

FERROVIE EMILIA ROMAGNA
ATTO DI CONCESSIONE
TRA

FERROVIE EMILIA ROMAGNA S.r.l., con sede legale in Ferrara, Via Zandonai n. 4, codice fiscale e partita IVA n. 02080471200, rappresentata dal dott. Stefano Masola, nato a Parma il 27 novembre 1959, in qualità di Direttore Generale, in forza di procura a rogito Notaio dott. Federico Tassinari di Imola (BO) del 14 marzo 2012, Repertorio 49.875, Raccolta 31.465, registrato a Imola il 14 marzo 2012 al n. 687, di seguito denominata Concedente,

E

COMUNE DI REGGIO EMILIA, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale e partita IVA n. 00145920351, rappresentato dall'arch. Massimo Magnani, nato a Reggio Emilia (RE) il 05 luglio 1967, nella sua qualità di Dirigente della struttura di Policy per l'Economia solidale, l'Housing sociale e l'Intercultura, in forza dell'atto sindacale P.G. n. 21319 del 23 maggio 2015, di seguito denominato Concessionario,

PREMESSO:

- che FER dispone d'area e fabbricati demaniali, successivamente specificati all'oggetto della presente concessione, come da affidamento in concessione con D.G.R. Emilia Romagna n. 1004/2013;
- che FER persegue come oggetto sociale “la piena fruibilità e il costante mantenimento in efficienza delle linee e delle infrastrutture” (Statuto FER art. 2.2);
- che il Comune di Reggio Emilia, con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 24 maggio 2016, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, ha approvato le linee guida per la realizzazione del progetto di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale del patrimonio immobiliare gestito da Ferrovie Emilia Romagna, comprendente fabbricati che appartengono al compendio patrimoniale della linea ferroviaria e posti nel territorio comunale, sulla base dell'Accordo di Programma Quadro, sottoscritto con FER in data 13 maggio 2016;
- che detti beni saranno oggetto da parte del Concessionario e/o di soggetti suoi convenzionati di interventi di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale, finalizzati all'inserimento di servizi e attività di seguito riassunte:
 - uffici comunali del Servizio Servizi sociali - Polo sociale territoriale Nord;
 - Emporio solidale;
 - uffici dell'Ente gestore Centro servizi di volontariato della Provincia di Reggio Emilia - Associazione Dar Voce.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO

Oggetto del presente atto è la concessione al Comune di Reggio Emilia da parte di FER di parte del fabbricato e della relativa area pertinenziale posti in Reggio Emilia, viale Trento Trieste n°9 -11. Il fabbricato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 110 - mappale 65 - sub. 5, graffato con i mappali 63 e 64 di categoria E/1, per una superficie complessiva di circa mq 1.500, il tutto come meglio individuato nell'Allegato 1 - Elaborati grafici e Progetto di massima, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il fabbricato sarà oggetto da parte del Concessionario, anche in collaborazione con soggetti con esso convenzionati, di interventi di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale in coerenza con le opere, le stime e la tempistica descritte nel Progetto di massima e nel Q.T.E., presentati dal Concessionario, parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 1 e 2) significando che:

- il Progetto di massima intende fornire alla Concedente una prima verifica e indicazione circa le opere da eseguire, al fine di permettere alla medesima di calibrare e confrontare le comuni esigenze con la proposta progettuale. Trattandosi di progettualità sperimentale, sono indicate le caratteristiche e le problematiche, proponendo determinate soluzioni progettuali nell'ambito delle conoscenze e delle tecnologie disponibili;
- il Q.T.E. è redatto a titolo esemplificativo e intende dare alla Concessionaria una iniziale, seppur concreta, valutazione dei costi per la realizzazione degli interventi di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale previsti nell'ambito dell'Accordo di programma quadro sottoscritto e nel presente atto di concessione. Tutti gli aspetti economici indicati nell'allegato 2, potranno essere riconsiderati e approfonditi nelle successive interazioni, pur prevedendo già l'iscrizione della spesa a carico del Concessionario sul Bilancio preventivo per l'anno 2017 e pluriennale 2017/2019 sulla base del cronoprogramma allegato.

Il fabbricato viene concesso, limitatamente alle porzioni individuate ed esclusivamente per i fini sopra indicati, a titolo precario e temporaneo, nello stato di conservazione e manutenzione attuale e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto in apposito verbale di sopralluogo redatto in contraddittorio tra le parti, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 3).

