



# COMUNE DI MONTECRETO

Provincia di Modena

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° 14 DEL 27.04.2022

**OGGETTO: MONASTERO DELLE SUORE DOMENICANE E PERTINENZE  
- APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE  
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE A SEGUITO DI PROCEDURA  
ESPLORATIVA.**

Adunanza ordinaria convocazione in data 27/04/2022 ore 20:00

L'anno **duemilaventidue** addì **ventisette** del mese di **aprile** alle ore **20.00**  
nella solita sala delle adunanze consiliari.

Convocato con le prescritte modalità, si è riunito oggi 27/04/2022 alle ore 20:00 il  
Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

1 - BONUCCHI LEANDRO	P	8 - CERFOGLI ERMANNO	P
2 - CAPPELLINI MONICA	P	9 - BONUCCI NADIA	P
3 - SCAGLIONI ELISABETTA	P	10 - FRODATI MIRKO	P
4 - BENASSI CLAUDIO	P	11 - BONVICINI MARTINA	A
5 - SILVESTRINI ILENIA	A		
6 - CASTELLI JACOPO	P		
7 - FIOCCHI MARCELLO	P		

Totale presenti **9**

Totale assenti **2**

Partecipa il Vice Segretario Comunale **LOTTI Dr.ssa MIRKA**

Assume la presidenza, per la sua qualità di Sindaco il Sig. **BONUCCHI LEANDRO**, il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

## Illustrazione del sindaco

Si registrano i seguenti interventi:

1. il Consigliere Frodati interviene riconoscendo come lodevole il progetto, riscontra la criticità relativa alla durata del contratto 8-16 anni, nonché il riconoscimento delle spese straordinarie a carico del Comune, così come di imposte e tasse. Avrebbe ritenuto migliore prevedere la revisione della parte economica del contratto dopo un tempo più ridotto rispetto a quello previsto (7 anni) che rappresenta una legislatura e mezzo del Comune. La parte normativa ha a suo giudizio una durata troppo lunga (16 anni).

Il Sindaco risponde come l'imposta IMU non sia dovuta nel momento in cui viene stipulato l'usufrutto e le spese straordinarie che si presenteranno nel tempo verranno fronteggiate insieme agli enti coinvolti cercando di intercettare finanziamenti. Le attività svolte all'interno dei locali non saranno a scopo di lucro, né commerciali, ma avranno finalità sociale e culturale (progetti STEM e tecnologia), si sta inoltre valutando la possibilità di coinvolgere le scuole primarie comunali.

2. Bonucci: rileva come già l'anno precedente (2021) siano state spese risorse per l'acquisto di beni ed attrezzature.

Il Sindaco risponde comunicando che le risorse impiegate per l'acquisto di quei beni siano derivate da contributi e non abbiano intaccato le risorse proprie del Comune.

3. Bonucci fa dichiarazione di voto contrario, perchè la bozza di convenzione allegata alla proposta di deliberazione del consiglio comunale presenta criticità nella parte delle definizioni e risulta carente la documentazione allegata, non viene allegato il progetto "Appennino Plus" che è alla base dello stesso e andrebbe maggiormente pubblicizzato e reso noto.

Il Sindaco accertato che nessun altro consigliere vuol intervenire pone ai voti la seguente proposta di deliberazione, che viene approvata con votazione espressa in forma palese che riporta il seguente esito:

- Consiglieri presenti n. 9
- Consiglieri votanti: n.9;
- Hanno espresso voto FAVOREVOLE i Consiglieri: Bonucchi, Cappellini, Scaglioni, Benassi, Castelli, Fiocchi, Cerfogli;
- Ha espresso voto CONTRARIO il Consigliere: Bonucci
- Si è ASTENUTO il Consigliere: Frodati.

