

ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO EX-ACCORSI PER LA SUA DESTINAZIONE ALLE FINALITA' DI RIGENERAZIONE URBANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, nella sede del Comune di Legnano, di seguito denominato anche "Amministrazione" o "Ente" sono presenti:

- _____, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di _____, a ciò espressamente autorizzato e domiciliato, per lo scopo, in _____, Via _____;
- _____, in qualità di _____, del/la _____, con sede legale in _____, via _____, n. _____, CF. _____, P.IVA. _____, domiciliato per la carica presso _____, indirizzo _____ PEC _____;

PREMESSO CHE

- il Comune di Legnano è proprietario dell'immobile ex "RSA ACCORSI" sito in Via Girardi 32, quartiere Canazza della Città di Legnano, censito in catasto al Foglio _____, p.lla _____, sub. _____ meglio rappresentato nell'estratto di mappa/planimetria catastale, allegato al presente atto (di seguito anche "Immobile");
- l'immobile in oggetto appartiene al Patrimonio Indisponibile dell'ente e che è possibile procedere ai sensi di quanto previsto dal vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare;
- Le "Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzarsi nel corso del mandato 2020/2025" approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 21.12.2020 in cui,
 - al punto 2 "Il coraggio di... curare la comunità" si propone: L'attivazione di servizi per le famiglie e L'attivazione di servizi per anziani;
 - Al punto 3 "Il coraggio di... rigenerare beni e servizi essenziali" si ipotizza di ricavare nella "vecchia casa di riposo Accorsi, ... spazi a uso pubblico che potranno essere utilizzati per realizzare un nuovo centro civico;

- Il DUP 2023/2025 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21.03.2023 prevede alla Missione 12 - Programma 4 - codice 6040 – la realizzazione di progetti di integrazione territoriale delle periferie: Canazza (ex Accorsi): Alla luce degli esiti della Co-Programmazione, attivare la procedura di co-progettazione o, in alternativa, elaborare una proposta di gestione dell'immobile anche al di fuori delle procedure dell'art. 55 del Codice terzo Settore;
- L'obiettivo gestionale 2023 dal titolo "Progetti di integrazione territoriale delle periferie: Canazza (ex Accorsi)" prevede: A seguito delle attività svolte nel 2022 di analisi e valutazione delle diverse ipotesi progettuali (attività di co-programmazione), l'obiettivo strategico è quello di individuare una soluzione progettuale economicamente sostenibile e concretizzarla;
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. ___ del ___ e successiva determinazione dirigenziale n. ___ del ___ è stata avviata specifica procedura ad oggetto: avvio della procedura avente per oggetto "indizione di un'istruttoria pubblica finalizzata all'individuazione di un operatore cui assegnare in concessione l'immobile comunale denominato ex- accorsi per la sua destinazione alle finalità di rigenerazione urbana;
- con provvedimento prot. n. _____ del _____, è stata approvata la graduatoria di merito e l'Immobile è risultato assegnato a _____ (di seguito anche "Assegnatario") che ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti previsti dall'Avviso pubblico;
- detto Immobile è composto da _____;
- nell'ambito dell'istruttoria pubblica di cui sopra, l'Assegnatario ha presentato una Proposta progettuale finalizzata a _____ allegata al presente atto (Allegato A);

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra i contraenti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO E FINALITÀ

1. Oggetto del contratto è l'assegnazione in concessione l'immobile comunale denominato Ex-Accorsi" per la sua destinazione alle finalità di rigenerazione urbana;
2. Finalità:
 - a. Garantire una gestione integrata ed unitaria dell'immobile;
 - b. Erogare un mix funzionale di servizi al territorio in grado, per quanto possibile, di rendere auto sostenibili le attività;
 - c. Completare il percorso di rigenerazione urbana dotando il territorio di:

- i. Alloggi a carattere temporaneo da destinare a lavoratori presenti (per esempio: insegnanti, lavoratori della sanità, trasferte di personale di imprese, ...), studenti (universitari, Istituti tecnici Superiori, scuola infermieristiche o specializzazioni delle strutture sanitarie della zona...);
- ii. Alloggi per percorsi di autonomia abitativa (giovani, terza accoglienza, anziani e disabili);
- iii. Spazi per lo studio, la formazione, laboratori per corsi post-diploma professionalizzanti e tecnici, biblioteche specialistiche, convegnistica;
- iv. Servizi e spazi di carattere socio-ricreativo, culturale, aggregativo, animativo e animativo-sportivo;

