

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, PER LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DELLO SPAZIO DELL'EX CHIESA DEI SANTI COSMA E DAMIANO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO EX HERION – SITO IN GIUDECCA CIV. 624 E 625.

il **COMUNE DI VENEZIA**, con sede legale in Venezia, Ca' Farsetti San Marco n. 4136, Codice Fiscale e Partita Iva 00339370272, rappresentato dal Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime, della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, arch. Luca Barison, domiciliato per la carica nel Palazzo Municipale di Venezia, giusto incarico del 31 ottobre 2017, PG 2017/0527140;

Premesso che:

- il Comune di Venezia è proprietario dell'immobile sito in Giudecca, individuato al C.E.U. sez. Ve, fg. 18, mapp. 44, denominato "ex Chiesa dei Santi Cosma e Damiano", sito in Campo San Cosmo 624, avente destinazione incubatore di impresa;
- il Comune di Venezia ha avviato il procedimento per dar corso ad una gara con procedura aperta avente ad oggetto la presentazione di proposte progettuali volte alla realizzazione di un partenariato pubblico privato per la gestione e la valorizzazione, da parte di un unico soggetto, del complesso denominato ex Herion – spazio ex Chiesa, sito in Giudecca civ. 624 e 625 – destinazione produzione di servizi e tecnologie;

Considerato che:

- la ditta, con sede in, PIVA/CF, _____ n. _____ iscrizione C.C.I.A.A, è risultato aggiudicatario definitivo, in esecuzione alla determinazione dirigenziale n..... del, del bando per la convenzione all'utilizzo dello spazio ex Chiesa all'interno dell'immobile denominato ex Herion, per lo svolgimento di attività dirette alla produzione di nuove idee imprenditoriali attraverso il perseguimento di percorsi di incubazione, accelerazione e innovazione d'impresa, per un periodo pari a nove anni;
- l'importo annuo del canone concessorio, a seguito bando di gara, è determinato in € =....., il quale sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT;

Visto il decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto che dichiara l'ex Chiesa dei Santi Cosma e Damiano di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista l'autorizzazione da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio culturale del Veneto del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo, alla concessione in uso dell'immobile de quo, assunta con deliberazione del 22 gennaio 2018;

Visto il Regolamento per la Gestione dei Beni Immobili del Comune di Venezia;

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Visti gli artt. 822 e segg. del Codice Civile;

In esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 27.03.2018;

In esecuzione alla determina dirigenziale n. del.....;

c o n c e d e

ad _____ - nel prosieguo indicata come *concessionaria*, con sede legale _____ in _____ - C.F. _____, rappresentata da _____ nat_ a _____ il _____, Codice Fiscale _____, C.I. _____ rilasciata a _____ (__) il _____ - scadenza _____, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante domiciliat_ per la carica in _____, l'immobile sito in Giudecca, individuato al C.E.U. sez. Ve, fg. 18, mapp. 44, denominato "ex Chiesa dei Santi Cosma e Damiano", sito in Campo San Cosmo 624, Cod. Cesp. 203, per la superficie complessiva di mq. 1.012, meglio identificato nell'allegata planimetria, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, alle condizioni e modalità esposte nel presente disciplinare di concessione.

Art. 1 - Uso dei beni - L'immobile viene concesso per essere adibito a attività diretta alla produzione di servizi e tecnologie, di nuove idee imprenditoriali attraverso il perseguimento di percorsi di incubazione, accelerazione e innovazione d'impresa e volta alla ricerca e alla soluzione dei problemi locali, in primis di Venezia, creando lavoro di qualità nella Città Storica e nelle isole lagunari, con divieto di

modificarne la destinazione d'uso.

Il concessionario deve attuare e dare esecuzione al progetto d'uso del bene concesso, così come presentato e assentito in sede di gara.

Art. 2 - Durata - La concessione del bene avrà durata di anni 9 (nove) a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto, venendo di fatto e di diritto a scadere senza necessità di invio della disdetta o di qualsiasi altro atto.

