

Allegato 6

SCHEMA DI CONCESSIONE PATRIMONIALE

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".

Ravenna,

Premesso che:

- il Comune di Ravenna (in seguito denominato anche Ente proprietario o Amministrazione concedente) 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 D. Lgs. 42/2004 dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ- 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.
- 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 _____ (in seguito denominata anche concessionario e/o gestore) 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 necessarie a colmare le carenze che affliggono l'immobile in oggetto ed in particolare:

- 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
- _____;
- in esito al risultato di gara la _____ ha stipulato con il Comune una convenzione in data __/__/____ P.G. ____/____ nella quale, a fronte della possibilità di utilizzare l'immobile in oggetto per un determinato periodo di tempo alle condizioni economiche definite dall'offerta presentata in gara, tra le altre cose si è impegnata, con risorse interamente proprie, alla realizzazione dell'intervento di recupero e rifunionalizzazione dell'immobile in oggetto, compreso rilievo, progettazione e direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo, accatastamento, affidamenti in appalto di lavori e prestazioni tecniche a operatori economici e a professionisti idonei, conformemente alla vigente disciplina in materia con particolare riferimento alle autorizzazioni rilasciate dalla SABAP in ossequio al Codice dei Beni culturali.

Considerato che:

- sono state positivamente verificate le condizioni previste in convenzione che consentono la stipula del contratto di concessione e che quindi, tra le altre cose, la _____ ha ottenuto il titolo abilitativo edilizio e tutti i nulla osta, i permessi e le autorizzazioni comunque denominati necessari per avviare i lavori e non sono ancora trascorsi 120 giorni dall'ottenimento dell'intero pacchetto degli stessi.
- tutti i suddetti titoli, nulla osta, permessi e/o autorizzazioni sono stati trasmessi al Comune di Ravenna;
- per quanto sopra esposto con Determinazione Dirigenziale del Dirigente del Servizio Patrimonio n.____ del_____, divenuta esecutiva in data_____, è stato disposto di procedere con il rilascio della concessione in uso del fabbricato in oggetto;

Tutto ciò premesso e considerato:

il sottoscritto __. ____, nato a ____ (__) il __/__/__, che agisce nel nome e per conto del Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 107 III comma, del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000, dell'art. 43 dello Statuto Comunale, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, per dare esecuzione alla Determinazione Dirigenziale n. del __/__/__ divenuta esecutiva in data __/__/__.

CONCEDE

Alla ____ (c.f. e partita IVA ____), con sede legale a ____, via ____ n. ____ e per essa al Sig. ____ nato a ____ (__) il __/__/__ che agisce in nome e per conto della ____ in qualità di ____, l'immobile di proprietà comunale sito a Ravenna in via Ponte Marino n. 2, denominato "Casa Melandri - sala conferenze P. D'Attorre", identificato al C. F. del Comune di Ravenna alla Sezione Ravenna Foglio 76 Mappale 637 Classe U cat. B/6 consistenza 2.749 mc. Superficie 869 mq., meglio identificato nell'allegata planimetria, alle seguenti condizioni:

1. le premesse fanno parte integrante del presente atto;
2. la durata della concessione è fissata in anni 9 (nove) decorrenti dalla data di stipula del presente atto;
3. il canone di concessione è stabilito in € __. __. __ annui come da offerta in sede di gara, oltre ad IVA; dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate di pari importo, utilizzando l'avviso di pagamento che inoltrerà la Società Ravenna Entrate S.p.A., concessionaria per il servizio di riscossione del canone per il Comune di Ravenna, presso un Prestatore di Servizi a Pagamento aderente a PagoPA;
4. il canone annuale è soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice Istat-FOI verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della concessione, a semplice richiesta della Proprietà;
5. l'immobile oggetto della presente concessione, dopo l'esecuzione dei lavori citati in premessa a cura e spese del concessionario, dovrà essere destinato ad usi didattici e a centro relazioni culturali, quale uso principale; tuttavia, 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; tale utilizzo dovrà essere mantenuto e rispettato dal concessionario-gestore per l'intera durata della concessione, pena la revoca del presente atto;
6. il concessionario-gestore, in ossequio all'offerta in aumento rispetto al numero minimo

di 100 ore presentata in gara, dovrà garantire al Comune un numero di ____ ore di utilizzo gratuito della sala conferenze "D'Attorre" comprensivo dell'assistenza tecnica qualora necessaria; per ogni singolo evento sarà conteggiato un numero minimo di ore pari a 3 (tre) anche in caso di durata inferiore;

inoltre dovrà garantire l'accesso al quadro elettrico, relativo ai sistemi di monitoraggio della torre civica posto nel sottotetto, in qualsiasi momento;

7. sono a carico del concessionario-gestore tutte le spese di gestione ed esercizio relative alla conduzione del bene dato in concessione, in particolare le spese per le utenze, per la manutenzione degli impianti e la Tari/TCP (anche se diversamente denominata) e l'IMU se e in quanto dovuta; sono altresì a carico del concessionario-gestore le spese relative alla pulizia del bene in oggetto; in particolare la _____ dovrà essere intestataria di tutte le utenze;

il concessionario-gestore sarà custode dell'immobile concesso e ne risponderà in caso di danneggiamento;

il concessionario ha stipulato 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, rilasciata da polizza n. (da riportare solo se dovuta per legge);