2. L'assegnazione del bene oggetto della presente Concessione risulta, pertanto, strumentale alle finalità di cui al comma 1 – restando inteso che i diritti/obblighi che dalla stessa discendono sono improntati all'esigenza di assicurarne la corretta e proporzionata attuazione – ed è, nello specifico, finalizzata all'esigenza di realizzare il progetto di _____ allegato al presente atto.

3. A tal fine, all'esito dell'istruttoria pubblica richiamata nelle premesse, l'Amministrazione assegna a _____, che accetta, il bene sito in _____ (___), Via _____, censito in catasto al Foglio _____, p.lla _____, sub. _____ per la realizzazione della Proposta progettuale _____ allegata.

Art. 2 – PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

1. Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto e i relativi allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.

2. Si richiamano, in particolare:

- a) l'Avviso pubblico ed i relativi allegati;
- b) la Proposta progettuale presentata dall'Assegnatario in sede di partecipazione alla procedura selettiva;
- c) il Piano economico-finanziario presentato dall'Assegnatario in sede di partecipazione all'istruttoria pubblica, comprensivo della sezione comprovante l'impegno dell'Assegnatario **[eventuale]** ad assumere a propria cura e spese, oltre alla manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria dell'immobile e tutti gli interventi, anche di natura migliorativa, necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile;
- d) la documentazione comprovante la sussistenza di fonti di finanziamento esterno rispetto all'Assegnatario **[eventuale]**.

Art. 3 – REGOLAZIONE DEI RECIPROCI RAPPORTI ED OBBLIGHI

1. La concessione in uso non comporta, di per sé, alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche né della proprietà degli immobili. Le attività/servizi erogati dal Soggetto assegnatario (d'ora in avanti Assegnatario), nell'ambito delle diverse progettualità, si intendono svolte all'interno di un rapporto di diritto privato tra l'Assegnatario del bene e i cittadini che, secondo le diverse modalità previste, ne fruiscono. Gli Assegnatari manlevano il Comune di Legnano da qualunque responsabilità/danno a persone o a cose conseguente all'utilizzo dei beni assegnati e, a tal fine, costituiscono e consegnano all'Amministrazione apposite polizze assicurative;
2. Il bene oggetto della presente procedura è assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna come risulta da specifico verbale (Allegato ____). Gli interventi necessari alla funzionalizzazione prevista dalla proposta progettuale presentata sono a carico dell'Assegnatario;
3. L'Assegnatario designa come Referente per gli adempimenti della concessione e l'interlocuzione con l'Amministrazione il sig. _____;
4. L'Amministrazione attiverà un sistema di monitoraggio permanente della qualità e regolarità delle azioni svolte dall'Assegnatario, riservandosi il diritto di riscontrare in maniera diretta e indiretta gli impatti e gli effetti della progettualità, nonché di effettuare ispezioni ed accessi presso l'immobile assegnato, anche senza preavviso.

ART. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE IN USO E MODALITA' DI CONDUZIONE DEL BENE

1. Il bene oggetto della presente procedura è assegnato per la durata massima di ____ mesi (___ anni);
2. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene assegnato, comprese le attrezzature e gli impianti. Relativamente a tutte le manutenzioni, ordinarie e straordinarie, vige il seguente criterio interpretativo: tutto ciò che

non è posto esplicitamente a carico dell'AC, si intende posto a carico dell'aggiudicatario, anche quando ciò non sia stato esplicitamente espresso nei documenti di gara;

3. Competono all'AC gli oneri relativi all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie solo limitatamente ai seguenti aspetti:

- a. Le strutture in cemento armato dell'immobile e la copertura (tetto, esclusi i pluviali);
- b. L'applicazione di nuove normative, successive alla scadenza di pubblicazione dell'avviso, che dovessero comportare eventuali modifiche strutturali e/o impiantistiche;

