

FERROVIE EMILIA ROMAGNA S.R.L.

Sede Legale: Via Foro Boario n. 27 - 44122 Ferrara

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE DEMANIALE

L'anno _____ (20__), il giorno <data> (gg) del mese di <mese>, in Ferrara,

TRA

FERROVIE EMILIA ROMAGNA s.r.l., con sede legale in Ferrara, Via Foro Boario n. 27, codice fiscale e partita IVA n. 02080471200, rappresentata dall'Ing. Fabrizio Maccari, nato a Montecchio Emilia (RE) il 09/03/1970, codice fiscale MCC FRZ 70C09 F463D, in qualità di Direttore Generale in forza di procura a firma del dott. Luigi Benincasa, notaio in Cento, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Ferrara con Repertorio n. 381 del 19/07/2024 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara in pari data al numero 5279-Serie 1T, d'ora in poi denominata "FER" o "Concedente"

E

il sig. <COGNOME NOME> nato a <città – provincia> il < gg/mm/aaaa > - Codice Fiscale <CODICE FISCALE>, in seguito denominato per brevità "Concessionario";

PREMESSO CHE:

- FER S.r.l. è una società a capitale interamente pubblico e prevalente capitale regionale che opera sulla base della legislazione regionale, ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 22 comma 1 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 30 del 1998 e s.m.i., anche in regime di concessione esclusiva ai sensi dell'art. 13 comma 4 della Legge Regionale stessa – come da art. 1, comma 1.2 dello statuto;
- FER persegue come oggetto sociale "la piena fruibilità e il costante mantenimento in efficienza delle linee e delle infrastrutture" (Statuto FER art. 2.2);
- FER S.r.l. dispone di aree e di fabbricati demaniali, come da affidamento in concessione con D.G.R. Emilia Romagna n. 93/2012, n. 1004/2013 e successive delibere di integrazione e aggiornamento;
- ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 23-bis della L.R. 30/1998 e s.m.i., per lo svolgimento dei compiti istituzionali, FER s.r.l. fruisce di risorse proprie, derivanti anche dalla gestione dei beni alla stessa affidati i cui introiti vengono destinati al miglioramento infrastrutturale del demanio regionale di competenza di FER s.r.l.;
- la Regione Emilia Romagna, in attuazione dell'art. 23-bis della L.R. 30/1998, ha adottato il Regolamento 24 maggio 2019 n. 4 per l'individuazione delle modalità di assegnazione dei beni e delle aree di proprietà del demanio regionale nella disponibilità di Ferrovie Emilia Romagna S.r.l.;
- l'immobile oggetto del presente atto non risulta strettamente funzionale all'esercizio ed alle attività ad esso correlate svolte da FER S.r.l.;
- tuttavia, è interesse di FER s.r.l. mantenere presso l'immobile demaniale un presidio anche al fine di riqualificare la zona ed evitare la svalutazione del bene;
- per quanto sopra, FER con Determina DG n. 21 del 19/06/25 ha avviato una procedura a confronto pubblico per l'assegnazione dell'immobile oggetto del presente atto di concessione;
- il signor <Cognome Nome> ha presentato domanda di partecipazione alla suddetta procedura per la concessione d'uso <descrizione immobile> sito in <indirizzo immobile>, dichiarandosi disponibile ad effettuare a propria cura e spese i lavori necessari all'interno dello stesso immobile e risultando il miglior offerente;

- FER, a seguito della suddetta procedura ha comunicato l'assegnazione dell'immobile ed ha effettuato le verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati dal Concessionario in fase gara;
- al fine di consentire l'occupazione dell'immobile è necessaria la sottoscrizione di un atto di concessione.

Per quanto sopra argomentato, con la stipula del presente atto

SI CONCEDE

ART. 1 - PREMESSA

La premessa e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto. La presente concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i., né le norme sulla locazione. Il Concessionario con la sottoscrizione del presente atto s'impegna all'adempimento di tutti gli obblighi e al rispetto delle condizioni in esso contemplate e al rispetto del Regolamento n. 4 del 2019 della Regione Emilia-Romagna e delle disposizioni di legge richiamate.