L'immobile viene accettato a corpo e, pertanto, la descrizione delle superfici deve intendersi indicativa e non costitutiva di diritti a favore del Concessionario. Resta inteso che, in funzione del Progetto edilizio di riuso che sarà approvato, la Concedente provvederà a eseguire il necessario riordino catastale, individuando con specifici subalterni le porzioni immobiliari assegnate al Concessionario per le attività di cui all'Accordo di Programma Quadro sottoscritto tra le parti.

ART. 3 - SUB-CONCESSIONE

E' ammessa la sub-concessione parziale da parte del Concessionario a favore di enti e/o soggetti che il medesimo intenderà coinvolgere nel proprio progetto di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale dell'immobile, nel puntuale rispetto delle condizioni e destinazioni d'uso pattuite con la Concedente in forza della presente scrittura.

ART. 4 - DECORRENZA E DURATA

La presente concessione avrà la durata di anni 12 (dodici), con decorrenza dal giorno 01 novembre 2016 e scadenza il 31 ottobre 2028, e in nessun caso e per nessun motivo potrà considerarsi rinnovata tacitamente.

Le parti si impegnano fin da ora a valutare la possibilità di rinnovo della concessione a nuove condizioni da concordarsi, previa richiesta scritta da parte del Concessionario.

In ogni momento il Concessionario potrà comunicare, con raccomandata a/r e preavviso di 60 giorni, la propria intenzione di liberare l'immobile anche in corso d'anno, fatto salvo in ogni caso l'esercizio del potere di revoca della Concedente.

ART. 5 - DECADENZA

L'immobile e l'area di pertinenza affidati in concessione dovranno essere utilizzati esclusivamente in ottemperanza a quanto disposto nella presente concessione e il Concessionario dovrà garantirne la custodia, la tutela e la vigilanza assidua, non adibendolo a usi diversi da quanto stabilito, pena la decadenza della presente concessione.

Sono altresì causa di decadenza le ipotesi di inadempienza da parte del Concessionario agli obblighi previsti al successivo art. 7 - Obblighi del Concessionario.

ART. 6 - REVOCA

Cause di revoca immediata della concessione, a insindacabile giudizio della Concedente e senza che il Concessionario possa avanzare pretese di indennizzo o risarcimento danni, si identificano nei casi seguenti:

- pericolo di stabilità dei fabbricati che possa comportare anche solo potenzialmente un pericolo per la sicurezza degli occupanti;
- il Concessionario si renda colpevole di frode o di negligenza grave;
- il Concessionario incorra in ripetute contestazioni per inadempienze contrattuali, anche qualora queste non arrechino danno o discredito alla Concedente;
- il Concessionario contravvenga agli obblighi e alle condizioni stipulate.

E' inoltre riservata alla Concedente la facoltà di risolvere l'atto, senza che il Concessionario possa pretendere rimborsi, indennizzi o altro, qualora intervengano variazioni nella natura giuridica, nella proprietà o nell'esercizio della Concedente stessa o qualora necessiti utilizzare i beni oggetto della concessione per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico e pubblica utilità.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna, pena la decadenza della presente Concessione come previsto nel precedente art. 5 - Decadenza:

- a mantenere in buono stato di conservazione gli immobili concessi, nei limiti precisati al successivo art. 9;
- a non mutarne la destinazione e, comunque, si obbliga a farne un uso conforme alle destinazioni d'uso pattuite;
- a osservare e a far osservare ai propri dipendenti e in genere a tutte le persone che, lavorando per suo conto, avranno facoltà di accesso nel complesso, le norme di sicurezza e igiene sul lavoro e di prevenzione di danni e incendi, obbligandosi a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi e a ottemperare a proprie cura e spese a tutte le prescrizioni impartite al riguardo dalle pubbliche autorità, esonerando la Concedente da ogni responsabilità e da pretese di terzi;
- a utilizzare arredi e attrezzature omologate e idonee all'attività, lasciando completamente estranea e indenne la Concedente per qualunque fatto, circostanza o incidente di qualunque natura a cose e persone derivante dall'uso dei predetti arredi e attrezzature;
- a ottenere tutte le eventuali licenze e/o autorizzazioni occorrenti per l'espletamento delle proprie attività;
- a farsi carico interamente di tutte le spese necessarie per le attività non potendo avere nulla a pretendere dalla Concedente;
- a non abbandonare gli immobili concessi senza gravi motivi per un periodo superiore a tre mesi;
- a porre in essere tutte le opere di manutenzione nelle modalità previste dal successivo art. 9 - Manutenzione ordinaria;
- a non provocare danni agli immobili concessi;
- al rispetto delle norme contenute nel D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 - "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di servizi e di altri servizi di trasporto, trattandosi di immobili pertinenti a ex ambiente ferroviario;
- a richiedere e intestare a proprio nome e/o di soggetti con esso convenzionati tutte le utenze pertinenti agli spazi concessi e, conseguentemente, a provvedere a tutte le spese inerenti la conduzione degli immobili concessi;
- a consentire alla Concedente, in qualunque momento la stessa lo ritenga opportuno, di effettuare visite sopralluogo come previsto dal successivo art. 12 - Visite di sopralluogo;