**Verbale n. 14 del 27/04/2022**

**OGGETTO MONASTERO DELLE SUORE DOMENICANE E PERTINENZE – APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE A SEGUITO DI PROCEDURA ESPLORATIVA**

- Presenti all'appello nominale n° 9
- Entra successivamente il consigliere /
- Esce successivamente il consigliere /
- Presenti alla votazione n° 9

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO che:**

- Il Comune di Montecreto beneficia, a seguito di accordo sottoscritto con atto Notaio Vannini Rep. 11378/7225 del 20/09/2018, dell'usufrutto ventennale del complesso immobiliare denominato "Monastero delle Suore Domenicane e pertinenze", posto in Via Castello nel Centro Storico di Montecreto, grazie al quale l'Amministrazione comunale può promuovere iniziative di valorizzazione e utilizzo dello stesso immobile anche a fini culturali, turistico-ricettivi e comunque di promozione territoriale finalizzati a dare maggiore attrattività sia all'immobile stesso che al Centro Storico del Comune;

- L'Amministrazione Comunale, inoltre, sta promuovendo ed ha dato mandato all'Area Tecnica di attivarsi al fine di partecipare ed essere parte attiva a tutti i bandi ed iniziative in essere finalizzati a valorizzare sia il Monastero di Montecreto che il Centro Storico dello stesso, oltre che tutti i poli attrattori di tipo culturale e turistico presenti sul territorio, tra cui il Teatro, il Museo, i Geositi esistenti e la stazione sciistica di Montecreto, al fine di costruire una rete di offerta tale da rendere il territorio maggiormente rispondente alla domanda turistica che viene prospettata dal mercato;

- In modo funzionale a tale scopo, nell'estate del 2019 il Comune di Montecreto si è reso copromotore insieme ai comuni di Lama Mocogno, Fiumalbo, Pievepelago, Montecreto e Riolunato, a soggetti privati e stakeholders del territorio, di una progettualità di sistema a medio termine volta a favorire una crescita inclusiva dei propri territori;

- L'intervento, denominato Appennino Plus, si pone l'obiettivo di contribuire a risolvere le sfide dei territori rappresentati da bassa crescita economica, calo demografico, difficoltà di valorizzazione e tutela dei beni paesaggistici e del territorio;

- Grazie alle iniziative del servizio promozione e delle progettualità di Appennino Plus, una serie di iniziative portate avanti nel 2021 ha permesso l'attivazione di alcuni corsi come Mondì Robotici (percorso gratuito per ragazzi dell'Appennino, in età 8-14, svolto a Montecreto) o il campo estivo Makerdojo promosso presso il convento e autorizzato con delibera giunta comunale nr. 44 del 25/06/2021;

- Questi primi positivi progetti hanno evidenziato quanto sia determinante la partnership pubblico privato per progettare ed eseguire iniziative sostenibili nel quadro degli indirizzi dettati dall'interesse pubblico, sia nella valorizzazione degli elementi immobiliari che del generale tessuto urbano del centro storico di Montecreto;

- l'Amministrazione comunale non è nelle condizioni, gestionali e legali, di procedere al mantenimento in economia diretta del Monastero di Montecreto e che la gestione indiretta dello stesso sia da considerarsi quale scelta preferenziale comportando un contenimento della spesa necessaria alla manutenzione delle stesse strutture, nonché un miglioramento - in termini di efficacia, efficienza ed economicità - dei servizi offerti alla collettività;

- l'Amministrazione comunale, sta partecipando a tutte le iniziative che la Regione Emilia Romagna e il PNRR hanno proposto e proporranno nei prossimi mesi, con particolare attenzione a quelle linee di finanziamento dedicate alla valorizzazione dei borghi storici e alla loro rivitalizzazione attraverso attività di

implementazione dei servizi culturali e turistici, finalizzati a migliorare l'attrattività degli stessi e, di conseguenza, al loro ripopolamento;