ART. 2 - OGGETTO

Oggetto del presente atto è la concessione ai fini d'uso di *<es.civile abitazione>* di *<descrizione immobile>* sito a *<indirizzo ubicazione immobile>*, distinto al catasto *<fabbricati/terreni>* del Comune di *<Comune>* al Foglio *<n. foglio>* particella *<n. particella>* subalterno *<n. subalterno>*, per una superficie totale di *<n. mq>* mq lordi, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata planimetria che forma parte integrante ed inscindibile del presente atto ("Allegato 1"). L'immobile viene concesso esclusivamente per i fini sopra indicati, a titolo precario e temporaneo, nello stato di conservazione e manutenzione attuale e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il Concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di conoscere e di accettare. L'immobile viene accettato a corpo e non a misura e rimane stabilito che, qualora dovessero verificarsi differenze nella misurazione della superficie, ciò non potrà mai costituire pretesa a diminuzione del canone od a compenso alcuno in favore del Concessionario.

ART. 3 - VARIATA DESTINAZIONE D'USO

È vietato variare la destinazione d'uso dell'immobile senza preventiva autorizzazione espressa di FER. Lo svolgimento di attività che mutino la destinazione del bene di cui all'oggetto del presente atto comporta, fin dalla prima contestazione, l'immediata ed insindacabile decadenza dalla presente concessione con addebito delle spese di ripristino dell'immobile a carico del Concessionario.

ART. 4 - DECORRENZA E DURATA

La presente concessione, ha decorrenza dal giorno *<gg/mm/202a>* e validità per i prossimi ____ anni e pertanto scadrà il *<gg/mm/20aa>* e non potrà, in nessun caso, essere rinnovata tacitamente. Il Concessionario s'impegna alla riconsegna dell'immobile alla scadenza pattuita, pena l'eventuale risarcimento dei danni che dal ritardo dovesse derivare a FER. In ogni momento il Concessionario potrà comunicare con raccomandata A/R, con preavviso di 6 (sei) mesi, la propria intenzione di liberare l'immobile anche in corso d'anno, fatto salvo in ogni caso l'esercizio del potere di revoca della Concedente.

ART. 5 - DECADENZA

L'immobile dato in concessione dovrà essere utilizzato esclusivamente per le sole finalità per le quali è stato concesso. Sono, altresì, causa di decadenza dalla presente le ipotesi d'inadempienza da parte del Concessionario agli obblighi previsti ai successivi articoli 8 (Obblighi del Concessionario), 9 (Oneri di manutenzione aggiuntivi), 11 (Visite sopralluogo) e 13 (Garanzie) della presente concessione.

ART. 6 - RISCATTO TEMPORANEO

Qualora le condizioni del processo di valorizzazione richiedessero la disponibilità temporanea del predetto bene per l'attuazione delle azioni previste dal processo stesso, ovvero in presenza di un rilevante interesse pubblico, l'uso temporaneo cesserà a semplice richiesta di FER con preavviso di giorni 30 (trenta) e previsione della data di riconsegna del bene da formalizzarsi con raccomandata A/R.

ART. 7 – REVOCA

Viene fatta salva l'ipotesi di revoca della presente concessione per sopravvenute ragioni d'interesse pubblico ovvero nell'ipotesi che l'attuale rapporto concessorio tra Regione Emilia Romagna e FER (D.G.R. 1004/2013) muti del tutto o in parte. La presente concessione potrà essere revocata con semplice preavviso di giorni 30 (trenta), ad insindacabile giudizio della Concedente. In tale evenienza, al Concessionario non spetterà, per il periodo di mancato uso, alcun rimborso, indennizzo od altro.

ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Pena la decadenza della presente concessione, il Concessionario ha l'obbligo di:

- non mutare la destinazione d'uso del bene senza previa autorizzazione scritta della Concedente;
- non sub-concedere, locare o comunque concedere l'utilizzazione a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, il bene oggetto della concessione, se non formalmente autorizzato dalla Concedente;
- non adibire l'immobile ad attività illecite. Si riterrà configurabile il presupposto allorché fosse accertato in termini di legge o investigativi l'utilizzo dello stesso sia come appoggio che operativo per attività penalmente perseguibili;
- custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, garantendone la custodia, la tutela e la vigilanza assidua;
- farsi carico della pulizia dell'immobile concesso e delle sue pertinenze;
- non provocare danni all'immobile concesso e alle parti comuni dell'edificio, ove presenti.
- non abbandonare l'immobile concesso senza gravi motivi, per un periodo superiore ad un anno;
- porre in essere tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle modalità previste dal successivo art. 9 (Oneri di manutenzione aggiuntivi);
- non eseguire opere di carattere permanente o temporaneo senza il preventivo consenso della Concedente che potrà, in caso contrario, pretendere il ripristino delle condizioni originarie compresa una eventuale sanatoria nei termini di legge o la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dalla Concedente. Qualora ciò non avvenisse, la Concedente potrà provvedervi a spese del Concessionario;
- con la consegna dell'immobile e delle sue pertinenze, il Concessionario ha in uso e accetta anche le eventuali parti e i servizi comuni connessi all'unità immobiliare e disciplinati dal regolamento di autogestione o di condominio, ove esistente e che il sub concessionario si impegna a rispettare;
- non causare danni all'alloggio e alle parti comuni dell'edificio.

Il Concessionario s'impegna a riconsegnare il bene in conformità con gli impegni presi nella presente concessione e come meglio specificato al successivo art. 14, pena il risarcimento del danno.

ART. 9 - ONERI DI MANUTENZIONE AGGIUNTIVI

L'approntamento dell'immobile e la realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per la fruizione dell'immobile secondo la destinazione d'uso ammessa, saranno a totale cura, spese e responsabilità del Concessionario, su progetto e nei tempi previamente approvati da FER. Rimane a carico esclusivo del Concessionario l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi eventualmente necessari per l'esecuzione dei predetti lavori, ivi compreso il rilascio da parte delle autorità competenti di ogni autorizzazione e/o permesso in ottemperanza alla normativa vigente. A tal fine il Concessionario espressamente dichiara di essere a conoscenza di tutti i vincoli tecnici e amministrativi inerenti all'immobile oggetto del presente contratto. La violazione di ogni eventuale prescrizione impartita da FER per l'approntamento e la manutenzione dell'immobile, così come la realizzazione d'interventi sull'immobile in difformità rispetto al progetto approvato da FER stessa ovvero in esecuzione di un progetto da quest'ultima non approvato, determinerà la decadenza della concessione, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno in capo alla Concedente. Eventuali ulteriori lavori straordinari dovranno essere sempre concordati con FER che si riserva di approvarli o rifiutarli. Resta salvo il diritto insindacabile di FER, nel caso di opere e installazioni poste in essere senza la preventiva autorizzazione, di chiedere la rimozione o il ripristino dell'immobile concesso a cura e spese del Concessionario, in difetto di ciò FER procederà d'autorità alla rimozione coatta con addebito delle spese a carico del Concessionario. Il Concessionario non potrà vantare alcunché nei confronti di FER relativamente all'investimento sostenuto, anche per il caso che la concessione abbia, per qualsiasi motivo, durata inferiore a quella di cui all'art. 4 (Decorrenza e durata). Al termine della concessione le addizioni e/o le migliorie eseguite, comprese anche quelle non autorizzate preventivamente dalla Concedente e delle quali non è stato richiesto il ripristino, saranno di diritto acquisite gratuitamente senza che il Concessionario abbia nulla a che pretendere, fatto salvo quanto disposto all' art. 10 (Canone).