4. Per quanto non contemplato al precedente punto 3, gli oneri competono al soggetto aggiudicatario. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 8.2 del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare il valore degli investimenti operati dall'aggiudicatario sul patrimonio immobiliare è quantificato in € _____ complessivi. Tale importo si riferisce agli interventi di cui all'Allegato 2 al presente atto. L'importo di tali interventi sarà detratto dal canone di concessione dovuto, così come risultato dalla presente procedura, sino alla concorrenza dell'importo massimo di € _____. Importi superiori non verranno riconosciuti dall'AC. L'importo annuale che verrà fatturato dall'Aggiudicatario è definito sulla base del seguente algoritmo: _____;

5. Nel caso di interventi di manutenzione e/o investimenti e/o interventi che ai sensi del presente avviso fossero a carico dell'AC, la stessa potrà affidare all'aggiudicatario la progettazione e l'esecuzione degli interventi riconoscendone il corrispettivo;

6. La determinazione del valore degli interventi di cui al punto precedente verrà fatta secondo i seguenti criteri di massima:

- a. Riferimento ai listini ufficiali relativi alle prestazioni/lavori e/o forniture e servizi;
- b. Applicazione al valore economico così individuato un percentuale di ribasso che non potrà essere inferiore al 15%;

7. In caso di definitiva rottura e/o deperimento dei beni di proprietà dell'AC, l'aggiudicatario è tenuto a reintegrarli con oneri a proprio carico. I concorrenti in sede di sopralluogo dovranno prendere contezza della consistenza dei beni e valutare l'eventuale loro sostituzione e/o il bisogno di interventi di manutenzione da svolgere nel corso dell'appalto;

8. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento:

- a. Di tutte le utenze intestandosi i relativi contratti;
- b. Della TARI (o altra tariffa/tassa relativa ai rifiuti);

- c. Del canone di concessione annuale così come determinato dalla presente procedura. L'importo annuale del canone sarà annualmente aggiornato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
9. L'aggiudicatario dovrà rispettare le disposizioni vigenti relative alla raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 10. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle pertinenze e del verde relativo alle aree esterne;
 11. L'Aggiudicatario dovrà provvedere alla tinteggiatura degli spazi ogni qualvolta necessario e comunque almeno ogni 48 mesi;
 12. In generale l'aggiudicatario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza e la conservazione delle strutture e dei relativi arredi, provvedendo all'immediata riparazione, ripristino o sostituzione delle apparecchiature non funzionanti per motivi di obsolescenza, guasti o danni procurati da terzi, con oneri a proprio carico;
 13. L'AC si riserva in ogni momento di controllare l'effettivo stato delle attrezzature, degli impianti e quanto riportato sul registro di manutenzione;
 14. L'aggiudicatario dovrà eseguire gli interventi di manutenzione con tempestività. Sarà tenuta a chiamare immediatamente un proprio tecnico di fiducia che dovrà eseguire tempestivamente le riparazioni del caso;
 15. Gli interventi di riparazioni dovranno essere eseguiti celermente al fine di evitare qualsiasi tipo di decadimento dell'efficienza delle attrezzature, relativamente alla sicurezza, alla qualità del servizio, nonché a rischi connessi allo stato igienico degli alimenti;
 16. L'aggiudicatario dovrà garantire in ogni momento l'accesso agli incaricati dell'AC per esercitare il controllo dell'efficienza e della regolarità dei servizi;
 17. Nel caso di interventi che richiedano autorizzazioni di tipo edilizio, l'aggiudicatario:
 - a. Si assume ogni onere al riguardo e dovrà, comunque, acquisire il parere preventivo dell'AC;
 - b. Dovrà seguire l'iter amministrativo specifico previsto dalla normativa comunale e sovra comunale in vigore;
 18. Qualsiasi intervento di tipo edilizio o che comporti la modificazione della destinazione funzionale degli spazi e dei luoghi assegnati, senza l'acquisizione del parere preventivo dell'AC potrà dar luogo, a totale discrezione dell'AC, all'immediata revoca della concessione con l'addebito di ogni onere all'aggiudicatario;
 19. La definizione di "manutenzione ordinaria" e "manutenzione straordinaria" si riferisce alla normativa in vigore comunale e sovracomunale;