- Con Delibera di Giunta Comunale n° 1 del 07/01/2022, l'Amministrazione dava mandato agli uffici del Comune di Montecreto di avviare una procedura per individuare un soggetto privato al quale concedere in uso il complesso immobiliare denominato "Monastero delle Suore Domenicane e pertinenze", oltre che interlocutore privato principale per tutte le iniziative (partecipazione a bandi, attività collegate ecc.) finalizzate a dare attrattività turistica e culturale al territorio di Montecreto, mettendo in filiera e valorizzando tutti i poli attrattori del territorio stesso;

- Con avviso prot. n° 67 del 08/01/2022 l'Amministrazione comunale ha avviato una manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione di partner a cui affidare la concessione d'uso del Monastero, in coerenza con i principi e gli obiettivi dati dall'Amministrazione comunale;

**VISTA** la manifestazione di interesse avanzata dalla Società SET Srl (Società Economia Territorio), con sede in Pisa (PI), Largo Padre Renzo Spadoni Snc, prot. 432 del 28/01/2022, costituita dai seguenti elaborati:

1. Progetto Gestione del bene;
2. Progetto di Manutenzione ordinaria;
3. Indicazione delle tariffe applicate;
4. Ammontare del canone annuo proposto;
5. Piano economico finanziario;
6. Bozza di convenzione;
7. Autocertificazione dei requisiti;
8. Curriculum del proponente;
9. Documenti di identità dei rappresentanti legali;

**ASSUNTA** agli atti la relazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Montecreto, Arch. Denis Bertoncelli, circa la positiva valutazione della proposta avanzata e l'opportunità di procedere al convenzionamento con il proponente, nei limiti e nei valori citati nell'allegata Bozza di Convenzione, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**RITENUTO** opportuno procedere all'approvazione della convenzione succitata e dare conseguente mandato al Sindaco e al Settore Tecnico del Comune di Montecreto di procedere alla formalizzazione dei patti convenzionali;

**CONSIDERATO** che, con provvedimento sindacale n° 1/2022 il Sindaco del Comune di Montecreto ha conferito all'Arch. Denis Bertoncelli la responsabilità della posizione organizzativa relativa al settore Tecnico/Manutenitivo, con conseguente competenza all'adozione di tutti gli atti ed i provvedimenti decisionali inerenti il settore assegnato per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione.

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica del Responsabile Unico del Procedimento, Arch. Denis Bertoncelli, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000 ed il parere di regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

Presenti e votanti n. 9: Voti favorevoli nr. 7; Voti contrari nr. 1 Astenuti nr. 1;

#### **DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. Di dare atto che alla data ultima per la presentazione della manifestazione di interesse per la Gestione del Monastero delle Suore Domenicane di Montecreto e relative pertinenze è pervenuta una offerta, ritenuta accoglibile come da relazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Montecreto, agli atti dell'Amministrazione comunale;

3. Di individuare nella Società SET Srl (Società Economia Territorio), con sede in Pisa (PI), Largo Padre Renzo Spadoni Snc la ditta concessionaria del Convento delle Suore Domenicane di Montecreto e relative pertinenze in coerenza con la manifestazione di interesse suddetta e pertanto di approvare la bozza di Convenzione per la Concessione in uso e Gestione del Monastero delle Suore Domenicane e Pertinenze di Montecreto, parte integrante e sostanziale del presente atto;

4. Di dare mandato al Sindaco e al Settore Tecnico del Comune di Montecreto di procedere alla formalizzazione dei patti convenzionali;

5. Di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 previa separata votazione che riporta il seguente esito: Presenti e votanti nr. 9: Voti favorevoli nr. 7; Voti contrari nr. 1; Astenuti nr. 1 per dare corso a quanto deliberato.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**IL PRESIDENTE  
F.to BONUCCHI LEANDRO**

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. MIRKA LOTTI**

## **RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi:

Addì, 02/05/2022

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. MIRKA LOTTI**

**Il sottoscritto Vice Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio.**

### **ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

[ ] è divenuta esecutiva il . . .

