

Prot. com.le n _____/2024

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE D'USO A TITOLO GRATUITO DELLA "VILLA SILVANO FRANZOLIN" SITA IN VIA DE PARTIGIANI N. 262 NELLA FRAZIONE DI SALVATERRA, IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA, DA DESTINARE AD ATTIVITÀ AVENTI FINALITÀ SOCIALI - AI SENSI DELL'ART. 48 DEL D.LGS. N. 159/2011

L'anno 2024 il giorno _____ del mese di _____ in Comune di Badia

Polesine tra:

- COMUNE DI BADIA POLESINE, Piazza Vittorio Emanuele II, n. 276, codice fiscale: 82000390292, (nel seguito dell'atto denominato anche "Amministrazione comunale" o "Concedente"), in questo atto rappresentato da _____, _____ in esecuzione della propria determinazione numero _____ del _____ 202-----,

e

L'Ente/l'Associazione/La Soc. Cooperativa Sociale " _____ " e/o

altro soggetto _____ (che di seguito verrà denominato "Concessionario") con sede a

_____ ,

(C.F. e P.IVA: _____), rappresentata dal Legale

Rappresentante sig. _____ nato/i a

_____ il _____ - C.F.:

_____, o di altro soggetto in qualità di

presidente _____;

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – OGGETTO

Il Comune di Badia Polesine concede al _____, in applicazione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ e della determinazione n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. n. 159/2011, l'utilizzo dell'unità immobiliare di proprietà comunale, inserito al patrimonio indisponibile del Comune, oggetto di confisca alla criminalità organizzata, denominato

“Villa Silvano Franzolin”, sito in via dei Partigiani n. 262, nella frazione di Salvaterra e identificati al catasto come di seguito riportato:

- Comune censuario di Badia Polesine, catasto terreni, foglio 1 mappali nn. 128 seminat. di mq 143, 129 seminat. di mq 3.233 e 130, Ente Urbano di mq 787;
- Comune censuario di Badia Polesine, catasto fabbricati, sezione urbana SA, foglio 1 mappali nn. 130 sub 1 cat A/2 cons.v.11,5 e 130 sub 2 cat. A/4 cons.v.3.

Il tutto come rappresentato nella planimetria allegata al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “A”.

Il bene è pervenuto al Comune di Badia Polesine con decreto di trasferimento del Direttore centrale dell’Agenzia del Demanio, n. 7183 del 23/3/2004, trascritto in Conservatoria a Rovigo il 31/5/2004, con vincolo di destinazione a scopi sociali debitamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II., secondo quanto previsto dall’art. 48 comma 3 lett. c) del D.Lgs n. 159/2011.

L’immobile risulta di notevole interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Codi dei beni culturali e del paesaggio

ART. 2 -DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi, con riferimento all’art.48 D.Lgs. 159/2011, esclusivamente a sede operativa del Concessionario per l’organizzazione e la realizzazione delle seguenti attività _____ proprie del _____ ricomprese nelle Statuto dell’Ente.

La sub-concessione, la cessione del contratto o il mutamento della destinazione d’uso dei locali producono la decadenza della concessione.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, l’Amministrazione comunale potrà esigere la restituzione immediata del bene, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all’inadempimento, previa declaratoria della decadenza della concessione.

In tale caso i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e sgombri da persone e cose, nello stato in cui si trovano senza che l’Amministrazione comunale stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

ART. 3 - CANONE

La concessione non prevede corresponsione di canone, secondo le disposizioni dell'art.48, comma 3, lett. c) del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.

ART. 4 – DURATA

La concessione ha la durata di anni 5 (cinque), con decorrenza dalla data di stipula del presente atto, eventualmente rinnovabile, fino a un massimo di ulteriori anni 5 (cinque), previa deliberazione dell'Amministrazione comunale.

Il bene verrà consegnato successivamente alla stipula del presente contratto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che ne descriverà lo stato di fatto ai fini della restituzione dello stesso al termine della concessione.

