

**AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE VINCOLANTI
PER LA CONCESSIONE IN USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI PERTINENZA
DENOMINATE “BOSCO GRANDE”-SITO IN PAVIA-STRADA CASCINA BOSCO
GRANDE E DELLA GESTIONE DELLE ATTIVITA’ DI EDUCAZIONE AMBIENTALE**

B2 – SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE

Premesso che:

- la Giunta Comunale, con deliberazione N.Gen. 293 del 8 Ottobre 2020, ha dato indirizzo al Settore Urbanistica, Edilizia, Patrimonio Ambiente e Verde Pubblico, di concedere in uso gli immobili e le aree di pertinenza denominate “Bosco Grande”, sito in Pavia-Strada Cascina Bosco Grande per lo svolgimento di attività di cura e manutenzione ordinaria delle aree verdi del podere, nonché di educazione e sostenibilità ambientale rivolte alle scuole di ogni ordine e grado ed alla cittadinanza in genere;

- - con determinazione dirigenziale n. del è stato approvato di procedere all’indizione della manifestazione d’interesse mediante avviso pubblico per la concessione in uso degli immobili e delle aree di pertinenza denominate “Bosco Grande”-sito in Pavia-Strada Cascina Bosco Grande e della gestione delle attività di educazione ambientale;
- in forza di verbali di gara, espletata con sedute in data, risulta aggiudicatario provvisorio della concessione il soggetto
- che con determinazione dirigenziale n..... del, divenuta esecutiva ed efficace ai sensi di legge, è stata aggiudicata la concessione dell’immobile di cui sopra al soggettoper lo svolgimento del Progetto di utilizzo dell’immobile che si allega alla presente scrittura sotto la lettera “A” quale sua parte integrante e sostanziale;
- le parti intendono pertanto stipulare contratto di concessione in uso ai sensi dell’art. 11 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, quale accordo sostitutivo del provvedimento concessorio;

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 OGGETTO

Il complesso immobiliare di proprietà del Comune di Pavia è composto da un bosco di circa 26 Ha al cui interno è presente una cascina di due piani fuori terra in muratura e due tettoie parzialmente chiuse adibite a locali di servizio, rappresentate nell’allegata planimetria e così costituita:

- Locali al piano terra dell’edificio principale: 260 mq
- Locali al piano primo dell’edificio principale: 115 mq
- Appartamento: 71 mq
- Locali accessori computati al 25 % poiché non collegati direttamente con l’edificio principale (si vedano linee guida Agenzia delle Entrate): 28 mq
- Superficie commerciale totale: 474 mq
- La cascina principale è un immobile in muratura a due piani.

L’immobile e le sue pertinenze è costituito da un unico mappale (Fg B/7 part 700) con cinque subalterni:

I subalterni 1 e 2 rappresentano le aree pertinenziali.

- Il subalterno 3 include i locali al pian terreno dell'immobile principale, un locale al piano primo e alcuni locali presenti sotto la tettoia pertinenziale ed è costituito da alcuni locali posti in linea (si accede da un locale all'altro senza l'utilizzo di un disimpegno o di un corridoio) attualmente utilizzati come laboratori didattici.
- Il tutto risulta accatastato come D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) .
- Il subalterno 4 include invece il primo piano dell'immobile principale ed alcuni locali di servizio presenti sotto la tettoia pertinenziale. Il tutto risulta accatastato come A/3 (abitazione di tipo economico).
- Il subalterno 5 include le aree porticate.
- Il subalterno 4 è stato utilizzato come casa del custode del podere ed è costituito da 3 locali oltre bagno e cucina. (vedasi planimetria allegata).

Gli immobili risultano mancanti di acqua potabile.

ART. 2 FINALITA'

Con Deliberazione di Giunta Comunale N. Gen. 293 del 08/10/2020 avente ad oggetto "*Concessione in uso dell'immobile e del podere denominato "Bosco Grande", sito in Pavia - Strada Cascina Bosco Grande e della gestione delle attività di educazione ambientale. Linee di indirizzo*", è stato deliberato di procedere ad affidare il bene in continuità con l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e del podere, improntata sulla realizzazione e svolgimento di progetti di educazione e sostenibilità ambientale rivolti alle scuole di ogni ordine e grado ed alla cittadinanza in genere.

Le attività di educazione ambientale si svilupperanno utilizzando non solo gli immobili ma anche i sentieri che si snodano a partire dalle aree di pertinenza.

ART. 3 DURATA

La durata della presente concessione viene stabilita in cinque anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto e comunque non prima della scadenza dell'attuale gestione (31/12/2020).

L'Amministrazione Comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi, la concessione amministrativa in uso qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione Comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

Non è consentito il rinnovo tacito del contratto di concessione in uso e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale. Alla prima scadenza del contratto di concessione in uso il concessionario, qualora intendesse procedere al rinnovo della concessione in essere, dovrà farne preventiva richiesta nei predetti termini e, in tal caso, avrà diritto di prelazione sul bene concesso in uso.

