



COMUNE DI TRICESIMO
medaglia d'oro al merito civile - eventi sismici 1976

SERVIZI DELL'AREA TECNICA – U.O. PATRIMONIO

Codice Fiscale 00466980307 – Tel. 0432 855464 Fax 0432 880542 – C.A.P. 33019 TRICESIMO – Piazza Ellero, 1
e-mail: protocollo@com-tricesimo.regione.fvg.it
e-mail: patrimonio@com-tricesimo.regione.fvg.it

Tricesimo, 08/06/2018

BANDO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATE IN TRICESIMO LOCALITA' LEONACCO VIA BRAIDE (DET. 242 DD. 08/06/2018)

Si rende noto che l'Amministrazione Comunale di Tricesimo intende concedere in uso non abitativo, gli immobili siti in Tricesimo Via Braide individuati catastalmente al Foglio 16 mappali 251 sub 1-2-3, mappale 254 sub 1-2-3 e mappale 255 sub 1-2-3 con relative aree pertinenziali.

Il tutto come individuato in colore giallo nell'allegata planimetria sub A/.

L'unità immobiliare verrà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con relative pertinenze, accessori, servitù attive e passive, diritti, a corpo e non a misura.

Attualmente le unità immobiliari sono destinate parzialmente ad uso abitativo; le unità immobiliari mappali 251 sub 1-2-3 sono inagibili in quanto le strutture risultano crollate in parte o seriamente pericolanti e pertanto necessitano di opere di restauro e ricostruzione. Le restanti unità non avendo un interesse storico rilevante, saranno soggette solamente ad opera di demolizione, con smaltimento dei materiali inidonei all'eventuale riuso quali inerti.

In seguito a tali opere la destinazione d'uso non sarà più di tipo abitativo, ma sarà assoggettata alla normativa di cui al D. Lgs. 06.09.2011 nr. 159 art. 48 comma 3 (finalità di tipo istituzionali o sociali).

Il corrispettivo della concessione sarà imputato in conto opere che da stime dell'Ufficio Tecnico LL.pp. sono quantificate in complessivi Euro 365.000,00 (diconsi trecentosessantacinquemila) circa al netto

dell'iva di legge, di cui circa Euro 50.000,00 per le opere di demolizione e smaltimento dei materiali derivanti dai fabbricati di cui al fo. 16 mapp.li 254 e 255.

Per cui il restauro/demolizione sarà imputato in conto concessione d'uso.

Le condizioni che regolano la concessione sono riferite alla normativa in vigore e prevedono una durata di anni 95 (diconsi novantacinque) non rinnovabili se non con apposito atto dell'Ente, con l'autorizzazione di un massimo di quindici occasioni di utilizzo durante ciascun anno da parte dell'Amministrazione Comunale, da comunicarsi al conduttore con almeno quindici giorni, naturali e consecutivi, di anticipo rispetto alla data dell'evento.

La consistenza dell'immobile di cui al Fo.16 Mappale 251 è la seguente :

- unità accessoria su due piani con superficie calpestabile di mq. 130 a piano parzialmente crollata;
- unità abitativa su due piani, in grave stato di degrado
- area pertinenziale di circa mq. 2000.

La consistenza dell'immobile di cui al Fo.16 Mappale 254 è la seguente :

- unità abitativa su tre piani con superficie calpestabile di mq. 80 a piano parzialmente crollata;
- unità accessoria all'abitazione su 2 piani, in grave stato di degrado
- area pertinenziale di circa mq. 1000.

La consistenza dell'immobile di cui al Fo.16 Mappale 255 è la seguente :

- unità abitativa su 2 piani con superficie calpestabile di mq. 75 a piano;
- unità accessoria all'abitazione su 2 piani, in grave stato di degrado, con copertura ampiamente sconnessa;
- area pertinenziale di circa mq. 750.

Il vantaggio economico derivante dalla concessione è fissato in € 320,00.- mensili.

Il Comune in virtù di quanto sopra non pretende i pagamenti derivanti dalla concessione d'uso, bensì la progettazione, affidamento e l'inizio dei lavori di restauro e la ricostruzione dell'immobile di cui al fo. 16 mappale 251 sub 1-2-3 da parte dell'aggiudicatario entro sei mesi dall'ottenimento dei permessi ed autorizzazioni, anche di competenza della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici, con conclusione degli stessi entro ventiquattro mesi dall'effettuato inizio lavori e la demolizione dei restanti edifici, restando a carico dello stesso aggiudicatario l'allestimento dell'immobile e quant'altro fosse necessario per l'utilizzo, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni/autorizzazioni.