20. Non possono esservi concessione o mantenimento della disponibilità del bene, disgiunti dalla realizzazione della proposta progettuale per la quale lo stesso è stato assegnato. Nelle giornate/orari nei quali non si svolgono le attività di cui alla proposta progettuale, è ammesso l'impiego del bene, da parte dell'Assegnatario, per lo svolgimento di altre attività, esclusivamente con finalità sociale e non confliggenti con il progetto principale. Tali eventuali attività complementari dovranno essere preventivamente comunicate all'Amministrazione e dalla stessa autorizzate;

21. È possibile prevedere l'istituto della sub-concessione ad altri soggetti qualora ciò sia funzionale alla realizzazione della proposta progettuale e previa autorizzazione da parte dell'AC;

22. Tutti gli oneri relativi all'attuazione della proposta progettuale sono a carico dell'aggiudicatario che è tenuto a rispettare le disposizioni di legge e regolamentari vigenti con particolare, ma non esclusivo riferimento, a quelle fiscali, tributarie, di sicurezza, igienico-sanitarie e di impiego del personale. In particolare l'aggiudicatario è tenuto ad acquisire tutte le autorizzazioni, manleva, certificazioni e quanto altro necessario all'attuazione della proposta progettuale (per esempio: Certificato di prevenzione incendi, presentazione di SCIA specifiche, ecc.);

23. Qualora, nel corso dell'attuazione del progetto, decorsi cinque anni dall'avvio dello stesso, mutassero le condizioni sociali ed economico finanziarie, il progetto stesso potrà essere rivisto, anche nella componente economica. In tale circostanza:

a. Dovrà essere attivata una procedura di rinegoziazione congiunta;

b. Non dovranno essere alterati i contenuti economici strutturali della Concessione previsti dal bando.

Art. 5 – CONSEGNA DEL BENE

1. L'Immobile viene consegnato all'Assegnatario, per le finalità di cui all'articolo 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2. L'Assegnatario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto dell'assegnazione.

3. L'Assegnatario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla legislazione in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. recante *“Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che*

modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” e il D.M. n. 37/2008 “Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”.

4. L'Assegnatario rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Amministrazione e a ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne l'Amministrazione stessa da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

5. La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito “il Verbale di Consegna”).

6. Dal momento della consegna e per tutta la durata dell'assegnazione, l'Assegnatario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione dell'assegnazione, l'Assegnatario dovrà restituire l'Immobile in buono stato di conservazione.

Art. 7 – DURATA E CANONE DELLA CONCESSIONE

1. L'Immobile è concesso per la durata di _____ anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto
2. IL CANONE DI CONCESSIONE DOVUTO dall'assegnatario all'Amministrazione ammonta ad € _____ annui oltre iva di legge;
3. L'Immobile è assegnato gratuitamente per la durata di _____ anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto;
4. Il canone dovrà essere versato in una unica soluzione dentro la data del 30.09. di ogni anno;
5. È esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

Art. 8 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI ASSEGNAZIONE

1. Il rapporto che, con il presente atto, si instaura tra l'Amministrazione e l'Assegnatario esclude espressamente e tassativamente qualsiasi traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche e rimane disciplinato da questo atto stesso e, per quanto qui non previsto, dalla disciplina di cui all'Avviso pubblico, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e da eventuali future modifiche ed integrazioni.

Art. 9 – ACCESSO ALL'IMMOBILE

1. L'Assegnatario, per tutta la durata dell'assegnazione, consente l'accesso all'Immobile da parte dei rappresentanti dell'Amministrazione o di soggetto terzo eventualmente incaricato dalla stessa, in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni per la verifica dell'effettiva attuazione della Proposta progettuale e/o delle condizioni dell'Immobile assegnato.
2. L'Assegnatario è tenuto a consentire la visita e l'accesso anche senza preavviso.

