



**All.H**

**CONCESSIONE**

L'anno 2026, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in modalità telematica, tra:  
Il Comune di Palermo C.F. 80016350821, rappresentato dal  
....., domiciliato per la carica in Palermo Via G. Astorino n°36,  
autorizzata alla stipula del presente atto

e

**Concedente**

Il/la \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, P.Iva  
\_\_\_\_\_, in persona del Legale Rappresentante \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, che accetta tutte le obbligazioni nascenti dal presente atto

**Concessionario**

viene sottoscritta la concessione relativa ai seguenti immobili individuati catastalmente:

-  
.  
-

e delineati nelle planimetrie allegate.

Premesso che

il Comune di Palermo è proprietario degli immobili già descritti la cui assegnazione in concessione è stata effettuata a seguito partecipazione ed aggiudicazione in capo al Concessionario Sig. \_\_\_\_\_-a seguito del bando di gara per l'assegnazione in concessione a titolo oneroso, di alcuni immobili da destinarsi alla realizzazione e gestione di residenze universitarie

**Art. 1 PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

il Concessionario si impegna a:

- ❖ realizzare il progetto presentato in sede di gara a proprio rischio, profitto e responsabilità assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- ❖ provvedere alla completa gestione tecnica, economica, amministrativa degli spazi avuti in concessione d'uso;
- ❖ farsi interamente carico di tutte le spese di gestione e tutte quelle inerenti al godimento dello spazio nel suo complesso;
- ❖ sostenere tutte le spese per le utenze (acqua, energia elettrica, riscaldamento, rifiuti etc.), incluso qualsiasi onere connesso ai relativi allacciamenti;

- ❖ l'acquisto e la messa in opera di arredi, attrezzature, tecnologie e soluzioni di connettività funzionali alla messa in esercizio e alla gestione degli alloggi per studentati in coerenza con il progetto presentato.
- ❖ la messa in funzione e la corretta manutenzione degli impianti (impianto fotovoltaico, impianto geotermico, impianto di recupero dell'acqua etc.), con tutte le procedure, richieste di autorizzazioni e oneri connessi;
- ❖ La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto di concessione è interamente a carico dell'aggiudicatario-concessionario, che è tenuto a provvedervi con la dovuta diligenza, assicurando il mantenimento in buono stato d'uso e di conservazione degli immobili fino alla scadenza della concessione. La manutenzione straordinaria correlata alla presente procedura di aggiudicazione e finalizzata alla realizzazione degli Studentati rimane a carico del concessionario anche nel caso in cui non risultasse destinatario del contributo previsto dall'avviso della CDP;
- ❖ la manutenzione di tutte le aree verdi - sia quelle interne al perimetro che quelle che si affacciano sul fronte strada;
- ❖ sostenere eventuali costi per l'adeguamento edilizio ed impiantistico che si dovessero presentare nel corso della gestione ulteriori rispetto a quelli già descritti per l'avvio della procedura;
- ❖ rispettare le disposizioni vigenti in materia di lavoro e sicurezza;
- ❖ restituire l'immobile a fine concessione in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose;
- ❖ dare evidenza del rapporto di concessione in essere con il Comune di Palermo, sia sul sito web che tramite strumenti di comunicazione sul posto, secondo le linee guida che saranno concordate con l'Amministrazione;
- ❖ garantire che la strategia di comunicazione sia coerente con le indicazioni che il Comune di Palermo vorrà fornire per la promozione dell'iniziativa;
- ❖ tenere indenne il Comune di Palermo da ogni responsabilità verso terzi per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare in esecuzione della concessione d'uso;
- ❖ assumersi la responsabilità della verifica dei requisiti morali e professionali di tutti i soggetti terzi che svolgeranno attività all'interno della struttura;
- ❖ assolvere a tutti gli obblighi derivanti dall'utilizzo della struttura, compresa l'assunzione di responsabilità civili relative alla fruizione da parte di altri operatori e soggetti terzi;
- ❖ farsi carico di tutte le spese, imposte e tasse relative alla stipulazione della concessione susseguenti alla stessa;
- ❖ indicare, alla stipula della concessione, il nominativo e i recapiti mail e telefonici del referente o dei referenti che terrà/terranno i rapporti con l'Amministrazione per tutta la durata della concessione;
- ❖ pagare annualmente il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara. In caso di ritardato pagamento saranno applicate le sanzioni previste dal vigente Regolamento sulla gestione dei beni immobili di proprietà comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 334/2008.
- ❖ stipulare una assicurazione R.C. (comprensiva di R.C.T.) con esclusivo riferimento alla concessione

in oggetto e validità non inferiore alla durata della concessione.