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Addì, \_\_\_\_\_

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. MIRKA LOTTI**

## **CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DEL “MONASTERO DELLE SUORE DOMENICANE E PERTINENZE” DI MONTECRETO**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_,

con il presente contratto

- il Sig. Leandro Bonucchi, nato a Pavullo nel Frignano il 20/11/1979, domiciliato per la carica in Montecreto, Via Roma n° 24, il quale interviene a questo atto non in proprio, ma esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI MONTECRETO, codice fiscale 83000490363, nella sua qualità di Sindaco Pro Tempore;
- il/la Sig./ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_

### **PREMESSO CHE**

- Il Comune di Montecreto beneficia, a seguito di accordo sottoscritto con atto Notaio Vannini Rep. 11378/7225 del 20/09/2018, dell'usufrutto ventennale del complesso immobiliare denominato “Monastero delle Suore Domenicane e pertinenze”, posto in Via Castello nel Centro Storico di Montecreto, grazie al quale l'Amministrazione comunale può promuovere iniziative di valorizzazione e utilizzo dello stesso immobile anche a fini culturali, turistico-ricettivi e comunque di promozione territoriale finalizzati a dare maggiore attrattività sia all'immobile stesso che al Centro Storico del Comune;
- L'Amministrazione Comunale, inoltre, sta promuovendo ed ha dato mandato all'Area Tecnica di attivarsi al fine di partecipare ed essere parte attiva a tutti i bandi ed iniziative in essere finalizzati a valorizzare sia il Monastero di Montecreto che il Centro Storico dello stesso, oltre che tutti i poli attrattori di tipo culturale e turistico presenti sul territorio, tra cui il Teatro, il Museo, i Geositi esistenti e la stazione sciistica di Montecreto, al fine di costruire una rete di offerta tale da rendere il territorio

- maggiormente rispondente alla domanda turistica che viene prospettata dal mercato;
- In modo funzionale a tale scopo, nell'estate del 2019 il Comune di Montecreto si è reso copromotore insieme ai comuni di Lama Mocogno, Fiumalbo, Pievepelago, Montecreto e Riolunato, a soggetti privati e stakeholders del territorio, di una progettualità di sistema a medio termine volta a favorire una crescita inclusiva dei propri territori;
  - L'intervento, denominato Appennino Plus, si pone l'obiettivo di contribuire a risolvere le sfide dei territori rappresentati da bassa crescita economica, calo demografico, difficoltà di valorizzazione e tutela dei beni paesaggistici e del territorio;
  - Grazie alle iniziative del servizio promozione e delle progettualità di Appennino Plus, una serie di iniziative portate avanti nel 2021 ha permesso l'attivazione di alcuni corsi come Mondì Robotici (percorso gratuito per ragazzi dell'Appennino, in età 8-14, svolto a Montecreto) o il campo estivo Makerdojo promosso presso il convento e autorizzato con delibera giunta comunale nr. 44 del 25/06/2021;
  - Questi primi positivi progetti hanno evidenziato quanto sia determinante la partnership pubblico privato per progettare ed eseguire iniziative sostenibili nel quadro degli indirizzi dettati dall'interesse pubblico, sia nella valorizzazione degli elementi immobiliari che del generale tessuto urbano del centro storico di Montecreto;
  - l'Amministrazione comunale non è nelle condizioni, gestionali e legali, di procedere al mantenimento in economia diretta del Monastero di Montecreto e che la gestione indiretta dello stesso sia da considerarsi quale scelta preferenziale comportando un contenimento della spesa necessaria alla manutenzione delle stesse strutture, nonché un miglioramento - in termini di efficacia, efficienza ed economicità - dei servizi offerti alla collettività;
  - Con Delibera di Giunta Comunale n° 01 del 07/01/2022 "Avviso esplorativo per la concessione d'uso del Monastero delle Suore Domenicane di Montecreto e di Collaborazione per iniziative di valorizzazione del Centro Storico di Montecreto al fine di individuare gli eventuali soggetti promotori – linee guida.";
  - Con "Avviso Pubblico Esplorativo per l'eventuale individuazione di operatori economici privati interessati alla concessione in uso del "Monastero delle Suore Domenicane e Pertinenze" di Montecreto e di collaborazione per iniziative di valorizzazione del



