

N. *di Repertorio del*

Concessione per anni venticinque dell'area di proprietà comunale sita a Sant'Erasmus, per la realizzazione di opere destinate alla promozione della cultura e dei prodotti dell'isola.

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 l'area di proprietà del Comune di Venezia denominata "Ex polveriera austriaca", appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Venezia, è stata individuata per la realizzazione di una struttura deputata alla valorizzazione e diffusione della conoscenza della cultura e dei prodotti locali, identificata al C.T. fg. 58, particelle 1, 492, 499, 500, 501, 539 per un totale di 27.554 mq catastali, (ad esclusione della particella 215).

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza e di parità di trattamento, pubblicare un bando pubblico a beneficio degli Enti del Terzo Settore, di cui all'art. 5 del D.Lgs. del 3 luglio 2017 n. 117 "Codice del Terzo Settore", che, anche attraverso temporanee aggregazioni "di scopo", presentassero progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata per perseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico, al fine della conoscenza di luoghi significativi per la storia e l'ambiente isolano;
- rigenerazione urbana sostenibile e compatibilità architettonica delle strutture, rispetto al territorio in cui si collocano;
- ricadute complessive sul territorio, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di riqualificazione del territorio;
- promozione dell'attività artigianale e dei suoi prodotti tipici;
- offerta di prodotti biologici, prodotti tipici locali, garantendo al consumatore un'ampia possibilità di scelta, anche attraverso l'organizzazione di degustazioni per la promozione di tali prodotti;
- servizi ai cittadini ed occasioni di incontro sociale, nonché offerta a cittadini e turisti di un polo permanente pluridisciplinare per attività ludiche, scientifiche e didattiche;
- promozione di manifestazioni da svolgersi, anche stagionali e di interesse per la comunità;
- forme di collaborazione con il Comune di Venezia per la buona tenuta del parco pubblico.

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

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.;

In esecuzione alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 29 luglio 2020.

In esecuzione alla determina dirigenziale n. _____ del _____;

Visto il nulla osta prot. n. _ del _____ rilasciato dalla Soprintendenza

Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna - Ministero per i Beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio; (EVENTUALE) Visto le prescrizioni per la migliore conservazione del bene:

C o n c e d e

a _____, con sede legale in _____, via _____, CF/PI _____, nel prosieguo indicata come *cessionaria*, rappresentata da _____, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante, l'area di proprietà del Comune di Venezia denominata "Ex polveriera austriaca", appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Venezia, individuata per la realizzazione di una struttura deputata alla valorizzazione e diffusione della conoscenza della cultura e dei prodotti locali, identificata al C.T. fg. 58, particelle 1, 492, 499, 500, 501, 539 per un totale di 27.554 mq catastali, (ad esclusione della particella 215). meglio individuata nell'allegata planimetria, alle condizioni e modalità esposte nel presente disciplinare di concessione.

Con la sottoscrizione del presente provvedimento concessorio, a tutti gli effetti di legge, il concessionario viene immesso nel possesso del bene concesso in uso e ne assume la custodia.

Art. 1 - RINVIO ALLE PREMESSE

Le premesse del presente atto sono qui interamente richiamate e costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

Art. 2 - Uso dei beni

Viene concessa l'area per l'installazione di un edificio polifunzionale che verrà acquisito al patrimonio comunale per il perseguimento degli obiettivi di cui alle premesse e per _____, così come da progetto presentato in sede di gara e assentito dalla Commissione di gara, come risulta dal relativo verbale.

L'edificio da realizzare potrà svolgere, inoltre, una funzione a servizio degli abitanti dell'isola, diventando luogo di aggregazione e di sosta per quanti utilizzino il vicino approdo della linea di navigazione pubblica, permettendo l'uso degli spazi adibiti a bar e servizi igienici durante tutto l'anno.

Ogni altra destinazione diversa dall'uso succitato è causa di risoluzione per inadempienza.

E' prevista una riserva d'uso dei beni concessi nel caso in cui il Comune di Venezia necessitasse degli stessi per i propri fini istituzionali e/o per la realizzazione di iniziative a carattere culturale, artistico, sociale, organizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da concordare preventivamente fra le parti.

Art. 3 - Durata

La concessione del bene ha durata di 25 (venticinque) anni, a decorrere dal dalla consegna delle aree, mentre il conteggio per la corresponsione del canone inizierà dall'ottenimento dell'agibilità necessario per l'avvio delle attività, venendo di fatto e di diritto a scadere senza necessità di invio della disdetta o di qualsiasi altro atto.

La durata del provvedimento concessorio comprende il periodo di tempo necessario per i lavori di realizzazione e adeguamento dell'edificio.

E' escluso il tacito rinnovo.

