

Concessione dell'immobile noto come "Torre dell'Orologio", qualificato "Attrattore", del Comune di Bologna (concedente) nell'ambito del contratto per la gestione del sistema dei servizi inerenti la destinazione turistica Bologna metropolitana a Bologna Welcome (concessionario).

Fra

Comune di Bologna, C.F. e P.I. 01232710374, legalmente rappresentato da Osvaldo Panaro, Direttore del Settore Promozione e Turismo, che interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, dell'art. 44 dello Statuto comunale, e in virtù del provvedimento del Sindaco P.G. n. 310789/2015, domiciliato per la carica presso Palazzo d'Accursio

E

La società Bologna Welcome Srl, con sede legale in Bologna, Piazza del Nettuno 1 - C.F. e P.I._____, legalmente rappresentata da Celso Luigi De Scrilli, che interviene nel presente atto in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione del 23.02.2015, domiciliato per la carica presso la sede della società

Premesso che

- nel quadro normativo delineato dalla legge regionale n. 4 del 25 marzo 2016, recante "Ordinamento turistico regionale – Sistema organizzativo e politiche di sostegno alla valorizzazione e promo commercializzazione turistica. Abrogazione della L.R. 7 del 4 marzo 1998", il Consiglio metropolitano di Bologna, con deliberazione n° 26 del 25/05/2016, ha approvato l'individuazione dell'ambito territoriale dell'Area vasta a finalità turistica (facendolo coincidere con il perimetro della Città metropolitana di Bologna), ai fini della istituzione, da parte della Regione Emilia Romagna, della "Destinazione turistica Città Metropolitana";
- la Regione, con deliberazione di Giunta n° 2175 del 13/12/2016, ha riconosciuto alla Città metropolitana di Bologna il ruolo e l'esercizio delle funzioni di "Destinazione turistica";

- perfezionata l'istituzione della Destinazione turistica, il Consiglio metropolitano, a seguito di un percorso partecipato che ha coinvolto istituzioni e stakeholder pubblici e privati, e sulla base di un'analisi di scenario sul turismo nell'area metropolitana, ha approvato il documento "Destinazione Turistica Metropolitana - Linee di indirizzo pluriennali", approvato, a sua volta, dal Comune di Bologna, con deliberazione di Giunta comunale prog. 178 del 19 luglio 2017, P.G. 252178/2017;
- con deliberazione della giunta comunale prog. n. 194, P.G. n. 265561/2017 del 25/7/2017, veniva approvato l'accordo di collaborazione con la Città metropolitana (sottoscritto in data 1/08/2017, P.G. 46878) per dare avvio alle procedure di gara per la scelta della DMO incaricata delle funzioni di promozione della Destinazione Bologna Metropolitana;
- il citato accordo prevedeva che, con apposita deliberazione, fosse definita la messa a disposizione del progetto (e quindi del soggetto aggiudicatario) di eventuali beni immobili valutati necessari per le finalità di promozione della Destinazione Bologna Metropolitana;
- in attuazione del citato accordo P.G. n. 46878 del 1° agosto 2017, la Città metropolitana ha indetto una gara per l'affidamento del sistema dei servizi inerenti la Destinazione Turistica Bologna Metropolitana: promozione e promo commercializzazione, servizi logistici e tecnici, informazione e accoglienza turistica, assegnazione in uso di immobili qualificati "attrattori" in favore della Città metropolitana e del Comune di Bologna;
- la suddetta procedura si è conclusa il 23/01/2018 con l'aggiudicazione a Bologna Welcome srl del complesso di servizi e funzioni riconducibili alla Destinazione Turistica (come da verbale di gara P.G. 5472/2018 e successiva determinazione della Dirigente dell'Area Sviluppo Economico della Città Metropolitana n. 386 del 22/02/2018);
- in data 23/04/2018, con rep. n. 18, fra la Città Metropolitana e Bologna Welcome srl, è stato stipulato il contratto per la gestione del sistema dei servizi inerenti la Destinazione Turistica Bologna Metropolitana; tale contratto contempla l'utilizzo degli immobili qualificati