- a non eseguire opere di carattere permanente o temporaneo senza il preventivo consenso della Concedente che potrà, in caso contrario, pretendere il ripristino delle condizioni originarie, ovvero provvedervi a spese del Concessionario;
- a esonerare espressamente la Concedente da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivare a chiunque dall'uso dei beni affidati con il presente atto;
- a tenere la Concedente sollevata e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza, diretta e indiretta, dell'affidamento dei beni e, più in generale, di quanto previsto dal presente atto;
- a utilizzare le aree di parcheggio concesse in uso in modo ordinato;
- a non pregiudicare l'accessibilità e la fruibilità delle aree di parcheggio da parte di altri utenti o arrecare interferenza alle attigue pertinenze automobilistiche. In particolare dovrà provvedere a indicare chiaramente con apposita segnalazione gli stalli di sosta.

ART. 8 - CANONE

Le parti convengono che non verrà corrisposto alcun canone di concessione annuale, e così per l'intera durata della concessione, a fronte di lavori di miglioramento e adeguamento del fabbricato dato in concessione e meglio specificati negli allegati, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Sono poste a carico del Concessionario tutte le spese per forniture, utenze e servizi accessori in genere, quali, a titolo esemplificativo ma non esclusivo: pulizie, energia elettrica, acqua ecc. per l'intero periodo di durata della presente concessione.

Resta inteso che la manutenzione e i consumi degli impianti a esclusivo servizio degli immobili saranno a totale carico del Concessionario.

Inoltre, restano a carico del Concessionario i tributi comunque dovuti per l'utilizzo degli immobili, IMU esclusa, quali, a titolo esemplificativo, quelli connessi allo smaltimento dei rifiuti e alla eventuale fruizione di passi carrabili; grava altresì sul Concessionario l'obbligo di effettuare le relative denunce agli enti preposti.

ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA

L'immobile e i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal Concessionario, che ne deve garantire la funzionalità e il decoro provvedendo a propria cura e spese all'esecuzione delle opere necessarie alla destinazione d'uso, per quanto riconducibile a manutenzione ordinaria.

Il Concessionario si impegna a riconsegnarli in conformità con gli impegni presi nella presente concessione, pena il risarcimento del danno.

Il Concessionario si impegna a provvedere alla vigilanza degli immobili e delle aree e a non eseguire o permettere l'esecuzione di alcuna installazione, anche a carattere precario, con esclusione di quelle espressamente previste ovvero preventivamente approvate dalla Concedente.

L'allestimento degli immobili e la realizzazione di tutti gli interventi necessari per la destinazione d'uso degli stessi sono a totale cura e carico del Concessionario, su progetto e nei tempi concordati con la Concedente.

Il Concessionario non potrà vantare alcunché nei confronti della Concedente relativamente all'investimento sostenuto, anche nel caso che la concessione abbia, per qualsiasi motivo, durata inferiore a quella di cui all'**art. 3 - Decorrenza e durata**.

Sono a carico del Concessionario le manutenzioni ordinarie (a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulizie, piccola manutenzione, ecc.) e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c..

ART. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADDIZIONI, MIGLIORIE

Per gli interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli indicati negli allegati del presente atto di concessione, il Concessionario potrà decidere, previa specifica autorizzazione della Concedente, di sostituirsi a quest'ultima nella loro esecuzione.

Nessun compenso, indennizzo e/o risarcimento sarà dovuto al Concessionario per le opere eventualmente eseguite direttamente dallo stesso, salvo che per opere di manutenzione straordinaria di competenza della Concedente che questa non abbia tempestivamente posto in essere.

