

Allegato 5 – Schema di Convenzione

CONVENZIONE TRA COMUNE DI RAVENNA E _____ PER IL RECUPERO, LA RIFUNZIONALIZZAZIONE E SUCCESSIVA CONCESSIONE D'USO E GESTIONE DELL'IMMOBILE APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI RAVENNA SITO A RAVENNA IN VIA PONTE MARINO n. 2, DENOMINATO "CASA MELANDRI - SALA CONFERENZE P. D'ATTORRE".

Il giorno del mese ... dell'anno presso

Tra

....., che interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna (di seguito denominato sinteticamente nel presente atto "*Comune*",

avente sede in Ravenna (RA) piazza del Popolo, n. 1 (C.F./P.I. 00354730392), in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. _____

..... ,

e

l'____. _____, che interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di _____ della _____ (di seguito denominata sinteticamente nel presente atto anche "*aggiudicatario*" o "*concessionario*"), avente sede in _____ (____) Via _____, n. ____ (C.F./P.I. _____),

Premesso che:

- il Comune di Ravenna è proprietario dell'immobile sito a Ravenna identificato al C.F. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna Foglio 76 Mappale 637 Classe U cat. B/6 consistenza 2.749 mc, superficie 869 mq.;
- l'immobile risulta vincolato "ope legis" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ha ottenuto l'Autorizzazione ad essere assegnato in concessione d'uso con nota rilasciata ai sensi dell'art.106 co. 2 bis del D. Lgs.42/2004 dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI'- CESENA E RIMINI in data 31/03/2026, Prot. MIC|MIC_SABAP-RA|31/03/2026|0005873-P, acquisita al

Protocollo Generale del Comune di Ravenna al n. 0069701/2026 (allegata);

- l'ente proprietario, anche alla luce degli usi a cui l'edificio pubblico è stato destinato negli ultimi decenni, considerato che recentemente i locali occupati degli uffici comunali sono stati abbandonati, ha inteso individuare un soggetto terzo a cui concedere i relativi spazi da destinare ad usi didattici e a centro relazioni culturali;
- la _____ si è aggiudicata la gara pubblica per l'assegnazione della concessione patrimoniale d'uso del fabbricato impegnandosi, tra le altre cose, ad eseguire i lavori di recupero e rifunzionalizzazione meglio descritti nell'offerta presentata in sede di gara, una parte dei quali sono costituiti dalle lavorazioni minime ritenute necessarie dal Comune, meglio elencate nel bando di gara e nei successivi punti del presente articolo, per la realizzazione di opere interne all'edificio la cui attuale carenza ha influenzato la stima del valore commerciale dello stesso ed il conseguente valore del canone annuo posto a base di gara;
- per quanto sopra esposto appare opportuno e conveniente, oltre che legittimo, per entrambe le parti, prevedere la concessione in uso del fabbricato in oggetto, alla _____, per un periodo di tempo di anni 9 (nove), a fronte di un impegno di quest'ultima a riconoscere al Comune un canone annuo da pagarsi in due rate semestrali anticipate di Euro _____ così come offerto in sede di gara nonché a dare corso agli ulteriori impegni derivanti dalla partecipazione alla selezione (esplicitati nell'offerta presentata e nel bando pubblicato dal Comune);
- nei termini così delineati, la natura dei soggetti coinvolti, l'oggetto, le finalità e le caratteristiche essenziali degli interventi previsti sono tali da rendere pienamente legittimo il perfezionamento di uno specifico rapporto convenzionale tra Comune di Ravenna e _____;
- la _____, partecipando al bando di gara, si è impegnata ad eseguire, oltre ai lavori funzionali per la propria attività, le seguenti lavorazioni necessarie a colmare le carenze sopra descritte:
 - adeguamento e razionalizzazione della sala al piano terra;
 - interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai piani superiori tra cui la realizzazione delle rampe per disabili, al fine di superare il dislivello presente al 1° piano;
 - installazione di un ascensore e del relativo vano, al fine di consentire l'utilizzo dei piani superiori in assenza di barriere architettoniche;
 - sistemazione e registrazione di tutti gli infissi;
 -

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 Contenuto della convenzione

Per i motivi espressi in premessa e che qui si intendono integralmente riportati, con la presente convenzione, il Comune di Ravenna e _____ intendono regolare i reciproci impegni nel periodo in cui verrà progettato e assentito l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione dell'immobile appartenente al patrimonio indisponibile del comune di Ravenna sito a Ravenna in via Ponte marino n. 2, denominato "Casa Melandri - sala conferenze P. D'Attorre" e nel successivo periodo (in vigore della futura concessione patrimoniale) in cui il fabbricato sarà oggetto dell'intervento di recupero/rifunzionalizzazione e successivamente verrà utilizzato dal concessionario, ciò al fine di perseguire, da un lato la valorizzazione del patrimonio pubblico e assicurare maggior decoro alla città riqualificando l'area del centro storico che ospita l'edificio e, dall'altro di restituire all'uso della città spazi da destinare ad usi didattici e a centro relazioni culturali, quale uso principale.

