

Allegato 5

COMUNE DI Novara

PROVINCIA DI Novara

Rep. N.

CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DI LOCALI UBICATI AL CIVICO 3 DI VIA CAVALCAVIA SAN MARTINO PRESSO IL QUARTIERE DI SAN MARTINO A NOVARA

L'anno 2024 addì xxxxxxxxxxxx del mese di xxxxxxxx, in Novara e nella Casa Comunale.

1) Architetto Elisabetta Rossi, nata a Novara il la quale interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Novara C.F....., domiciliata per la carica in Novara, presso la sede Municipale, e sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore 11 Sviluppo del Patrimonio Immobiliare, tale nominata in forza del provvedimento del Sindaco n. x in data xxxxxxxx nel prosieguo Concedente;

2) nel proseguo Concessionario
parti i tra le quali non esiste alcuna relazione di parentela né di affinità, giuridicamente capaci di obbligarsi e di contrattare e che d'accordo tra loro rinunciano all'assistenza dei testimoni convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

CHE il Comune di Novara è proprietario dell'immobile in Via Cavalcavia San Martino 3 inserito al Foglio 38 del Comune di Novara, come particella 944 subalterno 2, ricadente nella zona Zona censuaria 3, Categoria C/1a), Classe 12, Consistenza 96 mq,

CHE con determinazione a contrarre del Dirigente del Settore 11 Sviluppo del Patrimonio Immobiliare n. xxxx del xxxxx, sono stati approvati i documenti di gara;

CHE con la determinazione del Dirigente del Settore 11 Sviluppo del Patrimonio Immobiliare, n. xxxx del xxxxxx sono stati approvati gli atti di gara;

Allegato 5

CIÒ PREMESSO

La premessa narrativa si intende qui integralmente riportata ed approvata;

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Novara, in persona del Dirigente del Settore 11 Sviluppo del Patrimonio Immobiliare, concede, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410, a..... , con sede legale in, rappresentata dal suo legale rappresentante signor nato a il domiciliato per la carica in..... dell'immobile indicato in premessa (All. 1)

L'immobile è concesso in uso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessori, manifeste e non manifeste, così come spettano al Comune di Novara, in forza dei titoli e del possesso. Lo Stato di fatto del bene risulta ben noto al Concessionario per aver effettuato apposito sopralluogo in data xx/xx/xxxx. Le condizioni e obblighi derivanti dalla presente concessione sono ben noti al concessionario per aver visionato e sottoscritto per accettazione i documenti di gara che si intendono qui richiamati.

Il Concessionario pertanto espressamente accetta la concessione dell'immobile nello stato in cui si trova, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi e occulti.

Il Comune di Novara non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i beni oggetto della presente concessione presentino vizi tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DEI BENI

I beni vengono concessi esclusivamente per gli usi indicati nell'avviso di affidamento dell'immobile comunale, che qui viene integralmente richiamato

ARTICOLO 3 - CANONE

Allegato 5

Il canone annuo, non soggetto ad IVA, per la presente concessione è stato determinato in euro **6.500,00**. Per l'intera durata, pari a **15 anni**, dalla stipula dell'atto di concessione di valorizzazione ed a prescindere dalla effettiva durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione degli interventi proposti, non sarà dovuto alcun canone.

ARTICOLO 4 - DURATA

La Concessione decorre dalla data del presente atto ed avrà durata di anni **15 (quindici)**

E' esclusa qualsiasi possibilità di rinnovo tacito.

ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario dovrà presentare alle amministrazioni competenti, entro 3 mesi dalla stipula della concessione, tutta la documentazione necessaria per ottenere le autorizzazioni/concessioni/permessi/nullaosta.