Art. 10 – MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la funzionalizzazione, riqualificazione e riconversione dell'immobile, per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria [eventuale], nulla escluso ed eccettuato e compresa la predisposizione, a cura e spese dell'Assegnatario, della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicati come gli "Interventi".
2. L'Assegnatario si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti tutti gli Interventi di cui al comma 1, dando formale e tempestiva comunicazione all'Amministrazione dell'inizio delle relative attività.
3. L'Assegnatario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti o modifiche) e per l'esercizio delle attività di cui all'art. 3, per tali intendendosi le attività previste nella Proposta progettuale presentata in sede di partecipazione all'istruttoria pubblica, restando in ogni caso inibita all'Assegnatario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.
4. L'Assegnatario si obbliga a trasmettere all'Amministrazione copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera. La trasmissione di tali atti deve avvenire entro 10 (dieci) giorni dall'intervenuta approvazione da parte degli Organi competenti.

5. Gli Interventi saranno realizzati dall'Assegnatario, anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Assegnatario in sede di partecipazione all'Avviso pubblico, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico dell'Assegnatario. Gli Interventi dovranno concludersi entro i termini stabiliti nel Cronoprogramma presentato in sede di partecipazione all'Avviso pubblico, ovvero nel rispetto dei diversi termini comunicati all'Amministrazione nell'ipotesi di attività successivamente delineatesi.

6. Laddove le autorizzazioni di cui al comma 3 contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dall'Assegnatario.

8. Gli Interventi necessari per adibire l'Immobile alle attività descritte nella Proposta progettuale devono intendersi già autorizzati dall'Amministrazione con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti o modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che l'Assegnatario riterrà necessarie e/o opportune, ai fini della migliore riuscita della Proposta progettuale, potranno essere introdotte previo consenso scritto dell'Amministrazione e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata dell'assegnazione. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo a esito del conseguimento da parte dell'Assegnatario delle approvazioni e autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

9. Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto dell'assegnazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dall'Assegnatario si intenderà oggetto della presente Concessione.

Art. 11 – RESPONSABILITÀ DELL'ASSEGNETARIO PER E NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'Assegnatario, manlevando espressamente l'Amministrazione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, ad osservare e/o far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dall'Assegnatario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, europee, statali e locali, in materia di

esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2. Qualora l'importo dei lavori da eseguire lo richieda, ai sensi delle vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, le imprese dovranno essere in possesso di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciato da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

3. L'Amministrazione rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra l'Assegnatario e i terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico dell'Assegnatario di manlevare e tenere integralmente indenne l'Amministrazione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4. L'Assegnatario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Amministrazione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte dell'Assegnatario stesso. Si rinvia al riguardo agli obblighi assicurativi di cui all'art. 18.

Art. 12 – ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ

1. Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche, l'Assegnatario sarà tenuto a trasmettere all'Amministrazione la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi e le certificazioni necessarie e conseguenti (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica).

2. Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico dell'Assegnatario che è tenuto, nei confronti dell'Amministrazione, alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile.

3. È fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di pretendere il ripristino dell'Immobile nello stato in cui lo stesso è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale.

Art. 13 – ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

1. Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo dell'assegnazione in uso dell'Immobile, lo Stato acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, *“ipso iure”*, tutte le opere realizzate senza che l'Assegnatario, o qualsiasi terzo, avente causa dell'Assegnatario, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

Art. 14 – ESONERO DI RESPONSABILITÀ

1. L'Assegnatario esonera l'Amministrazione da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'Immobile assegnato. Si rinvia al riguardo agli obblighi assicurativi di cui all'art. 18.

2. L'Assegnatario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione da ogni conseguenza per la loro inosservanza.

3. L'Assegnatario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione per il diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Assegnatario, derivante da eventuali leggi o regolamenti.

Art. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA [E STRAORDINARIA]

1. A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna di cui all'art. 6, comma 5, l'Assegnatario assume l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'Immobile e a qualsiasi attività necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nell'assegnazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano degli Investimenti presentato in sede di partecipazione all'istruttoria pubblica al fine di rendere l'Immobile idoneo allo svolgimento delle attività.

