

**CONCESSIONE SPAZIO – CO - WORKING ALL’INTERNO DEL
MAGGIOR IMMOBILE DENOMINATO POLO CULTURAPRILIA**

TRA

Il Comune di Aprilia rappresentato dal Dirigente del V Settore – Lavori Pubblici
Arch. Paolo Terribili nato a Marino (RM) il 28/06/1959, C.F.
TRRPLA59H28E958L il quale agisce e si obbliga esclusivamente in nome, per
conto e nell’interesse dell’Ente che rappresenta, ed in seguito indicato come "
Concedente";

E

La Signora/ Il Signor _____ nata/o a _____ () il ____/____/____
rispettivamente in qualità di _____ con sede legale in via _____, ad _____, C.F.
_____ di seguito indicato " Concessionario "

PREMESSO

che l’Amministrazione Comunale intende promuovere l’offerta di spazi per lo
svolgimento in forma aggregata delle attività lavorative in risposta alle difficoltà
relative al cambiamento radicale del mondo del lavoro, cambiamento dettato dalla
pandemia che ha determinato una radicale trasformazione nelle modalità lavorative,
oltre al fatto di poter offrire alla popolazione giovanile del Comune di Aprilia luoghi
da destinare alla socialità, cultura, formazione, orientamento e autoimprenditorialità
a costi accessibili;

che è obiettivo promuovere lo sviluppo del Co – working, destinando un ampio
spazio all’interno di una delle sedi di proprietà Comunale, privilegiando la zona
periferica della città collegata alle maggiori arterie stradali e quindi facilmente
raggiungibile;

che l'edificio denominato Polo CulturAprilia, è stato interessato da un progetto di recupero e riqualificazione oggetto di finanziamenti europei, che prevedeva per l'immobile la destinazione a spazio pubblico polifunzionale;

che lo spazio n. 5 all'interno del Polo CulturAprilia, è stato temporaneamente utilizzato dall'Amministrazione, per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, a seguito dell'avvio dei lavori di riammodernamento della sala Consiliare presso la sede del Municipio in P.zza Roma, i cui lavori sono terminati;

che la struttura e le dimensioni dello spazio n. 5 anche in considerazione dell'adiacente spazio n. 2/A per complessivi mq 324,50 (esclusi i servizi igienici) permettono la creazione di uno spazio di Co - working attraverso l'affidamento in concessione di detti spazi destinato ai giovani del territorio, incentivando il sostegno alla creazione dell'impresa e lo sviluppo delle capacità imprenditoriali;

che è intenzione di questa Amministrazione incentivare l'utilizzo degli immobili e dei locali di proprietà pubblica affinché siano pienamente fruiti;

che con Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____, è stato avviato l'iter procedurale finalizzato alla creazione di uno spazio di coworking presso i locali siti in Via Pontina km 47,00 (Ex Claudia) attraverso l'affidamento in concessione di detti spazi;

che Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____ è stato demandata al Settore V LL.PP. la pubblicazione del Bando per l'affidamento in concessione degli spazi n. 5 e 2/A presso il Polo CulturAprilia da destinare allo sviluppo del progetto di Co – working;

che con Determinazione Dirigenziale R.G. n. ____ del ____ è stato approvato il Bando per l'assegnazione degli spazi di cui sopra;

che con Determinazione Dirigenziale R.G. n. ____ del ____ sono stati affidati gli spazi

corrispondenti al n. 5 e 2/A, presso il Polo CulturAprilia per le finalità di cui sopra;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Concedente concede al Concessionario, che accetta, gli spazi identificati con i numeri 5 e 2/A presso il Polo CulturAprilia sito in via Pontina Km 46,700 identificati al catasto urbano del comune di Aprilia al Foglio ___ P.lla ___ Sub. ___ come meglio rappresentati nell'allegata planimetria (Allegato "A").

Il Concessionario dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di averne constatato lo stato di conservazione e di manutenzione e si obbliga a restituirlo alla scadenza della Concessione, fatto salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.

Art. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione ha durata pari ad anni dieci (10) e decorre dalla sottoscrizione del presente atto e fino al ___/___/2033 e non è automaticamente rinnovabile, come previsto nel Regolamento Comunale di cui alla Deliberazione di C.C. n. 43 del 23.07.2015 avente ad oggetto "Regolamento degli atti di disposizione del Patrimonio Comunale.

Si prevede una clausola rescissoria da parte del soggetto gestore qualora si dimostri che l'iniziativa diventi gravemente antieconomica.

Art. 3 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Il Concessionario si impegna a mantenere inalterata la struttura di quanto viene affidato e consegnato, ad usare i predetti spazi per uso inerente alle attività organizzate. L'inosservanza di tale condizione produrrà la risoluzione di diritto della presente Concessione per fatto e colpa del Concessionario.

Art. 4 CANONE CONCESSORIO

Il canone concessorio è pari complessivamente ad euro 1.113,50

(millecentotredici/50) mensili così come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale

n. 173 del 13/10/2022.

Il mancato pagamento di due canoni mensili anche non consecutivi comporterà

la risoluzione per inadempimento della concessione.

