



Comune di Pordenone

**CONCESSIONE IN USO DI SPAZI E LOCALI
SITUATI PRESSO L'EX CARTIERA ALL'INTERNO DEL PARCO SAN VALENTINO**

ALLEGATO A)

DISCIPLINARE CONCESSIONE



Pordenone, novembre 2021

1 - OGGETTO

Concessione in uso di porzione dell'immobile denominato "ex cartiera San Valentino" di proprietà comunale denominato "ex Cartiera Galvani", immobile ubicato all'interno del parco comunale San Valentino, in via S. Valentino n.11, da destinare a sedi associative.

L'immobile è meglio descritto nell'allegato B) *Descrizione edificio* ed è così individuato:

- ubicato in Via San Valentino n.11 Pordenone;

Catasto Terreni: Foglio: 14 - Mappale: 59 (comprende il Mappale 501) - Qualità: Ente Urbano - Superficie: 10.770 m² (superficie intero parco).

Catasto Fabbricati: Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 9 - Categoria: B/4 (Uffici pubblici) - Classe: 2 - Cons.: 1.881 m³ - Superficie catastale 618 m² - Rendita: € 2.040,06 - Piano T-1.

Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 10 – Beni comuni non censibili (Centrale Termica).

Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 11 - Beni comuni non censibili.

Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 12 – Categoria: C/1 (Negozi e botteghe) - Classe: 7 - Cons.: 70 m² - Superficie catastale 88 m² - Rendita: € 2.288,42 - Piano 1.

L'edificio, costituito da tre piani, è suddiviso in diverse zone/aree evidenziate nell'allegato B) *Descrizione edificio* – a pagina 6.

Oggetto del presente Bando sono le aree denominate "AREA 1" nell'Allegato B), con una superficie commerciale di circa 329,33 m² distribuita nei locali al piano terra, primo e secondo, da destinare a sedi associative.

I locali nello specifico sono:

- al piano terra: accesso a sala polifunzionale, vano scale (nord) e piattaforma elevatrice presso la sala polifunzionale e vano scale intermedio (PT 37,59 m²).
- al primo piano: vano scale nord e deposito, vano scale intermedio e due stanze (1P 106,53 m²);
- al secondo piano: sottotetto nord e soppalchi con esclusione della porzione minore a sud in quanto si affaccia su locali assegnati ad altra associazione (2P 185,21 m²).

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, privi di arredi come da apposito verbale di consistenza sottoscritto dalle parti al momento della consegna degli stessi.

Si specifica che alla data odierna i locali sono occupati da un'associazione, che lascerà liberi i locali prima della consegna all'aggiudicatario della presente gara.

DOTAZIONE IMPIANTI

I locali fanno parte dell'immobile denominato "PN 80 - Parco San Valentino" che rientra nella gestione dell'appalto calore del Comune di Pordenone.

I locali sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto termico: centralizzato - i locali sono riscaldati da termoconvettori
- impianto di condizionamento: assente
- impianto idraulico: tradizionale
- impianto elettrico: l'edificio ha due utenze autonome: una per il bar e una per il resto dell'edificio
- impianto gas cucina: presente esclusivamente nei locali del bar (non oggetto della presente)
- impianto d'allarme: centralizzato.

2 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - USO DEI LOCALI

I locali dovranno essere destinati a sedi associative come meglio specificato nel bando.

E' vietato il mutamento della destinazione d'uso dei locali, e la cessione del contratto a terzi, salvo autorizzazione espressa.

E' ammessa la sub concessione di parte dei locali ad altre associazioni aventi sede legale nel Comune di Pordenone e attività/finalità omogenee e coerenti con le finalità del presente bando. La sub-concessione deve essere preventivamente autorizzata dal Comune-Ufficio Patrimonio e dalla Soprintendenza (vedere prescrizione 4) di seguito evidenziata).

É ammessa la gestione da parte di soggetti terzi di eventuali attività accessorie alla principale; tali attività, con l'indicazione dei soggetti gestori, devono essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal Comune – Ufficio Patrimonio.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, si potrà esigere la restituzione immediata del bene, con incameramento integrale della cauzione, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della revoca 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 il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi

Il concessionario si impegna a mantenere i locali e gli arredi eventualmente presenti con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia in modo da riconsegnarli nello stesso stato di efficienza e conservazione del momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

E' fatto assoluto divieto di apportare ai locali ed al loro esterno qualsiasi modifica, compresa l'installazione di ornamenti od insegne, senza preventiva, espressa, autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le modifiche e migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per l'Amministrazione; alla fine del rapporto l'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di acquisirle gratuitamente o di disporre la rimessa in pristino a spese del concessionario.