2. Il concessionario dovrà realizzare, con tutti gli oneri a suo carico nessuno escluso, gli interventi che si rendessero necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni/concessioni/permessi/nullaosta comunque denominati e tutti gli interventi di messa in sicurezza necessari all'avvio dell'attività in considerazione del fatto che l'area viene concessa a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3. Il concessionario, relativamente agli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, si impegna ad acquisire le necessarie autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque previsti dalla normativa e di avvalersi, per la loro esecuzione, esclusivamente di soggetti qualificati all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

4. Il concessionario si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine temporale di due anni, come previsto nel suddetto avviso, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Amministrazione concedente la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi oltre ad una re-

Allegato 5

lazione comprovante il rispetto del crono programma. La mancata realizzazione degli

interventi nei termini stabiliti potrà determinare la decadenza dalla concessione.

5. Il concessionario accetta che la concessione avvenga nello stato di fatto e di diritto in

cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la par-

tecipazione alla procedura senza nulla pretendere dal Comune di Novara.

6. Il concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e ri-

schio il conseguimento dell'approvazione del progetto, nonché di ogni altra autorizza-

zione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per

l'esercizio delle attività di gestione previste nella proposta presentata in sede di offerta.

7. Il concessionario si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le

attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumen-

dosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

8. Il concessionario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la

propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto del-

la presente concessione e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e

all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto conces-

sorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle

manutenzioni presentato in sede di offerta.

9. Il concessionario si impegna a manlevare l'amministrazione concedente rispetto a

pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati

dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante

dalla sua gestione per effetto della concessione.

10. Il concessionario si obbliga a manlevare l'amministrazione concedente da ogni e

qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in

dependenza della concessione dello stesso e a tal fine si obbliga a stipulare la polizza

Allegato 5

assicurativa così come prevista all'art. 25 da presentarsi all'atto della stipula della concessione.

12 . Sono altresì a carico del concessionario la fornitura di energia elettrica, la fornitura dell'acqua potabile, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e qualsiasi altra spesa derivante dalla presente concessione.

13. Il concessionario, oltre agli obblighi di carattere generale impliciti nel rapporto concessorio, si obbliga:

a) a rispettare in modo assoluto la destinazione dei locali così come consegnati e riquadrificati;

b) a non apportare alcuna variante alle strutture, se non preventivamente e formalmente autorizzata dal Comune;

c) a non svolgere attività diverse da quelle indicate in sede di offerta.

ARTICOLO 6 - SCADENZA DELL'AFFIDAMENTO E RICONSEGNA DELLE STRUTTURE

Tutti gli interventi proposti dal Concessionario in sede di gara nonché le eventuali migliorie alla struttura che il Concessionario intenda apportare nel corso del periodo di concessione, dovranno essere previamente autorizzate dal Comune. Le eventuali migliorie, al termine della concessione, entreranno a far parte del patrimonio comunale senza diritto a compenso alcuno a qualsivoglia titolo da parte del concessionario in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione concedente.

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 5 D.L. 351/2001 s.m.i. in caso di decadenza/recesso dal contratto nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo.

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 4 D.L. 351/2001 s.m.i. alla

Allegato 5

scadenza della concessione l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere con una nuova concessione anche nel caso in cui per il bene oggetto della presente concessione non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Al momento della scadenza dell'affidamento, ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o di risoluzione per inadempimento, il Concessionario avrà il dovere di riconsegnare le strutture oggetto di concessione funzionanti, in buono stato di manutenzione e a norma, rispondendo personalmente per eventuali danni alla struttura che comporteranno per il concessionario l'obbligo del risarcimento; il Comune non procederà allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.

ARTICOLO 7 - SUBENTRO

E espressamente vietata la subconcessione, mentre è concesso, alle condizioni sotto indicate, il subentro, per cause di forza maggiore o per quiescenza, di taluni professionisti all'interno dell'assetto del concessionario solo successivamente all'autorizzazione da parte dell'Ente.

La concessione dovrà sempre rimanere in capo all'aggiudicatario il quale rimarrà unico responsabile della concessione e degli obblighi da essa discendenti.

In caso di subentro dovranno essere indicati i nominativi dei subentranti all'Ente con un preavviso minimo di 60 gg, al fine di poter compiere le verifiche di rito.