Centro Storico di Montecreto” prot. n° 067 del 08/01/2022, l'Amministrazione comunale di Montecreto ha reso nota la necessità di procedere ad una indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici privati interessati ad ottenere la concessione del “Monastero delle Suore Domenicane e pertinenze” per un periodo minimo di 8 anni e un massimo di 16, rinnovabili a discrezione dell'Amministrazione comunale, oltre che interessati a diventare partner privati istituzionali del Comune di Montecreto per attività di valorizzazione e promozione del Centro Storico di Montecreto, fissando come data ultima per la presentazione della manifestazione di interesse alle ore 12.00 del giorno 28/01/2022;

- Con nota pervenuta agli atti del Comune di Montecreto, prot. n° 432 del 28/01/2022, la Società SET Srl avanzava manifestazione di interesse alla procedura, allegando un progetto di gestione del bene costituito da:
  1. Progetto di Gestione del bene;
  2. Progetto di manutenzione ordinaria;
  3. Indicazione delle tariffe applicate;
  4. Ammontare del canone annuo proposto;
  5. Piano economico finanziario;
  6. Bozza di convenzione;
  7. Autocertificazione dei requisiti;
  8. Curriculum del proponente SET;

#### VALUTATO

positivamente, sulla base dei criteri di aggiudicazione previsti, il progetto di gestione del bene presentato in data 28/01/2022 dal Concessionario e assunto agli atti del Comune di Montecreto a prot. n° 432;

#### CONSIDERATO CHE

con Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato individuato come concessionario SET SRL ed approvata bozza di convenzione per la concessione in uso e

gestione di spazi, locali e strutture del compendio immobiliare che a partire dalla chiesa di San Domenico, occupa la testata nord del fabbricato e dialoga con la soprastante chiesa di San Giovanni Battista, sviluppandosi lungola via pubblica per terminare in corrispondenza del suo margine sud con la sua porzione di più recente edificazione identificato nella planimetria allegata (all. ...), comprensiva del comodato d'uso gratuito di arredi e attrezzature, a favore di..... ;

#### DATO ATTO CHE

i locali e gli spazi messi a disposizione che si concedono sono vincolati alla destinazione d'uso prevista dal "Avviso pubblico esplorativo per l'individuazione di operatori economici privati interessati alla concessione in uso del Monastero delle Suore Domenicane e pertinenze di Montecreto e di collaborazione per iniziative di valorizzazione del centro storico di Montecreto", prot. n° 67 del 08/01/2022 e dal progetto presentato dal Concessionario e assunto agli atti del Comune di Montecreto in data 28/01/2022, prot. n° 432;

#### CONSIDERATE

le previsioni di cui all'art. 115, comma 6, del d.lgs. 42/2004.

Ciò premesso e ratificato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fra i predetti componenti si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART. 1 OGGETTO E DESCRIZIONE DEI LOCALI CONCESSI**

il Comune di Montecreto concede a ..... con sede legale in ..... C.F. ...., partita IVA ....., i locali del Monastero delle suore domenicane e pertinenze, come da allegata planimetria e da descrizione qui di seguito riportata.

I locali e i relativi spazi comuni sono organizzati su una superficie complessiva di sedime di circa 700 mq totali, e che comprende i circa 250 mq della Chiesa di S. Domenico, mentre la restante parte è costituita da una serie di ambienti di ingresso e di servizio del piano terra. Il primo piano è servito da due blocchi di scale: dal blocco nord si accede alla sacrestia e

dunque al presbiterio della Chiesa, da quello sud al disimpegno tra refettorio e cucina. Il secondo piano, invece, si sviluppa con un lungo corridoio lungo il quale si dispongono su entrambi i lati le celle delle monache, alcune con affaccio sul giardino, altre con affaccio sull'esterno. Il terzo piano invece risulta essere un sottotetto con superficie molto ridotta rispetto ai piani inferiori, con circa 300 mq tra camere e ambienti di servizio.