2. L'Assegnatario assume, altresì, a propria cura e spese, l'obbligo di assicurare la manutenzione straordinaria del bene assegnato secondo le modalità previste dal presente

atto e tutti gli interventi, anche di natura migliorativa, necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, previa redazione da parte dell'Assegnatario di apposita relazione illustrativa e previa acquisizione, da parte dell'Assegnatario medesimo, delle autorizzazioni degli Organi competenti, nonché dei permessi e delle autorizzazioni previsti dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

3. Ove si rendano necessari lavori urgenti e indifferibili, l'Assegnatario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva comunicazione, mediante PEC, all'indirizzo istituzionale dell'Amministrazione.

4. L'Assegnatario non ha e non avrà diritto a rimborsi e/o indennità da parte dell'Amministrazione per l'esecuzione degli Interventi, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobilabile, ivi comprese le accessioni e le addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobilabile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5. La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria [e straordinaria] a carico dell'Assegnatario comporta l'applicazione della penale di cui all'art. 22 e, nei casi più gravi, la decadenza dalla Concessione ai sensi di quanto disposto dal medesimo articolo. Resta salvo il diritto per l'Amministrazione al risarcimento del maggior danno.

Art. 16 – SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PROGETTUALI – CUSTODIA E VIGILANZA – RESPONSABILITÀ DELL'ASSEGNATARIO

1. L'Assegnatario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività di cui alla Proposta progettuale, secondo gli standard di qualità rappresentati in sede di partecipazione alla procedura.

2. Nello svolgimento delle predette attività l'Assegnatario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Amministrazione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o da pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga a osservare e/o far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, europee, statali e locali.

3. L'Assegnatario dovrà osservare nei confronti del personale (dipendenti e/o soci lavoratori) impiegato e/o coinvolto nelle attività oggetto della proposta progettuale, tutte le norme relative alle retribuzioni, assicurazioni, prevenzione degli infortuni sul lavoro, contributi a

vario titolo posti a carico dei datori di lavoro, stabiliti dalla normativa vigente, nonché derivanti dal contratto collettivo di lavoro nazionale ed eventuali contratti integrativi. I suddetti obblighi vincolano l'Assegnatario indipendentemente dalla sua natura, dalla sua struttura o dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica. Qualora l'Assegnatario si avvalga di volontari, lo stesso dovrà rispondere a tutti gli effetti dell'attività dagli stessi prestata, assicurandoli contro infortuni e malattie connesse allo svolgimento delle attività, nonché per la responsabilità civile verso terzi, oltre a farsi carico delle eventuali spese da questi effettivamente sostenute.

4. L'Assegnatario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi e alle attività di cui alla presente Concessione, rimanendo in ogni caso l'Amministrazione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte dell'Assegnatario, che terrà sempre indenne l'Amministrazione da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo. Si rinvia al riguardo agli obblighi assicurativi di cui all'art. 18.

5. Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico dell'Assegnatario, al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico dell'Assegnatario l'IMU e le tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

6. L'Assegnatario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e la vigilanza dell'Immobile e delle attività svolte. L'Assegnatario sosterrà ogni onere e incombenza necessario, rimanendo direttamente responsabile in caso di carenza e/o mancata sorveglianza.

Art. 17 – CAUZIONE A GARANZIA

1. Preventivamente alla stipula della presente Concessione, l'Assegnatario ha costituito apposita cauzione, consistente nella fideiussione n. _____, rilasciata da _____, con sede legale in _____, in data __/__/____ per l'importo di euro _____ (_____), pari al 2% del valore dell'Immobile, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal presente atto.

2. La predetta cauzione prevede espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

- la relativa operatività entro 15 (quindici) giorni, su semplice richiesta dell'Amministrazione.

3. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della presente Concessione e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

4. L'Amministrazione richiederà all'Assegnatario la reintegrazione della garanzia ove questa, nel corso dell'assegnazione, sia venuta meno in tutto o in parte.