ART. 10 - CANONE

Le parti convengono che per la concessione di cui trattasi, il Concessionario si obbliga a versare un canone annuo di euro < *importo canone annuo in cifre* >, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate dell'importo di euro < *importo canone mensile in cifre* > ciascuna, oltre al rimborso della quota degli oneri fiscali e di registrazione di sua spettanza pari al 50% dell'imposta di registro per l'intera durata della concessione e al 50% dell'imposta di bollo, da pagarsi contestualmente alla prima rata mensile. Le somme anticipate dal Concessionario per eventuali lavori di straordinaria manutenzione, previamente concordati con la Concedente, verranno riconosciute al Concessionario tramite compensazione del canone di concessione. Tale compensazione potrà avvenire solo a seguito di presentazione da parte del Concessionario alla Concedente di copia della documentazione fiscale comprovante l'ammontare delle spese sostenute e, in caso di interventi sugli impianti tecnologici, delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza. Il Concessionario, al fine del riconoscimento delle spese sostenute, dovrà altresì rilasciare alla Concedente, fattura o ricevuta di riaddebito riportante la dicitura "importo anticipato per conto di FER Srl".

Il pagamento della rata mensile del canone dovrà essere effettuato dal Concessionario entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante versamento sul c/c bancario BNL - IT32C0100502400000000001952 presso la Banca Nazionale del Lavoro di Bologna, intestato a Ferrovie Emilia Romagna s.r.l. Il mancato versamento del canone per un importo superiore a 4 (quattro) mensilità, determina la decadenza della concessione, con semplice comunicazione della Concedente. La misura del canone indicata nel presente

articolo sarà aggiornata di anno in anno in relazione al 100% della variazione accertata dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel mese di dicembre di ciascun anno rispetto al mese di dicembre dell'anno precedente. Successivamente, potrà essere modificata per disposizioni emanate dagli Organi o da Uffici competenti. Il canone annuo non è comprensivo delle spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il sub-concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del gestore della rete ferroviaria. Restano, inoltre, a carico del Concessionario i tributi comunque dovuti per l'utilizzo dell'immobile, quali, a titolo meramente esemplificativo, quelli connessi allo smaltimento dei rifiuti e all'eventuale fruizione di passi carrabili; grava altresì sul Concessionario l'obbligo di effettuare le relative denunce agli enti preposti e di darne conoscenza alla Concedente.

ART. 11 - VISITE SOPRALLUOGO

In qualunque momento lo ritenga opportuno, la Concedente avrà il diritto, e il Concessionario avrà l'obbligo di concedere, previo appuntamento, visite ed ispezioni volti a verificare lo stato dei luoghi. Qualora vengano riscontrate al riguardo mancanze od inadempimenti da parte del Concessionario, la Concedente avrà il diritto di chiedere, per iscritto con raccomandata A/R, il rispetto delle clausole contrattuali. La mancata ottemperanza alle richieste della Concedente determina la decadenza dalla concessione fin dalla prima contestazione.

ART. 12 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il Concessionario solleva espressamente FER da qualsiasi responsabilità civile per eventuali danni a persone o a cose che dovessero derivare da qualsiasi causa conseguente l'utilizzo dell'immobile concesso e si obbliga, altresì, a tenere comunque indenne e manlevata FER da qualsivoglia richiesta di risarcimento danni da parte di terzi e da qualunque conseguenza potesse derivare a FER. A tal uopo il Concessionario: **1)** è direttamente ed esclusivamente responsabile verso FER e i terzi per tutti i danni a persone e/o cose che possano discendere a qualunque titolo dall'uso dell'immobile e dagli interventi di manutenzione che il Concessionario porrà in essere; **2)** dovrà garantire FER contro danni che a questa possano discendere da fatto, omissione, colpa propria, di eventuali sub-concessionari o di terzi in genere. Il Concessionario s'intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne FER da ogni conseguenza per la loro inosservanza. Resta a esclusivo carico del Concessionario l'ottenimento di autorizzazioni, permessi, certificazioni di sicurezza o idoneità, pareri e connessi oneri sia in materia di abitabilità che di esercizio dell'attività, laddove presente, nell'immobile concesso. FER non risponderà in nessun caso e per nessuna ragione di sottrazioni o furti da chiunque perpetrati né per danni determinati da incendi o da qualunque altra causa.