Art. 5 OBBLIGHI/MODALITA' DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

Il Concessionario nell'intento di realizzare uno spazio flessibile, nei locali dati in concessione dovrà installare quanto previsto nell'allegato progetto a cura del concessionario.

Il Concessionario è tenuto a svolgere le proprie attività, e dovrà in ogni caso consentire l'accesso del Concedente o di suoi incaricati nell'unità immobiliare per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico dalla presente Concessione, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione.

ART. 6 PUBBLICITA' E TARIFFE SPAZIO CO-WORKING

Per far conoscere l'attività in oggetto ed assicurare l'adesione degli utenti, il Concessionario si impegna a realizzare la campagna pubblicitaria, così come offerto in sede di gara e come riportato nell'allegato "B".

Sono riservate a titolo gratuito n. _____ postazioni per un totale settimanale di ore _____ come proposto in sede di offerta.

Non sono previste rivalutazioni e aggiornamenti delle tariffe.

Eventuali variazioni del prezzo in aumento, legate a cause di forza maggiore oggettive, opportunamente documentate, potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa istruttoria tecnica.

Variazioni del prezzo in diminuzione sono sempre autorizzate automaticamente, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Art. 7 SPESE A CARICO DEL COMODATARIO

Sono a carico del Concessionario le spese delle utenze come acqua, luce, gas, dati, riscaldamento e tassa rifiuti.

Art. 8 MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica alla presente Concessione può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto.

ART. 9 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà svolgere il servizio di cui all'oggetto del presente affidamento in conformità a quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, dal presente Bando-Disciplinare e progetto tecnico-economico presentato.

Il Concessionario del servizio dovrà, quindi, far fronte ai seguenti oneri:

- acquisto di tutti gli elementi di arredo necessari alla realizzazione dello spazio co-working;
- costi pubblicitari per far conoscere all'utenza il progetto;
- eventuale costituzione formale del raggruppamento temporaneo;
- sottoscrizione del contratto di Concessione;
- pagamento del canone mensile/annuale per l'utilizzo;
- onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali in concessione;
- installazione di un contatore autonomo per le utenze;
- pagamento delle utenze di luce, gas, acqua, dati inclusi oneri per nuove utenze e/o vulture;
- pagamento delle spese di gestione e della Tari e di tutti gli oneri connessi e/o conseguenti all'utilizzo dei locali, con la sola esclusione di quelli che per espressa

disposizione di legge gravano sul proprietario;

- stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro

i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;

- divieto di sub concedere il bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;

- pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di concessione;

- versamento della cauzione pari a cinque mensilità;

- garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia

di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni dell'area e dell'impianto o quant'altro;

- sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione

Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;

Lo spazio viene assegnato nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna.

Eventuali interventi di pulizia/sgombero dei materiali presenti sono a carico del Concessionario, che non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario, infine, è tenuto a presentare annualmente al Servizio Patrimonio, una relazione scritta sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene per gli scopi per i quali assegnato.

Il Concessionario è tenuto a corrispondere un canone **mensile/annuale** di Concessione così come riportato da versare in unica rata anticipata con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

ART.10 ONERI A CARICO DEL CONCEDEnte

l'Ente Concedente avrà a suo carico i seguenti oneri:

- rendere disponibile i locali per la realizzazione dello spazio Co-working in oggetto;
- riconoscere al soggetto gestore, a fronte dei costi di esercizio sostenuti, gli incassi derivanti dal servizio;
- riconoscere la validità della Concessione per anni 10, salvo motivato recesso anticipato da parte dell'Amministrazione o da parte del Concessionario.

ART. 11 REVOCA

La Concessione potrà essere revocata con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione comunale per:

- motivi di pubblico interesse;
- omessa manutenzione e uso improprio dei locali concessi;
- degrado della struttura realizzata;
- modificazioni rispetto al progetto originario non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale;
- mancato pagamento del canone concessorio per due mensilità anche non consecutive;
- perdita dei requisiti richiesti.

La revoca della Concessione comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione comunale dell'area e pertanto il Concessionario dovrà rimuovere a proprie spese gli elementi inseriti nei locali in oggetto e ripristinare lo stato dell'area.

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario.

ART. 12 RECESSO

Il Concessionario può recedere con preavviso di almeno 90 giorni senza diritto ad alcun rimborso degli interventi eseguiti e i costi sostenuti.

ART. 13 GARANZIE

Il contratto di affidamento prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte dell'affidatario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione definitiva (art. 103 del D.Ldgs 50/2016) da prestarsi a mezzo di versamento di contanti o tramite polizza fideiussoria.

Oltre al deposito cauzionale come precedentemente richiamato che sarà restituito alla scadenza della convenzione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione di tali garanzie.

Art. 14 DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

Il Concessionario non potrà concedere, neppure in parte, a terzi il bene, neppure a titolo gratuito o temporaneo, pena la risoluzione della concessione.

Art. 15 SCADENZA DELLA CONCESSIONE

Alla cessazione del presente rapporto, il Concessionario dovrà restituire al Concedente i locali di cui sopra, liberi da persone e cose a meno delle attrezzature ed arredi che siano stati oggetto di impegno verso l'amministrazione, ed in perfetto stato di manutenzione, salvo il predetto normale deterioramento a seguito dell'uso.

