

Schema 16-11, 18

Schema di CONCESSIONE-CONTRATTO

per l'attribuzione del godimento oneroso alla Provincia di Macerata, da parte del Comune di Cingoli proprietario, dell'edificio *ivi* ubicato in Via San Domenico e noto come "convitto Luigi Calabresi", al fine di formalizzarne la destinazione, già in corso in via di fatto, a sede del Convitto dell'Istituto Professionale di Stato per i Servizi Alberghieri (IPSEOA) "Girolamo Varnelli".

PREMESSO CHE:

- per effetto della convenzione perfezionata per mezzo dell'atto pubblico Rep. n° 20995 del 30.09.2008, ai sensi della Legge 11.01.1996 n° 23, intitolata "Norme per l'edilizia scolastica", il Comune di Cingoli (d'ora in poi denominato Comune) ha trasferito alla Provincia di Macerata (d'ora in poi denominata Provincia) le competenze in materia (*ivi ex lege* individuate) per ciò che concerne la conduzione del locale Istituto Professionale di Stato per i Servizi Alberghieri (con acronimo IPSEOA, e d'ora in poi solo così denominato) "Girolamo Varnelli", con contestuale costituzione e riconoscimento, a favore della Provincia medesima, nell'ordine, del diritto d'uso gratuito a tempo indeterminato e con vincolo di destinazione didattica, sul complesso immobiliare, di appartenenza comunale, adibito a relativa sede, e di un debito monetario di euro 28.913,00 annui a titolo di contributo per le scolastiche correnti;
- nell'ambito di una seconda convenzione Rep. n° 21005 siglata tra i suddetti Enti il 31.10.2008 per formalizzare il passaggio gestionale, dal Comune alla Provincia, anche del locale Liceo Classico (ora Linguistico e delle Scienze Umane) "Giacomo Leopardi", è stata contratta, a carico del bilancio comunale, una ulteriore obbligazione pecuniaria, sempre a titolo di compartecipazione economica sugli oneri di funzionamento didattici, per l'importo annuo di euro 11.436,00, ammontando così ad euro 40.349,00 annui il credito vantato dall'ente provinciale in ragione dei *due atti negoziali* stipulati;
- tra il 2007 ed il 2009, per ospitare gli studenti fuori sede, l'IPSEOA si è dotato di un Convitto maschile e femminile il quale, in assenza di idonei edifici di appartenenza comunale e provinciale da destinarsi a tale impiego, ha trovato collocazione presso due strutture edilizie di appartenenza altrui all'uopo reperite in godimento oneroso quasi

interamente gravante sulla Provincia competente, nell'attesa dell'auspicata individuazione di soluzioni allocative più consone alla fattispecie;

- nell'agosto 2017 il Comune ha formalmente proposto alla Provincia, quale nuova e stabile sede convittuale in sostituzione delle due ridette sistemazioni provvisorie, il proprio edificio noto come "convitto Luigi Calabresi", da poco interamente ristrutturato e convertito ad uso residenziale scolastico, da rendersi all'uopo disponibile, a titolo di corrispettivo in natura, in adempimento dei due sopra citati debiti pecuniari contratti per totali euro 40.349,00 annui;

- con decreto presidenziale n° 145 del 26.07.2018 la Provincia, ritenendo accoglibile la proposta negoziale pervenuta sotto il profilo tecnico ed economico e nell'interesse del plesso scolastico di sua competenza, ha dunque approvato le sue condizioni sostanziali, demandandone l'attuazione ai preposti uffici gestionali, come per legge:

- dal suo canto, anche il Comune, con propria delibera....., ha disposto il perfezionamento.....

TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE SOTTOSCRITTE PARTI, che sono:

- in qualità di CONCEDENTE, il COMUNE DI CINGOLI, con sede in Cingoli Piazza Vittorio Emanuele II 1, codice fiscale 00129810431 qui rappresentata, per l'effetto, dal Dirigente....., come sopra domiciliato il quale, con specifico riferimento al presente contratto (d'ora in poi solo così denominato), interviene ai sensi della determina dirigenziale.....

