



CITTÀ DI SANT'ELPIDIO A MARE

PROVINCIA DI FERMO

SETTORE III – SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Concessione patrimoniale di valorizzazione dell'immobile comunale "Ex Casa di Riposo" per finalità turistico-ricettive

TRA

Il Comune di Sant'Elpidio a Mare con sede in P.zza Matteotti, 8 - C.F. 81001350446, P.IVA 00357160449 rappresentato dall'Ing. Raffaele Trobbiani in qualità di Responsabile del Settore III – Servizi tecnici del Patrimonio - (di seguito "Comune")

E

Il soggetto concessionario _____ con sede in _____, C.F./P.IVA _____, (di seguito "Concessionario")

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune concede in uso al Concessionario l'immobile denominato "Ex Casa di Riposo" sito in via Cunicchio n.40, identificato al N.C.E.U. foglio 59 particella 182, appartenente al patrimonio disponibile comunale.

La concessione è finalizzata alla valorizzazione economico-funzionale dell'immobile mediante realizzazione e gestione di una struttura turistico-ricettiva.

ART. 2 – NATURA GIURIDICA DEL RAPPORTO

La presente concessione costituisce concessione patrimoniale di valorizzazione immobiliare ai sensi degli artt. 822, 823, 824 e 826 del Codice Civile, dell'art. 12 della Legge 241/1990 e dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 convertito in Legge 410/2001. Gli interventi edilizi previsti hanno carattere accessorio rispetto all'utilizzazione economica del bene e restano integralmente a carico del Concessionario. La presente convenzione non costituisce concessione di lavori né concessione di servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una durata di **anni 20** (venti) ed è ammessa proroga di anni 5 (cinque), previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito della convenzione di concessione patrimoniale.

ART. 4 – CANONE CONCESSORIO ANNUALE

Canone annuo base	€ 43.602,00
-------------------	-------------

Tale importo è stato determinato sulla base dei valori parametrici desunti dalla tabella della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportata, con riferimento alla destinazione d'uso "terziario", applicando il valore unitario medio pari a € 4,30/mq di superficie lorda mensile, rilevato per il Comune di Sant'Elpidio a Mare.

COMUNE: SANT'ELPIDIO A MARE
FASCIA: CENTRALE
ZONA: CENTRO STORICO
CODICE ZONA: B1
DESTINAZIONE: TERZIARIA
TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI
DESTINAZIONE PREVALENTE: RESIDENZIALE
STATO CONSERVATIVO: NORMALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI COMPRAVENDITA (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq al mese)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Uffici	Ottimo	1100	1400	L	5	6,5	L
Uffici	Normale	810	1050	L	3,7	4,9	L

Il canone annuo posto a base di gara è soggetto esclusivamente a rialzo percentuale in sede di offerta economica. Il canone offerto dal concessionario sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

ART. 5 – DESTINAZIONE D'USO

Gli utilizzi consentiti per l'immobile messo a bando sono: attuazione di un progetto di ricezione turistico-alberghiera, inteso anche come pluralità di servizi alberghieri e con espressa esclusione del mero affittacamere.

Sono vietate nell'immobile sopra descritto le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, vendita di cannabis legale o attività affini e quanto altro non rientrante tra i servizi alberghieri e ricettivi.

ART. 6 – INTERVENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

In conformità alle condizioni contrattuali, il concessionario è tenuto a utilizzare l'immobile per le finalità che ne hanno determinato la concessione. Sono a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per il mantenimento dell'immobile secondo gli usi previsti dalla presente procedura.

Sono altresì ammessi, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, interventi di modifica dello spazio interno, nonché di miglioria dell'immobile progettati ed eseguiti direttamente dal concessionario ammettendo lavori edili, impiantistici e più in generale di rifunzionalizzazione, nel rispetto delle normative tecniche di settore comprese quelle volte alla tutela dei beni storici e monumentali (D.Lgs 42/2004).

Nell'ambito dello sviluppo della concessione patrimoniale potranno essere ammesse nuove installazioni ed arredi necessari per il raggiungimento degli obiettivi di progetto. Le opere realizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale al termine della concessione, senza corresponsione di indennizzi.

Le spese di conduzione dell'immobile sono a carico del Concessionario, il quale si impegna a intestare a proprio nome di tutti i contratti d'utenza (luce, acqua e gas) entro il termine di 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione, e al pagamento della tassa rifiuti dal momento dell'occupazione;

ART. 7 – TERMINI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Concessionario dovrà avviare il progetto di valorizzazione immobiliare, inteso come gestione ricettiva, entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, salvo proroghe autorizzate dal Comune.

ART. 8 – UTILIZZAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE

L'utilizzazione economica dell'immobile avviene a esclusivo rischio del Concessionario, senza garanzie di equilibrio economico-finanziario da parte del Comune e senza riconoscimento di contributi pubblici a sostegno della gestione.

ART. 9 – MANUTENZIONE

Il Concessionario è responsabile della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata della concessione.

ART. 10 – OPERE REALIZZATE

Tutte le opere realizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione, senza corresponsione di indennizzi.

ART. 11 – GARANZIE

Il Concessionario presta:

- polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi
- polizza assicurativa sull'immobile

ART. 12 – DIVIETO DI CESSIONE

È vietata la cessione della concessione senza preventiva autorizzazione del Comune. È ammesso il subentro di soggetti finanziatori previa autorizzazione comunale.

ART. 13 – CONTROLLI

Il Comune potrà effettuare verifiche periodiche sul rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Il progetto di valorizzazione dovrà essere in linea con i criteri stabiliti nel Disciplinare. Il comune richiederà una relazione annuale sull'andamento del progetto con indicazione di quanto realizzato, secondo le finalità prefissate. Nel caso ci fosse un'inottemperanza ai criteri prestabiliti, saranno applicate delle penalità economiche, che prevedono aumenti del canone concessorio e la rescissione del contratto per gli inadempimenti più gravi:

- lievi (aumento 10% canone)
- rilevanti (aumento 20% canone)
- gravi (aumento 50% canone)

ART. 14 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Costituiscono cause di decadenza:

- mancato avvio degli interventi nei termini previsti
- mutamento non autorizzato della destinazione d'uso
- mancato pagamento del canone
- grave inadempimento contrattuale

ART. 15 – REVOCA PER INTERESSE PUBBLICO

Il Comune può revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ART. 16 – RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Alla scadenza della concessione l'immobile rientrerà nella piena disponibilità del Comune, comprensivo delle opere realizzate e in buono stato manutentivo.

ART. 17 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla presente convenzione sono a carico del Concessionario.

ART. 18 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia è competente il Foro di Fermo.