Alla scadenza non si rinnova automaticamente, Il Concessionario potrà presentare domanda di rinnovo entro il 180° giorno precedente la data di scadenza contrattuale.

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 3. In tale caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7, senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente.

ART. 5 - REVOCA

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di 6 (sei) mesi. Il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dei locali. Alla scadenza, od in caso di restituzione anticipata, i locali dovranno essere riconsegnati all'Amministrazione comunale in buono stato di uso e manutenzione.

ART. 6 DECADENZA

La concessione sarà dichiarata decaduta, senza osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto concessorio risolto nei seguenti casi:

-) qualora dalle informazioni acquisite sulla moralità degli amministratori del Concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento delle proprie attività;

-) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. n. 159/2011, la concessione;
-) qualora il Concessionario ceda a terzi o sub conceda, anche parzialmente, il contratto o muti la destinazione d'uso dell'immobile;
-) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il Concessionario, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
-) negli altri casi contemplati nel presente contratto.

Revocata la concessione o pronunciata la decadenza, il bene dovrà essere rimesso nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza obbligo di indennizzo alcuno, entro il termine stabilito dal Concedente. Nel caso di inottemperanza, il Concedente procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario senza alcun pregiudizio di ogni altra azione e/o risarcimento che potesse competere.

ART. 7 - CONSEGNA

I locali sono consegnati al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il Concessionario dichiara di conoscere in esito a sopralluogo effettuato in data _____. L'Amministrazione comunale non è tenuta ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

ART. 8 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il Concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto; tra gli interventi posti a carico del Concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni di vari Enti, compresa la necessaria autorizzazione della Soprintendenza di Verona, o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia, incluso l'aggiornamento catastale qualora necessario e/o qualora intervengano variazioni nello stato dei locali che influiscano sul classamento o sulla consistenza (cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni a carattere permanente, ecc.).

Il Concessionario si impegna a produrre inoltre la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che i locali presentano la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità per la tipologia di utilizzo cui vengono destinati, inclusa l'adozione di un

programma di controllo e manutenzione.

É a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il Concessionario dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

Gli interventi (ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria) dovranno ottenere il preventivo nulla osta dell'Amministrazione comunale.

Nessuno onere dovrà gravare sull'Amministrazione comunale sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti eseguite anche in presenza di preventiva autorizzazione, l'Amministrazione comunale resta comunque esonerata da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi in conseguenza a tali modifiche, innovazioni o trasformazioni.

Il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati dai lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione concedente.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione comunale potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al Concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

ART. 9 - RIPARAZIONI E RESTAURI

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi dell'art. 8, l'Amministrazione comunale potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro del medesimo, senza obbligo di compenso di sorta a favore del concessionario, indipendentemente dalla durata delle opere.

ART. 10 - PROPRIETA'

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione, sono acquisite in proprietà dall'Amministrazione comunale dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 c.c.

ART. 11 – SPESE UTENZE

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, fornitura idrica, riscaldamento, acqua calda sanitaria e telefono - oltre alle imposte qualora dovute (ad es. TARI).

Il Concessionario pertanto dovrà provvedere alla intestazione diretta delle forniture e/o alla separazione degli impianti che al momento della consegna del bene risultassero in capo dall'Amministrazione comunale.

ART. 12 - MOROSITA'

Il mancato pagamento delle utenze, come indicate all'art. 11 del presente disciplinare, entro i termini stabiliti, produrrà la decadenza della concessione

ART. 13 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il Concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi

nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente l'Amministrazione comunale da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il Concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, manlevando l'Amministrazione comunale da eventi dannosi che possano derivare.

ART. 14 – POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario risponde direttamente, manlevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità a riguardo, delle conseguenze relative a sinistri comunque coinvolgenti personale del Concessionario, lavoratori, ospiti, utenti e ogni altra persona comunque immessa nei locali, relativamente a danni alla persona o alle cose determinatesi all'interno dell'area oggetto di concessione. Tale responsabilità è riferita sia a eventuali danni derivanti dalle strutture concesse sia dall'attività gestita ordinaria o connessa a iniziative specifiche.