Art. 4 - Stato di consistenza e presa in consegna

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza dello stato dell'area e che la stessa è adatta o adattabile alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarla al termine della concessione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 5 - Obblighi a carico del concessionario diretti all'utilizzo degli spazi

Il concessionario è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- a) provvedere, a proprie spese, all'installazione dell'edificio polifunzionale che verrà acquisito al patrimonio comunale e i cui oneri di costruzione verranno compensati con il canone concessorio dovuto per l'utilizzo del compendio comunale;
- b) assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e dell'area affidata in concessione;
- c) provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico (apertura, chiusura, fornitura delle dotazioni igieniche e pulizia); provvedere alla quotidiana pulizia, l'ordine e il decoro del bene immobile, al fine di rendere i locali sempre accoglienti ai cittadini;
- d) acquisire e mantenere le necessarie autorizzazioni alla gestione delle attività e dei servizi da offrire alla cittadinanza;
- e) provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze e all'attivazione/intestazione delle stesse, tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al concessionario;
- f) stipulare polizza di assicurazione responsabilità civile verso terzi, che dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione.

La struttura dovrà essere realizzata in modo tale da possedere tutti i requisiti tecnici, igienico-sanitari ed estetici, nonché il rispetto di vincoli ambientali e paesaggistici, al fine di ottenere le prescritte autorizzazioni.

Il concessionario assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo / esecutivo da parte del competente Ufficio Comunale, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il concessionario sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Venezia la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

Gli spazi di proprietà comunale dovranno essere utilizzati in modo conforme agli scopi statuari dell'Associazione: l'Associazione deve rendicontare, mediante la presentazione di una Relazione, entro il 30 giugno di ciascun anno, le specificate attività svolte nel bene, che devono essere conformi alle finalità per le quali è stato concesso il bene.

Il concessionario è tenuto altresì a:

1. acquisizione di eventuali autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per lo svolgimento delle attività poste in essere nello spazio concesso, se dovute.
2. vigilanza sullo spazio dato in uso affinché non venga superata la capienza dello stesso.
3. assunzione a proprio carico delle spese di riparazione e manutenzione ordinaria, pulizia e custodia ed ogni altro onere relativo all'uso dell'immobile concesso.
4. riparazione di eventuali danni causati agli spazi utilizzati, ad attrezzature e ad oggetti di qualsiasi genere ivi esistenti, durante il periodo od in conseguenza dell'uso dello spazio.
5. segnalazione tempestiva di ogni situazione che richieda una pronta riparazione da parte del Comune di Venezia.
6. garanzia all'accesso all'immobile al personale dell'Amministrazione Comunale per eventuali accertamenti, verifiche, controlli e ispezioni;
7. garanzia del corretto comportamento da parte del proprio personale nonché di soci e simpatizzanti, nel rispetto del prossimo e degli altri sodalizi sia nel caso di coabitazioni nel medesimo vano che in via generale. L'osservanza da parte del proprio personale, collaboratori, soci, ospiti, di tutte le disposizioni conseguenti a leggi, regolamenti e decreti, siano essi nazionali o regionali, in vigore o emanati durante il periodo vigente della concessione, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali.
8. rispetto del divieto di fumo in tutti gli ambienti interni della struttura.
9. apertura e chiusura degli spazi utilizzati assumendosene la totale responsabilità.
10. adempimento delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna - Ministero per i Beni e le attività culturali, che integralmente si riportano: _____

Art. 6 – Divieti

E' fatto divieto al concessionario:

1. sub-concedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, e/o anche in via occasionale, lo spazio assegnato;
2. apportare variazioni, innovazioni, eliminazioni o addizioni su qualsiasi parte dello spazio stesso, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
3. adibire gli spazi concessi o parte di essi a sala giochi per usi non ricreativi e sociali, ovvero installare apparecchi automatici ad essi adibiti (slot-machines, video lottery, ed altre apparecchiature che abbiano come elemento preponderante di procurare dipendenza);
4. depositare materiali e suppellettili negli spazi comuni, intralciando così le vie di fuga;
5. adibire lo spazio per uso di culto.
6. utilizzare gli spazi per iniziative in contrasto con la legge o con lo Statuto comunale, per attività contrarie al buon costume, al pubblico decoro ed alla pubblica sicurezza;
7. effettuare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché la preparazione ed il riscaldamento di cibi in loco, se non con espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
8. utilizzare elettrodomestici quali, a titolo di esempio, microonde, stufe elettriche, frigoriferi o bombole a gas, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale che dovrà verificare la conformità degli stessi;

9. mantenere in deposito, in qualsiasi locale dell'edificio comunale, materiale infiammabile o comunque pericoloso per la pubblica incolumità;
10. effettuare amplificazione sonora non compatibile con il contesto ambientale.

Art. 7 - Recesso della concessionaria

La concessionaria ha facoltà di recedere anticipatamente dalla presente concessione, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r., con decorrenza dal trentesimo giorno dalla data della comunicazione.

Art. 8 - Consumi ed oneri

Il canone concessorio annuo per l'utilizzo dell'area, in ammortamento ai costi sostenuti per la realizzazione dell'edificio polifunzionale in un periodo complessivo di anni 25, è quantificato dal competente Servizio Stime del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime con nota p.g. 415704 del 24/9/2020 in € 21.000,00, pari ad un canone mensile di € 1.750,00.