"attrattori" (sulla base della citata deliberazione di Giunta comunale prog. 208 del 1/08/2017 P.G. n. 270941/2017 e della Determinazione PG n. 400249/2017 del 6/11/2017 del Direttore del Settore Marketing Urbano e Turismo del Comune di Bologna) ed obbliga l'appaltatore al rispetto di tutte le condizioni previste agli artt. 5 e 5.1.1-5.1.4 del capitolato speciale di gara nonché alla corresponsione dei canoni come offerti; il contratto prevede che gli immobili siano formalmente consegnati all'aggiudicatario mediante sottoscrizione di apposito verbale che attesti, attraverso anche la consegna delle necessarie certificazioni, lo stato di consistenza, di manutenzione e di regolarità anche impiantistica rispetto alle normative vigenti per gli usi previsti dal capitolato;

- l'art. 9 del "capitolato speciale descrittivo e prestazionale", posto a base della gara, prevede la possibilità di assegnare all'aggiudicatario la gestione di immobili qualificati "attrattori" (oltre a quelli già contemplati in fase di gara) siti in tutto il territorio di riferimento "in un'ottica di valorizzazione dell'intero patrimonio e di sviluppo economico del territorio medesimo, omogeneizzazione e di standardizzazione della qualità dei servizi stessi...";

- con Deliberazione di Giunta comunale P.G. 529296/2019, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno inserire, l'immobile noto come "Torre dell'Orologio", quale immobile "attrattore", nel progetto di promozione della Destinazione Turistica Metropolitana, stante l'interesse storico/artistico dell'edificio e la sua collocazione strategica al centro della città;

- in tal modo l'Amministrazione ha inteso valorizzare e dare il giusto risalto alla "Torre dell'Orologio" inserendola nel circuito di visita di Palazzo d'Accursio, con accesso limitato a piccoli gruppi e con possibilità di integrare il percorso di visita della Torre con le sale del secondo piano, ovvero Sala e Cappella Farnese e le contigue Collezioni Comunali d'Arte;

- con contratto Rep. n. 31 del 11/12/2019, la Città Metropolitana di Bologna ha provveduto ad inserire l'immobile "Torre dell'Orologio" nel contratto per la gestione del sistema dei servizi inerenti la destinazione turistica bologna metropolitana;

Dato atto che:

- con deliberazione di Giunta comunale DG/PRO/2019/280 DG/2019/232 P.G. N.: 474151/2019 venivano approvate modifiche allo schema organizzativo del Comune di Bologna ai sensi dell'art. 43 dello Statuto comunale, consistenti, tra l'altro, nell'istituzione, all'interno del Dipartimento Cultura e Promozione della città, di un nuovo settore, e nell'ambito del quale il Settore Industrie Creative e Turismo è stato rinominato Settore Promozione e Turismo;

Ciò premesso, fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 – Oggetto, durata e finalità della concessione

Il Comune di Bologna concede a Bologna Welcome Srl, per le finalità del contratto rep. 18 del 23 aprile 2018, nel rispetto dei vincoli urbanistici, architettonici e delle condizioni d'uso descritte nel seguito, l'immobile "Torre dell'Orologio".

In quanto immobile di interesse storico/architettonico/artistico che caratterizza ed identifica la città di Bologna, si tratta di bene soggetto a vincolo architettonico che potrà essere utilizzato esclusivamente nel pieno ed assoluto rispetto della destinazione e delle limitazioni sopra riportate, per i fini del progetto di promozione turistica al fine di rafforzare l'immagine della città e del suo territorio come meglio specificato negli articoli seguenti.

L'immobile deve essere utilizzato in modo da garantire le migliori condizioni di sicurezza in relazione alle specifiche attività negli stessi programmate e nel rispetto delle norme e delle prescrizioni in materia.

La concessione decorre dalla data del presente atto di concessione e termina il 31 dicembre 2020. Può essere rinnovata per un triennio per effetto del rinnovo del contratto rep. 18/2018 citato in premessa.

La consegna dell'immobile avverrà mediante appositi verbali come previsto dal successivo art. 3.

La concessione può essere risolta anticipatamente dal Comune di Bologna per sopravvenuti motivi di interesse pubblico di carattere eccezionale e straordinario, previa

comunicazione motivata da recapitare, a mezzo PEC, con preavviso di 6 (sei) mesi.