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 ha prodotto 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 rifunzionalizzazione 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 riportate nella più volte citata convenzione Prot. n. _____;

a garanzia del corretto adempimento degli impegni previsti dal Bando di gara nonché di quelli assunti dallo stesso in sede di offerta, compresa l'irrogazione delle penali, la _____, ha presentato una fidejussione dell'importo di € 10.000,00 con le condizioni richieste all'art. 7 della convenzione prot. n. _____;

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;

il concessionario infine si è dotato 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;

l'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il concessionario-gestore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti;

8. la _____, conseguentemente all'utilizzo del bene, 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;
9. durante il corso della concessione le spese per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione dell'immobile e dei relativi impianti sono a carico del concessionario-gestore; eventuali interventi straordinari, eccedenti la normale previsione economica e derivanti da difetti strutturali o altri vizi occulti preesistenti alla sottoscrizione della convenzione Prot.n. _____ del __/__/__, potranno essere oggetto di specifici accordi, previa valutazione congiunta tra le parti e approvazione dell'Amministrazione concedente;
10. il concessionario-gestore esonera il Comune di Ravenna da qualunque responsabilità derivante da eventuali danni cagionati a persone e/o cose in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto: il concessionario-gestore non potrà chiedere o vantare dal Comune di Ravenna indennizzi o rimborsi spese per il risarcimento di danni in conseguenza di ammanchi di merce sottrazione o deperimento degli impianti attrezzature e mobili;
11. l'ultimazione dei lavori, deve avvenire entro e non oltre 1 (uno) anno dalla stipula della presente concessione, salvo cause di forza maggiore espressamente ed anticipatamente comunicate (via PEC) dal concessionario-gestore ed accettate dal Comune; se il suddetto termine trascorresse infruttuosamente la concessione decadrà senza che il concessionario-gestore abbia diritto ad alcuna ricompensa; la decadenza verrà comunicata dal Comune al concessionario-gestore 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;
12. nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione, venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o

fosse attuato un utilizzo dell'immobile non confacente alle finalità suesposte, lo stesso ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Ravenna, senza che il concessionario-gestore nulla abbia a pretendere;

13. è fatto divieto al concessionario-gestore di apportare modifiche ai locali o di modificarne l'uso senza preventiva autorizzazione della proprietà; anche se autorizzate, tali modifiche saranno a carico del concessionario-gestore;
14. le eventuali migliorie, innovazioni ed addizioni saranno acquisite dal Comune di Ravenna senza che il concessionario-gestore abbia a pretendere indennizzo o rimborso alcuno;
15. 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;
16. il concessionario-gestore dovrà rispettare il progetto di gestione, da lui presentato in sede di gara pubblica, ogni modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente proprietario; analogamente dovranno essere rispettate le prescrizioni del titolo abilitativo edilizio e di tutti i nulla osta, permessi e autorizzazioni comunque denominati connessi ai lavori da eseguire sull'immobile; in caso di mancato rispetto degli impegni assunti il Comune potrà diffidare il concessionario a rispettare i suddetti impegni concedendo un congruo termine di tempo per ottemperare alla richiesta. In caso di mancato rispetto della diffida senza che vengano presentate idonee giustificazioni, il Comune irrognerà una prima penale di importo pari a € 300,00 che sarà escussa dalla fidejussione insieme all'eventuale ulteriore importo corrispondente ad eventuali danni causati al Comune dall'inadempimento; se l'inadempimento continuasse anche dopo l'irrogazione della prima penale la suddetta procedura si ripeterà e la penale verrà raddoppiata; se l'inadempimento continuasse anche dopo la seconda diffida si ripeterà la procedura per la terza volta applicando una penale tripla; se l'inadempimento si protraesse ulteriormente l'Amministrazione concedente potrà revocare la concessione applicando quanto previsto dall'art. 18 e successivi;
17. il Comune di Ravenna potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso;
18. il Comune di Ravenna si riserva la facoltà, per motivi di necessità o per mancato rispetto di quanto indicato nella presente concessione, dietro semplice richiesta, di revocare in qualsiasi momento la concessione d'uso, in tal caso gli occupanti dovranno lasciare l'immobile sgombro da persone e cose ed in pristino stato entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione;
19. in caso di revoca della concessione, per uno qualsiasi dei casi sopraindicati, al

concessionario-gestore non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi sostenuti, o qualsiasi altro rimborso spese in genere;

20. con la revoca della concessione decade in toto la gestione, ed il bene dovrà essere restituito libero da persone o altro; a fronte di eventuali danni subiti dal Comune potrà essere operata idonea escussione della fidejussione di cui al precedente punto 7; in caso di capienza insufficiente si ricorrerà alle previste coperture assicurative fatto salvo il diritto di rivalsa nei confronti del concessionario per eventuali somme non coperte dalle misure sopra descritte;

21. l'inadempienza da parte del concessionario-gestore di uno dei patti contenuti in quest'atto produrrà ipso iure la sua revoca;

22. eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla competente Autorità Giudiziaria;

23. tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula dell'atto di concessione sono a carico del concessionario-gestore.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. la _____

p. il Comune di Ravenna

Allegati:

1. Convenzione stipulata tra Comune e Concessionario e relativi allegati (P.G. _____ del __/__/____)
2. _____