Si fa sin d'ora presente che, per l'individuazione dei soggetti per l'esecuzione delle opere, il/i proponente/i dovrà soggiacere all'applicazione di quanto previsto in materia di opere pubbliche ed in particolare al Codice dei Contratti, D. Lgs. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

La manifestazione di interesse dovrà essere inoltrata entro le **ore 12.00 del giorno 29/06/2018** pena esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Tricesimo in Piazza Ellero 1 in busta chiusa con la dicitura all'esterno "*Contiene manifestazione di interesse per l'assegnazione in comodato d'uso degli immobili in Tricesimo, Via Braide*" e dovrà contenere l'offerta pari o superiore a quanto sopra esposto e richiesto e l'espresso impegno ad iniziare i lavori di restauro e ricostruzione, nonché demolizione degli immobili adiacenti all'ala di Villa Tarragona e annessi entro il termine dalle condizioni sopra esposte (sei mesi dall'ottenimento dei permessi ed autorizzazioni, anche di competenza della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici) e secondo l'ipotesi progettuale che dovrà essere successivamente approvata dai competenti organi comunali e sovracomunali oltre ai dati anagrafici ed i recapiti del soggetto offerente: in particolare si richiede la comunicazione di un indirizzo e-mail o pec di pronto contatto.

L'apertura dei plichi eventualmente pervenuti avverrà successivamente e di tale adempimento verrà data informazione ai proponenti con anticipo di almeno 5 giorni lavorativi, a mezzo di raccomandata A.R. oppure e-mail/pec.

Si tiene a precisare che in linea di principio verrà data preferenza alle proposte che a parità di beneficio economico, verranno presentate da associazioni onlus, culturali ed infine da privati cittadini.

Dall'avvenuta comunicazione di assegnazione al/i proponente/i degli immobili di che trattasi, si concedono mesi 6 (diconsi sei) per la presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere proposte al protocollo comunale al fine di poter procedere celermente all'analisi dello stesso per la concessione dei titoli abilitativi previste dalla normativa vigente. Qualora, senza giustificato motivo, non venisse rispettato tale termine l'assegnazione decadrà e di tale evenienza verrà data notizia allo/gli interessato/i.

L'Amministrazione Comunale si riserva di non procedere ad alcuna aggiudicazione in caso di sopravvenute esigenze istituzionali o laddove, dal tipo di utilizzo, possano derivare pregiudizi al luogo ed all'immagine del paese.

Informazioni e copia del presente bando possono essere richieste al Comune di Tricesimo - Ufficio Patrimonio Piazza Ellero 2 tel. 0432/855411 in orario d'ufficio.



Responsabile del procedimento
Dott. Ing. Guido Tondolo.

Allegati:

- det. 242 del 08/06/2018;
- Planimetria;
- Schema di contratto concessione.

Settore Ufficio Patrimonio
Responsabile Tondolo Guido





**COMUNE DI TRICESIMO
PROVINCIA DI UDINE**

Medaglia d'oro al merito civile - Eventi sismici 1976

Determinazione nr. 242 Del 08/06/2018

**AREA TECNICA
PROVVEDITORATO E PATRIMONIO - SERVIZI SOCIALI NON DELEGATI ALL'AMBITO E NON
AFFIDATI AD ALTRO SERVIZIO**

OGGETTO: CONCESSIONE IN USO DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE A SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI. APPROVAZIONE BANDO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PRESO ATTO che con delibera di C.C. n. 11/2018 è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2018 e che tra gli allegati è presente il - piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio disponibile degli immobili comunali, - nel quale vengono identificati i beni oggetto di alienazione;

RICHIAMATA la deliberazione della giunta comunale n. 62 del 10 maggio 2018 avente ad oggetto "Approvazione bando e schema di contratto per manifestazione di interesse da parte di soggetti pubblici o privati ai fini dell'assegnazione in concessione d'uso di unità immobiliare di proprietà comunale ubicata in Tricesimo località Leonacco via Braide;