Art. 18 – COPERTURE ASSICURATIVE

1. Preventivamente alla sottoscrizione del presente atto, l'Assegnatario ha costituito e consegnato all'Amministrazione adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice:

- a. a garanzia della Responsabilità civile verso terzi ("RCT"), per danni (morte, lesioni personali e danni a cose) a Terzi con un massimale non inferiore ad € 5.000.000 per sinistro e periodo assicurativo in conseguenza a fatti verificatisi in relazione alle attività oggetto della concessione, compresa la responsabilità derivante da:
 - i. danni da interruzione di attività di Terzi;
 - ii. danni da inquinamento accidentale;
 - iii. danni da incendio;
 - iv. proprietà, conduzione, locazione e uso di fabbricati e/o macchinari;
 - v. produzione, distribuzione e smercio cibi, bevande, prodotti in genere;
- b. a garanzia della Responsabilità civile prestatori d'Opera ("RCO") per infortuni e le malattie professionali subiti dai prestatori di lavoro di cui il Concessionario si avvarrà nell'esercizio della attività svolte oggetto della concessione con un massimale non inferiore ad € 5.000.000 per sinistro, con un limite per prestatore infortunato non inferiore ad € 1.500.000;
- c. una polizza Rischio Locativo, per i danni materiali e diretti causati all'immobile oggetto di concessione nonché al contenuto di proprietà del Concedente, da responsabilità civile del Concessionario ai sensi di legge in qualità di conduttore. Tale polizza dovrà prevedere:

- i. Una partita Rischio Locativo “Fabbricato”, valorizzata con una somma assicurata pari al costo di ricostruzione a nuovo dei locali in concessione di € 7.000.000,00;
- ii. Una Partita Contenuto per i “danni da Incendio”;
- iii. Una Partita “Ricorso terzi da incendio” con un massimale non inferiore ad € 3.000.000;

3. Le coperture assicurative dovranno avere efficacia a partire dall’inizio della concessione e per tutta la durata della stessa;

Art. 19 – MONITORAGGIO E CONTROLLO

1. L’Amministrazione potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare: a) l’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al Piano degli investimenti presentato in sede di partecipazione all’Avviso pubblico, mediante sopralluoghi che saranno effettuati anche senza preavviso; b) che le attività di cui alla Proposta progettuale siano puntualmente svolte e, più in generale, che l’Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; c) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; 4) che le attività di cui alla Proposta progettuale siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Modello organizzativo presentato in sede di partecipazione all’Avviso pubblico; 5) che l’Assegnatario abbia provveduto a sottoscrivere e aggiornare le polizze assicurative di cui all’art. 18.

Art. 20 – RICONSEGNA DELL’IMMOBILE

1. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente Concessione, ivi incluse le ipotesi di decadenza, revoca e recesso espressamente previste, l’Immobile assegnato ritornerà automaticamente nella disponibilità dell’Amministrazione, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese o meno negli Interventi. A tale momento l’Immobile, sotto la responsabilità e l’obbligo dell’Assegnatario, dovrà risultare libero da persone e cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All’atto della ripresa in consegna, l’Amministrazione, redigendo Verbale in contraddittorio con l’Assegnatario, verificherà lo stato dell’Immobile ed indicherà eventuali ripristini necessari, quantificandone il valore, con diritto a rivalersi sulla

cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2. Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità dell'Assegnatario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività di cui alla Proposta progettuale.

Art. 21 – DECADENZA

1. L'Amministrazione avrà titolo a dichiarare la decadenza dell'Assegnatario – senza alcuna diffida ad adempiere – nei seguenti casi:

- a) accertamento di cause interdittive di cui agli artt. 67 e 84 del *Codice antimafia*;
- b) perdita dei requisiti richiesti per la partecipazione all'Avviso pubblico;
- c) mancata funzionalizzazione dell'Immobile assegnato in rapporto alla realizzazione della Proposta progettuale entro un anno dalla consegna dello stesso, salvo comprovate cause di forza maggiore e/o ragioni non imputabili all'Assegnatario;
- d) violazione degli obblighi di custodia e manutenzione ordinaria [e/o straordinaria] che abbiano comportato un grave stato di degrado del bene;
- e) violazione delle norme riguardanti il divieto di sub-assegnare, anche parzialmente, l'Immobile e/o le attività previste dalla Proposta progettuale;
- f) violazione delle norme riguardanti il divieto di adibire l'Immobile ad attività diverse da quelle previste dalla Proposta progettuale;
- g) mancata stipula e/o rinnovo delle polizze assicurative.