Al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, è consentito come uso secondario lo svolgimento di attività legate essenzialmente alla didattica e alla formazione, quali ad esempio la realizzazione di corsi / laboratori a pagamento, noleggio sale ecc... secondo quanto riportato nell'offerta presentata in sede di gara.

Alla presente convenzione viene inoltre allegato lo schema di concessione in uso dell'immobile alla _____ che interesserà il periodo di nove anni comprendente la realizzazione dell'intervento di recupero e rifunzionalizzazione (incluse le eventuali lavorazioni integrative di quelle minime obbligatorie che il Concessionario intenderà attuare) oltre al periodo di effettivo utilizzo.

Art. 2 Individuazione dell'immobile

Il Comune di Ravenna mette a disposizione della _____ l'immobile sito a Ravenna identificato al C.F. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna Foglio 76 Mappale 637 Classe U cat. B/6 consistenza 2.749 mc, superficie 869 mq, come risulta dalle allegata planimetria catastale.

Art. 3 Intervento edilizio sull'immobile e relativa fase propedeutica

La _____ si impegna, con risorse interamente proprie, alla realizzazione dell'intervento di recupero e rifunzionalizzazione dell'immobile in oggetto, con ultimazione dei lavori entro un anno dalla sottoscrizione della concessione. Si rimanda al successivo articolo 6 per le eventuali proroghe del suddetto termine. L'inizio dei lavori potrà avvenire solo dopo la stipula della suddetta concessione patrimoniale.

Gli interventi edilizi dovranno essere sviluppati previo ottenimento di idonea autorizzazione

dell'Amministrazione Comunale in qualità di soggetto proprietario, in funzione della futura destinazione ad usi didattici e a centro relazioni culturali (oltre agli usi accessori consentiti); tali interventi dovranno obbligatoriamente comprendere le lavorazioni minime obbligatorie descritte in premessa.

La _____ quale aggiudicataria del bando pubblico svilupperà, con oneri interamente a proprio carico e senza pretendere alcun indennizzo o rimborso dal Comune, tutte le attività necessarie alla realizzazione delle lavorazioni di recupero e rifunzionalizzazione tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo: rilievo, progettazione e direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo, accatastamento, nonché affidamenti in appalto di lavori e prestazioni tecniche a operatori economici e a professionisti idonei, conformemente alla vigente disciplina in materia.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per le richieste dei provvedimenti amministrativi necessari alla realizzazione dell'intervento. Le richieste di emissione dei provvedimenti autorizzativi e/o la presentazione di pratiche/dichiarazioni/segnalazioni di natura legittimante (es. titoli abilitativi edilizi, autorizzazioni SABAP, SCIA, DiCo ecc....) e le azioni per l'ottenimento degli stessi, sono a carico della _____ che opererà come soggetto privato secondo la L.R. 15/2013 e s.m.i. escludendo fin da ora le procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della suddetta Legge.

Sono interamente a carico della _____ anche le attività necessarie per ottenere eventuali riallineamenti tra rappresentazione catastale, stato di fatto e stato legittimo urbanistico-edilizio dell'immobile in oggetto.

Il Comune si impegna a consegnare tempestivamente alla _____ tutta la documentazione tecnica in proprio possesso.

Dopo la sottoscrizione della presente convenzione la _____ potrà effettuare tutte le attività propedeutiche alla progettazione quali rilievi, saggi ecc. . I saggi non potranno essere distruttivi, salvo casi motivati ed espressamente autorizzati dal Comune, e non potranno compromettere l'utilizzo della Sala D'Atto da parte del Comune.