E

- in qualità di CONCESSIONARIA, la PROVINCIA DI MACERATA, con sede in, codice fiscale....., qui rappresentata, per l'effetto, dal Dirigente....., come sopra domiciliato il quale, con specifico riferimento al presente contratto, interviene ai sensi della determina dirigenziale.....

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

Oggetto e finalità del contratto

Il Comune (d'ora in poi solo così denominato) concede in uso alla Provincia (d'ora in poi solo così denominata), che accetta, l'edificio (d'ora in poi solo così denominato) noto come "convitto Luigi Calabresi", di appartenenza comunale, ubicato a Cingoli in Via San Domenico n°....ed *ivi* contraddistinto, al Catasto Fabbricati, foglio n. 90, particella 440, (come meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto, come sua parte integrante, sotto la lettera A), per essere adibito a sede del convitto annesso all'IPSEOA di Cingoli.

Art. 2

Durata, decorrenza, recesso, risoluzione e rinnovo del contratto

Il presente contratto avrà la durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla data della relativa sottoscrizione, fatti salvi sia la sua risoluzione anticipata per grave inadempienza di una delle parti e sia il recesso anticipato ad ambedue riconosciuto per gravi motivi, del quale la parte interessata dovrà dare avviso all'altra mediante *pec* (o altri strumenti di comunicazione parimenti efficaci nel dare prova certa del loro invio e, soprattutto, della loro ricezione da parte del destinatario) almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui si vuole che il recesso medesimo produca effetto.

Al termine dei predetti 9 anni, il presente contratto si estinguerà senza bisogno di alcuna comunicazione in tal senso.

Sarà, tuttavia, facoltà delle parti, per mezzo dei competenti organi decisionali, produrne il rinnovo per un ulteriore novennio mediante scambio di corrispondenza via *pec* (o altri strumenti di comunicazione parimenti efficaci nel dare prova certa del loro invio e, soprattutto, della loro ricezione da parte del destinatario) almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.

Art. 3

Canone contrattuale e prestazione in luogo dell'adempimento

Il canone di concessione annuo, sulla scorta del valore economico concordemente e previamente riconosciuto all'uso di cui all'art. 1, viene pattuito in euro 44.787,39, salvo suo

aggiornamento che avverrà in misura pari al 75% delle variazioni annuali dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

L'aggiornamento di tale canone opererà dalla decorrenza di ciascuna annualità previa richiesta da farsi alla Provincia mediante *pec* (o altri strumenti di comunicazione parimenti efficaci nel dare prova certa del loro invio e, soprattutto, della loro ricezione da parte del destinatario) entro il mese precedente.

In merito alle modalità di pagamento, le parti convengono che nessun versamento monetario debba essere eseguito dalla Provincia al Comune, il quale dispone di concedere l'uso di cui all'art. 1 in adempimento dell'equivalente debito pecuniario annuo (ammontante, appunto, ad euro 44.787,39, salvi i medesimi aggiornamenti Istat) da questi contratto a tempo indeterminato, nei confronti della stessa Provincia, in forza delle convenzioni Rep. n° 20995 del 30.09.2008 (per euro 28.913,00 annui) e Rep n° 21005 del 31.10.2008 (per euro 11.436,00 annui) citate in premessa, dandosi così vita alla fattispecie prevista dall'art. 1197 del codice civile, intitolato "Prestazione in luogo dell'adempimento" (e comunemente nota come *datio in solutum*), di cui si produrranno, quindi, tutti gli effetti giuridici *ex lege* stabiliti (salvo quanto previsto nel presente contratto), primo tra tutti l'efficacia satisfattiva in relazione all'assolvimento dell'obbligazione monetaria a cui si collega.

Art. 4

Stato e condizioni dell'edificio

La Provincia, conoscendolo, dichiara di accettare l'edificio nel suo attuale stato di fatto, del quale viene data una rappresentazione (descrittiva od anche solo fotografica, in accordo con il Comune) nel verbale che l'Ufficio Tecnico della Provincia sarà in ogni caso chiamato a redigere e sottoscrivere congiuntamente al Comune.

Art. 5

Custodia, responsabilità, manutenzione, innovazioni e modifiche dell'edificio

La Provincia, nei confronti del Comune, assume a proprio carico la custodia dell'edificio, demandandone poi, nell'ambito della propria organizzazione, ogni adempimento e

responsabilità inerente e conseguente al preposto Dirigente Scolastico dell'IPSEOA il quale, per l'effetto, sarà chiamato a recepire il presente contratto.