2. L'individuazione delle fattispecie di cui al comma 1 risponde all'esigenza primaria di impedire che i diritti discendenti dalla presente Concessione vengano esercitati dall'Assegnatario in modo non confacente allo scopo solidaristico che la Concessione stessa si propone, ogniqualvolta l'abuso di tali diritti, realizzando finalità diverse da quelle per le quali l'ordinamento li ha consentiti, ne vanifichi la *ratio*.

Art. 22 – INADEMPIMENTI E PENALI

1. In caso di inadempimento, da parte dell'Assegnatario, degli obblighi derivanti dal presente atto, l'Amministrazione inoltrerà all'indirizzo PEC di cui all'art. 28, formale contestazione di

addebito, in relazione alla quale l'Assegnatario potrà fornire motivate controdeduzioni entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla ricezione.

2. L'Amministrazione, valutate le controdeduzioni, potrà accoglierle – dettando, se necessario, prescrizioni e/o fissando un periodo di tempo all'Assegnatario per adempiere – oppure respingerle.

3. Nel caso in cui l'Assegnatario non fornisca riscontro alla contestazione di addebito di cui al comma 1 oppure non si adegui entro il termine fissato alle prescrizioni di cui al comma 2, oppure le controdeduzioni non vengano accolte, la Concessione si intenderà “*ipso iure*” decaduta.

4. Nel caso di decadenza, l'Assegnatario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari allo 0,5% del valore dell'Immobile, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

5. Sono, altresì, stabilite le seguenti penali:

CAUSALE	IMPORTO (per ciascun evento)
Interruzione delle attività previste dalla Proposta progettuale non dipendente da causa di forza maggiore	Euro 500,00
Mancato rispetto delle disposizioni normative/regolamentari afferenti alle attività di cui alla Proposta progettuale	Euro 500,00
Mancata comunicazione dei mutamenti relativi al legale rappresentante dell'Assegnatario	Euro 500,00

6. La comminazione delle penali di cui al comma 5 farà seguito alla formale contestazione da parte dell'Amministrazione, che assegnerà un termine congruo per la formulazione delle controdeduzioni, stabilito in almeno 15 (quindici) giorni dalla ricezione dell'addebito.

Art. 23 – REVOCA

1. L'Amministrazione potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della Concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico previa regolazione dei rapporti economici conseguenti.

Art. 24 – CONTROVERSIE

1. Per la soluzione delle controversie derivanti dalla presente Concessione, viene escluso espressamente il deferimento al collegio arbitrale. Qualunque contestazione o vertenza dovesse insorgere tra le parti sarà rimessa alla giurisdizione del giudice competente. Foro competente è il Tribunale di _____.

Art. 25 – SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico dell'Assegnatario.

Art. 27 – COMUNICAZIONI

1. Tutte le comunicazioni inerenti il presente atto dovranno, a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità, essere eseguite via PEC ai seguenti indirizzi e recapiti:

- per l'Amministrazione _____
- per l'Assegnatario _____

2. L'Assegnatario indica, quale proprio Referente per le interlocuzioni con l'Amministrazione, il Sig. _____ (telefono cellulare _____).

Art. 28 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, nel rispetto delle disposizioni di cui al *Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.*

Art. 29 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.
2. Per tutto quanto non disciplinato nel presente atto si rinvia alle disposizioni del codice civile ove non derogate dalla presente Concessione.

Art. 30 – ALLEGATI

1. Sono allegati alla presente Concessione, quale parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

- a) l'Avviso pubblico ed i relativi allegati;
- b) la Proposta progettuale presentata dall'Assegnatario in sede di partecipazione alla procedura selettiva;
- c) il Piano economico-finanziario presentato dall'Assegnatario in sede di partecipazione all'istruttoria pubblica, comprensivo della sezione comprovante l'impegno dell'Assegnatario **[eventuale]** ad assumere a propria cura e spese, oltre alla manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria dell'immobile e tutti gli interventi, anche di natura migliorativa, necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile;
- d) la documentazione comprovante la sussistenza di fonti di finanziamento esterno rispetto all'Assegnatario **[eventuale]**;
- e) _____
- f) _____

FIRME

Per l'Amministrazione _____

Per l'Assegnatario _____