

COMUNE DI RAVENNA

Codice Fiscale n. 00354730392

PG.n. Repertorio n.

BOZZA

CONCESSIONE D'USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI RAVENNA, SITO A RAVENNA IN VIA FALCONIERI N. 32 DA ADIBIRE A [CENTRO SOCIALE PER ANZIANI o altra attività ammessa dal bando di assegnazione].

Ravenna,

Premesso che:

- il Comune di Ravenna è proprietario dell'immobile appartenente al patrimonio indisponibile comunale sito a Ravenna in Via C. Falconieri n. 32, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. Ravenna, al foglio 126, mappale 211, subalterni 2 (cat. C/4 cons. 142 mq, piano T-1), 3 (cat. C/4 cons. 510 mq, piano T) e 4 (cat. A/10 cons. 3.5 vani pari a sup. 84 mq, piano T) e al Catasto Terreni al foglio 126, mappale 211, qualità Ente Urbano, superficie mq. 1228, oltre ad area cortiliva censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna, al foglio 126, mapp. 288, sup. mq. 1.278, il tutto meglio identificato nelle allegate planimetrie (ALLEGATO A),
- il bene è stato realizzato, in forza dell'atto di costituzione di diritto di superficie rep.57934 rac.11849 del 10/11/1994, come modificato con atto rep 60404 racc. 12845 del 6/2/1997, con naturale scadenza il 09/11/2024, dall'Associazione di Volontariato "Amare Ravenna" Associazione per la Coscienza della Terza Età;
- l'immobile è inserito nel "PEEP LAMA SUD", con destinazione a "Centro Ricreativo per Anziani";
-

Il sottoscritto Ing. _____ nato a OMISSIS il OMISSIS 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 e dell'art. 36 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, per dare esecuzione alla Determinazione Dirigenziale n. del

..... divenuta esecutiva in data

CONCEDE

a _____ (C.F. _____ -P.I. _____), di seguito denominata concessionaria o concessionario, avente sede legale a _____ Via _____ n. ___ e per essa il Sig. _____ nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS) che agisce in nome e per conto dell'Associazione in qualità di _____ l'immobile di proprietà comunale appartenente al patrimonio indisponibile, sito a Ravenna Via C. Falconieri n. 32, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. Ravenna, al foglio 126, mappale 211, subalterni 2 (cat. C/4 cons. 142 mq, piano T-1), 3 (cat. C/4 cons. 510 mq, piano T) e 4 (cat. A/10 cons. 3.5 vani pari a sup. 84 mq, piano T) e al Catasto Terreni al foglio 126, mappale 211, qualità Ente Urbano, superficie mq. 1228, oltre ad area cortiliva censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna, al foglio 126, mapp. 288, sup. mq. 1.278, il tutto come meglio identificato nelle allegate planimetrie (ALLEGATO A), alle seguenti condizioni.

1. La durata della concessione è fissata in anni nove (9) a partire dalla data di stipula, senza bisogno di preventiva disdetta alla scadenza.
2. Per l'utilizzo del complesso immobiliare il Concessionario dovrà corrispondere un canone annuo pari a _____; il pagamento dovrà essere effettuato 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. A garanzia degli obblighi assunti con la concessione, il concessionario dovrà costituire una cauzione pari ad una annualità del canone di concessione, nelle modalità previste all'art. 39 del regolamento comunale contratti, la quale sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute.
4. L'immobile oggetto della presente concessione dovrà essere destinato a sede associativa con una o più delle seguenti finalità: ricreativa, culturale e di solidarietà sociale e di beneficenza a favore degli anziani e delle persone che versano in situazioni svantaggiate in ragione delle condizioni fisiche e psichiche, economiche, sociali o familiari; tale utilizzo dovrà essere mantenuto e rispettato dalla concessionaria per l'intera durata della concessione, pena la revoca del presente atto.
5. Il Concessionario dovrà gestire l'immobile come da progetto presentato in sede di asta pubblica e dovrà reperire tutte le autorizzazioni (o atti analoghi) necessarie alla

Allegato B

realizzazione di quanto previsto nel progetto. Dovrà inoltre garantire la piena efficienza del bene concesso e la continuità dell'attività.

6. E fatto divieto di destinare il bene oggetto del presente atto allo svolgimento di qualsiasi attività a scopo di lucro, ossia a fronte di corresponsione di una qualche tariffa o prezzo, ancorché di natura socio-sanitaria.