Si ricorda che l'immobile è soggetto alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi del D.to L.vo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". In virtù di ciò dovranno essere applicate, nelle varie fattispecie, le norme del Codice e quanto indicato dalla Soprintendenza che ha autorizzato questo Comune alla concessione dell'immobile con decreto n.182 del 18/11/2020 (Allegato C). Detto decreto e prescrive:

"1) Il bene dato in concessione non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, ed eventualmente dall'art. 146 del medesimo Decreto Legislativo;

2) dovrà essere assicurata la conservazione del bene mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, specie per gli elementi architettonici e decorativi. Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi, interni ed esterni, che non rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente, l'articolazione storica degli edifici, e, segnatamente i loro caratteri distributivi più salienti.

Eventuali pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi dovranno essere conservati e restaurati. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione;

3) le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalle previste destinazioni residenziali, commerciali e/o di rappresentanza; gli interni saranno visibili previa prenotazione telefonica e in occasione delle principali manifestazioni culturali cittadine;

4) le sub-concessioni temporanee previste dal bando devono essere subordinate all'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 106 comma 2bis del D.Lgs 42/2004;

5) al termine del contratto della Concessione il Comune deve comunicare alla Soprintendenza l'eventuale rinnovo o il rientro del bene nelle disponibilità dello stesso, e così ad ogni successiva scadenza";

Il concessionario si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso ai locali per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati dal Comune.

3 - CANONE DELLA CONCESSIONE E COSTI UTENZE

CANONE DI CONCESSIONE: il canone di concessione, pari ad € XXXXXX, dovrà essere versato entro la fine del mese di giugno di ciascun anno, salvo che per il primo anno di concessione (frazione di anno), per il quale dovrà essere versato entro il 31/12 dell'anno a cui si riferisce.

Le modalità saranno indicate dall'Amministrazione Comunale, e il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati al netto dei tabacchi pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale. Detto aggiornamento sarà operato senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone a far data dal primo giorno del mese successivo alla data di stipula del contratto.

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive costituisce motivo di revoca della concessione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

In caso di revoca della concessione l'Amministrazione comunale conserverà per intero il canone per l'annualità in corso.

Si conviene che qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il concessionario permanga nella detenzione dell'immobile nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno eventualmente applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

Il canone di concessione sarà sospeso per cause di forza maggiore, così come in occasione di lavori che dovessero rendere l'immobile inutilizzabile per più di 60 giornate consecutive.

COSTI UTENZE: Per quanto attiene i costi relativi a energia elettrica, acqua e riscaldamento, gli stessi sono stati predeterminati in **€ 2.650,00 annuali** (duemilaseicentocinquanta euro), comprensivi di IVA. E' facoltà del Comune verificare i costi utenze in base all'effettivo utilizzo. In caso di verifiche costi con esito minore o maggiore al 10% di quanto predeterminato, si procederà al conguaglio.

Per le modalità di versamento dei costi utenze, valgono le disposizioni sopra stabilite per il canone.

4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 5 (cinque). E' fatta salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in relazione alla positiva valutazione dell'esito progettuale. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro 6 mesi dalla scadenza del contratto.

Alla data di scadenza della concessione il concessionario dovrà provvedere, entro il termine indicato dal Comune concedente, alla riconsegna dei locali liberi da persone e cose di sua proprietà - come da verbale di consistenza redatto in contraddittorio fra le parti - salvo diversi accordi con il Comune.

5 – REVOCA - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi sei. 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 alla Città in buono stato di uso e manutenzione.

In particolare, si procederà alla risoluzione del contratto nei seguenti casi, senza che il concessionario possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione spese sostenute:

- a) gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi previsti nel presente disciplinare, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;

- b) mancato pagamento del canone di concessione o del costo utenze, anche a seguito di diffida, così come stabilito al punto 3;
- c) l'esecuzione di opere non autorizzate o l'esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato. Il mancato rispetto delle norme di tutela derivanti dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e delle prescrizioni elencate al punto 3. del presente Disciplinare. In particolare, così come disposto dal comma 2 dell'art.57-bis del D.to L.vo n.42/2004, l'inosservanza, da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni di cui al Decreto n.182 del 18/11/2020 della Soprintendenza (Allegato C), comunicata dal Soprintendente al Comune di Pordenone, dà luogo, su richiesta di questo Comune, alla revoca della concessione, senza indennizzo (conduzione dell'immobile pregiudizievole al pregio culturale-artistico dello stesso – Clausola di risoluzione espressa ex art. 1456 CC);
- d) la destinazione, anche parziale e temporanea, dei locali ad usi e finalità diversi da quelli di cui al punto 3;
- e) sopravvenute, inderogabili, esigenze di pubblico interesse.

