

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA – SETTORE POLITICHE ABITATIVE E L'ASSOCIAZIONE, PER LA CONCESSIONE IN USO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALI SITI A BOLOGNA IN VIA SAN TOMMASO DEL MERCATO, 1, PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

In esecuzione della determinazione dirigenziale PG n./2019

TRA

Il Comune di Bologna – Settore Politiche Abitative C.F. 01232710374, di seguito anche denominato “Settore”, legalmente rappresentato dalla Direttrice Dott.ssa Anita Guidazzi, in virtù dell’ordinanza PG n. 360655/2016 di cui alla circolare n. 64/2016 della Direzione Generale, domiciliata per la carica a Bologna in Piazza Liber Paradisus, 10,

E

Associazione, C.F. avente sede legale a, in via, di seguito denominata “Concessionaria”, legalmente rappresentata da, nella qualità di, nato a C.F., residente a, in via

si conviene quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

Oggetto del presente atto è la concessione in uso a titolo oneroso dell’immobile sito a Bologna in Via San Tommaso del mercato, 1, identificato al Catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 188, mappale 173, subalterno 13 (codice ACER 6031.01.01). L’immobile 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.

ART. 2 – FINALITA’

L’Amministrazione comunale intende sviluppare interventi di accompagnamento verso l’autonomia di cittadini in condizione di precarietà economico-sociale, diversificando le attività dedicate all’emergenza abitativa attraverso progetti di accoglienza temporanea: A tal fine sono stati messi a disposizione immobili di proprietà comunale, non ERP, in gestione ACER, attraverso un avviso pubblico per la presentazione di progetti relativi ad attività formative-educative, culturali o sociali, con particolare riferimento al supporto all’autonomia, alle modalità di accompagnamento ed al futuro inserimento sociale di giovani neo-maggiorenni.

ART. 3 – ATTIVITA’

La proposta intende perseguire la realizzazione di attività che sono descritte nel progetto allegato, parte integrante e sostanziale della presente concessione (Allegato 1 . Progetto).

ART. 4 – LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE

Per lo svolgimento delle attività di cui all’art. 3 vengono concessi in uso a titolo oneroso i locali di cui all’art. 1, come da planimetria allegata (Allegato 2 – Planimetria). I locali sono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dei quali la Concessionaria ha preso visione, accettandoli, senza eccezione o riserva alcuna. I locali, ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 così come modificato dal D.L. n. 63/2013 convertito, con modificazioni, dalla L. n. 90/2013 e dal D.L n. 145/2013, convertito, con modificazioni, dalla L. 9/2014, sono soggetti all’obbligo di dotazione dell’Attestato di Prestazione

Energetica. Le parti dichiarano che la Concessionaria ha ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica (Allegato 3) (APE n. 01083-074192-2015 rilasciato il 25/07/2015), inoltre la Concessionaria si impegna ad esporre tale documento in luogo dei locali visibile al pubblico, ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005.

ART. 5 – VINCOLI ALL'UTILIZZAZIONE DEI LOCALI

La Concessionaria utilizzerà i locali di cui al precedente art. 4 esclusivamente per svolgere le attività e per le finalità descritte ai precedenti artt. 2 e 3, nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti comunali e degli eventuali atti autorizzativi. La Concessionaria è responsabile delle attività che organizza e si impegna ad assumere la custodia dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Settore e l'Amministrazione comunale nel suo complesso e ACER – gestione degli immobili – possono procedere a verifiche periodiche delle condizioni di utilizzo del bene. L'Amministrazione comunale e ACER potranno, in qualsiasi momento e previa comunicazione alla Concessionaria, eseguire sopralluoghi ed effettuare lavori che si rendano necessari durante il periodo di validità della presente concessione, a mezzo di persone, società o enti all'uopo incaricati.

La Concessionaria potrà permettere l'uso del bene ad altri soggetti (Associazioni, gruppi, ecc.) per usi coerenti con le attività gestite, secondo le modalità e i criteri indicati nel progetto presentato e previa autorizzazione del Settore.