ARTICOLO 8 - REVOCA

Il Comune può procedere alla revoca dell'affidamento esclusivamente nei casi previsti all'art. 21-quinquies L. 241/90. L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al concessionario.

La revoca dell'affidamento è disposta con specifico atto dell'Amministrazione comunale ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

Al termine della concessione o all'atto della revoca anticipata della medesima, le opere

Allegato 5

realizzate dal gestore rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, fatti

salvi i diritti del concessionario sulla base della norma sopracitata.

ARTICOLO 9 - RECESSO

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario solo nei casi di forza maggiore o altra situazione di impossibilità sopravvenuta non imputabile al concessionario con un preavviso di mesi 6 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente. Sono fatte salve le ipotesi di scioglimento per mutuo consenso tra le parti.

ARTICOLO 10 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE PER INADEMPIMENTO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del cod. civ. l'atto di concessione può essere risolto in qualsiasi momento, con atto Dirigenziale, in caso di mancato adempimento ad una delle obbligazioni in esso contenute.

In particolare:

a) ritardi oltre 12 mesi nell'esecuzione degli interventi rispetto al crono programma proposto in sede di gara non giustificabili da esigenze sopravvenute e non conoscibili e prevedibili al momento della formulazione dell'offerta;

b) ingiustificata sospensione/cessazione o modifica delle attività, chiusura al pubblico della struttura;

d) mancato rinnovo delle polizze assicurative;

e) perdita del possesso dei requisiti di ordine morale dichiarati in sede di partecipazione alla gara;

f) subentro come inteso ai sensi dell'art. 19 in mancanza della preventiva autorizzazione da parte del Comune di Novara;

g) gravi o reiterate violazioni degli altri obblighi previsti dal presente bando;

h) per fallimento del concessionario.

Allegato 5

E' causa di risoluzione/decadenza del contratto/concessione la violazione, da parte dei soci e dei collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi contenuti nel Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici approvato con **DPR n. 62 del 16/04/2013**, nonché del Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Novara.

In caso di risoluzione/decadenza l'Amministrazione comunale avrà diritto di entrare in possesso, all'atto della notifica del provvedimento, degli immobili ed attrezzature fisse rinunciando il concessionario al beneficio della costituzione in mora e delle ordinarie formalità.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni, per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso l'Amministrazione, il concessionario risponde con il proprio patrimonio.

Qualora si verifichi uno dei casi di risoluzione contrattuale di cui sopra, l'Amministrazione avrà diritto ad incamerare la cauzione, di cui al seguente articolo, fatta salva la risarcibilità di danni ulteriori.

In ogni caso la risoluzione del contratto comporta la decadenza della concessione.

Il concessionario dichiarato decaduto non potrà avanzare pretese a titolo risarcitorio e/o indennitario per qualsiasi motivo connesso e/o derivante dall'applicazione di quanto stabilito nel presente bando e dalla aggiudicazione decaduta.

ARTICOLO 11 – DEPOSITO CAUZIONALE

Il concessionario è tenuto a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, **.....**

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella concessione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze da parte del concessionario, l'amministrazione incamererà detta cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Allegato 5

ARTICOLO 12 - RESPONSABILITÀ – POLIZZA ASSICURATIVA

Il concessionario sarà, direttamente ed indirettamente, totalmente responsabile di eventuali danni, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., che, in relazione alle attività svolte e custodia delle aree di cui sopra, venissero arrecati alle persone e/o alle cose tanto dell'Amministrazione che di terzi, senza riserve o eccezioni. E' escluso in via assoluta ogni compenso al concessionario per danni o perdite di materiali, attrezzature ecc., siano essi determinati da causa di forza maggiore o qualunque altra causa, anche se dipendente da terzi.