Nei suddetti casi, sarà responsabilità del Concessionario assicurarsi che le imprese affidatarie dei lavori abbiano stipulato idonee polizze assicurative RCT verso persone e terzi.

Il Concessionario potrà apportare agli immobili operazione di manutenzione straordinaria, innovazioni, addizioni o migliorie, solo a seguito di preventivo permesso scritto da parte della Concedente.

Le opere realizzate legittimamente da dal Concessionario, alla scadenza e/o risoluzione della presente sub-concessione, saranno mantenute dal Concedente senza che alcun compenso e/o indennizzo sia dovuto al Concessionario, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

Per tutte le opere nonché le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite dal

Concessionario senza il preventivo consenso scritto della Concedente, quest'ultima potrà, a proprio insindacabile giudizio:

- chiedere la rimessione in pristino dei locali, a cura e spese del Concessionario; in difetto di ciò, potrà procedere d'autorità alla rimozione coatta con addebito delle spese a carico del medesimo;

ovvero

- mantenere in essere le opere già eseguite senza riconoscere nessun compenso, indennizzo e/o risarcimento al Concessionario.

Sono a carico del Concessionario, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., gli interventi di manutenzione straordinaria per adeguamenti funzionali alle proprie attività e relativi agli spazi concessi, se non espressamente previsti dal presente atto a carico della Concessionaria, nonché gli interventi di modifica, aggiunta, trasformazione, adeguamento impianti prescritti dalla legge a richiesta delle Autorità competenti, in materia di contenimento di consumi energetici, antinquinamento, sicurezza, antincendio, antinfortunistica, salubrità di ambiente.

Quanto alla manutenzione degli impianti, si specifica che restano a cura e spese del Concessionario gli eventuali interventi sui terminali e apparati interni agli spazi locati e le relative opere di adeguamento.

Il Concessionario è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose e impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato, per legge o per contratto, a provvedere; per tali eventuali danni egli s'impegna, fin d'ora, a sollevare e tenere indenne la Concedente da qualsiasi pretesa derivante da terzi.

Il Concessionario sarà tenuto a richiedere, a propria cura e spese e nel rispetto della normativa vigente, le eventuali autorizzazioni e/o permessi alle autorità competenti e a manlevare e tenere indenne la Concedente da ogni e qualsiasi conseguenza pregiudizievole e/o richiesta di terzi che alla stessa dovessero derivare in conseguenza e/o a cagione della esecuzione di detti lavori.

Resta peraltro inteso che rimane a carico del Concessionario l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi eventualmente necessari per l'esecuzione dei predetti lavori.

La violazione delle prescrizioni impartite dalla Concedente per l'allestimento e la manutenzione degli immobili, così come la realizzazione di interventi sugli immobili in difformità rispetto al progetto approvato dalla medesima ovvero in esecuzione di un progetto da quest'ultima non approvato, determinerà la decadenza della concessione, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

ART. 11 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Concedente fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/2013, che si allega al presente atto.

Il Concessionario si impegna a rinnovarlo, qualora la realizzazione del progetto edilizio comportasse modifiche sostanziali alla classe energetica attribuita.

ART. 12 - VISITE DI SOPRALLUOGO

In qualunque momento lo ritenga opportuno, la Concedente avrà diritto, e il Concessionario avrà l'obbligo di concedere, previo appuntamento concordato, a effettuare visite di sopralluogo con proprio personale, per constatare la conduzione e lo stato d'uso degli immobili dati in concessione e lo stato d'opera dei lavori di manutenzione previsti dal precedente art. 9 - Manutenzione ordinaria.

Qualora vengano riscontrate al riguardo mancanze o inadempimenti da parte del Concessionario, la Concedente avrà il diritto di chiedere, per iscritto con raccomandata a/r, il rispetto delle clausole contrattuali.

Il Concessionario dovrà adempiere a quanto ordinato dalla Concedente entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla data di ricevimento della contestazione scritta.

ART. 13 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ E COSTITUZIONE DI POLIZZA ASSICURATIVA

Il Concessionario e/o i soggetti suoi convenzionati sollevano espressamente la Concedente da qualsiasi responsabilità civile per eventuali danni a persone o a cose che dovessero derivare da qualsiasi causa conseguente alla propria attività di conduzione delle porzioni di fabbricato e dell'area concesse. Si obbliga altresì a tenere comunque indenne e manlevata la Concedente da qualsivoglia richiesta di risarcimento danni da parte di terzi e da qualunque conseguenza potesse derivare alla stessa .