6 - CONSEGNA

I locali sono consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il concessionario dichiara di ben conoscere.

Il Comune di Pordenone non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

7 – MANUTENZIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

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. Ogni intervento sull'immobile di carattere non ordinario deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Si ricorda nuovamente che l'immobile è soggetto alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e, a tal proposito, si rimanda a quanto disposto dal punto 2) del presente Disciplinare

Nessuno onere dovrà gravare sul Comune sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori straordinari; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali e degli 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 di tali modifiche, innovazioni o trasformazioni.

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.

Oltre a quanto indicato eventualmente altrove nel presente Disciplinare, sono interamente a carico del concessionario:

- a) la pulizia dei locali dati in concessione;
- b) il pagamento del canone e dei costi utenze come specificato al punto 3 del presente Disciplinare di concessione;
- c) la manutenzione ordinaria dei locali e dell'impianto idrico. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento ed elettrico è a carico del Comune, così come la manutenzione straordinaria dell'impianto idrico;
- d) la pulizia delle fosse biologiche;

- e) le spese inerenti la gestione dei locali, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati;
- f) la stipula di adeguata assicurazione per furto, rapina, atti vandalici, eventi atmosferici; incendio e responsabilità civile come meglio specificato al punto 9 ed il pagamento dei relativi premi;
- g) la comunicazione al Comune concedente, all'atto della consegna della struttura data in concessione, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità H24 in caso di allarmi ed emergenze o per qualsiasi altra situazione che possa arrecare danno all'immobile;
- h) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in concessione.

8 - ONERI A CARICO DEL COMUNE – RIPARAZIONE E RESTAURI – PROPRIETA'

Sono a carico del Comune:

- la manutenzione straordinaria dell'immobile dato in concessione;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico ed elettrico così come la manutenzione straordinaria dell'impianto idrico; fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del concessionario o del personale da esso dipendente;

Fatti salvi in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi del punto7, il concedente 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 dello stabile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del concessionario, indipendentemente dalla durata delle opere.

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione, sono acquisite in proprietà al Comune di Pordenone dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

9 - COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario risponderà, senza riserve ed eccezioni, direttamente ed indirettamente, di ogni danno che potrà derivare al Comune, agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dell'immobile, o a cause ad essa connesse.

Il concessionario è tenuto a stipulare e produrre al Comune, prima di sottoscrivere il contratto, pena la decadenza dalla concessione, una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile, rischio incendio, furto, rapina, atti vandalici ed eventi atmosferici, con primaria compagnia di assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche: Polizza R.C.T. – R.C.O con un massimale unico e per sinistro non inferiore a € 3.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata del servizio. La polizza dovrà inoltre espressamente annoverare tra i terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di RCT, già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui sopra. In tal caso, si dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche ed il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

L'esistenza di tale polizza non libera il concessionario dalle proprie responsabilità avendo le stesse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

10 – CAUZIONE DEFINITIVA - GARANZIE

A garanzia degli obblighi previsti in concessione il concessionario deve costituire, prima della sottoscrizione della concessione, una cauzione definitiva pari ad una annualità del canone di aggiudicazione.

La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'art. 106 del DLgs 385/1993, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pordenone.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogniqualvolta il Comune procede alla sua escussione anche parziale.

La garanzia verrà svincolata alla scadenza o alla revoca anticipata della concessione qualora gli obblighi assunti siano stati integralmente rispettati.

11 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il rapporto fra il Comune di Pordenone ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa in uso di locali da destinare a sedi associative all'interno del Parco S. Valentino.

Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro necessario per dare corso legale alla concessione, sono a carico del concessionario.

Per tutte le controversie che potrebbero insorgere relativamente all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione viene dichiarato competente il Foro di Pordenone

Il Funzionario Tecnico P.O.
dott.ssa Silvia Cigana

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n.82 e s.m.i.

Dirigente del Settore arch. Ivo Rinaldi - tel. 0434 392447

Responsabile dell'U.O.C. e del procedimento: dott.ssa Silvia Cigana – tel. 0434-392454

e-mail: patrimonio@comune.pordenone.it

pec : comune.pordenone@certgov.fvg.it