Non dovranno essere apportate modifiche all'immobile sopra richiamato senza il consenso scritto del Concedente, con obbligo a carico del Concessionario di ripristino a proprie spese e cura di quanto eseguito in assenza di consenso. Il consenso scritto del Concedente non costituisce in ogni caso diritto di rivalsa delle eventuali spese sostenute per l'adeguamento dell'immobile stesso.

ART. 16 POLIZZA E GARANZIA DEFINITIVA

Il Concessionario deposita polizza assicurativa RCT-RCO per un massimale non inferiore ad € 500.000,00 a copertura del rischio di incendio o di altri danni causati ai beni di proprietà dell'Ente, nonché a copertura di qualsiasi tipo di danno che dovessero subire persone e/o cose in conseguenza dell'attività svolta.

L'Amministrazione Concedente è sollevata da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dalla Concessione.

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento della presente Concessione, l'impresa ha prestato la garanzia definitiva di cui all'art. 103 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm. ii, per l'importo di € _____ rilasciata da _____ n. polizza _____ in data 00/00/2023;

Art. 17 DISPOSIZIONI FINALI E RINVIO AD ALTRE NORME

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Bando, si fa riferimento alla normativa vigente applicabile in materia, al Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.lgs. 50/2016 e alle successive modifiche, ovvero nei limiti di nuove ed eventuali disposizioni di legge che dovessero diventare applicabili alla presente procedura di gara, durante il decorso della medesima.

Trovano altresì applicazione le disposizioni regolamentari in materia, vigenti presso l'Amministrazione Comunale e del codice civile.

ART. 18 IMPOSTE E TASSE

Sono a carico del Concessionario tutte le imposte e tasse (TARI) relative all'esercizio dell'attività, nonché le spese derivanti dalla sottoscrizione del presente atto.

Art. 19 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Aprilia, con sede in Piazza Roma n.

1. Il Comune ha nominato un Responsabile della protezione dei dati (DPO),

contattabile all'indirizzo di posta elettronica dpo@comune.aprilia.lt.it.

Il trattamento di dati personali viene effettuato, nell'ambito delle attività istituzionali e amministrative svolte dal Comune di Aprilia, per l'esecuzione di compiti di interesse pubblico o connessi all'esercizio di pubblici poteri (ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera e) del Regolamento UE n. 679/2016) e in esecuzione di un contratto o di misure precontrattuali (ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera b) del Regolamento UE n. 679/2016), nel rispetto delle normativa legislativa e regolamentare e per le finalità ivi previste.

I dati verranno trattati dal personale interno al Comune, Ufficio Patrimonio che svolge attività contrattuale, ciascuno nell'ambito delle mansioni assegnate e sulla base delle istruzioni ricevute, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 (con modalità sia analogiche che informatiche e con strumenti automatizzati e non automatizzati), assicurando la tutela dei diritti degli interessati e la protezione dei loro dati personali. A tal fine, sono state implementate e vengono costantemente applicate specifiche misure tecniche e organizzative di sicurezza per prevenire la perdita dei dati, contrastare possibili usi illeciti o non corretti ed evitare eventuali accessi non autorizzati di terzi.

I dati personali non saranno comunicati ad altri soggetti esterni all'Ente.

I dati personali trattati non saranno trasferiti all'estero o, comunque, fuori dal territorio dell'Unione Europea, e non saranno in altro modo divulgati.

I dati verranno conservati per il tempo di vigenza contrattuale e comunque non superiore a quello necessario per il conseguimento delle finalità per le quali i dati personali vengono trattati. In caso di controversie fino al passaggio in giudicato della pronuncia giudiziale. È garantito agli interessati l'esercizio dei diritti di cui agli articoli 15, 16, 17, 18 e 21 del Regolamento UE n. 679/2016 (accesso,

opposizione, rettifica, cancellazione, limitazione), sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente, rivolgendosi per iscritto al Comune di Aprilia ai seguenti recapiti: segreteria generale@comune.aprilia.lt.it ovvero al Responsabile della Protezione dei dati ai recapiti sopra indicati utilizzando il modello pubblicato al seguente link: <https://www.comune.aprilia.lt.it/amm-trasparente/diritti-degli-interessati/>. Qualora un interessato ritenga che il trattamento dei suoi dati sia effettuato in violazione delle previsioni del Regolamento UE n. 679/2016, fermo il diritto di rivolgersi alle competenti autorità giudiziarie civili o amministrative, potrà proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, per quanto di sua competenza.

Art. 20 CONTROVERSIE

Tutte le controversie che insorgessero nella fase di esecuzione del rapporto negoziale relativamente all'interpretazione ed applicazione delle predette modalità e condizioni della concessione, sono possibilmente definite in via bonaria tra il Concessionario e l'Amministrazione Comunale. Qualora le controversie non fossero risolte, saranno definite dall'Autorità Giudiziaria competente.

Aprilia, 00/00/2023

Il Concedente

Il Concessionario