- ❖ accettare verifiche e controlli da parte dell'Amministrazione Comunale nelle modalità e nei tempi ritenuti più opportuni dall'Amministrazione stessa;
- ❖ svolgere le attività direttamente o tramite i propri componenti; il Concessionario potrà rendere disponibili alcuni spazi per attività realizzate da soggetti terzi, previa descrizione nell'ambito dell'offerta o successiva condivisione e approvazione dell'Amministrazione.
- ❖ Durante il periodo di validità della concessione la modificazione soggettiva dei partecipanti alla selezione è consentita nei casi appositamente disciplinati dalla Legge, previa condivisione con l'Amministrazione, e fatto salvo il rispetto di tutti i criteri di selezione qualitativa e di tutti i requisiti professionali e morali.
- ❖ Durante tutto il periodo contrattuale, il Concessionario sarà tenuto a realizzare il progetto presentato in fase di gara e avrà completa autonomia organizzativa per conseguire le finalità generali della concessione d'uso purché nel rispetto delle finalità della procedura connesse all'implementazione degli alloggi da destinare a Studentati.
- ❖ Con riferimento all'intera durata della concessione, il concessionario è obbligato al rispetto di quanto previsto all'articolo 6 e all'articolo 10 dell'Avviso Pubblico avente ad oggetto lo "Student Housing Fund" meglio richiamato ed indicato nella superiore premessa, il cui contenuto deve intendersi qui riportato e facente parte integrante del presente Bando.
- ❖ Il mancato rispetto dei vincoli di destinazione sopra indicati costituisce causa di grave inadempimento e comporta la decadenza dalla concessione.

## ART. 2 STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE

Gli immobili destinati alla concessione risultano trovarsi nello stato manutentivo descritto nelle relazioni tecniche allegate al Bando e verificati in sede di sopralluogo.

A seguito di aggiudicazione definitiva gli immobili verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Concessionario si farà inoltre carico della realizzazione degli interventi di adeguamento degli immobili oggetto della presente procedura al fine di adeguare gli stessi alle prescrizioni del Bando secondo il progetto presentato ed approvato dalla stessa CDP.

## Art. 3 DURATA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale, in conformità e in attuazione dei contenuti dell'Avviso CDP richiamato nel Bando, si impegna alla stipula di una concessione avente durata pari a dodici (12) anni. Analoga durata verrà prevista anche nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda concedere i medesimi immobili anche in assenza del riconoscimento del contributo da parte di CDP

Per l'intera durata del rapporto concessorio, gli immobili oggetto di concessione dovranno essere obbligatoriamente destinati, per un periodo massimo di dieci (10) mesi annui – settembre/giugno, ad uso di residenza universitaria/studentato, mentre per i restanti due (2) mesi annui – luglio/agosto, ricadenti al di fuori dell'ordinario periodo scolastico, potranno essere utilizzati esclusivamente per usi compatibili e non in contrasto con le predette finalità, previa autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale.

Il mancato rispetto del vincolo di destinazione di cui al presente articolo costituisce causa di grave

inadempimento e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dagli atti concessori, ivi compresa la risoluzione o la decadenza dalla concessione.

Alla scadenza del periodo di concessione (Dodici anni) è escluso ogni rinnovo automatico. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di procedere alla rimodulazione del rapporto concessorio mediante la definizione di nuovi termini e condizioni ovvero di indire una nuova procedura di affidamento, senza che il concessionario possa vantare alcun diritto alla prosecuzione del rapporto.

#### ART. 4 CANONE DI CONCESSIONE

Il canone concessorio posto a base della presente procedura è determinato in € ..... annui. IL canone annuo di concessione sarà determinato sulla base dell'offerta risultata aggiudicataria al termine della procedura ed individuato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri e punteggi indicati nel Bando.

Alla scadenza del periodo di concessione (Dodici anni), l'Amministrazione avrà diritto alla rideterminazione del nuovo canone di concessione tenendo conto tra l'altro, delle nuove condizioni dell'immobile, nel rispetto della normativa, nonché delle norme previste dal Regolamento sulla gestione dei beni immobili di proprietà comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 334/2008.

#### Art. 5 VERSAMENTI DEL CANONE

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto annualmente all'Amministrazione con decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto e comunque entro due anni dalla data di sottoscrizione della concessione.

Nel caso di raggruppamento o consorzio il pagamento sarà effettuato dalla capogruppo.

Nel caso di ritardo e/o mancato pagamento si applicano le penalità di cui al successivo art. 11

#### Art. 6 Deposito cauzionale

Il Concessionario è tenuto a prestare una garanzia definitiva, che si allega, in favore del "Comune di Palermo", intestata al Concessionario e di importo pari ad una trimestralità del canone offerto, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali assunte e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempimenti, fatta salva, comunque, la risarcibilità del maggior danno.

