

COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

**Concessione – contratto per l'uso dell'area di proprietà comunale sita in
Bologna, Via degli Ortolani snc.**

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo
5 d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dal Direttore del
Settore Edilizia e Patrimonio, Arch., nato a, il .././....., C.F.:,
domiciliato per la carica presso la sede del Settore, in Bologna, Piazza Liber
Paradisus n. 10, il quale 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
10 Sindacale P.G.n. 336904/2020 e per dare attuazione alla Determinazione
dirigenziale P.G.n./2021, esecutiva ai sensi di legge

e

la Cooperativa Sociale Società Dolce Società Cooperativa con sede legale in
Bologna, Via Cristina da Pizzano, n. 5, C.F. e P.IVA per la quale interviene
15 il Legale Rappresentante Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott.
xxxxxx xxxxx, C.F., nato a (...), il domiciliato a tutti gli effetti del
presente atto presso la sede legale della Società;

Premesso

- che il Comune di Bologna è proprietario di un'area sita in Bologna, Via degli
20 Ortolani snc, censita al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 276,
particella 2 parte, con superficie totale di mq 250;
- che l'area appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Bologna e,
pertanto, non può formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e
nei limiti stabiliti dalla legge;
- 25 - che la Cooperativa Sociale Società Dolce Società Cooperativa, al fine di

realizzare il cambio di destinazione d'uso del servizio per l'infanzia Paciugo da nido a scuola infanzia in accordo con l'Amministrazione Comunale, aveva richiesto la concessione in uso dell'area per disporre degli spazi necessari secondo le prescrizioni relative alla superficie esterna stabilite dal DL
30 sull'edilizia scolastica del 18/12/1975;

- che in data 11/05/2021 è stato acquisito il nulla osta della U.I. Gestione Urbanistica – Ufficio di Piano, del Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente per la sottoscrizione di una nuova concessione per uso area verde strumentale all'attività svolta dalla scuola d'infanzia Paciugo;

35 - nel PUG adottato il 7/12/2020 l'area in questione non è più compresa tra le attrezzature e spazi collettivi;

Visti gli artt. 5, comma 1, lett.b) e 12, comma 1, del Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna;

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

40

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",
45 concede alla Cooperativa Sociale Società Dolce Società Cooperativa, in seguito per brevità indicata quale "Concessionario", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'area sita in Bologna Via degli Ortolani snc, censita al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 276, particella 2 parte, con superficie totale di mq 250, in seguito per brevità indicata quale "area", meglio
50 evidenziata nella planimetria allegata che costituisce parte integrante e

sostanziale 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 motivi di pubblico interesse, 55 in qualsiasi momento con preavviso scritto di mesi 6 (sei).
2. Il Concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi 3 (tre).

Articolo 4 (Manutenzione dell'area)

- 60 1. L'area è concessa 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'area non è affetta da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso 65 stabilito.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area, delle alberature, delle essenze vegetali e di qualsiasi altra finitura presente all'interno nonché la pulizia dell'area sono a carico del Concessionario, a sua cura e spese, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del canone. Il 70 Concessionario si obbliga a mantenere l'area in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Concedente da ogni onere relativo ai necessari interventi, nel rispetto della normativa nel tempo vigente in particolare per quanto attiene la tutela ambientale.
3. Tutti gli interventi da parte del Concessionario di manutenzione straordinaria 75 dell'area, devono essere preventivamente autorizzati dal Concedente.

L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a discrezione del Concedente, potrà essere subordinato alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino.

80 **4.** Il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati all'area o per gli interventi di manutenzione straordinaria e le addizioni eseguiti sulla stessa.

5. Ogni intervento all'interno dell'area dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto di quanto prescritto dal vigente Regolamento comunale sul Verde
85 Pubblico e Privato. Dovrà essere sempre salvaguardata l'area di pertinenza delle alberature.

6. 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
90 Concedente al risarcimento dei danni subiti anche in conseguenza della decadenza della concessione.

Articolo 5 (Canone annuale di concessione e spese accessorie)

1. Il canone annuale di concessione è stabilito in euro **6.632,00**
(seimilaseicentotrentadue/00), da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro la
95 scadenza indicata nelle fatture. Il canone dovuto sarà esente I.V.A. ai sensi dell'art. 10 punto 8) del DPR 633/72. A partire dal secondo anno di decorrenza del contratto il canone di concessione sarà aggiornato automaticamente di anno in anno, senza necessità di specifica comunicazione scritta, nella misura pari al 100% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le
100 famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno

precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

2. Sono a carico del Concessionario tutte le eventuali spese relative alle utenze ed ai servizi comuni in base al consumo effettuato ed alla quota parte. Ove non
105 direttamente intestate al Concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal Concessionario al Concedente a seguito di emissione di regolari documenti fiscali in base al consumo effettivo o in base alla quota parte.

3. Il pagamento del canone di concessione e delle eventuali spese per oneri
110 accessori non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale dell'area oggetto della concessione.

4. Il mancato o parziale pagamento del canone e delle 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
115 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
120 in conseguenza della decadenza della concessione.