La concessione decorrerà dalla consegna delle aree, mentre il conteggio per la corresponsione del canone inizierà dall'ottenimento dell'agibilità necessario per l'avvio delle attività.

Art. 9 - Versamenti

I versamenti sono effettuati a mezzo bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale: Intesa San Paolo, Codice IBAN: IT07Z030690212610000046021, specificando nella causale la dicitura che verrà comunicata con apposita nota contabile dal Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime.

Art. 10 - 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.

Art. 11 - Assicurazione

Per tutta la durata della concessione il concessionario è considerato, a termini di legge, consegnatario responsabile e custode dello spazio oggetto della presente concessione, che deve essere mantenuto in buono stato a sua cura e spese.

Il concessionario è responsabile del corretto ed accurato uso del bene che gli viene affidato, comprese le parti comuni.

Il Comune di Venezia non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale di proprietà del concessionario custoditi nell'immobile.

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.

DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO: A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal provvedimento concessorio, il concessionario produce, alla sottoscrizione della presente, idonea fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con validità sino all'accatastamento dei beni in favore del Comune di Venezia (edificio compreso), per un importo pari ad € 5.000,00, con le seguenti ulteriori principali caratteristiche:

- impegno incondizionato da parte dell'Istituto di emissione a versare entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, qualsiasi somma compresa nel massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni del conduttore;

- formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo civile, alla facoltà di opporre eccezioni opponibili dal conduttore al locatore decadenze di cui all'articolo 1957 del codice civile;

- preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto bancario.

L'invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà, ipso jure, la decadenza del provvedimento concessorio.

Art. 12 – Manutenzioni

Sono a carico della concessionaria tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché ogni intervento necessario ad adeguare l'immobile all'uso di cui all'articolo 2 del presente disciplinare di concessione, 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 ordinaria, indicando un termine per adempiervi.

Il Comune di Venezia effettua periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria del bene assegnato.

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 sono eseguite a spese della concessionaria restano gratuitamente acquisite al Comune di Venezia al termine della concessione, per qualsiasi motivo questa avvenga, senza che alla concessionaria sia dovuto alcun indennizzo o rimborso spese di qualsiasi natura.

Art. 13 - Restituzione del bene

La concessionaria si impegna a restituire, alla scadenza della concessione, il bene libero e sgombro da materiali ed eventuali attrezzature installate, salvo accordi diversi con il concedente.

Art. 14 – 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 tramite i competenti uffici, sia controlli tecnici sull'immobile concesso che sulla conformità dell'utilizzo, con riferimento ai rapporti intercorrenti fra le due parti e descritti nella concessione.

Art. 15 – Decadenza e Revoca

L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla 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.

E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista, la cui violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la decadenza del provvedimento.

In particolare la decadenza è prevista per:

- cessazione dell'attività svolta dal concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nel presente avviso e nell'atto di concessione;
- subconcessione della concessione o dell'immobile comunale;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione Comunale, determinato dall'Associazione assegnataria, fatto salvo il diritto del Comune di Venezia al risarcimento dei danni subiti;
- destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- mancata realizzazione progettuale, presentata in sede di bando;
- mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione a carico del concessionario;
- altri gravi inadempimenti da parte del concessionario.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la presente concessione per sopravvenienti preminenti interessi pubblici con preavviso non inferiore a mesi 6 (sei).

Art. 16 – Domicilio

A tutti gli effetti della presente concessione la concessionaria dichiara di essere domiciliata in _____, via _____ e che gli indirizzi di posta elettronica a cui inviare ogni comunicazione sono e _____.

In caso di variazioni del domicilio dichiarato la concessionaria da notizia al Comune di Venezia – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime mediante raccomandata a.r. o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo patrimonio@pec.comune.venezia.it.

Art. 17 – Registrazione e oneri vari

Sono a carico del concessionario tutte le spese amministrative riferite alla presente concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla registrazione della presente concessione in caso d'uso, ai sensi dell'art.5 del DPR 26 aprile 1986, n. 131".

Art. 18 – 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. 19 – Controversie

Per qualsiasi controversia relativa al presente rapporto di concessione di bene pubblico insorta tra le parti, ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo, è competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

Art. 20 – Trattamento dei dati personali

Le parti danno atto che è stato provveduto, in attuazione degli obblighi discendenti dal Regolamento UE 2016/679, a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del presente contratto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione

dello stesso.

Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. In particolare il trattamento si svolgerà nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento, garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

La stazione appaltante tratta i dati ad essa forniti per la gestione del contratto e l'esecuzione economica ed amministrativa dello stesso, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi. Con la sottoscrizione del presente contratto l'appaltatore acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet www.comune.venezia.it.

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,
Allegato: Estratto mappa