A sua scelta, la cauzione può essere resa tramite polizza fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciate da soggetti autorizzati a norma di legge presenti negli albi/elenchi tenuti dalla Banca d'Italia e dall'IVASS, con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e con la dicitura "escutibile a prima richiesta da parte del Comune di Palermo, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna.

La cauzione rilasciata con fidejussione, dovrà essere presentata corredata di autentica notarile della firma, dell'identità, dei poteri e della qualifica del/i soggetto/i firmatario/i, con assolvimento dell'imposta di bollo. La polizza potrà essere rilasciata anche da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n.58.

La garanzia dovrà avere validità temporale pari alla durata della convenzione. L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione, senza necessità di dichiarazione giudiziale,

fermo restando il diritto del Concessionario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati. Superato infruttuosamente tale termine, dovranno essere corrisposti gli interessi pari a "Euribor a tre mesi su base 365 media mese precedente" più 2 (due) punti.

La garanzia dovrà essere immediatamente reintegrata da parte del Concessionario qualora, in fase di esecuzione della convenzione, essa sia stata escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze/penalità elevate. Le modalità di svincolo saranno definite dalla Struttura comunale cui è demandata la gestione della concessione

#### Art.7 ASSEGNAZIONE E RESTITUZIONE IMMOBILE

Al termine della procedura di gara e della assegnazione definitiva, subordinatamente alla stipula della concessione verrà consegnato al Concessionario il gruppo di immobili oggetto della presente procedura

La consegna avverrà con apposito Verbale, sottoscritto dall'Amministrazione e dal Concessionario. Gli immobili saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna. L'immobile sarà dato in concessione a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute e accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla naturale scadenza della concessione, ovvero entro i 30 (trenta) giorni successivi alla notificazione della revoca o della decadenza disposte per qualsiasi titolo, il Concessionario è obbligato a riconsegnare gli immobili all'Amministrazione Comunale, comprese le addizioni e le migliorie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica eventualmente aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale. Ciò anche per eventuali investimenti effettuati dal Concessionario e non interamente ammortizzati. Nel caso di inottemperanza, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla cauzione versata e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che gli potesse competere. All'atto della riconsegna dell'immobile verrà redatto, in contraddittorio tra le Parti, un Verbale di consegna attestante la consistenza e lo stato di manutenzione dello stesso. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario, oltre al pagamento dei costi necessari per ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

#### Art. 8 CONDIZIONI GENERALI DELLA CONCESSIONE

La sottoscrizione della presente concessione dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di concessioni di beni pubblici.

Il Concessionario, con la firma della concessione, accetta espressamente e per iscritto, a norma degli articoli 1341, comma 2<sup>a</sup>, e 1342 c.c., tutte le clausole previste nel presente atto nonché le clausole

contenute in disposizioni di legge e regolamenti in esso richiamate.

L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente atto deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite con la concessione; in ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 c.c.

#### Art.9 RESPONSABILITA'

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nella presente Concessione.

Sarà a carico del Concessionario ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso della struttura avuta in concessione nonché dello svolgimento di tutte le attività ivi praticate. In particolare, il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione della Concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti o contraenti.

L'Amministrazione Comunale è manlevata e tenuta indenne da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare.

#### Art. 10 ASSICURAZIONE

È obbligo del Concessionario stipulare idonea specifica polizza assicurativa R.C., comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), di importo non inferiore ad 1.000.000,00 di euro, avente esclusivo riferimento alla presente concessione con un numero di sinistri illimitato e con validità non inferiore alla durata della concessione medesima.

La polizza ai sensi di legge, viene consegnata all'Area Patrimonio, dal ricevimento della comunicazione d'aggiudicazione, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata della concessione.

Si allega altresì polizza assicurativa di tutti i beni immobili, oggetto della presente concessione, contro i danni diretti e materiali causati da furto, incendio o altro evento dannoso, sia doloso che colposo, con un massimale non inferiore ad € 500.000,00.

#### Art.11 SORVEGLIANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale, fatte salve tutte le ulteriori facoltà di controllo previste dalle normative e dai regolamenti vigenti, ha la facoltà di verificare in qualsiasi momento, durante la durata della concessione, il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente atto.