Art. 3 - Ulteriori obblighi a carico del concessionario

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi:

1. impegno alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico ed alla successiva gestione di entrambi gli edifici e degli impianti, ex Chiesa e Deposito, sulla base di specifiche tecniche concordate tra il concessionario e l'Amministrazione Comunale in corso d'opera, con previsione dello scomputo dal canone concessorio, della spesa sostenuta.
2. essere interlocutore unico per gli edifici ex Chiesa e Deposito, con oneri di segnalazione al Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime in merito alle problematiche di carattere condominiale, coordinando le segnalazioni dei soggetti presenti nell'area Deposito;
3. predisposizione della ripartizione delle spese condominiali dell'incubatore - Chiesa e Deposito secondo i millesimi riferiti agli spazi occupati e alle parti comuni e predisposizione del relativo Bilancio di Rendiconto e Bilancio di Previsione;
4. controllo e referente per la sicurezza degli ambienti nell'ex Chiesa;

5. custodia dell'intero compendio ex Chiesa e Deposito.

Art. 4 - Oneri del concedente

L'Amministrazione Comunale deve garantire al concessionario sostegno strutturale e organizzativo, che nello specifico si declina in:

1. possibilità di usufruire delle aree comuni (sala riunioni presso il piano terra del Deposito e spazio esterno tra Deposito ed ex Chiesa);
2. erogazione del servizio di wifi gratuito;
3. possibilità di organizzare e ospitare convegni, mostre, eventi culturali, artistici, scientifici e anche musicali, a basso impatto, nelle parti comuni e nell'abside, i quali eventi dovranno essere compatibili con le caratteristiche e la programmazione delle strutture e rispettosi della vocazione culturale, artistica e ambientale del luogo.
4. spazio web nel sito istituzionale del Comune di Venezia per la promozione dei progetti ricadenti nel partenariato pubblico-privato;
5. azioni di promozione collettiva dell'impresa con workshop e seminari in accordo con l'Amministrazione Comunale;

Art. 5 - Prescrizioni e condizioni poste sul bene vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Il bene oggetto di concessione in uso, ai sensi del comma 3-sexies dell'art. 55 del D. Lgs. n. 42/2004, non può essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004.

La concessione del bene in oggetto deve rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. lett. a) *prescrizione e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati provvedimenti restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento agli elementi architettonici distintivi del bene stesso.

2. lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione pubblica saranno quelle garantite dalla prevista destinazione d'uso a sede di produzione di servizi, tecnologie e nuove idee imprenditoriali.

3. lett. c) *congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta* – si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione a concedere e del termine di cinque anni decorrenti dalla data di concessione per il loro conseguimento.

Le succitate prescrizioni costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e sono oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Art. 6 - Recesso della concessionaria - La concessionaria ha facoltà di recedere anticipatamente dalla presente concessione con un preavviso di mesi sei da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r.

Art. 7 - Canone - Il canone concessorio per l'uso delle suddetto bene, è stabilito in € annui, da corrispondere in rate trimestrali anticipate di euro ciascuna, entro il cinque di ogni trimestre con scadenza nei mesi di luglio, ottobre, gennaio, aprile.

Art. 8 - Consumi ed oneri - E' a carico del concessionario il pagamento dei consumi energetici concernenti la parte dell'ex Chiesa, a far data dal 1° ottobre 2018, al fine di consentire lo studio e le verifiche sulla realizzazione dell'efficientamento energetico. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri inerenti il godimento del bene, comprese le spese di pulizia delle parti comuni dell'ex Chiesa.

Art. 9 - Aggiornamenti - Il canone concessorio determinato come al precedente art. 7 verrà annualmente aggiornato dall'inizio della seconda annualità nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per operai ed impiegati riferito al mese di aprile dell'anno in corso.

Art. 10 - Versamenti

I versamenti devono essere effettuati a mezzo bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale: Intesa San Paolo, Codice IBAN: IT07Z0306902126100000046021, specificando nella causale che trattasi di "Canone patrimoniale e consumi energetici", indicando il periodo di riferimento e la sede.

Art. 11 - Divieto di subconcessione - E' fatto esplicito divieto alla concessionaria di subconcedere, in tutto o in parte, anche a titolo gratuito, l'area oggetto della presente concessione.