La concessione può inoltre essere risolta anticipatamente in caso di gravi e reiterate inadempienze da parte del concessionario agli obblighi discendenti dal presente contratto ovvero degli obblighi derivanti dal contratto rep. 18, previa formale contestazione degli addebiti.

Articolo 2 – Caratteristiche degli immobili – condizioni di utilizzo

L'immobile "Torre dell'Orologio" sito in Bologna all'angolo tra via VI Novembre e Piazza Maggiore è identificato al catasto Fabbricati al foglio 188 mappale 420, sub.111 parte.

A.1 L'immobile "Torre dell'Orologio" dovrà essere inserita nel circuito di visita di Palazzo d'Accursio, con accesso limitato a piccoli gruppi, di massimo 15 persone, vigilati da personale di assistenza e controllo e con possibilità di integrare il percorso di visita della Torre con le sale del secondo piano, ovvero Sala e Cappella Farnese e le contigue Collezioni Comunali d'Arte.

L'immobile dovrà essere utilizzato per finalità di valorizzazione e promozione della città di Bologna e dell'area metropolitana: le modalità di gestione e di visita dovranno tenere conto del contesto in cui l'immobile si inserisce e dare luogo ad accordi operativi con i settori tecnici e con le istituzioni culturali del Comune, in particolare con l'Istituzione Bologna Musei, il Gabinetto del Sindaco e il Servizio Prevenzione e Protezione per garantirne le migliori condizioni di fruizione in termini di orari di apertura, di condizioni di accesso e di rispetto delle procedure e dei piani di sicurezza; per la visita alla "Torre dell'Orologio" potrà essere applicato un biglietto di ingresso, con una formula che comprenda la visita ad altri spazi espositivi e museali, in accordo con la Istituzione Bologna Musei anche per quanto riguarda i relativi aspetti economici; la determinazione delle tariffe dovrà comunque prevedere fasce agevolate.

Il Comune si riserva di utilizzare gratuitamente, per proprie autonome iniziative, gli spazi all'interno del complesso, per massimo 12 giorni all'anno, previa verifica di disponibilità

dell'immobile e con comunicazione da trasmettere con congruo anticipo (comunque con anticipo non inferiore a 30 giorni) al concessionario, che dovrà mettere a disposizione le strumentazioni tecniche ed audiovisive eventualmente necessarie (nei limiti di quelle presenti all'interno della dotazione della struttura identificata nel verbale di consegna) nonché garantire i servizi di pulizia, guardiania ed assistenza senza ulteriori oneri per il Comune.

L'immobile viene concesso a titolo gratuito, trattandosi di un bene non utilizzabile per finalità di tipo commerciale, ed in grado di produrre entrate solo in funzione delle visite turistiche necessariamente limitate a piccoli gruppi e con necessità di accompagnatore, tenuto conto dei vincoli e delle particolari condizioni di utilizzo dell'immobile, volte a soddisfare il preminente interesse pubblico alla promozione della città, e la funzione istituzionale a cui tale immobile è vincolato. La gratuità dell'assegnazione è prevista a fronte degli impegni di carattere gestionale puntualmente descritti dalla presente concessione.

Articolo 3 – Verbale di consegna

L'immobile sarà formalmente consegnato al concessionario mediante sottoscrizione di apposito verbale di consegna che ne attesti, attraverso anche la consegna delle necessarie certificazioni, lo stato di consistenza, di manutenzione e di regolarità anche impiantistica rispetto alle normative vigenti per gli usi previsti dalla presente concessione, in esecuzione dell'accordo già sottoscritto tra le parti. L'immobile potrà essere utilizzato dal concessionario nei limiti derivanti dalle condizioni strutturali e dalle certificazioni esistenti.

Il Concessionario si riserva di verificare la completezza delle suddette certificazioni e. Laddove risultassero non complete, di attivarsi per l'ottenimento delle stesse con carattere di urgenza, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto al successivo art. 5.

Articolo 4 – Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile sono a carico del Comune.

Articolo 5 – Interventi di valorizzazione dell'immobile e/o manutentivi straordinari eseguiti dal concessionario

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4, qualora il Concessionario intenda eseguire all'interno dell'immobile opere che rappresentino interventi migliorativi/innovativi tesi alla valorizzazione del cespite e/o manutentivi straordinari, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Concedente. L'autorizzazione sarà subordinata al finanziamento della spesa da parte del Concessionario. In quanto immobile concesso gratuitamente, la spesa per interventi di manutenzione straordinaria sostenuta direttamente dal concessionario rimarrà a suo carico, fatto salvo comunque il rispetto della procedura autorizzativa di seguito esposta.