Sarà onere di ambo le parti, ciascuna per gli aspetti di rispettiva spettanza (il Comune nel ruolo di proprietario-concedente e la Provincia nel ruolo di concessionaria), munirsi di un'apposita polizza assicurativa a copertura di eventuali danni arrecati verso il medesimo edificio, oltre che nei confronti di altre cose o persone, in relazione all'uso qui convenuto.

La Provincia, per mezzo dell'istituto scolastico coinvolto, si farà carico delle spese di utenza (luce, acqua, telefono, riscaldamento, ecc., compresa la voltura dei relativi contratti di fornitura a -nome dell'IPSEOA).

La Provincia si farà, inoltre, carico, per tutte le opere, arredi, estintori, presidi antincendio e gli impianti presenti nello stabile, della manutenzione ordinaria e di quella straordinaria derivante da una mancata manutenzione ordinaria, delle riparazioni e delle modifiche (queste ultime se previamente autorizzate dal Comune) non spettanti alla parte proprietaria secondo i principi generali che regolano la materia e particolarmente rinvenibili nel codice civile.

La Provincia e/o l'IPSEOA sono titolari e gestori dell'attività antincendio di cui al DM 9/4/94 e provvedono ad espletare quanto necessario in adempimento alla regola tecnica allegata allo stesso decreto, in particolare per quanto riguarda le disposizioni di cui ai punti 14 "Gestione della sicurezza", 15 "Addestramento del Personale" e 16 "registro dei controlli".

Graveranno, invece, sul Comune la relativa manutenzione straordinaria ad eccezione di quella causata da mancata manutenzione ordinaria, e gli ulteriori interventi *ex lege* non addebitabili alla parte concessionaria, ivi inclusa la verifica della vulnerabilità sismica dell'edificio medesimo, peraltro già eseguita, come da certificazione prodotta dal Comune medesimo ed identificata con prot....del...., agli atti dei competenti uffici comunali e provinciali.

Art. 6

Vincolo culturale dell'edificio

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 22.01.2004, n° 42, il Comune dichiara, sotto la propria

esclusiva responsabilità, manlevando la Provincia da ogni adempimento inerente e conseguente all'applicazione di tale normativa, che l'edificio risulta sottoposto a vincolo di interesse culturale in forza di un apposito provvedimento adottato dai competenti soggetti istituzionali i quali, ai sensi di legge, hanno rilasciato le autorizzazioni ed i *nulla osta* comunque denominati *in merito al progetto di utilizzo dell'immobile come alloggio per studenti*.

Ai fini, invece, della sottoscrizione del presente contratto, il Comune dichiara di aver chiesto la dovuta autorizzazione, *ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004*, alla Direzione Regionale dei Beni Culturali delle Marche della quale si attende il conseguente riscontro.

Delle eventuali prescrizioni e condizioni ulteriormente impartite nell'ambito del predetto riscontro, le parti prenderanno semmai atto, in relazione agli effetti del presente contratto, per mezzo di un'aggiunta negoziale da siglarsi congiuntamente e registrarsi secondo quanto *ex lege* stabilito in tema.

Art. 7

Periodi estivo/invernale extrascolastici

Nel periodo di sospensione estiva dell'attività scolastica, temporalmente coincidente (tenuto conto degli esami e delle attività di preparazione sia del nuovo anno didattico e sia di chiusura del vecchio) con i mesi di luglio ed agosto, è previsto che l'edificio torni provvisoriamente a disposizione del Comune (che lo potrà utilizzare per stage, manifestazioni turistiche, ecc.) solo dietro conseguimento, a sua esclusiva cura e per quanto di suo esclusivo interesse, di un preventivo assenso scritto (sotto forma di intesa, autorizzazione, nulla osta, o accettazione di sorta) da parte del Dirigente scolastico dell'IPSOA; assenso di cui il Comune dovrà rendere partecipe la Provincia come *conditio sine qua non* al fine di consentire l'operatività del disposto di cui sopra (ossia la provvisoria riconsegna dell'edificio al Comune medesimo per il periodo estivo).