In ogni caso la Concessionaria rimarrà l'unica responsabile della custodia e della gestione dei locali, sollevando a tale riguardo, il Comune medesimo da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta. E' fatto divieto in ogni caso

alla Concessionaria di sub-concedere in tutto o in parte l'immobile oggetto della presente concessione, salvo espressa autorizzazione del Comune di Bologna.

ART. 6 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della presente concessione è stabilita in anni 4 (quattro), decorrenti dalla data di sottoscrizione, rinnovabili per ulteriori 4 (quattro) tramite atto espresso.

Alla scadenza, i locali saranno restituiti nella piena disponibilità del Comune, liberi e sgomberi da persone e cose, in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta. Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto alla Concessionaria all'atto della riconsegna. Qualora alla scadenza della concessione, il Concessionario non provveda alla riconsegna alla riconsegna dei locali liberi e sgomberi da persone e cose, essa sarà ritenuta unica responsabile di tutti i danni, diretti e indiretti, arrecati al Comune in conseguenza del suo comportamento. La Concessionaria ha la facoltà di recedere dalla concessione con un preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi al Settore.

Il Comune ha la facoltà di revoca della presente concessione, con un preavviso di mesi 6 (sei) per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

ART. 7 – CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuale di concessione è stabilito in Euro 10.200,00 (Diecimiladuecento/00), più IVA se dovuta, corrispondente al Valore Locativo annuo di Riferimento. L'importo sarà corrisposto dalla Concessionaria ad ACER Bologna, in qualità di gestore, a decorrere dalla data di consegna degli immobili in seguito alla sottoscrizione di apposito verbale e, a partire dal secondo anno,

sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza delle presente concessione.

Tale adeguamento verrà applicato automaticamente senza necessità di specifica comunicazione scritta.

Il pagamento di detto importo e dei relativi oneri accessori previsti dall'art. 8 lettera a) e g), avverrà con cadenza mensile attraverso l'emissione delle relative bollette da parte di ACER Bologna, secondo le scadenze e le modalità in uso presso l'Ente gestore.

Il pagamento del canone di concessione e delle spese per oneri accessori non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale degli immobili oggetto di concessione.

Il mancato pagamento del canone di concessione e delle spese per oneri accessori di cui all'art. 8 lettere a) e g), alla scadenza indicata nelle bollette emesse da ACER, qualunque ne sia la causa, dà luogo all'automatica costituzione in mora della Concessionaria per ogni conseguente effetto di legge, anche in ordina all'applicazione degli interessi legali con riferimento al periodo di ritardo senza necessità di ulteriore diffida; costituisce inoltre facoltà del Settore di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato altresì, il diritto del Settore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione, anche tramite ACER per il recupero dei crediti.

ART. 8 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DELLA CONCESSIONARIA

I locali oggetto della presente concessione necessitano di un intervento minimo e obbligatorio di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/ristrutturazione.

L'esecuzione di tale intervento, come da Relazione tecnica, Computo Metrico Estimativo ed Elenco Prezzi conforme al prezzario della Regione Emilia Romagna, allegati al progetto presentato (Allegato 1 – Progetto), è a cura, spese e responsabilità della Concessionaria e dovrà essere eseguito, o quantomeno iniziato, entro e non oltre 30 giorni dalla consegna delle chiavi.

Per la corretta individuazione della classificazione degli interventi si rimanda all'art. 26 del vigente RUE punti 2, 3 e 4.

A lavori ultimati il Direttore dei Lavori, nominato dalla Concessionaria, renderà all'Amministrazione comunale l'intervento edilizio mediante la compilazione del Certificato di Regolare Esecuzione e dei suoi allegati obbligatori, tutto come meglio illustrato nello schema allegato. L'effettivo importo dei lavori, valutato a consuntivo dal Direttore dei Lavori, sarà oggetto di verifica da parte degli uffici competenti e, qualora ritenuto congruo rispetto allo standard tecnico ed economico delle opere pubbliche comunali, verrà scomputato dal canone di concessione a decorrere dal primo mese successivo al rilascio della citata congruità. Faranno parte degli oneri soggetti a scomputo le spese per la Direzione Lavori purché ritenute congruenti agli schemi di calcolo delle stesse (DM 143 del 31/10/2013 e ss.mm.ii.) e agli sconti medi offerti dal mercato corrente.