Il concessionario, tuttavia, potrà chiedere il rimborso spese per l'occupazione degli spazi da parte dei soggetti che faranno parte del partenariato pubblico privato, restando titolare diretto delle obbligazioni contratte con il Comune di Venezia.

Art. 12 - Assicurazione - La concessionaria solleva l'Amministrazione

Comunale da ogni e qualsiasi danno che può essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, all'immobile oggetto di concessione nonché a persone e/o a cose di terzi. La concessionaria altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile.

Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto dovrà essere consegnata al Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime copia delle polizze assicurative RC del personale che accede all'immobile.

Art. 13 - Manutenzioni - Sono a carico della concessionaria tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e nonché ogni intervento necessario ad adeguare l'immobile all'uso di cui al precedente art. 1 del presente disciplinare di convenzione, con l'avvertenza che tali interventi dovranno essere omogenei rispetto alla rimanente porzione di immobile. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre alla concessionaria l'esecuzione di interventi di manutenzione, indicando un termine per adempiervi. Sono a carico della concessionaria le spese di straordinaria manutenzione derivanti dall'omessa effettuazione delle manutenzioni ordinarie di cui in precedenza.

E' fatto esplicito divieto alla concessionaria di eseguire interventi di straordinaria manutenzione o modifiche senza il preventivo consenso scritto del Comune di Venezia – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime. Tutti gli adattamenti e le migliorie apportate, che saranno eseguite a spese della concessionaria resteranno gratuitamente acquisite al Comune di Venezia al termine della convenzione, per

qualsiasi motivo questa avvenga, senza che alla concessionaria sia dovuto alcun indennizzo o rimborso spese di qualsiasi natura.

Art. 14 - Restituzione del bene - La concessionaria si impegna a restituire alla scadenza della concessione il bene, nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato, salvo il normale degrado d'uso.

Art. 15 - Controllo - L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, in qualunque momento e senza necessità di preavviso, di ispezionare o far ispezionare i locali concessi in uso.

Art. 16 - Decadenza e Revoca - L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà di far decadere la presente concessione qualora ravvisasse un uso del bene concesso incompatibile con la sua destinazione o un uso diverso dalle ragioni a base della concessione stessa o in caso di inosservanza degli obblighi che la concessionaria si assume mediante la sottoscrizione del presente disciplinare di concessione.

L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà di far decadere la presente concessione altresì per il mancato rispetto delle prescrizioni e condizioni di cui all'art. 5 della presente convenzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la presente concessione per sopravvenuti preminenti interessi pubblici con preavviso non inferiore a mesi 3 (tre).

Art. 17 - Domicilio - A tutti gli effetti della presente concessione la concessionaria dichiara di essere domiciliata in _____ e che l'indirizzo di posta a cui inviare ogni comunicazione è _____

In caso di variazioni del domicilio dichiarato la concessionaria deve

darne notizia al Comune di Venezia – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime mediante raccomandata a.r. o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.comune.venezia.it .

Art. 18 - Registrazione e oneri vari - Sono a carico del concessionario tutte le spese amministrative riferite alla presente concessione. E' a carico dell'Amministrazione Comunale l'onere di provvedere alla registrazione del presente atto. Copia dell'atto di concessione verrà consegnata al concessionario ad avvenuta registrazione

Art. 19 - Rinvio - Per quanto espressamente non contemplato nel presente disciplinare di concessione si rimanda alle vigenti disposizioni normative in materia di concessioni, nonché al Regolamento per la Gestione dei beni immobili del Comune di Venezia.

Art. 20 – D.lgs 196/2003 - Ai sensi del D.lgs 196/2003 le parti si danno reciprocamente il consenso per quanto riguarda il trattamento dei dati personali che acquisiscono in forza della sottoscrizione del presente atto, in relazione agli adempimenti connessi alla presente concessione.

Letto, confermato e sottoscritto.

- Per il Comune di Venezia

il Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime

arch. Luca Barison

- Per _____

il Legale Rappresentante _____

Venezia, il

Allegato: planimetria edificio