VISTO il vigente "REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI" approvato con deliberazione consiliare n. 67/00 e successive modifiche ed integrazioni;

RITENUTO di dare corso a quanto deliberato con la delibera giuntale di cui sopra provvedendo a pubblicare il "BANDO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN TRICESIMO IN LOCALITA'LEONACCO VIA BRAIDE

VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 32 del 28.02.2018, con cui si è provveduto all'approvazione del Piano di assegnazione delle Risorse e degli Obiettivi per l'anno 2018;

VISTA la vigente normativa attributiva di poteri di gestione tecnica, finanziaria ed amministrativa alla dirigenza delle Pubbliche Amministrazioni ed in particolare il D.Lgs. 267/2000 articoli 107 e 109, in tema di funzioni e responsabilità della dirigenza negli Enti Locali;

RICHIAMATO il provvedimento sindacale Provvedimento Sindacale (ordine di servizio n.03 del 08.08.2014) con il quale è stato disposto di affidare all'Istruttore Direttivo TONDOLO Ing. Guido la responsabilità/titolarità della Posizione Organizzativa Servizi Area Tecnica, integrato con ordine di servizio n.1/2017 dd.11.01.2017 prot. 453, ulteriormente integrato con ordine di servizio n.7/2017 dd.31.10.2017;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 - "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (Tuel);

VISTO l'art. 107, comma 3, lett. d) del Tuel che attribuisce ai dirigenti la competenza ad assumere gli atti di gestione finanziaria ed i principi contabili di cui all'art. 151 del medesimo D.Lgs. 267/2000 e al D.Lgs. 118/2011;

VISTO l'art. 183, comma 8, del Tuel, in base al quale "Al fine di evitare ritardi nei pagamenti e la formazione di debiti pregressi, il responsabile della spesa che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole del patto di stabilità interno; la violazione dell'obbligo di accertamento di cui al presente comma comporta responsabilità disciplinare ed amministrativa",

VISTO lo Statuto Comunale e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento comunale di Contabilità;

VISTO il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;

DETERMINA



-di prendere atto di quanto evidenziato nelle premesse.

-di indire gara per manifestazione di interesse, da parte di soggetti pubblici o privati, ai fini dell'assegnazione in concessione d'uso di varie unità immobiliari di proprietà comunale ubicata in Tricesimo in località Leonacco via Braide;

-di procedere alla pubblicazione del bando ad evidenza pubblica per la "PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN TRICESIMO IN LOCALITA'LEONACCO VIA BRAIDE";

-di disporre la pubblicazione del presente atto sul sito informatico del Comune.

Il Responsabile
ing. Guido Tondolo



**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE
IN USO DELLE AREE E FABBRICATI DI PROPRIETA'
COMUNALE UBICATE IN TRICESIMO LOCALITA' LEONACCO VIA BRAIDE "**

PREMESSO

- che il Comune di TRICESIMO è proprietario degli immobili sotto meglio identificati comprendenti il complesso edilizio costituito dalla barchessa di Villa Tarragona e fabbricati adiacenti e delle relative aree di pertinenza ed accessori come sotto individuate:

Comune di Tricesimo

Catasto Fabbricati Comune Tricesimo:

Foglio Mappale 16 – map. 251 – sub 1; bene comune non censibile

Foglio Mappale 16 – map. 251 – sub 2; Piano T, 1; cat. C/2, classe 4, consistenza 267 mq.

Foglio Mappale 16 – map. 251 – sub 3; Piano 1; in corso di definizione

Foglio Mappale 16 – map. 254 – sub 1; bene comune non censibile

Foglio Mappale 16 – map. 254 – sub 2; Piano T, 1, 2; cat. A/3, classe 2, consistenza vani 7

Foglio Mappale 16 – map. 254 – sub 3; Piano T, 1; cat. C/2, classe 1, consistenza 242 mq.

Foglio Mappale 16 – map. 255 – sub 1; bene comune non censibile

Foglio Mappale 16 – map. 255 – sub 2; Piano T, 1; cat. A/3, classe 2, consistenza vani 7

Foglio Mappale 16 – map. 255 – sub 3; Piano T, 1; cat. C/2, classe 1, consistenza 170 mq.

