

ALLEGATO N. 5

COMUNE DI MANTOVA

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
DI PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO A MANTOVA, IN
VIA PESCHERIE DENOMINATO "LOGGE DI LEVANTE DI GIULIO ROMANO"**

Ai sensi dell'art. 3 bis D.L. 351/2001 convertito dalla L. 410/2001 e ss.mm.ii

L'anno(.....) il giorno _____ (____) del mese di _____ in
Mantova nella Residenza Municipale, Via Roma, 39,

TRA

-COMUNE DI MANTOVA DI MANTOVA (Cod. Fiscale - p. IVA n.),di seguito indicato
come "Concedente".

E

- _____, nato a _____ il ___/___/_____
domiciliato a _____ in Via/Piazza _____, (C.F.: _____ e P.IVA:
_____) di seguito indicato come "Concessionario" congiuntamente, in avanti definite le
"Parti"

PREMESSO CHE:

- il Comune di Mantova è proprietario di _____ (di seguito Immobile);

- L'Immobile è soggetto ai seguenti vincoli: _____

- in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001
convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis"), il Comune di Mantova ha
esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di concessione di valorizzazione a titolo
oneroso dell'Immobile ai fini del recupero e riuso dello stesso; e che la procedura si è svolta secondo la
normativa speciale di gara, consistente in Avviso di Gara e relativi allegati;

- all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario della concessione il/la
_____, il/la quale ha presentato un'offerta progettuale avente le
seguenti principali caratteristiche: _____

.....

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1. Oggetto del contratto

Il Comune di Mantova concede a _____, che accetta, l'immobile situato affinché esegua
gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione necessari per la riqualificazione e riconversione
dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, nonché lo usi e conservi con
la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1803 e 1804 c.c.), nel rispetto di quanto previsto dal bando e dal
progetto presentato in sede di gara.

L'immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario
per aver effettuato debiti sopralluoghi, visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati. Il

Concessionario pertanto espressamente accetta l'immobile nello stato in cui si trova, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della concessione con la ristrutturazione effettuata, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.

Il Comune di Mantova non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire l'immobile con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato.

L'esecuzione di opere di miglioria, manutenzione, sgombero, eventuali bonifiche, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti nell'immobile rimane a carico del Concessionario.

2. Durata

Ai sensi dell'art. 3 bis D.L. 351/2001 convertito dalla L. 410/2001 e s.m.i la durata della concessione è di anni

Alla scadenza la concessione cessa ad ogni effetto, ed è escluso il tacito rinnovo.

E' facoltà esclusiva del Comune di Mantova di rilasciare una nuova concessione e stante la natura concessoria del rapporto, al concessionario non è dovuta alcuna indennità.

L'avvio della concessione decorre dalla stipula del contratto, salva la richiesta dell'Amministrazione di avvio anticipato.

3. Canone

Il concessionario non corrisponderà il canone di concessione risultante dall'aggiudicazione definitiva fino alla concorrenza dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati con regolari fatture. Successivamente, al raggiungimento dell'importo dei lavori, lo stesso dovrà pagare al Comune di Mantova il canone annuo offerto in sede di gara, e qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 del Regolamento per la disciplina delle concessioni di immobili comunali, approvato con D.C.C. 78/2012, il concessionario beneficerà delle riduzioni ivi previste. Il canone deve essere corrisposto al Comune di Mantova in due rate semestrali anticipate. In caso di ritardato pagamento, il concessionario riconoscerà al Comune di Mantova gli interessi nella misura del saggio d'interesse legale. Il canone annuo di concessione è soggetto/non è soggetto ad I.V.A. Trascorso il primo anno di concessione, il canone annuo verrà aggiornato nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

4. Obblighi del concessionario

1. il concessionario accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dall'Amministrazione;
2. il concessionario si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
3. il concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
4. il concessionario si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche descritte nell'offerta tecnica, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