Nello specifico, i locali, le superfici utili lorde ai vari piani della costruzione sono pari a:

- piano livello 0 - mq 400
- piano livello 1 - mq 545
- piano livello 2 - mq 425
- piano livello 3 - mq 275

Per una superficie utile lorda complessiva di mq 1.645,00

L'area esterna pertinenziale, racchiusa dall'ampio muro di cinta è costituita da zone a verde e zone pavimentate poste a quote diverse e collegate tra loro tramite rampe di scale. Al centro del giardino in posizione sommitale è collocato il calvario, con un grande crocifisso ligneo protetto entro una grande edicola. L'accesso al giardino dall'esterno, un tempo possibile dalla rampa antistante la chiesa, risulta ad oggi interdetto dalla realizzazione di un manufatto in corrispondenza del passaggio.

I locali sono censiti al NCEU – Foglio ..... particelle ..... sub. ...., presente nell'inventario dei beni immobili del Comune di Montecreto alla pratica n. ...., come bene indisponibile, meglio specificato nell'unito stralcio planimetrico (all. ...) parte integrante del presente atto.

## **ART. 2 - DOCUMENTI CONTRATTUALI**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, per quanto non vengano ad esso materialmente allegati, i seguenti documenti:

1. Planimetria di individuazione del bene oggetto di concessione;
2. Progetto di Gestione del bene;
3. Progetto di manutenzione ordinaria;
4. Indicazione delle tariffe applicate;
5. Ammontare del canone annuo proposto;

6. Piano economico finanziario;
7. Bozza di convenzione;
8. Autocertificazione dei requisiti;
9. Curriculum del proponente SET;

Detti documenti, omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti, i quali dichiarano di averne già preso visione e conoscenza, previa loro sottoscrizione (in forma analogica) in segno di piena accettazione, vengono depositati agli atti del contratto.

### **ART. 3 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ai fini della presente concessione, l'uso dei locali del Monastero, oggetto del presente disciplinare, dovrà essere coerente con i principi e gli obiettivi dati dall'Amministrazione comunale, con particolare attenzione alla presentazione di un piano gestionale del bene che ne assicuri, tra l'altro:

1. la corretta conservazione e la migliore valorizzazione del bene, ai fini dell'art. 6 del D.Lgs 42/2004;
2. l'inclusione della Comunità territoriale di Montecreto;
3. la promozione di Montecreto, attraverso la crescita di attività culturali sul territorio e del turismo, anche in collegamento con gli altri poli attrattori del territorio quali il Museo "Casa dei Leonidi Pietra", il teatro, la stazione sciivaria di Montecreto ecc;
4. la creazione di opportunità di educazione, crescita e socialità per i ragazzi di Montecreto e dell'Appennino;
5. l'investimento sulla qualità del capitale umano e sociale;
6. la creazione di nuove opportunità di utilizzo del bene in questione, anche attraverso il digitale;
7. lo sviluppo di un'immagine del territorio condivisa, strategica, promossa da tutti gli attori locali nell'ottica della qualificazione territoriale in tutte le sue forme.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune di Montecreto potrà esigere la restituzione immediata del bene, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della decadenza della concessione. Il concessionario si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica). Il concessionario si impegna alla collaborazione anche in riferimento alla gestione degli spazi pubblici e comuni.

La fruizione pubblica del bene sarà garantita dalla implementazione e monitoraggio del piano attività proposto.

L'Amministrazione avrà a disposizione il bene per 10 giornate l'anno senza oneri alcuni in date da concordare preventivamente con il concessionario.