Le parti si impegnano inoltre a sottoscrivere la concessione d'uso, allegata in bozza alla presente convenzione, entro 120 giorni dall'ottenimento del titolo abilitativo edilizio e di tutti i nulla osta, i permessi e le autorizzazioni comunque denominati necessari per avviare i lavori e comunque entro 18 (diciotto) mesi dalla firma della presente convenzione, salvo comprovati motivi di forza maggiore segnalati in anticipo e riconosciuti validi dal Comune con comunicazione scritta. Ove il suddetto termine trascorresse infruttuosamente il Comune diffiderà la _____ a riconsegnare l'immobile concedendo un termine perentorio non superiore a 30 giorni, con conseguente risoluzione della convenzione. È fatto salvo il rimborso al Comune dei danni eventualmente causati all'immobile dalla o per responsabilità della _____ nel periodo in cui la stessa ha avuto il bene nella propria disponibilità.

Dalla data di sottoscrizione della concessione, decorreranno i 9 (nove) anni di utilizzo in

concessione dell'immobile e la _____ potrà eseguire i lavori di recupero e rifunionalizzazione (nei termini sopra esplicitati) e successivamente esercitare la propria attività a condizione di ottenere (con oneri a proprio carico) tutti gli eventuali permessi e/o autorizzazioni necessari per l'esercizio.

Nel periodo successivo alla sottoscrizione della presente convenzione, durante il quale l'immobile (ed in particolare la sala conferenza "D'Attorre") continuerà ad essere utilizzato dal Comune, e fino alla firma della concessione patrimoniale la _____ è comunque responsabile dei danni eventualmente causati all'immobile in oggetto e a terzi per le attività dalla stessa ivi effettuate ed ha pertanto stipulato la polizza assicurativa n° _____ in data _____ con la compagnia _____ che tiene indenne il Comune da eventuali danni procurati a terzi o al fabbricato stesso durante il suddetto periodo con un massimale almeno pari a € 1.000.000,00 per sinistro e per anno.

Il Comune potrà in ogni momento richiedere informazioni e/o documentazione in merito alla realizzazione dei progetti e dei lavori, verificandone l'andamento in fase di esecuzione anche con accessi diretti al cantiere, in accordo con la _____ stessa.

Il Comune metterà a disposizione del futuro concessionario tutta la documentazione tecnica in proprio possesso relativa all'edificio interessato e agli impianti ivi contenuti.

Il concessionario dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione tecnica relativa ai progetti e agli interventi effettuati - "as built" - (sia in formato PDF che editabile DXF/DWG e/o ODT/DOCX).

Art. 4 Vincoli sull'uso dei beni.

In conseguenza della realizzazione dell'intervento, sia il fabbricato che le relative pertinenze ed accessori risulteranno destinati ad usi didattici e a centro relazioni culturali, quale uso principale. Al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, è consentito come uso secondario lo svolgimento di attività legate essenzialmente alla didattica e alla formazione, quali ad esempio la realizzazione di corsi / laboratori a pagamento, noleggio sale ecc... secondo quanto riportato nell'offerta presentata in sede di gara; la _____ si impegna a non compiere atti dispositivi sull'immobile con parti terze per tutta la durata dell'accordo, senza preventiva autorizzazione da parte del Comune di Ravenna.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute negli atti della SABAP inerenti l'immobile in oggetto.

Al termine del periodo di utilizzo definito con la presente convenzione, l'immobile tornerà nella disponibilità del Comune di Ravenna.

Art. 5 Canone di concessione

Per il futuro periodo di validità della concessione d'uso, alla luce della stima delle carenze edilizie che caratterizzano l'immobile e degli impegni assunti in sede di gara dalla _____ anche per l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione, è previsto il pagamento di un canone pari a _____ €/annui (in due rate semestrali anticipate) come offerto dalla stessa _____ in sede di gara. Si rimanda, al riguardo, ai punti 3 e 4 della bozza di concessione.

Art. 6 Durata della concessione

Il periodo di concessione in uso è fissato in nove anni a far data dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

Il termine massimo per l'ultimazione dei lavori di recupero / rifunzionalizzazione è fissato in anni uno, a far data dalla sottoscrizione della futura concessione come previsto al precedente art. 3

Ove non intervenissero cause di forza maggiore espressamente ed anticipatamente comunicate dal concessionario ed accettate per iscritto dal Comune, qualora il suddetto termine trascorresse infruttuosamente la concessione decadrà senza che il Concessionario abbia diritto ad alcuna ricompensa. La decadenza verrà comunicata dal Comune al Concessionario tramite PEC contenente una diffida a riconsegnare l'immobile entro un termine massimo di giorni 90 (novanta) dalla ricezione. È fatto salvo il rimborso al Comune dei danni eventualmente causati all'immobile dalla o per responsabilità della _____ nel periodo in cui la stessa ha avuto il bene in concessione.