A tal fine:

- potrà utilizzare le modalità di verifica e controllo ritenute più adeguate rispetto alla specificità delle attività svolte;
- potrà eseguire sopralluoghi in qualsiasi momento e chiedere copie di autorizzazioni previste dalla normativa (sicurezza, igiene, etc) e riguardanti la manutenzione;
- potrà verificare il corretto e tempestivo svolgimento di tutte le attività previste nell'offerta e in conformità con la presente concessione e documenti di gara. Ove fossero rilevati irregolarità il

Concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimuoverle tempestivamente e l'Amministrazione Comunale potrà irrogare le penalità di seguito elencate;

#### Art. 12 PENALITA'

L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente Capitolato comporta, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, l'applicazione delle seguenti penali oltre alle eventuali sanzioni di legge.

La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di risoluzione.

	OGGETTO PENALITA'	IMPORTO PENALITA'
1	Per ogni giorno di ritardo rispetto all'avvio delle attività previste nell'offerta di gara	€ 240,00
2	Per il ritardo negli adempimenti degli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria: per ogni giorno di ritardo rispetto alla richiesta di intervento proveniente dall'Amministrazione	€ 240,00
3	Per il ritardo da 1 a 30 giorni nel pagamento della rata del canone - oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 1.000,00
4	Per il ritardo da 31 a 60 giorni nel pagamento della rata del canone, oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 2.000,00
5	Per il ritardo da 61 a 90 giorni nel pagamento della rata del canone, oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 3.000,00
6	Per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non espressamente previsto nella presente concessione.	Max € 1.000,00

#### Art. 13 REVOCA, DECADENZA E RISOLUZIONE

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione potrà essere revocata con apposito provvedimento amministrativo da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla rievoca della concessione previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. in caso di grave inadempimento o di applicazioni di penali superiori a 50.000 euro.

Si potrà procedere alla dichiarazione di decadenza anche qualora:

- il Concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del Progetto offerto in sede di gara;
- il Concessionario sia in ritardo di oltre 90 giorni nel pagamento del canone;
- il Concessionario ceda la concessione;
- il Concessionario non mantenga i requisiti adeguati al permanere della concessione;
- sia accertata un'interruzione delle attività per causa imputabile al Concessionario nel periodo

dei dieci mesi previsti dal bando come da destinazione a studentato

- sia accertata grave inadempienza all'obbligo di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sia accertato che gli immobili vengano adibiti ad uso diverso da quello espressamente previsto.
- sia accertato il mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e di sicurezza;
- siano applicate più di 6 penalità annue.

Per il risarcimento dei danni subiti, a qualunque titolo, l'Amministrazione Comunale può escutere la garanzia definitiva fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

#### Art. 14 FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e scioglimento della convenzione, sarà competente esclusivamente il Foro di Palermo.

#### Art. 15 RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI

Per quanto non è contemplato nel presente capitolato, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

#### Art. 16 STIPULA CONVENZIONE, ALTRE SPESE E TASSE

La concessione è immediatamente efficace, fatte salve eventuali clausole risolutive espresse, ivi comprese. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla concessione sono a carico del Concessionario. È altresì a carico del concessionario la registrazione del presente atto compreso gli oneri consequenziali

#### Art 17 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali conferiti con la domanda di partecipazione all'avviso pubblico in oggetto, è effettuato anche con modalità informatizzate dal Comune di Palermo in qualità di Titolare del trattamento.

Finalità e base giuridica: I dati personali, compresi quelli particolari (c.d. dati sensibili) e quelli relativi a condanne penali o reati (c.d. giudiziari), sono trattati dal Comune di Palermo nell'ambito dell'esecuzione del proprio compito di interesse pubblico o comunque connesso all'esercizio dei propri pubblici poteri per l'espletamento del procedimento e delle attività connesse e strumentali alla gestione del citato avviso pubblico.

Natura del trattamento: Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato inserimento preclude la ricevibilità e la valutazione dell'istanza con la conseguente esclusione dalla procedura.

Categoria dei destinatari: I trattamenti sono effettuati da persone autorizzate, istruite e impegnate alla riservatezza e preposte alle relative attività in relazione alle finalità perseguite.

Comunicazione e diffusione: I dati personali potranno essere comunicati a terzi o diffusi nei casi previsti da disposizioni di legge o di regolamento con particolare riguardo alle norme in materia di trasparenza e pubblicità. A tal fine l'esito della procedura di valutazione verrà diffuso mediante pubblicazione nelle forme previste dalle norme in materia e attraverso il sito Internet del Comune di Palermo non si prevede il trasferimento dei dati verso Paesi al di fuori dell'Unione Europea.

Conservazione dei dati: I dati saranno conservati per tutto il tempo in cui il procedimento può produrre effetti ed in ogni caso per il periodo di tempo previsto dalle disposizioni in materia di conservazione degli atti e dei documenti amministrativi.

Diritti degli interessati: Gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

---