

COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE PATRIMONIO

Concessione – contratto per l'uso dell'immobile di proprietà comunale

sito in Bologna, Via Casini snc

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dal del Settore Patrimonio, nat.... a, il .././..., C.F., domiciliat.... per la carica presso la sede del Settore, in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, che interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs n. 267 del 18/08/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale, in virtù dell'Atto Sindacale P.G.n. e per dare attuazione alla Deliberazione di Giunta P.G.n. e alla Determinazione dirigenziale P.G. n., esecutive ai sensi di legge

e

la **Prefettura – U.T.G. di Bologna** (C.F. 80070330370), il Dott/Dott.ssa nato/a..... il (.....) all'uopo incaricato dal Prefetto di Bologna con atto nr....., in rappresentanza del Ministero dell'Interno (C.F. 80202230589)

premesso che

- il Comune di Bologna è proprietario di un immobile sito in Bologna, Via Casini snc, nel Quartiere San Donato-San Vitale, in zona Pilastro, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Foglio 129, Mappale 2054, categoria catastale B/1 "Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme" realizzato al fine di essere destinato a Caserma dei Carabinieri come previsto nella Deliberazione di Giunta P.G. N.: 269385/2016 - Approvazione dei documenti contenenti le proposte di Fattibilità tecnico economica finalizzate alla partecipazione del Comune di Bologna al programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie e delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia ai sensi del comma 974 art. 1 l. 208/2015 e contestuale approvazione

del responsabile unico del procedimento, della successiva Deliberazione di Giunta P.G. N.: 375321/2016 - Definizione delle modalita' organizzative per dare attuazione al progetto denominato "Programma straordinario di riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie" nel rispetto delle clausole previste dal bando di cui al dpcm 25/05/2016 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale P.G. N.: 408934/2017 - Approvazione del 'Programma dei lavori pubblici 2018-2020' ai sensi dell'art.216 - comma 3 - del D.Lgs.n.50/2016. e dell'elenco annuale dei lavori per il 2018 ;

- l'immobile appartiene pertanto al patrimonio indisponibile del Comune di Bologna e non può formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalla legge;

- l'immobile è stato proposto in concessione d'uso alla Prefettura di Bologna ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera a) del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna

- al termine del previsto procedimento istruttorio con nota prot. del, la competente Agenzia del Demanio - Direzione Regionale di Bologna (BO), ha espresso il prescritto parere di congruità, stabilendo per la concessione in uso dell'immobile in parola il canone annuo di € 126.360,00 (centoventiseimilatrecentosessanta/00) e, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222 della L. 23/12/2009 n. 191, ha rilasciato il previsto "Nulla osta alla stipula" del contratto di concessione in uso del citato immobile;

- il Ministero dell'Interno, con nota n. del....., ha autorizzato la stipula del contratto di concessione in parola alle citate condizioni;

- ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, l'immobile è soggetto all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione - contratto.

Articolo 2 - Oggetto della concessione

1. Il **Comune di Bologna**, in seguito per brevità indicato quale "Concedente", concede alla **Prefettura – U.T.G. di Bologna** in seguito per brevità indicata anche "Concessionario", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'Immobile sito in Bologna, Via Casini snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Foglio 129, Mappale 2054, categoria catastale B/1 "Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme", di superficie mq., di classe energetica, Indice di Prestazione Energetica EP gl,nren . kWh/m²... anno, per brevità indicate anche quale "Immobile", meglio evidenziato negli elaborati planimetrici catastali allegati nn. che costituiscono parti integranti e sostanziali al presente atto.

2. Le parti dichiarano che il Concessionario ha ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. (Attestato di prestazione energetica N. rilasciato il allegato n. al presente atto).

Articolo 3 - Durata della concessione

1. La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, fermo restando il carattere precario della concessione stessa, revocabile dal Concedente per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento con preavviso scritto di mesi 12 (dodici). La concessione potrà essere rinnovata tacitamente per anni 6 (sei).

2. Il Concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi 6 (sei) in qualunque epoca, quando la Caserma venga soppressa ovvero quando debba essere trasferita altrove, anche in caso di costruzione o acquisto di edifici da parte dello Stato da destinarsi all'uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà statale e nel caso di eventuali mutate

esigenze dell'Amministrazione.

Articolo 4 - Manutenzione dell'immobile e degli impianti

1. L'Immobile è concesso in uso nello stato di consistenza e conservazione in cui si trova di cui il Concessionario dichiara di avere piena conoscenza, con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti o abbiano ragione legale di esistere. Il Concessionario dichiara, in particolare, di avere piena conoscenza che l'immobile non è affetto da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso stabilito.