Art. 7 Spese di gestione ed esercizio - Assicurazioni

Per tutta la durata della concessione saranno a carico del concessionario tutte le spese di gestione ed esercizio relative alla conduzione dei locali, in particolare le utenze, di cui la _____ dovrà essere intestataria, la manutenzione "ordinaria" e "straordinaria conservativa" dell'immobile e dei relativi impianti, nonché la Tari/TCP (se e in quanto dovuta anche ove diversamente denominata) oltre all'IMU se ed in quanto dovuta; sono altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alla pulizia dei locali in oggetto.

Il concessionario sarà custode dell'immobile concesso ai sensi del Codice Civile e ne risponderà in caso di danneggiamento.

Il concessionario è inoltre obbligato a stipulare, se dovuta per legge, una polizza assicurativa a copertura dei danni derivanti da eventi catastrofici e calamità naturali secondo i requisiti di cui alla Legge L. 213/2023, art. 1 commi 101-111, al D.M. 18/2025 e norme collegate.

Il concessionario esonera espressamente la proprietà da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi in genere ed alla sottoscrizione della futura concessione verrà prodotta dal concessionario la documentazione attestante la

stipula di assicurazione di copertura per la responsabilità civile verso terzi e di assicurazione di copertura per la responsabilità verso i prestatori d'opera a garanzia dei rischi connessi all'espletamento delle attività che dovranno essere svolte nei locali utilizzati (comprese le lavorazioni per il recupero e rifunionalizzazione dell'immobile). La polizza è estesa anche alla responsabilità civile derivante dalla conduzione dei locali/impianti e delle attività svolte. L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

Le caratteristiche della polizza sono le seguenti:

- massimale unico pari a € 3.000.000,00 di cui: € 1.500.000,00 per ogni prestatore di lavoro;
- le seguenti estensioni: riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):
- estensione RC derivante da conduzione di immobili di proprietà di terzi;
- estensione per i danni a cose da incendio di cose dell'assicurato o dallo stesso detenute;
- estensione per i danni causati da non dipendenti della cui opera si avvalga l'appaltatore;
- estensione per i danni subiti da non dipendenti;
- estensione per i danni alle cose (anche di utenti) in consegna e/o custodia e non costituenti dotazione strumentale funzionale all'esercizio dell'attività assicurata;
- estensione per i danni a terzi derivanti da interruzione e/o sospensione e/o mancato o ritardato inizio di attività o servizi in genere;
- responsabilità civile personale dei soci, dei dipendenti e collaboratori in genere nonché di ogni altro soggetto della cui opera il Concessionario si avvalga per la gestione del servizio; riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO);
- estensione dell'assicurazione ai lavoratori parasubordinati e a ogni altro soggetto assimilabile a prestatore di lavoro ai sensi della vigente legislazione in materia di rapporto o prestazione di lavoro;
- estensione alle malattie professionali.

A garanzia del corretto adempimento degli impegni previsti per il Concessionario dal Bando di gara nonché di quelli assunti dallo stesso in sede di offerta, compresa l'irrogazione delle penali, la _____, alla stipula della concessione dovrà presentare una fidejussione di importo pari a € 10.000,00 con le seguenti clausole:

- Il Garante corrisponderà l'importo dovuto dal Contraente/concessionario alla Proprietà entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta della Proprietà - inviata per conoscenza anche al Contraente/concessionario - recante l'indicazione degli importi dovuti dal Contraente/concessionario.
- Il Garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ. e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.

La fidejussione dovrà essere reintegrata all'originale importo in caso di escussione da parte del Comune. Il reintegro dovrà avvenire entro mesi quattro dalla richiesta di escussione.

In caso di fidejussione assicurativa potranno essere accettate anche polizze di durata inferiore (minimo 5 anni); in tal caso il concessionario dovrà presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche con un anticipo di 60 giorni rispetto alla scadenza della polizza precedente.