- beni facenti parte del rispettivo patrimonio disponibile;
- che, giusto l'impegno assunto dal Comune all'atto della consegna del bene da parte dell'Agenzia del Demanio al Comune di Tricesimo, lo stesso è destinato a finalità che abbiano anche un significativo interesse pubblico e/o sociale, mirando alla valorizzazione dello stesso nell'ottica di un organico e coordinato sviluppo del contesto urbano e territoriale;

Considerato che il Comune di TRICESIMO, con determinazione n. xxx/2018 del xx.yy.2018 ha indetto una selezione per l'assegnazione in uso a titolo gratuito, unità immobiliari di proprietà comunale ubicate in Tricesimo località Leonacco via Braide al fine della loro valorizzazione e riqualificazione, a fronte della presentazione di una proposta progettuale di sistemazione ed utilizzo;

Osservato che in seguito agli esiti della selezione, Comune di TRICESIMO con determinazione n. xxx/2018 del xx.yy.2018 ha individuato la migliore proposta progettuale presentata da _____, d'ora in poi, nell'atto, indicata con il termine di "Concessionario";

Premesso che, nel seguito dell'atto il Comune di TRICESIMO è indicato anche con il termine "Concedente";

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Articolo 1
Premesse**

Le premesse surriportate fanno parte integrante del presente atto.

Articolo 2 Oggetto

Il Concedente affida a _____, con sede legale in _____, rappresentato dal suo legale rappresentante signor _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in _____ l'utilizzo a titolo gratuito dei seguenti immobili compresi nel complesso edilizio costituito dalla barchessa di Villa Tarragona e fabbricati adiacenti, con ingresso principale in via Braide a Leonacco di Tricesimo:

Prog.	Comune	Borgo/Via	Foglio	Mappale	Tipologia
1	Tricesimo	Leonacco – via Braide 64	16	251 sub 1	Bene comune non censibile
2	Tricesimo	Leonacco – via Braide 64	16	251 sub 2	Fabbricato accessorio C/2
3	Tricesimo	Leonacco – via Braide 64	16	251 sub 3	Fabbricato in via di definizione
4	Tricesimo	Leonacco – via Braide	16	254 sub 1	Bene comune non censibile
5	Tricesimo	Leonacco – via Braide	16	254 sub 2	Fabbricato abitativo A/3
6	Tricesimo	Leonacco – via Braide	16	254 sub 3	Fabbricato accessorio C/2
7	Tricesimo	Leonacco – via Braide	16	255 sub 1	Bene comune non censibile
8	Tricesimo	Leonacco – via Braide	16	255 sub 2	Fabbricato abitativo A/3
9	Tricesimo	Leonacco – via Braide	16	255 sub 3	Fabbricato accessorio C/2

come evidenziato nell'allegata planimetria (allegato A).

Nel seguito dell'atto essi vengono indicati semplicemente e cumulativamente con il termine "Immobile".

Con la sottoscrizione del presente Contratto l'Immobile si intende quindi consegnato assumendone il Concessionario da oggi la detenzione e la custodia, senza necessità di ulteriori verbali o sopralluoghi. L'Immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi ed aver eseguito idonea *due-diligence*; il Concedente dichiara che la concessione ha luogo con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi quali indicativamente riportati nella scheda patrimoniale citata.

Il Concedente dichiara, altresì, che il Compendio è di sua piena ed esclusiva proprietà e che lo stesso è libero da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo 3

Destinazione dell'Immobile, condizioni di utilizzo e attività

L'immobile viene concesso esclusivamente con vincolo di utilizzo secondo la sua prevalente storica destinazione mediante la ricostruzione dei luoghi, anche mediante un sistematico insieme di interventi atti a ripristinare le condizioni di pulizia e sicurezza dell'area, la valorizzazione storica e per l'attuazione di quanto contenuto nell'offerta progettuale presentata dal Concessionario. rimanendo vietato di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente, a qualsiasi altro uso, salva autorizzazione espressa da parte dei Comuni concedenti.

Il Concessionario dovrà essere munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto dell'Immobile. Il Concessionario si impegna espressamente a realizzare le attività presentate nell'Offerta.

In caso di cessazione attività immotivata delle opere, il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'Immobile. Ogni modifica all'uso convenuto, e comunque qualsiasi difformità non marginale rispetto alle opere indicate nell'offerta progettuale dovrà essere preventivamente autorizzata da parte del Concedente.

Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche all'uso e alle opere effettuate o alle attività insediate, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata dell'Immobile, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; in tal caso l'Immobile dovrà essere riconsegnato entro 30 giorni dalla richiesta, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che il Concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto dell'Immobile.

Eccezion fatta per il caso in cui sia stato espressamente autorizzato dal Concedente previo accordo con gli Enti competenti, il Concessionario non può subconcedere, né in tutto né in parte, l'Immobile oggetto della presente concessione, né cedere a terzi il presente contratto, sotto qualsiasi forma. L'eventuale mancata autorizzazione non costituisce titolo indennitario e/o risarcitorio a favore del Concessionario.

E' consentita, senza necessità di preventivo assenso del Concedente, l'esternalizzazione della gestione limitatamente ad eventuali servizi di ristorazione, bar e somministrazione di alimenti e bevande in genere, nonché del/dei bookshop, previe le autorizzazioni di legge. Resta ferma la responsabilità del Concessionario per tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti del Concedente.

Per l'intera durata della Concessione, entro il 30 novembre di ogni anno il Concessionario dovrà redigere e inviare al Concedente una sintetica relazione sulla programmazione e realizzazione delle opere previste per l'anno successivo; ad ultimazione avvenuta delle opere la relazione conterrà solamente le attività previste in programmazione per l'anno successivo ed il consuntivo dell'anno in corso.

Il Concessionario dovrà consegnare il progetto definitivo-esecutivo entro 180 gg. dalla comunicazione di assegnazione dell'Immobile.

A cessare del rapporto per qualsiasi causa l'Immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Tricesimo liberi da cose e persone.

Articolo 4

Disponibilità dell'Immobile a favore del Concedente

Il Concessionario si obbliga a riservare a favore del Concedente, per un numero di giornate annue non inferiori a 15 senza corrispettivo o canone - la disponibilità dei spazi di adeguate capienza e dimensioni da realizzarsi all'interno dell'Immobile, per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività svolte dal Concedente o da soggetti terzi dallo stesso individuati.

Il Concedente dovrà dare un preavviso di almeno un mese per l'utilizzo della sala; il Concedente, ovvero il soggetto utilizzatore, dovrà sostenere tutti i costi vivi derivanti dallo svolgimento delle attività.

Articolo 5

Gratuità di utilizzo e vantaggio economico

La concessione dei beni oggetto della presente convenzione è a titolo gratuito.

Il valore annuo dei beni concessi in uso è stimato in Euro 365.000,00.-

Tale importo si considera quale contributo indiretto anche agli effetti del D. Lgs. 33/2013.

Il rapporto di concessione presuppone oneri a carico del concessionario necessari all'adeguamento del complesso immobiliare alle finalità d'uso impresse. Tali oneri, determinati sulla base del progetto proposto dall'istante e riportati in sede atto convenzionale verranno scomputati dal valore d'uso del bene, determinando, altresì, l'importo netto di contributo indiretto.

Il valore del vantaggio economico della concessione in uso gratuito è dato, quindi, dal valore economico della concessione come risultante dalla stima di cui sopra nel suo valore complessivo al netto del valore degli interventi sugli immobili che il Concessionario si impegna a realizzare.

Esso è così quantificato:

Valore economico della concessione: Euro 365.000,00.-

Valore degli interventi offerti: Euro _____

Valore del vantaggio economico: Euro _____

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario continui a detenere l'Immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al proprietario Concedente, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone integrale annuo di cui al comma 2 del presente articolo, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

Articolo 6

Durata

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente Contratto ed avrà durata di anni 95 (novantacinque), allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Il diritto di recesso sarà riconosciuto all'affidatario solo nel caso di sua estinzione/ liquidazione, o altri

gravi e documentati motivi.

L'atto di recesso dovrà essere comunicato a mezzo raccomandata al Concedente con almeno sei mesi di preavviso; il recesso comporta a carico del concessionario la corresponsione di un importo pari al vantaggio economico goduto commisurato al periodo di concessione trascorso al netto del valore degli investimenti realizzati; nel caso in cui il saldo fosse negativo nessun importo sarà rimborsato a carico del Comune.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno dell'Immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'Immobile perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Concedente.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal Concedente. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'Immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno *de jure* tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi.