2. Ai sensi dell'art. 1576 c.c. sono a carico del concedente tutte le manutenzioni necessarie, fatta esclusione degli interventi di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c., che sono a carico del concessionario.

3. E' a carico del Concessionario la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dell'immobile in relazione al tipo di attività che intende insediare. Il Concessionario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico/sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dell'immobile assegnato all'attività da insediare. Saranno inoltre a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici. L'adeguatezza dell'immobile sotto il profilo delle prescrizioni contenute nel D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii deve essere attestata mediante una dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato a carico dell'Ente proprietario, anche in occasione di rinnovo tacito.

4. La manutenzione straordinaria dell'Immobile è a carico del Concedente. Eventuali interventi da parte del Concessionario di manutenzione straordinaria dell'Immobile devono essere preventivamente autorizzati dal Concedente.

5. In difetto di espresso accordo con il Concedente, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati all'Immobile o per gli interventi di manutenzione straordinaria e le addizioni eseguiti sullo stesso.

6. Il Concessionario si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di adeguamento dell'Immobile volte al miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori, in conformità alle norme legislative, regolamentari e dei contratti collettivi del lavoro, tempo per tempo vigenti, previa espressa autorizzazione del Concedente ove necessaria in relazione alla tipologia degli interventi. Il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Concedente da interventi volti al mantenimento della specifica idoneità dell'Immobile all'attività esercitata.

7. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo posti in capo al Concessionario, determina la facoltà del Concedente di dichiarare la decadenza della concessione con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti anche in conseguenza della decadenza della concessione.

**Articolo 5 - Interventi di valorizzazione o di manutenzione
straordinaria dell'immobile a scomputo dai canoni di concessione**

1. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4, qualora il Concessionario intenda eseguire all'interno dell'Immobile opere di manutenzione straordinaria o che rappresentino interventi migliorativi/innovativi tesi alla valorizzazione del cespite, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Concedente. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a discrezione del Concedente, sarà subordinato al finanziamento della spesa con le modalità previste dal presente contratto. La spesa sostenuta direttamente dal Concessionario per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni di concessione dovuti solo in seguito all'esecuzione dei lavori e alla loro

certificazione di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori, oltre ad ogni necessaria verifica sulla regolarità degli stessi effettuata dai Settori comunali competenti e per il solo importo congruito. L'importo sarà oggetto di parere di congruità da parte di un organo tecnico, terzo alle Parti contraenti. In difetto di espresso accordo con il Concedente, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni di concessione. Si procederà allo scomputo della spesa congruità dai canoni di concessione dovuti a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto contabile di approvazione che verrà predisposto solo a seguito della presentazione delle certificazioni e della documentazione di cui sopra comprovante la realizzazione e il saldo dei lavori autorizzati.

2. Tutte le opere eseguite resteranno di proprietà del Concedente.

3. Per l'affidamento dei lavori e servizi di ingegneria e architettura il Concessionario dovrà attenersi, ove applicabile, alla vigente normativa in materia di contratti pubblici.

4. L'autorizzazione del Concedente sarà rilasciata previo deposito di specifica istanza corredata di progetto, relazione tecnica e computazione metrico-estimativa; la citata autorizzazione consentirà al Concessionario di dare corso all'ottenimento dei titoli edilizi necessari e/o delle Autorizzazioni previste dagli strumenti edilizi e urbanistici vigenti secondo il percorso istruttorio indicato dall'ufficio preposto.

Articolo 6 - Canone annuale di concessione e spese accessorie

1. Il canone annuale di concessione sarà dovuto a partire dal secondo anno di durata del contratto. Il canone annuale di concessione, già ridotto del 15% ai sensi dell'art.24, comma 4 del D.L. n. 66/2014 convertito con mod.ni in L.n. 89/2014) è stabilito in euro 107.406,00 (euro Centosettemilaquattrocentosei/00), in rate semestrali posticipate con scadenza a partire dalla data di occupazione dell'immobile, come rilevato con apposito

verbale, entro la scadenza indicata nelle fatture. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. aliquota ordinaria, (attualmente al 22%), poiché il Comune concedente, esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972. A partire dal terzo anno di decorrenza del contratto il canone di concessione sarà aggiornato automaticamente di anno in anno, come stabilito dall'art. 32 della Legge n. 392/1978 nella misura pari al 75% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, salvo diverse disposizioni legislative che dispongano il blocco dell'adeguamento automatico. Inoltre in base al predetto articolo 32, così come novellato dall'art. 1 comma 9 sexies della Legge 118 del 1985, il concedente è tenuto a richiedere annualmente l'aggiornamento del canone.

2. Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze ed eventuali oneri accessori

3. In caso di parziale fruibilità dell'immobile oggetto della concessione, il canone annuo dovrà essere rideterminato in diminuzione dall'Agenzia del Demanio, fermo restando il rispetto del principio di leale collaborazione istituzionale tra livelli di Governo.

4. Il mancato o parziale pagamento del canone e delle eventuali spese per oneri accessori entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza indicata nella fattura, qualunque ne sia la causa, dà luogo all'automatica costituzione in mora del Concessionario per ogni conseguente effetto di legge, anche in ordine all'applicazione degli interessi legali con riferimento al periodo di ritardo senza necessità di ulteriore diffida; costituisce inoltre facoltà del concedente di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

**Articolo 7 - Sub-concessione, cessione del contratto, destinazione d'uso,
divieti e oneri del concessionario**

1. È fatto divieto al Concessionario di sub concedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente.
2. È vietata la cessione del contratto.
3. L'immobile è concesso in uso per essere destinato a Caserma dei Carabinieri.
4. Il Concessionario ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato necessario per la legale destinazione dell'immobile all'uso stabilito, tenendo indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.
5. La violazione di quanto disposto al presente articolo da parte del Concessionario determina la facoltà del Concedente di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

Articolo 8 - Responsabilità

1. Il Concessionario assume la qualità di custode dell'Immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.
2. Il Concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'Immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del Concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.
3. Il Concedente è altresì esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e

indennizzi spetterà al Concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa.

Articolo 9 - Riconsegna dell'immobile

1. Il Concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'Immobile in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia, libero e vuoto da persone e cose.

2. Al momento della riconsegna dell'Immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi. La rimessa in pristino non è prevista per gli interventi in cui il Concedente, al momento dell'autorizzazione, l'abbia espressamente esclusa.

Articolo 10 - Autorizzazioni

1. Le autorizzazioni occorrenti per lo svolgimento dell'attività cui il Concessionario intende destinare l'immobile devono essere conseguite a sua cura e spese, rischio e responsabilità, non assumendo il concedente alcun obbligo in merito.

Articolo 11 - Decadenza della concessione

1. Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli del presente contratto il Concedente ha la facoltà di dichiarare la decadenza della concessione nelle seguenti ipotesi:

- a) cessione del contratto a terzi, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'Immobile senza l'autorizzazione scritta da parte del Concedente;
- b) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione;
- c) uso dell'Immobile non conforme alla destinazione contrattuale;
- d) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione di cui all'art 4 co.

2.

Articolo 12 - Spese

1. Il presente atto è esente dall'Imposta di Bollo ai sensi dell'art. 16 della Tariffa allegato B al DPR 642/1972.

2. Tutte le spese del presente contratto sono a carico del concedente ai sensi dell'art. 16 bis del R.D. n.2240/23, introdotto dall'art. 1 della Legge n.790/75, e dell' art. 57, comma VII, del D.P.R. 26.4.1986, n. 131.

Articolo 13 - Controversie

1. Eventuali controversie derivanti dall'attuazione della presente Concessione soggette alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sono in ogni caso devolute alla competenza del Foro di Bologna.

2. Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia, anche se inerente al pagamento dei canoni di concessione, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi un tentativo di conciliazione presso la Prefettura – U.T.G., del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Articolo 14 - Trattamento dei dati personali

1. Con riferimento alle attività connesse al presente Contratto, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), nonché di ogni ulteriore norma dettata a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la "Normativa Applicabile").

Articolo 15 - Domicilio legale

1. A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio come appresso:

- il Comune di Bologna in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, pec:

patrimonio@pec.comune.bologna.it ;

- la Prefettura – U.T.G. di Bologna, in Bologna, via IV Novembre,24 - 40121

Bologna , pec:

Bologna,/...../202..

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Comune di Bologna

Prefettura – U.T.G. di Bologna

Il Direttore/Dirigente del Settore

A mente dell'art. 1341, comma 2, c.c., il Concessionario specificamente approva le premesse della presente concessione nonché le pattuizioni di cui agli artt. nn. 3 (Durata della concessione), 4 (Manutenzione dell'Immobile e degli impianti), Articolo 5 (Interventi di valorizzazione o di manutenzione straordinaria dell'immobile a scomputo dai canoni di concessione), 6 (Canone annuale di concessione e spese accessorie), Articolo 7 (Sub-concessione, cessione del contratto, destinazione d'uso, divieti e oneri del concessionario), 8 (Responsabilità), Articolo 9 (Riconsegna dell'immobile).

IL CONCESSIONARIO