In caso di avvenuto rinnovo della concessione alla prima scadenza, di norma alla seconda scadenza la concessione non potrà più essere rinnovata, fatto salvo quanto precisato all'art. 8 del vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente", e si procederà alla riassegnazione dell'immobile.

Non sarà in ogni caso possibile accogliere l'istanza di rinnovo della concessione in caso di morosità o di comprovate inadempienze da parte del concessionario.

ART. 4 CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

La consegna dell'immobile avviene non prima della sottoscrizione della concessione. All'atto della consegna dell'immobile verrà effettuato un sopralluogo congiunto tra il concessionario, un incaricato del Settore

concedente, di un tecnico comunale del Servizio Edilizia Privata e Patrimonio e di un incaricato del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni, Espropri, Mobilità.

Detto sopralluogo risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio da trasmettere in copia al Servizio Edilizia Privata e Patrimonio contenente una descrizione dell'immobile ed una indicazione dello stato manutentivo dei luoghi.

Alla scadenza, o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Pavia in buono stato di uso e manutenzione, nonché libero da persone e cose.

La riconsegna avverrà, di norma, attraverso la restituzione delle chiavi e sarà formalizzata attraverso la redazione di un apposito verbale di riconsegna dell'immobile redatto in sede di sopralluogo finale.

A tale sopralluogo parteciperanno il concessionario, un incaricato del Settore concedente, un tecnico comunale del Servizio Edilizia Privata e Patrimonio e di un incaricato del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni, Espropri, Mobilità, se richiesto.

In caso di danneggiamenti all'immobile concesso in uso, sarà necessario valutare l'entità del danno arrecato all'immobile (ovvero il costo per eventuali riparazioni o sostituzioni) e comunicarlo tempestivamente al Settore concedente che provvederà a richiedere al concessionario il costo relativo dei necessari lavori di ripristino, anche incamerando in tutto o in parte la cauzione.

ART. 5 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- a) l'obbligo di pagamento del canone di cui all'art. 6;
- b) l'obbligo di esecuzione dei lavori che il concessionario ha dato la disponibilità ad effettuare, con la relativa tempistica, nel Progetto di utilizzo presentato in fase di manifestazione d'interesse dal concessionario, allegato alla presente scrittura sotto la lettera "A";
- c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene; per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria si rimanda a quanto previsto dall'art. 16 commi 10 e 11 del vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente";
- d) l'instestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze (tributo per la raccolta e smaltimento rifiuti incluso) ovvero il rimborso delle stesse al Comune. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare della concessione pluriennale è tenuto ad installare o volturare, a proprio carico, i contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia e per l'acqua, assumendo direttamente a proprio carico il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio;
- e) il pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni;
- f) la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso. Ciò in quanto il concessionario risponde in via diretta dei danni a persone o cose (compreso l'immobile concesso in uso) assumendo ogni responsabilità civile, penale derivante dall'esercizio dell'attività da parte dello stesso e dell'eventuale personale dal medesimo designato o a qualsiasi titolo impiegato;
- g) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- h) la custodia e la pulizia dell'immobile;
- i) il divieto di subconcessione salvo quanto infra previsto;
- j) il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni e degli impianti salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale in relazione agli obblighi di cui alla lettera b).

In caso di realizzazione a cura e spese del concessionario di lavori di manutenzione straordinaria e di interventi relativi alle opere essenziali alla conservazione e/o adeguamento della struttura nonché alla regolarità dell'impiantistica di base troverà applicazione l'art. 7 del vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente".

Qualora si renda necessaria l'installazione di attrezzature o impianti di cui l'immobile non è dotato, relativi alla specifica attività esercitata, il concessionario (previa espressa autorizzazione scritta

dell'Amministrazione Comunale) dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisizione, sistemazione, montaggio e alla rimozione alla conclusione del rapporto concessorio. Le operazioni di montaggio e rimozione devono svolgersi con le necessarie precauzioni, onde evitare danni all'immobile, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico del concessionario medesimo.

Il concessionario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d'uso.

Il concessionario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel periodo d'uso in connessione alle attività svolte.

Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.M. 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e mantenendo gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni e, nello specifico, assumendo la funzione di "datore di lavoro".

Il concessionario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10 marzo 1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

Il concessionario deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzioni degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, D. L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla Legge 30/07/2010, n. 122", adottato con D.P.R. dell'1 agosto 2011 n. 151 e s.m.i..

Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso.

Al concessionario è vietata la subconcessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione in qualunque momento.

Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente".

ART. 6 CANONE

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un canone di concessione determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe ed indicato di seguito, da corrispondere in quattro rate trimestrali, entro i primi 5 giorni (cinque) dei mesi di Gennaio-Aprile-Luglio-Ottobre.