Il concessionario dovrà realizzare gli interventi in condizioni di sicurezza. Gli interventi, i servizi, i mezzi e le attrezzature e il relativo modo di impiego dovranno essere uniformate a tutte le normative di sicurezza vigenti. Il concessionario deve rispettare le disposizioni di cui al Testo Unico in materia di sicurezza sul lavoro. Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui sopra, ogni più ampia responsabilità ricadrà sul concessionario, il quale dovrà, pertanto, provvedere ai risarcimenti del caso, sollevando l'Amministrazione da ogni più ampia responsabilità.

Il concessionario ha stipulato idonea polizza assicurativa n.rilasciata da, per un massimale di € 100.000,00 contro tutti i rischi derivanti dalla concessione a titolo esemplificativo da RCT (persone, animali, cose) incendio, furto, atti vandalici, eventi naturali, crolli ecc. che esonera il Comune concedente da ogni responsabilità derivante dalla concessione.

Il concessionario ha stipulato idonea polizza assicurativa n.rilasciata da, polizza assicurativa a favore del Comune con massimale di € 1.100.000,00 per danni al bene in concessione derivanti dall'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra causa (eventi naturali, incendio, crolli ecc.) anche dipendente da fatti di

Allegato 5

terzi.

ARTICOLO 13 - CONTROLLI

Il personale dell'Amministrazione comunale vigilerà sul regolare adempimento alle obbligazioni assunte dal concessionario, effettuando periodiche verifiche, risultanti da appositi verbali, per valutare il corretto adempimento degli obblighi imposti dal presente bando.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del concessionario derivante dalla concessione l'amministrazione si riserva di applicare secondo graduazione le penalità indicate nell'avviso e per le violazioni essenziali di dichiarare la decadenza della concessione.

ARTICOLO 14 - FINE GESTIONE E RESTITUZIONE

Alla scadenza naturale della concessione tutte le strutture e le aree di pertinenza assegnate dovranno essere riconsegnate all'Ente in buono stato manutentivo e conservativo, completamente liberi da persone e cose di proprietà e/o di pertinenza del Concessionario e non di proprietà del Comune.

Al fine di accertare che il concessionario abbia lasciato le aree, le strutture ecc. nello stato e nelle condizioni di cui sopra, l'Amministrazione effettuerà, a mezzo degli uffici competenti, apposito sopralluogo di cui verrà redatto verbale di constatazione.

Fatti salvi eventuali casi di inadempimento o parziale inadempimento, accertato con apposito verbale il buono stato manutentivo e conservativo dell'immobile, delle strutture e delle attrezzature riconsegnate, l'Amministrazione procederà allo svincolo del deposito cauzionale entro 30 giorni dal sopralluogo di cui sopra.

ARTICOLO 15 - SPESE, IMPOSTE, TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di concessione, ivi

Allegato 5

comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico dell'affidatario. Si dà atto che l'imposta di bollo è assolta in modo virtuale.

ARTICOLO 16 - STIPULA DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del c.c. il concessionario dichiara di aver preso integralmente visione di tutte le disposizioni contenute negli articoli della presente concessione di approvarli incondizionatamente.

ARTICOLO 17 - FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario, Foro competente di Novara, ai sensi delle vigenti norme.

ARTICOLO 18 - ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

Per gli effetti della presente Concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso,

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, dovranno essere effettuate per iscritto via pec; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inviate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati stesso mezzo dalle stesse.

Quanto al CONCEDENTE: indirizzo pec indicato sul sito istituzionale www.comune.-Novara.it

Quanto al CONCESSIONARIO:

La Presente Concessione è sottoscritta in forma digitale, dopo aver verificato che i certificati di firma del Sig. xxx e della Dirigente Arch. Rossi E. sono validi e conformi al disposto dell'art.1 comma 1 lett. f) del D.Lgs. n. 82/2005 .

Si dà atto che sul contratto viene apposta la marca temporale che consente di stabilire

Allegato 5

l'esistenza del presente documento e di opporlo a terzi ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. bb) del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.ii.

f.to

f.to la Dirigente del Settore 11