L'Amministrazione comunale non assume mai, in alcun caso, sia sul piano assicurativo che per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del Concessionario.

Il Concessionario ha stipulato polizza assicurativa n..... intestata a, rilasciata da..... in data, a copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi (RCT) per un valore di € 2.000.000,00 e a copertura della responsabilità civile verso i lavoratori (RCO) per un valore pari ad € 2.000.000,00, oltre ad una polizza assicurativa n..... intestata a, rilasciata da..... in data per Responsabilità Civile a copertura dei danni che si verificassero all'immobile in oggetto di concessione per un valore pari ad € 1.000.000,00.

La copertura assicurativa dovrà perdurare per tutta la durata del contratto e comunque sussistere anche dopo la scadenza in caso di legittima permanenza dell'associazione nei locali. Pertanto con cadenza annuale il concessionario dovrà consegnare all'Amministrazione concedente copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi

per le successive annualità. I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario. Relativamente ai beni mobili del concessionario presenti all'interno dell'unità immobiliare l'Amministrazione comunale non risponde di danni di sorta salvo che siano ad esso direttamente imputabili e pertanto il Concessionario, allo scopo di tutelare detti beni, dovrà garantire l'esistenza su di essi di apposita polizza assicurativa.

Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del codice civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al Contraente, anche e contestualmente all'Amministrazione comunale, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

ART. 15 - ACCERTAMENTI

I Funzionari dell'Amministrazione comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al concessionario, nei locali dati in concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione comunale.

ART. 16 - RELAZIONI ANNUALI

Alla scadenza di ciascuna annualità, il Concessionario dovrà presentare, assumendo la veridicità delle affermazioni ivi contenute, idonea relazione sull'attività svolta e sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuino a sussistere i requisiti richiesti.

La mancata presentazione della relazione predetta, di cui al primo comma del presente articolo, è causa di decadenza della concessione medesima

ART. 17 - RICONSEGNA

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il concessionario dovrà restituire i locali in buono stato d'uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate, senza alcun onere per l'Amministrazione comunale.

Art. 18 – RECESSO DELL'ASSEGNATARIO

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto convenzionale prima che siano trascorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Il Concessionario può recedere dalla presente Convenzione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 19 – CONTROVERSIE

Per la soluzione delle controversie derivanti dalla presente Convenzione, viene escluso espressamente il deferimento al collegio arbitrale. Qualunque contestazione o vertenza dovesse insorgere tra le parti sarà rimessa alla giurisdizione del giudice competente. Foro competente è il Tribunale di Rovigo.

Art. 20 – SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico dell'Assegnatario.

Art. 21 – INFORMATIVA ANTIMAFIA

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo della comunicazione antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del Codice antimafia.

In vigenza del presente atto, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del CAM nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del Concessionario. Nell'ipotesi in cui, ad esito delle predette verifiche, siano accertate cause ostative al rilascio dell'informazione antimafia, la Convenzione si intenderà *ipso iure* decaduta.

ART. 22 - DOMICILIO E CARICHE SOCIALI

Per gli effetti della presente concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso _____. E' fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente all'Amministrazione comunale i cambiamenti connessi alla modifica delle cariche sociali con specifico riguardo a quelle relative al soggetto che ha la rappresentanza dell'Associazione, nonché le eventuali variazioni dei recapiti.

Art. 23 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Le parti consentono il 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, nel rispetto delle disposizioni di cui al

Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.

Art. 24 – DISPOSIZIONI FINALI

Il presente atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

Per tutto quanto non disciplinato nel presente atto si rinvia alle disposizioni del codice civile ove non derogate dalla presente Convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto in segno d'integrale accettazione, senza riserve, come appresso:

Per il Concessionario

Per l'Amministrazione comunale