L'importo del canone annuo di concessione dell'immobile in oggetto è il seguente: **Euro 9.000,00** oltre I.V.A.

In considerazione del fatto che gli immobili non sono ad uso abitativo, questa Amministrazione, per i soli scopi igienico-sanitari ritiene sufficiente l'utilizzo di derivazione d'acqua a mezzo di un pozzo già esistente ed attivo con adeguati filtri, la cui manutenzione è a cura del Settore Lavori Pubblici comunali.

Impianto Elettrico

Se necessaria, la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico, al fine della sua messa a norma, dovrà essere eseguita dal concessionario, previo accordi con il Servizio Ambiente ed il Settore Lavori Pubblici, trasmettendo agli Uffici sopra indicati, il certificato di conformità alle norme vigenti.

La spesa sostenuta verrà detratta dall'importo del canone quadrimestrale, fino ad esaurimento della stessa.

Il suddetto canone potrà essere ridotto sulla base dei criteri stabiliti dagli art. 10 e 13 del vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente".

Le predette agevolazioni non si applicano ad Enti o Associazioni con scopo di lucro (profit).

L'immobile in oggetto non può in ogni caso essere concesso a partiti politici ed organizzazioni sindacali.

L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, a cura del competente Servizio Economato.

ART 7 GARANZIE

Il concessionario, a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi assunti nel contratto di concessione, è tenuto a prestare una cauzione stabilita ad un trimestre calcolate a canone di mercato. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante deposito in contanti;
- b) mediante deposito in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, al portatore; in questo caso l'importo della cauzione sarà aumentato del 10% ed i titoli stessi saranno valutati al corso del giorno del deposito;
- c) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria di cui al D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635;
- d) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, di cui al D.Lgs. 7 settembre 2005 n. 209.

Il concessionario è tenuto a produrre al Comune di Pavia, almeno 10 giorni prima della stipula del contratto, polizza R.C. verso terzi connessa all'attività svolta.

ART 8 DECADENZA

La concessione decadrà, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, nei seguenti casi:

- mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza;
- riscontro di inerzia grave nell'adempimento degli obblighi tutti dedotti nel presente contratto, ivi compresi gli obblighi derivanti dall'allegato Progetto di utilizzo, cui non si è ottemperato entro tre mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del Dirigente competente;
- mancato rilascio della garanzia/cauzione;
- mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- mancata produzione della polizza R.C. verso terzi;
- mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria o delle manutenzioni straordinarie concordate (nei tempi previsti);

- cessazione/scioglimento del concessionario.

E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

Resta inteso che in caso di decadenza o revoca della concessione trova applicazione l'art. 1456 codice civile (clausola risolutiva espressa).

ART.9 PENALITA'

Nel caso di infrazioni relative alle prescrizioni dell'Art.19 del vigente "Regolamento Comunale per le Concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente", su proposta del Dirigente responsabile del Servizio Edilizia Privata e Patrimonio, si applicherà una penale da Euro 100,00 a Euro 1.000,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni.

Il pagamento della penale potrà avvenire mediante prelievo sulla cauzione fino a concorrenza dell'importo della medesima, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al precedente Art. 8.

Per l'eventuale parte eccedente si procederà, in caso di mancato pagamento, al recupero coattivo.

I termini e le comminatorie contenuti nel presente contratto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del concessionario.

ART. 10 SPESE

Le spese, le imposte e le tasse relative al presente contratto, attuali e future, inerenti e consequenziali si convengono a carico del concessionario.

ART.11 CONTROVERSIE

Il foro competente per le eventuali controversie sarà quello del Tribunale di Pavia.

Il concessionario deve eleggere domicilio legale nell'ambito del Foro stesso.

ART. 12 ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti fiscali e giudiziari le parti dichiarano il proprio domicilio come segue:

concedente: presso il Comune di Pavia, Piazza Municipio 2, Pavia;

concessionario: presso

ART.13 NORME GENERALI

Il contenuto del presente contratto e degli atti ad esso allegati o in esso richiamati è integrato dalle norme dello Statuto, del Regolamento Comunale di Contabilità, del Regolamento Comunale per la Disciplina dei Contratti, del Regolamento Comunale per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente, dalle norme sulla contabilità generale dello Stato, dal D.Lgs. 267/2000, nonché in via generale da tutte le norme legislative vigenti in materia in quanto applicabili e compatibili, norme che il concessionario dichiara di conoscere e di accettare senza riserva.

Letto, confermato, sottoscritto

Pavia, li

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 codice civile il concessionario, dopo averne presa attenta e specifica conoscenza e visione, approva ed accetta espressamente le seguenti clausole:

art. 3 (durata);

art. 5 (obblighi del concessionario);

art. 7 (garanzie);

art. 8 (decadenza);

art. 11 (controversie).

Letto, confermato, sottoscritto

Pavia, lì