Saranno accettate solamente fidejussioni da parte di garanti rispondenti alle indicazioni riportate nel documento "Garanzie finanziarie, indicazioni operative per le verifiche da parte di P.A. e altri beneficiari. Comunicazione congiunta Anac, Banca d'Italia e Ivass" del 18/07/2025 (reperibile al link:

<https://www.anticorruzione.it/-/news.garanzie.finanziarie.18.07.2025#:~:text=Italia%20e%20Ivass.-,Garanzie%20finanziarie%20C%20indicazioni%20operative%20per%20le%20verifiche%20da%20parte%20di,fideiussorie%20prima%20della%20loro%20accettazione>

[ed eventuali successive modificazioni e integrazioni che il Concessionario dichiara di ben conoscere ed accettare.](https://www.anticorruzione.it/-/news.garanzie.finanziarie.18.07.2025#:~:text=Italia%20e%20Ivass.-,Garanzie%20finanziarie%20C%20indicazioni%20operative%20per%20le%20verifiche%20da%20parte%20di,fideiussorie%20prima%20della%20loro%20accettazione)

ed eventuali successive modificazioni e integrazioni che il Concessionario dichiara di ben conoscere ed accettare.

Il concessionario dovrà infine dotarsi di polizza relativa al RISCHIO LOCATIVO cioè a tutela dei danni da RC all'immobile causati dall'utilizzo dell'immobile stesso. A tale scopo viene indicato il seguente costo di ricostruzione dell'immobile: € 1.986,000.

La _____, conseguentemente all'utilizzo dei locali anche durante il periodo di esecuzione dei lavori di recupero e rifunzionalizzazione, assume ogni onere e responsabilità ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Eventuali interventi straordinari, eccedenti la normale previsione economica e derivanti da difetti strutturali o altri vizi occulti preesistenti rispetto alla data di stipula della presente convenzione potranno essere oggetto di specifici accordi, previa valutazione congiunta tra le parti e approvazione dell'Amministrazione concedente.

La _____ sarà in ogni caso tenuta a comunicare tempestivamente all'Amministrazione Comunale di Ravenna l'insorgenza di situazioni che richiedano interventi straordinari, allegando relazione tecnica e stima dei costi.

Gli interventi straordinari devono essere eseguiti previa autorizzazione dell'Amministrazione in qualità di soggetto proprietario, salvo casi di urgenza comprovata. Analogamente a quanto previsto all'art. 3, per tali interventi, come per tutti quelli effettuati dal concessionario sull'immobile, le richieste di emissione dei provvedimenti autorizzativi (es. titoli abilitativi edilizi,) e le azioni per l'ottenimento degli stessi, sono a carico della _____ che opererà come soggetto privato secondo la L.R. 15/2013 e s.m.i. escludendo fin da ora le procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della suddetta Legge.

Le eventuali migliorie, innovazioni ed addizioni saranno acquisite dal Comune di Ravenna senza che il concessionario abbia a pretendere indennizzo o rimborso alcuno.

Nel caso di modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione, la proprietà, alla riconsegna

dell'immobile, avrà il diritto di ottenere la rimessa in pristino stato; il Comune di Ravenna potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso.

Art. 8 Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento UE/2016/679 e dal D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i. sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali e la gestione amministrativa del rapporto, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili. Le parti si impegnano ad osservare ed a fare osservare, per quanto di loro competenza, le disposizioni del regolamento Europeo Privacy UE/2016/679 (GDPR), del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i. o comunque quelle ulteriori misure che dovessero essere richieste dalla normativa in materia, senza alcun onere aggiuntivo per l'altra parte. Ciascuna parte si assume ogni e qualsiasi responsabilità derivante da violazioni delle disposizioni contenute nel regolamento Europeo Privacy UE/2016/679 (GDPR) e nel D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i., ancorché compiute dai responsabili, dagli incaricati, dai propri dipendenti e dai collaboratori in genere di cui la stessa abbia ad avvalersi nell'esecuzione del contratto.

Art. 9 Controversie.

Ogni controversia derivante dalla presente convenzione che non venga definita bonariamente tra le parti, sarà devoluta al TAR dell'Emilia Romagna od al Tribunale di Ravenna, in ragione della natura delle questioni controverse.

Art. 10 Modifiche ed aggiornamento del presente Accordo.

Ogni modifica o adeguamento del presente accordo bilaterale dovrà essere stipulata in forma scritta.

Art. 11 Spese.

Il presente atto non è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte II del D.P.R. n. 131/1986 e s.m.i.. Le spese connesse all'Accordo e ad eventuali atti successivi di carattere attuativo generale, ove dovute, sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 12 Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente atto, i seguenti documenti:

1. Bozza dell'atto di concessione
2. Planimetrie catastali dell'immobile
3. Offerta presentata dalla _____
4. Autorizzazione SABAP alla Concessione in uso

Letto, approvato e sottoscritto.

Ravenna, li _____

La _____

Comune di Ravenna _____