La rendicontazione dei lavori al Comune dovrà avvenire attraverso documentazione debitamente quietanzata. Il canone dovrà essere corrisposto per intero a far data dalla stipula della concessione e lo scomputo delle spese sostenute

ritenute congrue, applicabile a far data dal rilascio della congruità, avrà luogo sino all'esaurimento dell'importo da scomputare, oppure alla scadenza della concessione, qualora la spesa sostenuta eccedesse l'importo complessivo dei canoni dovuti, fatte salve le rideterminazioni dovute all'adeguamento ISTAT del canone.

La realizzazione degli interventi è sottoposta alla vigilanza dell'Amministrazione comunale.

Le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto ad ulteriore rimborso.

I locali vengono consegnati nello stato di fatto, d'uso e manutenzione in cui si trovano. Pertanto, fermo restando quanto indicato precedentemente, tutti i lavori di adeguamento e manutenzione, impianti tecnologici inclusi, oggetto del progetto allegato che ha ottenuto il Nulla Osta Patrimoniale e di ACER in data PG, saranno a totale cura e spese della Concessionaria. Saranno parimenti a carico della Concessionaria tutte le pratiche edilizie e catastali connesse, nonché la Dichiarazione di Conformità urbanistica e Agibilità, il Certificato di Regolare Esecuzione ed il Conto Finale.

ART. 9 – ONERI A CARICO DELLA CONCESSIONARIA

Saranno a carico della Concessionaria, oltre al canone di concessione:

a) tutte le spese inerenti la stipulazione della concessione (bolli, spese di registrazione, ecc.), nonché gli oneri accessori collegati all'utilizzo dell'immobili;

b) l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessaria per lo svolgimento delle attività poste in essere;

c) l'attrezzatura idonea per qualità e quantità al raggiungimento degli obiettivi previsti;

d) la manutenzione ordinaria dei locali. Ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni (c.d. Testo Unico Edilizia). In particolare per interventi di manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

e) la tassa relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARI), nonché altri tributi e/o tasse che dovessero essere istituite nel periodo di vigenza della concessione;

f) l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/ristrutturazione, come da progetto allegato (Allegato 4 – Progetto) e la redazione di un eventuale nuovo Attestato di Prestazione Energetica;

g) tutte le spese per le volturazioni delle utenze che verranno direttamente intestate nonché il rimborso delle spese per le utenze che nonpotranno essere direttamente intestate;

h) spese condominiali o delle parti comuni del fabbricato, comprensive degli oneri connessi al riscaldamento centralizzato indipendentemente dall'effettivo utilizzo, acqua se centralizzata, ascensore, pulizie, manutenzioni parti comuni, etc.

ART. 10 – OBBLIGHI A CARICO DELLA CONCESSIONARIA

La Concessionaria dovrà:

- utilizzare i beni oggetto di concessione con le modalità e secondo le finalità

previste dalla presente concessione e restituirli all'Amministrazione alla scadenza stabilita senza necessità di preventivo atto di disdetta;

- non cedere ad altri, nemmeno a titolo gratuito, l'utilizzo anche parziale dei beni senza il preventivo assenso del Settore;

- presentare annualmente (entro 60 giorni dalla conclusione dell'anno solare) al Settore una relazione dettagliata sulle attività svolte corredata da rendicontazione. La relazione e i documenti di rendicontazione economica/sociale devono essere sottoscritti dal legale rappresentante della Concessionaria. Il Settore potrà richiedere ulteriori dati, informazioni, documentazione, report, relativi ai beni concessi ed alla loro utilizzazione, che la Concessionaria si impegna a fornire.

L'utilizzo del logo del Comune e/o del Settore deve essere richiesto e autorizzato.

E' data inoltre la possibilità di inserire le attività svolte sul proprio profilo costituito presso il sito Iperbole.