5. il concessionario si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di Legge in materia;
6. il concessionario si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
7. il concessionario si impegna ad eseguire gli interventi entro i termini temporali stabiliti nel bando, ovvero 5 anni dalla sottoscrizione del contratto ed a fornire all'Amministrazione la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi, tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente al tempo nonché idoneo certificato di agibilità, a seguito dell'intervento di recupero e successivamente ad ogni altro rilevante intervento sull'immobile;
8. Il concessionario è tenuto a rendicontare semestralmente al Comune di Mantova di Mantova lo stato di avanzamento lavori. Tale rendicontazione periodica, accompagnata dai contestuali sopralluoghi tecnici da effettuarsi congiuntamente in cantiere, sarà tracciata tramite appositi verbali.
9. il concessionario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta;
10. il concessionario si impegna a manlevare l'Amministrazione rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
11. al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite al patrimonio dell'Amministrazione senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione.
12. Il concessionario avrà la possibilità di utilizzare il fabbricato in concessione secondo le attività che rientrano tra quelle definite ammissibili dal PGT e dalla normativa edilizio-urbanistica vigente osservando peraltro le prescrizioni contenute nel Decreto di Vincolo;
13. E' fatto obbligo al concessionario (con oneri e spese tecniche a proprio carico) di provvedere all'adeguamento/aggiornamento della categoria catastale in caso di cambio della destinazione d'uso attualmente indicata in visura e alla presentazione delle opportune operazioni di aggiornamento catastale Tipo Mappale/Docfa inerenti le modifiche e le variazioni dei vani rispetto allo stato rappresentato nelle planimetrie catastali antecedentemente alla realizzazione delle opere;
14. Il concessionario dovrà garantire per l'intera durata della concessione l'accesso pubblico al Rio dal collegamento che dovrà essere realizzato e con le modalità che verranno definite dal Comune, nonché consentire l'uso pubblico del collegamento da realizzare tra i livelli;
15. Il concessionario dovrà mettere a disposizione tutti o parte degli spazi concessi, su richiesta del Comune di Mantova, secondo le modalità che saranno definite in sede di offerta tecnica;

Tutti gli atti connessi alla gestione della concessione sono svolti nel rispetto dei vincoli e dei limiti prescritti dall'autorizzazione MBAC-DR-LOM TUTBAP 409 del 27/01/2015 e dei successivi atti della competente Soprintendenza, compresi i pareri connessi al progetto.

Le spese per i consumi delle utenze idriche, di energia elettrica, di riscaldamento, telefoniche e del gas sono ad esclusivo carico del concessionario che dovrà intestarsi le relative utenze, con spese a suo carico.

Il concessionario provvederà a propria cura e spese alla gestione dei locali, in conformità alle norme del Codice Civile.

Eventuali modifiche ai locali e agli impianti esistenti devono essere preventivamente ed esplicitamente autorizzati dal Comune di Mantova.

5. Mancato ottenimento delle autorizzazioni. Mancato rispetto dei termini e delle modalità di realizzazione degli interventi

Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal bando e/o che gli interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, il Comune di Mantova avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 11. Nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione del Comune di Mantova e preventiva valutazione di congruità dei relativi costi. Ove il mancato rispetto dei tempi di realizzazione siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, il Comune di Mantova ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 16

6. Accertamenti

I funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nell'immobile dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale. Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

7. Personale

Il personale a qualsiasi titolo impiegato dal concessionario, conformemente alle prescrizioni delle leggi vigenti, deve essere in regola con tutte le norme in materia di diritto del lavoro, societario e tributario, nonché, qualora trattasi di lavoratori dipendenti, dovrà essere in regola con i contratti di lavoro del settore.

Il Comune di Mantova è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, intercorrendo i predetti rapporti di lavoro dipendente o rapporti di collaborazione, ovvero i vincoli societari, esclusivamente tra il concessionario ed il personale medesimo.

8. Gestione

La gestione dell'attività che si svolgono negli spazi previsti nella concessione può essere subconcessa (ai sensi del citato art. 3 bis, comma 5 lettera b, del D.L. 351/2001) a soggetti nelle condizioni di poter contrarre con la P.A., previo assenso del Comune di Mantova.