Articolo 6 (Sub-concessione, destinazione d'uso e divieti)

1. È fatto divieto al Concessionario di sub concedere l'area anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente. E' fatto inoltre divieto di destinare l'area ad uso diverso da quello di area verde strumentale all'attività
125 svolta dalla scuola dell'infanzia Paciugo. E' espressamente vietato erigere

sull'area oggetto del presente contratto, qualsiasi manufatto, anche precario, salva la recinzione già realizzata. La concessione è trasferibile a seguito di cessione o locazione d'azienda di cui sarà titolare il Concessionario a soggetti in possesso dei requisiti a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previa
130 autorizzazione del Comune di Bologna.

2. Il Concessionario ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato, necessario per la legale destinazione dell'area all'uso stabilito, tenendo indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

135 **3.** 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.

140 **Articolo 7 (Responsabilità e assicurazioni)**

1. Il Concessionario assume la qualità di custode dell'area, 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'area per danni
145 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 Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la
150 durata della presente concessione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di

detenzione dell'area anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il

Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle

155 attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 1.500.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni

160 anche l'estensione a:

- conduzione dell'area oggetto della concessione, inclusa l'eventuale concessione della stessa a terzi, per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;

- committenza di lavori e servizi;

165 - danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio di cose del concessionario;

- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza

- Inquinamento accidentale.

170 **5.** L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e con almeno 5

175 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra

richiamate è fatto obbligo al Concessionario di produrre al Concedente idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di
180 detenzione dell'area anche oltre la scadenza contrattuale.

6. 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 ovvero nelle
185 vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa.

Articolo 8 (Riconsegna dell'area)

1. Alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata il Concessionario assume l'obbligo di riconsegnare l'area in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso
190 secondo la diligenza del buon padre di famiglia, libera e vuota da persone e cose, oltre che priva della recinzione e del cancelletto realizzati e con manto erboso in buono stato.

2. Alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, il Concessionario dovrà presentare al Concedente una relazione a
195 firma di tecnico abilitato sullo stato fitosanitario e statico delle alberature, che ne documenti anche la corretta manutenzione.

Articolo 9 (Garanzie)

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente concessione, il Concessionario costituisce un deposito cauzionale infruttifero pari ad **euro**
200 **1.658,00 (milleseicentocinquantotto/00)**, corrispondente a 3 mensilità del

canone, versando l'importo di **euro 33,00 (trentatre/00)** introitato con bolletta n..... del, ad integrazione dell'importo di **euro 1.625,00 (milleseicentocinquante/00)** già precedentemente versato ed introitato con bolletta n. 9770 del 24/09/2013.

205 **2.** Come già previsto al precedente artt 4, a garanzia degli impegni correlati a delle opere che il Concessionario intenda eseguire nell'area sarà richiesta allo stesso Concessionario la presentazione di una fidejussione di importo pari a quello degli interventi da realizzare, di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. Sarà inoltre richiesta la presentazione di una fidejussione a
210 garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino dell'area di durata corrispondente al periodo di concessione d'uso dell'area.

3. La fidejussione di cui al presente articolo prevede espressamente le seguenti condizioni:

a) pagamento a semplice richiesta e senza che il garante possa sollevare
215 eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta scritta del Concedente;

b) rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c..

220 c) che l'eventuale mancato pagamento dei premi o delle commissioni non sia opponibile all'Amministrazione Concedente garantita;

d) rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 c.c., comma 2.

4. La fidejussione di cui al presente articolo, a scelta del Concessionario, può essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e
225 ss. mm. e ii.: imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di

solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, con i requisiti di cui al D.Lgs. n. 50/2016.

Articolo 10 (Decadenza della concessione)

- 230 1. Il Concedente ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:
- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del presente contratto;
 - 235 b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
 - c) cessione del contratto a terzi, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'area senza l'autorizzazione scritta da parte del Concedente;
 - 240 d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
 - e) uso dell'area non conforme alla destinazione contrattuale;
 - f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

245 **Articolo 11 (Spese)**

1. Le spese inerenti e conseguenti alla presente Concessione, sono a totale carico del Concessionario.

Articolo 12 (Controversie)

1. Eventuali controversie derivanti dall'attuazione della presente Concessione
250 soggette alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sono in ogni caso

devolute alla competenza del Foro di Bologna.

Articolo 13 (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 14 (Domicilio legale)

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

- il Concedente in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, pec. protocollo generale@pec.comune.bologna.it;
- il Concessionario in Bologna, Via Cristina da Pizzano n. 5, pec. societadolce@pec.it o contratti@pec.societadolce.it

Bologna, lì _____

IL CONCEDENTE	IL CONCESSIONARIO
COMUNE di BOLOGNA	Cooperativa Sociale Società Dolce
Il Direttore	Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch.	Dott.

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'area), 5
(Canone annuale di concessione e spese accessorie), 6 (Sub-concessione,
destinazione d'uso e divieti), 7 (Responsabilità e assicurazioni), Articolo 8
(Riconsegna dell'area), 9 (Garanzie), 10 (Decadenza della concessione), 11

280 (Spese).

IL CONCESSIONARIO

Cooperativa Sociale Società Dolce

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.

285
