrecati all'immobile oggetto di concessione;
c) polizza assicurativa per rischio incendio ed eventi catastrofali, a copertura del valore dell'immobile e degli interventi realizzati;
d) fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta e completa realizzazione degli interventi previsti, di importo pari al valore complessivo degli stessi, come risultante dal piano degli investimenti approvato.

Le fideiussioni di cui al presente articolo devono essere irrevocabili, incondizionate ed escutibili a prima richiesta; rilasciate da primari istituti bancari o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente;

aventi validità per tutta la durata della concessione e, per la garanzia sugli interventi, fino all'accertamento della loro completa e regolare esecuzione da parte del Comune.

Il concessionario è tenuto a mantenere in essere e valide tutte le garanzie e coperture assicurative inerenti l'utilizzo dell'immobile per l'intera durata della concessione e fino al rilascio dello stesso, provvedendo al loro tempestivo rinnovo e trasmettendo al Comune idonea documentazione attestante la continuità della copertura.

Il Comune, qualora accerti che i massimali delle polizze assicurative, le condizioni contrattuali delle garanzie prestate ovvero le relative clausole risultino, anche per effetto di modifiche normative, dell'evoluzione dei rischi connessi alla gestione o dell'entità degli investimenti realizzati, non più adeguati a garantire la tutela del patrimonio comunale e dell'interesse pubblico, può richiedere, con provvedimento motivato, l'adeguamento delle garanzie e delle coperture assicurative. Il concessionario è tenuto a provvedervi entro il termine assegnato dal Comune, comunque non inferiore a trenta giorni, trasmettendo la relativa documentazione comprovante l'avvenuto adeguamento.

In caso di escussione totale o parziale della cauzione definitiva o della fideiussione a garanzia degli interventi, il concessionario è obbligato al loro integrale reintegro entro il termine di 15 giorni dalla richiesta del Comune, pena la facoltà di quest'ultimo di avviare la procedura di revoca della concessione.

Il mancato, tardivo o incompleto adempimento degli obblighi di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima il Comune all'adozione dei provvedimenti previsti dalla concessione, ivi inclusa la revoca.

**ART. 12 – REVOCA**

Previa contestazione e diffida ad adempiere entro un termine congruo, il Comune può revocare la concessione in caso di grave o reiterato inadempimento, tra cui: mancata custodia, pulizia o manutenzione ordinaria; utilizzo difforme o non autorizzato; perdita delle coperture assicurative; mancata integrazione o reintegro della cauzione; interventi non autorizzati; mancata presentazione reiterata della relazione annuale; mancato o ritardato pagamento del canone; mancata realizzazione delle migliorie e mancato rispetto dei tempi, come previsti all'art.8.

Inoltre, il Comune può revocare la concessione per sopravvenute e motivate ragioni di pubblico interesse, con preavviso di almeno sei mesi, salvo situazioni di urgenza incompatibili con tale termine. Restano ferme le conseguenze previste dalla legge e dagli atti di gara.

Resta salvo il risarcimento del maggior danno e l'escussione delle garanzie.

**ART. 13 – RECESSO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario può recedere anticipatamente solo per gravi e motivate ragioni, con preavviso scritto di almeno 12 mesi. In tal caso resta tenuto al pagamento delle somme maturate e alla riconsegna del bene secondo l'art. 14, senza diritto a indennizzo per migliorie o investimenti, salvo quanto diversamente previsto dagli atti di gara o da specifico accordo scritto.

**ART. 14 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Alla scadenza o cessazione anticipata, l'immobile deve essere riconsegnato al Comune libero da persone e cose, pulito e in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso, con chiusura/voltura delle utenze e consegna di chiavi e documentazione.

La riconsegna risulta da apposito verbale in contraddittorio. Le opere autorizzate sono trattate ai sensi dell'art. 8. La regolare riconsegna costituisce condizione per lo svincolo della cauzione.

In caso di mancato rilascio nel termine assegnato, il concessionario è considerato occupante senza titolo; il Comune potrà agire per il rilascio e per il risarcimento dei danni derivanti dalla mancata disponibilità del bene.

**ART. 16 – DIVIETO DI CESSIONE E SUBCONCESSIONE**

È vietata la cessione del contratto e la subconcessione totale o parziale dell'immobile senza preventiva autorizzazione scritta del Comune. Restano consentiti, previa comunicazione e nel rispetto del progetto gestionale, i rapporti con fornitori e soggetti incaricati di singole attività, dei quali il concessionario risponde integralmente.

**ART. 17 – SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula, registrazione e gestione del contratto sono a carico del concessionario, salvo quelle che per legge gravano sul Comune.

**ART. 18 – NORME FINALI E FORO**

Il progetto gestionale, l'offerta economica e gli eventuali ulteriori documenti indicati nel provvedimento di aggiudicazione costituiscono parte integrante della concessione. Ogni modifica deve risultare da atto scritto.

Per quanto non previsto si applicano le norme vigenti in quanto compatibili. Foro competente: Vicenza, salvo le materie devolute alla giurisdizione amministrativa.

Per il COMUNE DI POSINA _____

Per il CONCESSIONARIO _____

Approvazione specifica ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., ove applicabili: artt. 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 18.
Il CONCESSIONARIO _____