A tale scopo il Concessionario è direttamente ed esclusivamente responsabile verso la Concedente e i terzi per tutti i danni a persone e/o cose che possano discendere a qualunque titolo dall'uso degli immobili e dagli interventi di manutenzione che il Concessionario potrà in essere.

Il Concessionario è in ogni caso responsabile dei danni conseguenti all'imperizia e/o negligenza del personale impiegato nei lavori, nonché alla malafede e alla frode nelle somministrazioni o nell'impiego dei materiali, oltre a garantire la Concedente contro i danni che a questa possano discendere da fatto, omissione, colpa propria o di terzi in genere.

Per ciò che lo riguarda, il Concessionario si intende soggetto a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a tenere indenne la Concedente da ogni conseguenza per l'inosservanza

di essi.

La Concedente non risponderà in nessun caso e per nessuna ragione di sottrazioni o furti da chiunque perpetrati né per danni determinati da incendi o da qualunque altra causa, se dipendenti dalle attività di conduzione del Concessionario.

La responsabilità della Concedente potrà tuttavia ravvisarsi nei casi in cui i danni a cose o persone, che discendano a qualunque titolo dall'uso degli immobili oggetto della presente concessione, siano imputabili a mancata o ritardata esecuzione di inderogabili interventi di manutenzione straordinaria a carico della Concedente ovvero siano imputabili alla non conformità degli immobili e dei relativi impianti garantita dalla stessa.

In particolare, il Concessionario assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione ordinaria e di riassetto funzionale e nell'esercizio delle attività che verranno svolte nell'ambito della gestione degli immobili.

Il Concessionario dichiara di possedere una polizza d'assicurazione idonea alla copertura della responsabilità civile in funzione delle proprie attività svolte all'interno dell'immobile assegnato, per un valore pari al costo di ricostruzione determinato dalla Compagnia Assicuratrice, vincolata a favore della Concedente, cui spetterà il diritto di nominare periti e discutere eventuali indennizzi di danni sofferti.

Copia della polizza dovrà essere consegnata alla Concedente.

ART. 14 - RICONSEGNA

Decorso il termine di scadenza della presente concessione, il Concessionario è tassativamente tenuto alla riconsegna degli immobili in oggetto.

All'atto della riconsegna gli immobili dovranno essere completamente liberi da oggetti e persone.

Il Concessionario risponderà dei deterioramenti e degli ammanchi che si riscontrassero al momento della riconsegna, fatto salvo quanto dovuto al normale uso e invecchiamento dei locali e delle aree pertinenziali oggetto della presente concessione.

Resta inteso che le operazioni di rinnovo del tinteggio interno dei locali concessi saranno eseguite dal Concessionario prima del suo ingresso e, pertanto, non saranno dovute al momento della riconsegna.

Alla riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti per gli

immobili oggetto del presente atto il Concessionario provvederà alla riconsegna delle chiavi.

ART. 15 - ONERI FISCALI E VARI

Il presente atto di concessione si compone di n. _____ pagine, oltre agli allegati:

All. 1: Elaborati grafici e Progetto di massima

All. 2: Q.T.E. e cronoprogramma

All. 3: Verbale di sopralluogo

All. 4: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Le eventuali spese di scrittura, bollo, registrazione o simili, certe ed eventuali, presenti o future, sono a completo carico del Concessionario.

ART. 16 - NORMATIVA APPLICABILE

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle presenti clausole si applica la normativa e le leggi vigenti in materia di concessioni, in quanto compatibili e non in contrasto con il presente atto.

ART. 17 - CONTROVERSIE

Per ogni eventuale vertenza giudiziaria dipendente dal presente atto di concessione il Foro competente è quello di Ferrara.

ART. 18 - APPROVAZIONE

Il presente atto di concessione è impegnativo fin dal momento della firma.

Ferrara, _____

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Concedente - Ferrovie Emilia Romagna _____

p. il Concessionario - Comune di Reggio Emilia _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 del presente atto di concessione.

p. il Concedente - Ferrovie Emilia Romagna _____

p. il Concessionario - Comune di Reggio Emilia _____