Ciascun "passaggio di consegne" (dall'IPSOA al Comune alla fine dell'anno scolastico e dal Comune all'IPSOA prima dell'inizio del nuovo anno scolastico) sarà assistito da un preposto funzionario dell'Ufficio Tecnico Provinciale onde comprovare, anche documentalmente, lo stato dei luoghi, eseguendo tutte le verifiche del caso, anche in relazione alla sussistenza di eventuali danni ed ai conseguenti obblighi di rimessa in

pristino, in capo al Comune temporaneo fruitore, in funzione della ripresa dell'attività didattica e della contemporanea riapertura del Convitto, quale prioritaria destinazione da imprimersi all'edificio medesimo.

Resta inteso, tuttavia, che anche durante il periodo estivo, indipendentemente dalla fruizione dell'edificio da parte del Comune o dell'IPSEOA, la gestione degli impianti, ed in particolare della centrale termica, resterà in capo alla Provincia, mentre il Comune dovrà farsi carico delle spese di utenza (luce, acqua, ecc.) relative ai consumi riferiti alla sua detenzione.

Sarà, comunque, cura del Comune concordare con il Dirigente scolastico dell'IPSEOA le ulteriori modalità operative e di dettaglio che dovessero semmai servire in relazione al "passaggio di consegne" di cui sopra, manlevando la Provincia da ogni responsabilità inerente e conseguente.

Art. 8

Divieto di subconcessione o locazione

Ferma restando la destinazione a struttura convittuale ad uso scolastico dell'edificio, e fattone salvo, dunque, il godimento da parte dell'IPSEOA, è vietato, per la Provincia, sia procederne alla subconcessione o locazione, comunque denominata, ad altri, e sia modificarne la ridetta destinazione d'uso a meno che il Comune non abbia preventivamente espresso il proprio consenso in merito.

Art. 9

Risoluzione del contratto

Le parti potranno avvalersi della *clausola risolutiva espressa* di cui all'art. 1456 del codice civile nel caso di gravi inadempienze o negligenze, ad esse attribuibili, in grado, tra l'altro, di pregiudicare o diminuire la destinazione d'uso dell'edificio qui convenuta, di minacciare la sicurezza dei suoi fruitori e di ledere il rapporto di collaborazione istituzionale tra le parti medesime con compromissione del soddisfacimento dei rispettivi interessi contrattuali, oltre che dell'interesse pubblico sotteso all'oggetto del presente contratto.

Art. 10

Restituzione dell'edificio

Al termine del presente contratto per scadenza naturale o per qualsiasi altra causa, la Provincia dovrà restituire l'edificio nello stato in cui l'ha ricevuto, in conformità della descrizione datane dalle parti nel verbale citato dall'Art. 4, fatti salvi sia il deterioramento o il consumo derivanti dall'uso convenuto, sia la permanenza di innovazioni o modifiche previamente autorizzate dal Comune e con riferimento alle quali costui abbia dispensato la Provincia dalla rimessa in pristino.

Art. 11

Spese contrattuali

Le spese di stipulazione del presente contratto faranno carico ad ambo le parti, ciascuno per la metà.

Art. 12

Tutela della riservatezza

Con riferimento alle disposizioni previste dal D.Lgs. n. 196/2003 e dal regolamento UE 2016/679 sulla tutela della privacy, le parti danno atto reciprocamente che i dati forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informativo e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le Pubbliche Amministrazioni e l'Autorità Giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Art. 13

Norme applicabili

Per quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento al codice civile, alla restante normativa in tema ed ai principi giuridici generali applicabili.

Letto ed approvato, viene sottoscritto come appresso:

IL CONCEDENTE: p. il COMUNE DI CINGOLI _____

LA CONCESSIONARIA: p. la PROVINCIA DI

MACERATA _____

A norma degli *artt. 1341 e 1342* del codice civile le parti, previa rilettura delle clausole di cui agli articoli:..... dichiarano espressamente di approvarle.

Macerata, li.....

IL CONCEDENTE: p. il COMUNE DI CINGOLI _____

LA CONCESSIONARIA: p. la PROVINCIA DI

MACERATA _____