ART. 11 – ONERI DEL COMUNE

Sono a carico del Comune, in qualità di proprietario, gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali (diversi e successivi a quelli realizzati dalla Concessionaria) che, se necessari, realizzerà ACER in qualità di gestore.

Ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (c.d. Testo Unico Edilizia). In particolare per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igie-

nico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva dell'edificio e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva dell'edificio e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

ART. 12 – GARANZIE

Contestualmente alla sottoscrizione della concessione la Concessionaria dovrà garantire il puntuale rispetto di tutte le obbligazioni previste, mediante presentazione di garanzia fidejussoria a prima richiesta, tramite Istituto Bancario o con Impresa di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per un importo minimo pari al valore del Computo Metrico Estimativo allegato al progetto delle opere da effettuare, IVA e compensi tecnici inclusi, oltre al 10% del canone di concessione. Tale garanzia dovrà avere validità pari al periodo di durata della presente concessione e dovrà prevedere espressamente le seguenti condizioni:

- a) pagamento a semplice richiesta e senza che il garante possa sollevare 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 dell'Amministrazione, senza che sia necessaria la costituzione in mora da parte di quest'ultima;
- b) rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del CC;

c) che l'eventuale mancato pagamento dei premi non sia opponibile all'Amministrazione garantita;

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

La garanzia fidejussoria sarà ridotta al solo 10% del valore annuale del canone di concessione, successivamente all'ottenimento della congruità del valore delle opere realizzate da parte degli uffici competenti del Comune e sarà svincolata alla scadenza della concessione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi concessori.

ART. 13 - RESPONSABILITA'/COPERTURE ASSICURATIVE

La Concessionaria esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi, in conseguenza delle attività di cui alla presente concessione e a tal fine dovrà stipulare assicurazione RCT (a copertura di eventuali danni arrecati a terzi) con massimale non inferiore a Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) per la durata della concessione, ed eventuali altre tipologie di assicurazioni. L'operatività o meno delle polizze assicurative non libera la Concessionaria dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

La Concessionaria esonera altresì il Comune da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che il soggetto gestore stesso dovesse instaurare per quanto previsto dalla concessione.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata al Settore al momento della sottoscrizione della presente concessione e comunque entro 10 giorni dopo tale data, inoltre dovrà essere consegnato al Settore ogni rinnovo.

ART. 14 – CAUSE DI RISOLUZIONE, DECADENZA

Il rapporto concessorio può essere sospeso o revocato in qualsiasi momento, con adeguato preavviso, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o per necessità di utilizzo dei beni concessi per pubblica utilità, senza che al gestore nulla sia dovuto; può comunque essere sospeso senza preavviso al verificarsi di eventi imprevedibili o per far fronte a situazioni di emergenza.

Il Settore si riserva comunque la facoltà di risolvere anticipatamente la concessione, previa diffida e successiva comunicazione alla Concessionaria, in caso di:

- omessa presentazione della documentazione richiesta;
- destinazione dei locali ad usi diversi da quelli concessi;
- mancata o inadeguata realizzazione di parti rilevanti del progetto oggetto della concessione o introduzione di rilevanti e non concordate modifiche al progetto;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite in concessione;
- frode dimostrata dalla Concessionaria in danno diretto o indiretto a terzi, all'Amministrazione o ad altre associazioni, nell'ambito dell'attività oggetto di concessione;
- accertamento da parte delle competenti Autorità di reati o contravvenzioni di natura penale a carico di persone facenti parte delle associazioni o loro aventi causa per fatti occorsi nell'ambito della conduzione del bene oggetto di concessione;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione, determinato dalla Concessionaria, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti.

ART. 15 – CONTROVERSIE

Per la definizione di qualsiasi controversi di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine della presente concessione, è competente il Foro di Bologna.

Letto, approvato e sottoscritto.

Bologna, li

Comune di Bologna

Settore Politiche Abitative

Associazione

.....

ALLEGATI:

Allegato 1 – Progetto

Allegato 2 – Planimetria

Allegato 3 - APE