9. Responsabilità

Il concessionario, in ogni caso, s'intenderà espressamente obbligato a tenere comunque sollevato ed indenne il Comune di Mantova, ed i funzionari preposti al controllo della concessione, da qualsivoglia danno diretto od indiretto a persone, o cose, che possano comunque e da chiunque derivare in relazione alle attività oggetto di concessione e qualsivoglia azione sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale da chiunque intrapresa.

Il concessionario, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto delle attrezzature impiegate nell'esecuzione della concessione, nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della concessione, sollevando il Comune di Mantova ed i suoi incaricati da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Il concessionario è altresì obbligato a far osservare al personale addetto all'esercizio tutte le disposizioni conseguenti a leggi, regolamenti e decreti, siano essi comunitari, nazionali o regionali in vigore od emanati durante il periodo della concessione, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali, con particolare riferimento al Regolamento comunale di igiene.

10. Natura

La concessione di valorizzazione avviene ai sensi del D.L. 351/2001 art. 3-bis convertito dalla L. 410/2001 e ss.mm.ii. Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

11. Acquisizione delle opere realizzate

Fermo quanto previsto dal successivo articolo, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, il Comune di Mantova acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 5, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

12. Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella disponibilità del Comune, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Comune di Mantova, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività realizzate.

13. Decadenza

Il concessionario decade dalla concessione allorché si verificano le circostanze di seguito indicate:

- a) mancato rispetto di uno o più obblighi previsti all'art. 4;
- b) nelle ipotesi individuate all'art. 5 e all'art. 9;
- c) quando il concessionario sub-conceda, anche parzialmente, l'attività o i locali, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- d) quando il concessionario non provveda al pagamento di una rata (semestrale) del canone annuo di concessione;
- e) in caso di intervenuta perdita da parte del concessionario dei requisiti necessari a contrarre con la pubblica amministrazione;
- f) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;
- g) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento (_____) con il quale la competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57- bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004, ha rilasciato autorizzazione alla presente concessione;
- h) qualora il Concessionario si sia macchiato di una delle attività illecite di cui agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- i) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia"

Al riguardo il Comune di Mantova, prima di dichiarare la decadenza, fornirà al concessionario specifico preavviso, diffidandolo, mediante semplice comunicazione, dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che, in caso contrario, il concessionario si intenderà decaduto. La decadenza della concessione fa sorgere il diritto del Comune di Mantova alla escussione della cauzione definitiva prestata a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

14. Revoca

La concessione può essere revocata per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione di interesse pubblico originario. In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi che non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% del canone dovuto per la durata residua del contratto.

Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

15. Recesso del concessionario

In caso di recesso, da comunicare con preavviso di sei mesi al Comune di Mantova, nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo o riconoscimento per gli investimenti effettuati e il Comune di Mantova, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione prevista all'art. 16. Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga prima dell'ultimazione dei lavori, il Concessionario sarà tenuto al pagamento della somma relativa al costo del progetto di valorizzazione non ancora completato, salvo risarcimento di maggior danno. Il Concessionario dovrà provvedere alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

16. Cauzione definitiva

Prima della stipula dell'atto di concessione, a garanzia del puntuale rispetto dei termini e delle corrette modalità di esecuzione della concessione, il concessionario dovrà costituire una cauzione definitiva pari al 10% dell'importo degli investimenti offerto in sede di gara.

17. Copertura assicurativa

Il concessionario si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;

18. Trattamento dati personali

Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

19. Spese contrattuali

Il concessionario è tenuto al pagamento di tutte le spese contrattuali dovute secondo le leggi in vigore (imposta di bollo, diritti fissi di scritturazione, diritti di segreteria ed imposte di Registro ecc..).

20. Controversie

Per tutte le controversie o vertenze che dovessero insorgere tra il Comune di Mantova e il concessionario, il Foro competente è quello di Mantova.