7. Sono a carico del Concessionario tutte le spese di gestione ed esercizio relative alla conduzione dei locali dati in concessione e la manutenzione degli impianti oltre alle spese per le utenze e la Tari per le quali il Concessionario dovrà essere intestatario a proprio nome, IMU o altre imposte se e in quanto dovute. Sono altresì a carico del medesimo le spese relative alla pulizia dei locali in oggetto e della relativa area di pertinenza;

8. il Concessionario sarà custode dell'immobile concesso e ne risponderà in caso di perdita, deterioramento (anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro), esonerando espressamente la Proprietà da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di Terzi. Alla sottoscrizione del presente atto si dovrà produrre la documentazione relativa alla stipula di polizza assicurativa di copertura per la responsabilità civile verso Terzi e di polizza assicurativa di copertura per la responsabilità verso i prestatori d'opera, a garanzia dei rischi connessi all'espletamento delle attività che dovranno essere svolte nei locali utilizzati, estesa anche alla responsabilità civile derivante dalla conduzione dei locali/impianti e delle attività svolte. L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera la concessionaria dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

9. Il Concessionario conseguentemente all'utilizzo dei locali deve assumere ogni onere e responsabilità ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

10. Durante il corso della concessione le spese per la manutenzione ordinaria e **straordinaria conservativa** dell'immobile e della relativa area di pertinenza sono a carico del Concessionario, senza diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione.

Rientrano nella manutenzione straordinaria conservativa gli interventi edilizi che mirano a mantenere l'efficienza e la funzionalità di un edificio senza alterarne l'aspetto estetico, la struttura o la destinazione d'uso. Questo tipo di manutenzione è caratterizzato dall'esecuzione di lavori che vanno oltre la semplice riparazione ordinaria ma che non modificano in modo significativo l'edificio. Di seguito un elenco esemplificativo ma non esaustivo di interventi di manutenzione straordinaria conservativa:

- a) **Rifacimento di facciate:** Pulizia, ripristino o sostituzione degli elementi architettonici originali senza alterare il loro aspetto.
- b) **Sostituzione degli infissi:** Installazione di nuove finestre e porte che migliorano l'efficienza energetica, mantenendo lo stile originale.
- c) **Ristrutturazione del tetto:** Riparazione o sostituzione della copertura (anche con incremento dell'efficienza energetica) senza modificare la struttura portante o l'aspetto estetico.
- d) **Impianti tecnologici:** Adeguamento degli impianti (elettrici, idraulici, ecc.) per migliorare la sicurezza e l'efficienza energetica, senza modificare la destinazione d'uso degli ambienti.

Questi interventi sono finalizzati a conservare l'edificio e a prolungarne la durata nel tempo, rispettando il suo valore storico e architettonico.

11. E' fatto divieto al Concessionario di apportare modifiche ai locali o di modificarne l'uso senza preventiva autorizzazione della Proprietà; eventuali interventi di miglioramento dovranno essere sempre preliminarmente assoggettati ad accordi con l'Amministrazione, con eventuale possibilità di scontare la somma sostenuta per lavori dal canone di concessione.

12. Le eventuali migliorie, innovazioni ed addizioni saranno acquisite dal Comune di Ravenna senza che la concessionaria abbia a pretendere indennizzo e/o rimborso alcuno.

13. Nel caso di modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione della Proprietà alla riconsegna dell'immobile il Comune di Ravenna avrà il diritto di ottenere la rimessa in pristino stato.

14. Il Concessionario esonera il Comune di Ravenna da qualunque responsabilità derivante da eventuali danni cagionati a persone e/o cose in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto. La medesima non potrà chiedere o vantare dal Comune di Ravenna indennizzi e/o rimborsi spese per il risarcimento di danni in conseguenza di ammanchi di merce sottrazione o deperimento degli impianti attrezzature e mobili.

15. Qualora, 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 dei locali da parte del Concessionario non confacente alle

Allegato B

finalità suesposte gli stessi ritorneranno nella piena disponibilità del Comune di Ravenna senza che la concessionaria nulla abbia a pretendere;

16. Durante il periodo di validità della concessione dovrà essere consentito l'accesso e l'ispezione ai locali da parte del personale del Comune ovvero da persone autorizzate dal medesimo.

17. Il Comune di Ravenna si riserva la facoltà, per motivi di necessità o per mancato rispetto di quanto indicato nella presente concessione, dietro semplice richiesta, di revocare in qualsiasi momento la concessione d'uso: in tal caso gli occupanti dovranno lasciare l'immobile sgombro da persone e cose provvedendo al pristino stato dei locali entro 60 gg. dal ricevimento della comunicazione.

18. In caso di revoca della concessione, per qualsiasi dei casi sopraindicati, al Concessionario non sarà riconosciuto alcun indennizzo e/o rimborso spese per eventuali costi sostenuti dalla medesima e, comunque, qualsiasi altro rimborso di spese.

19. L'inadempienza da parte del Concessionario di uno dei patti contenuti in quest'atto produrrà ipso iure la sua revoca.

20. Eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla competente Autorità Giudiziaria.

21. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, sono a carico della concessionaria.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. Il Concessionario _____

p. Il Comune di Ravenna

=====