Articolo 7 **Esecuzione degli interventi di valorizzazione**

Il Concessionario dichiara di accettare l'Immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario che si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutte le opere indicate nell'offerta progettuale presentata e allegata come parte integrante alla Determinazione _____ di concessione dell'Immobile.

In particolare, il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente Contratto, all'osservanza delle seguenti tempistiche nella ristrutturazione dell'Immobile, come previsto Offerta Progettuale:

- presentazione progetto per rilascio titolo autorizzativo edilizio entro 60 gg. dalla atto notifica di assegnazione dell'Immobile;
- recupero di almeno il 50 % dell'Immobile entro ____ anni dal rilascio dei relativi titoli abilitativi;
- recupero e ristrutturazione della restante parte dell'Immobile entro il _____ anno di Concessione, salvo ottenimento dell'ulteriore proroga del titolo abilitativo ai sensi di legge, in osservanza al croprogramma allegato alla proposta presentata dal Concessionario;

Il Concessionario si obbliga, inoltre, ad effettuare opere per un investimento complessivo di euro _____ (come da offerta progettuale) da realizzarsi entro i termini suddetti.

In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, alla stesura - tramite uno o più progettisti abilitati - di tutte le fasi di progettazione e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori, da redigersi secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia.

Il Concessionario, operando nell'interesse del Concedente, dovrà sottostare a tutte le prescrizioni previste per l'affidamento delle opere pubbliche ai sensi del d. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008 e

s.m.i.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare al Concedente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel d. lgs. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché l'aggiornamento catastale dell'Immobile. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario.

Eventuali modificazioni al Progetto Tecnico presentato in sede di offerta dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente anche sotto il profilo patrimoniale nonché da tutti gli Enti competenti. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza, al Comune di Tricesimo per le opportune valutazioni e approvazioni. Sono, altresì, a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari per lo specifico uso cui l'Immobile è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Concedente, la data di inizio e termine dei lavori ed a trasmettere copia dei verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

Articolo 8 Manutenzione

Il Concessionario dovrà adottare e rispettare il programma manutentivo pluriennale concernente la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile e dei suoi apparati presentato in sede di Offerta tecnica i cui oneri sono interamente a suo carico.

Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni del Comune. Nel caso in cui il Comune rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà immediata segnalazione al Concessionario, il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento il Comune potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese ovvero con escussione di quota parte della garanzia di cui al 3° comma dell'art. 16.

Saranno, altresì, a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di terrorismo.

Articolo 9 **Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni**

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal Concessionario sull'Immobile oggetto della presente Concessione sono acquisiti in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione, senza che il Concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il Concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che l'Immobile abbia subito, ciò anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ.

Articolo 10 **Risoluzione e revoca della concessione - condizioni di recesso**

1. L'affidamento potrà essere risolto per inadempimento a termini di legge, da considerarsi obblighi rilevanti per l'affidatario, previa diffida a provvedere nel termine massimo di 30 (trenta) giorni, nei seguenti casi:
 - 1.a) gravi violazioni delle norme di materia di sicurezza sul lavoro, risultante da contestazioni da parte degli organi preposti al controllo;
 - 1.b) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione da parte del Concedente;
 - 1.c) gravi mancanze o negligenze nella pulizia e/o manutenzione ordinaria e programmata nelle aree e negli immobili oggetto di presenza da parte dei visitatori tale da compromettere la sicurezza degli stessi e il decoro dei luoghi e l'immagine del Concedente;
 - 1.d) grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici, tali da essere potenziale causa di pericolo per i visitatori;
 - 1.e) gravi inadempienze relativamente all'attuazione di quanto previsto nell'offerta progettuale per quanto concernente gli interventi di valorizzazione o con riguardo alla manutenzione straordinaria;
 - 1.f) chiusura ingiustificata del complesso edilizio senza motivazioni note e fatte pervenire in forma scritta al Concedente.

Viene espressamente stabilito che la mancata integrale ultimazione delle opere previste per la valorizzazione dell'Immobile entro i termini di cui al precedente art. 7 e comunque entro **quindici** anni dal rilascio del titolo abilitativo, per causa imputabile al Concessionario o suoi fornitori, appaltatori o aventi causa, sarà considerata – a tutti gli effetti – inadempimento contrattuale comporterà la risoluzione della Concessione, salve eventuali proroghe concesse dal Concedente, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al Concessionario.

Salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, nei casi di risoluzione previsti ai commi precedenti, il Concessionario è tenuto a corrispondere al Concedente un importo pari al vantaggio economico goduto commisurato al periodo di concessione trascorso al netto del valore degli investimenti realizzati.

2. L'affidamento potrà essere revocato per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

3. L'affidatario avrà l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata dell'affidamento, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile.
4. Il diritto di recesso sarà riconosciuto all' affidatario solo nel caso di sua estinzione/ liquidazione, o altri gravi e documentati motivi.
5. L'atto di recesso dovrà essere comunicato a mezzo raccomandata al Concedente almeno sei mesi di preavviso; il recesso comporta a carico del Concessionario la corresponsione di un importo pari al vantaggio economico goduto commisurato al periodo di concessione trascorso al netto del valore degli investimenti realizzati; nel caso in cui il saldo fosse negativo nessun importo sarà rimborsato a carico del Concedente.

Articolo 11 Responsabilità

Il Concessionario è custode dell'Immobile dato in Concessione, ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Concedente stesso da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il Concessionario terrà il Concedente indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione dell'Immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario si assume, altresì, ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sull'Immobile e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

È, inoltre, a carico del Concessionario, ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Articolo 12 Accertamenti

Il Concedente si riserva il diritto di effettuare verifiche ispettive presso l'Immobile per controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'attività.

Il Concedente si impegna a comunicare la propria intenzione di procedere ad una verifica in base al precedente paragrafo con un preavviso di almeno 48 ore da comunicarsi per iscritto al Concessionario. Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario, in base alla normativa vigente.

Articolo 13 Spese

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative all'allacciamento ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le imposte dovute.

Il Concessionario dovrà provvedere all'intestazione a proprio nome, o a nome del soggetto gestore delle attività commerciali, di tutte le utenze facendone immediata richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, entro 90 giorni dalla fine lavori, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.

Articolo 14 Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicuratrici ai fini di:

- 1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 3.000.000,00.- (tremilioni/00) per sinistro;
- 2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

Le polizze dovranno, altresì, contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi amministratori e dipendenti.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Articolo 15 Garanzie

A garanzia della corretta e completa esecuzione degli interventi, il Concessionario presta cauzione di Euro _____ mediante fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al 10% (dieci per cento) dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dall'Offerta, con scadenza non inferiore a 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, previo, comunque, svincolo da parte del Concedente.

Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione degli interventi di valorizzazione nel limite massimo del 75% (settantacinque per cento) del suo valore. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo e di regolare esecuzione di tutti gli interventi previsti.

La fideiussione o polizza fideiussoria sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Concedente, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c..

La risoluzione della Concessione ai sensi dell'articolo 10 comporterà il diritto del Concedente di escutere le garanzie fideiussorie di cui sopra.

Articolo 16 Impegni

Il Concedente attesta di essere proprietario dell'Immobile, impegnandosi a garantire il pacifico godimento del medesimo a favore del Concessionario per tutta la durata della Concessione.

Il Concedente si impegna a collaborare con il Concessionario e a fare del proprio meglio per consentire al Concessionario di adempiere agli obblighi da questi assunti relativamente all'esercizio delle attività contenute nell'Offerta Progettuale.

Articolo 17 Spese di Contratto

Le spese del presente Contratto, ivi compresa l'imposta di registro, e tutte quelle consequenziali, nonché degli oneri accessori, sono interamente a carico del Concessionario.

Articolo 18 Modificazioni al Contratto e Foro Competente

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Concedente non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione al presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Udine.

Articolo 19 Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

Articolo 20 Elezione di domicilio e comunicazioni

Per gli effetti della presente Concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso Il Comune di Tricesimo, piazza G. Ellero 1 - 33019 Tricesimo (UD).

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate per lettera anticipate via fax o PEC; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse:

Quanto al CONCEDENTE:

Comune di Tricesimo – Piazza G. Ellero 1 – 33019 Tricesimo (UD)

Telefax : 0432-880542

Pec: comune.tricesimo@certgov.fvg.it

Quanto al CONCESSIONARIO:

_____ – via _____, n° – C.A.P. Città (PROV)

Telefax : 0000-0000000

Pec: @