#### **ART. 4 DURATA**

La concessione ha la durata ordinaria di anni 16 con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello di effettiva consegna, fatta constare da apposito verbale.

Il concessionario ed il concedente hanno la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 6. In tale caso rimarranno a carico del concessionario tutte le spese sostenute, senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente.

#### **ART. 5 CANONE DI CONCESSIONE**

Il Concessionario corrisponderà al Concedente, a titolo di canone di concessione dell'immobile sede del servizio in oggetto, un importo complessivo di Euro 0 (e u r o z e r o). Alla scadenza del 7 anno, come da progetto presentato, le parti si riservano di procedere ad un aggiornamento e attualizzazione del PEF, che includa anche una nuova proposta di canone. Il canone dovrà essere versato in rate mensili/trimestrali anticipate. Il pagamento di detto canone dovrà avvenire con le modalità previste dalla Civica Amministrazione entro e non oltre il ventesimo giorno del trimestre di competenza.

Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere in qualsiasi momento la revisione del canone, con preavviso di 6 mesi dalla data di attivazione del nuovo canone, a seguito di interventi di valorizzazione e manutenzione straordinaria/restauro che implicino un miglioramento evidente e percepibile delle condizioni di uso e gestione a favore del concessionario. La quantificazione del Canone revisionato è proporzionata all'impatto sul PEF, in termini di maggiori ricavi di gestione, che hanno gli interventi di valorizzazione e manutenzione straordinaria/restauro realizzati ed è finalizzata a ripristinare l'equilibrio dello stesso PEF. Spetterà al concessionario valutare e proporre l'impatto sul PEF che sarà oggetto di accordo reciproco tra le parti.

Tale modifica sarà disciplinata con apposito atto convenzionale, integrativo del presente.

Gli interventi di valorizzazione e manutenzione straordinaria/restauro che non hanno impatto sul PEF in termini di maggiori ricavi di gestione non hanno come conseguenza la revisione del Canone.

Tale modifica sarà disciplinata con apposito atto convenzionale, integrativo del presente.

Il mancato pagamento costituisce motivo di risoluzione del contratto 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.

#### **ART. 6 RISOLUZIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO**

La concessione potrà essere risolta per grave inadempimento da parte del concessionario; L'Amministrazione dovrà comunicare formale diffida al Concessionario che avrà 30 giorni per adempiere. In caso di mancato adempimento è facoltà della amministrazione di risolvere il Contratto.. Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso . Possono comportare la risoluzione della concessione:

- il mancato perseguimento degli obiettivi connessi alle attività di cui al precedente articolo 3;
- il verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con le finalità della presente messa a disposizione;

Registro scritture private n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- la grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e grave compromissione dell'igiene;
- le gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria;
- la rilevante scadenza del decoro dei locali;
- la presenza di gravi motivi di ordine pubblico.

Costituisce inoltre causa di risoluzione dal contratto la mancata voltura oltre l'anno dei contratti relativi alla fornitura di utenze

#### **ART 7 – INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

In caso di inadempimento del concedente con ripercussioni sul PEF dovranno essere previste delle leve di equilibrio. In caso di mancato accordo sarà dovuto il risarcimento del danno.

#### **ART. 8 CONSEGNA**

I locali sono consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In caso di risoluzione come previsto da art 6 ovvero al termine del periodo di concessione i locali dovranno essere immediatamente riconsegnati all'Amministrazione Comunale, in buono stato di conservazione, liberi e sgombri da persone e cose.

#### **ART. 9 MANUTENZIONE**

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, comprensive delle spese di gestione delle utenze; tra gli interventi posti a carico del concessionario si intendono anche gli eventuali successivi oneri di progettazione, collaudo, variazione catastale, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme, tra cui, qualora ne ricorrano le condizioni, quelle relative a vincoli sui beni architettonici e paesaggistici di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La manutenzione straordinaria del bene rimane in capo al Concedente. Il Comune doterà l'immobile oggetto della concessione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui al decreto ministeriale 26 giugno 2015 e la SCIA.