L'autorizzazione del Concedente sarà rilasciata previo deposito di specifica istanza, corredata di progetti, relazione tecnica e computo metrico-estimativo redatto secondo l'elenco prezzi indicati dal Comune di Bologna; 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.

Nel caso di interventi che abbiano il carattere dell'urgenza, anche in relazione agli aspetti di sicurezza, il concessionario dovrà inviarne immediata comunicazione al Concedente e, laddove non ricevesse risposta entro 10 giorni lavorativi, potrà procedere agli interventi limitatamente alle sole opere provvisorie che permettono la messa in sicurezza, a condizione che il mancato intervento da parte del Concedente, nei tempi richiesti, impedisca la fruizione degli spazi concessi oggetto del presente atto.

Articolo 6 – Gestione – Utenze – Manutenzione ordinaria

il concessionario dovrà farsi carico delle utenze, delle spese di custodia, guardiania,

manutenzione ordinaria e di tutte le spese connesse alla gestione del servizio, incluse le spese per assicurazione della attività e dei partecipanti alle stesse.

In considerazione del valore storico-artistico dell'orologio, la complessità degli interventi e per la delicatezza delle sue componenti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ingranaggio dell'orologio, sono di competenza del concedente, sarà cura del concessionario segnalare gli eventuali interventi occorrenti al corretto funzionamento dell'orologio al Settore Affari Generali- Ufficio Cerimoniale.

Articolo 7 – Canone

L'immobile oggetto del presente atto viene concesso a titolo gratuito trattandosi di un bene non utilizzabile per finalità di tipo commerciale, ed in grado di produrre entrate solo in funzione delle visite turistiche necessariamente limitate a piccoli gruppi, costituiti da massimo 15 persone, vigilati da personale di assistenza e controllo e tenuto conto dei vincoli e delle particolari condizioni di utilizzo dell'immobile, volte a soddisfare il preminente interesse pubblico alla promozione della città, e la funzione istituzionale a cui tale immobile è vincolato.

Articolo 8 – Responsabilità

Il concessionario esonera il Comune da qualsiasi responsabilità per tutti i rapporti di natura contrattuale instaurati per la realizzazione del progetto.

Il concessionario esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta, per danni che dovessero derivare al Comune medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività previste dalla presente concessione.

Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione agli immobili in concessione, per danni a persone o a cose cagionati da fatto o omissione della stessa o dei propri dipendenti o collaboratori, anche volontari, o imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concessionario si impegna a non installare apparecchi automatici quali ad esempio slot-

machine, videolottery o comunque apparecchi che abbiano come elemento preponderante l'aleatorietà e possano procurare dipendenza;

Art. 9 – Copertura assicurativa

Il Concessionario assume la qualità di custode dell'immobile, oggetto della concessione, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

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.

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 durata della presente concessione, suoi eventuali rinnovi e proroghe un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione siglata con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro
 - RCO Euro 3.000.000,00 per sinistro e Euro 1.000.000,00 per persona
- e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- * conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione,
- * committenza di lavori e servizi in genere;
- * organizzazione di manifestazioni o iniziative culturali o altre;
- * danni a cose in consegna e/o custodia;
- * danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- * danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della convenzione;
- * interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- * danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- * danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- * danno biologico;
- * danni non rientranti nella disciplina "INAIL";
- * malattie professionali
- * Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

- * per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro,
- * per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

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 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre al Comune di Bologna 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 detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

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.

Art. 10 - Foro competente

Per tutte le controversie che dovessero insorgere dalla presente concessione è esclusivamente competente il Foro di Bologna.

Art. 11 – Oneri contrattuali

La presente concessione è soggetta a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 della Tariffa-Parte Prima del d.pr.n.131/1986 ed ad imposta di bollo; sono a carico della concessionaria i relativi adempimenti, nonché oneri.

La presente concessione non è soggetta al rilascio di attestazione di prestazione energetica come previsto dall'art. 3 D.lgs.192/2005.

Per il Comune di Bologna

Per Bologna Welcome srl