Entro 30 giorni dalla firma del contratto le parti produrranno un documento di specifica della

casistica degli interventi ricadenti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, riparazioni, restauri.

#### **ART. 10 RIPARAZIONI E RESTAURI**

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi dell'art. 8, l'Amministrazione comunale potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutti gli interventi di riparazione non ricompresi nelle casistiche di cui alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, , valorizzazione della struttura e di 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.

#### **ART. 11 PROPRIETÀ**

Tutte le nuove opere realizzate sui locali oggetto della presente concessione, che dovranno comunque essere preventivamente autorizzate dal Comune, sono acquisite in proprietà dal Comune stesso 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.

#### **ART. 12 SPESE**

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, climatizzazione, telefonia, dati i cui contratti devono essere direttamente intestati e prodotti in copia all'Amministrazione Comunale entro il termine di 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Disciplinare.

Il Comune di Montecreto sosterrà le sole spese relative alla TARI e IMU.

#### **ART. 13 RESPONSABILITÀ**

Il concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente il Comune di Montecreto da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi. Il concessionario terrà l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa da partedi terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per



effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima. Il concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza edovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica. Il concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni. Con la sottoscrizione del presente atto dichiara altresì, sotto la propria responsabilità: a) di essere in regola con le norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali e non trovarsi in una qualsiasi delle circostanze dicui all'art.38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. b) di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.; c)di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12.3.1999, ovvero dichiara di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge n. 68/99.

#### **ART. 14 ASSICURAZIONI**

Il concessionario si impegna a sottoscrivere per la durata del presente contratto un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati e a copertura dei danni comunque derivanti a terzi da sinistri conseguenti all'attività del concessionario. Fra i terzi devono intendersi i dipendenti del concessionario e ogni soggetto comunque immesso presso i locali.

#### **ART. 15 ACCERTAMENTI**

I Funzionari dell'Amministrazione comunale potranno accedere, previo avviso anche telefonico ai concessionari, nei locali dati in concessione per accertamenti ed operazioni

nell'interesse dell'Amministrazione comunale.

#### **ART. 16 RELAZIONI ANNUALI**

Il Concessionario si impegna a presentare annualmente entro 30 gg dal termine dell'esercizio precedente il programma operativo annuale degli interventi con annesso bilancio di previsione. L'andamento delle attività sarà sottoposto a controllo periodico da parte dell'Amministrazione per verificarne la coerenza con i programmi presentati e per accogliere, se debitamente giustificate, le opportune revisioni. Alla scadenza di ciascuna annualità il concessionario dovrà altresì presentare all'Amministrazione idonea relazione sull'attività svolta con annessa rendicontazione sociale, in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuano a sussistere i requisiti richiesti, nonché sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso. Il mancato perseguimento degli obiettivi, se imputabili a gravi inadempienze del concessionario, è motivo di revoca della concessione medesima.

#### **ART. 17 RICONSEGNA**

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il concessionario dovrà restituire i locali e gli arredi concessi in comodato in buono stato d'uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate, senza alcun onere per il Comune.

#### **ART. 18 DOMICILIO E CARICHE SOCIALI**

Per gli effetti della presente concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso ..... E' fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente i cambiamenti connessi alla modifica delle cariche sociali con specifico riguardo a quelle relative al soggetto che ha la rappresentanza del Concessionario, nonché le eventuali variazioni dei recapiti.

## ART. 19 DISPOSIZIONI FINALI

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'esecuzione del presente contratto di messa a disposizione in merito e/o occasione, le parti dichiarano e concordano di adire in via esclusiva l'autorità giudiziaria del Foro di ..... Le spese del presente atto e registrazione sono a carico del concessionario.

Per accettazione, firma .....