ART. 13 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto, il Concessionario s'impegna a versare alla Concedente, quale deposito cauzionale a garanzia degli obblighi assunti, la somma complessiva di euro < *importo cauzione in cifre* >, pari a 3 (tre) mensilità del canone, da pagarsi contestualmente alla firma del presente atto. Il pagamento della predetta somma concernente il deposito cauzionale dovrà essere effettuato dal Concessionario a seguito d'emissione della relativa fattura da parte della Concedente, mediante versamento sul c/c bancario BNL - IT32C0100502400000000001952 presso la Banca Nazionale del Lavoro di Bologna, intestato a Ferrovie

Emilia Romagna s.r.l. Il mancato versamento del deposito cauzionale, decorsi 15 (quindici) giorni dalla convenuta scadenza, potrà determinare la decadenza della concessione, con semplice comunicazione della Concedente. Il deposito cauzionale è infruttifero e garantirà, in via generale, per tutto quanto dovuto dal Concessionario alla Concedente per canone, interessi anche moratori ed ogni accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario ed ogni onere tributario, e comunque per ogni altra spesa o somma dovuta alla Concedente in forza dell'atto di concessione. Restano fermi il diritto della Concedente alla rifusione dei maggiori oneri e del maggior danno derivanti da eventuali inadempimenti degli obblighi nascenti dal presente atto.

ART. 14 - RICONSEGNA

Decorso il termine di scadenza della presente concessione, il Concessionario è tassativamente tenuto alla riconsegna dell'immobile. All'atto della riconsegna il bene in oggetto dovrà essere completamente libero da oggetti e persone. Il Concessionario si impegna fin d'ora ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso. Qualora ciò non avvenisse, il Concessionario risponderà di eventuali spese dovute per il ripristino dell'immobile. Il Concessionario risponderà inoltre dei deterioramenti e degli ammanchi che si riscontrassero al momento della riconsegna dell'immobile. Al termine della concessione verrà redatto apposito verbale di riconsegna dell'immobile oggetto del presente atto predisposto in contraddittorio con l'ufficio competente della Concedente e il Concessionario provvederà alla restituzione delle chiavi.

ART. 15 - ONERI FISCALI E VARI

Il presente atto di concessione si compone di n. *xx (numero in lettere)* pagine, oltre l'allegata planimetria ("Allegato 1") e l'allegato Attestato di Prestazione Energetica ("Allegato 2"). L'atto, assoggettato ad imposta di registro, verrà registrato entro 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione (o dalla sua decorrenza se antecedente), in numero di 2 (due) originali. L'importo dell'imposta di registro per l'intera durata della concessione e dell'imposta di bollo, verrà diviso in parti uguali tra Concedente e Concessionario. Anche in caso di risoluzione anticipata della presente concessione, il Concessionario non potrà pretendere rimborso alcuno per le somme versate a compenso degli oneri fiscali.

ART. 16 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il Concessionario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, ai sensi del D.Lgs. 195/2005. Copia dell'Attestato viene allegato al presente Atto. Eventuali aggiornamenti/rinnovo all'attestato di prestazione energetica resisi necessari nel corso della durata della presente concessione saranno posti a cure e spese del Concessionario.

ART. 17 – CODICE ETICO, RISERVATEZZA E NORMATIVA APPLICABILE

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle presenti clausole si applica la normativa e le leggi vigenti in materia di concessioni e del Codice Civile in quanto compatibile e non in contrasto con il presente atto. Le Parti autorizzano il trattamento reciproco dei propri dati in relazione al procedimento di cui si tratta nel rispetto ed entro i limiti della normativa sulla privacy di cui al D.lgs. 196/03, come modificato dal D.lgs. 101/2018, e di cui al Reg. UE 679/2016. Il Concessionario si impegna ad attenersi rigorosamente alle norme contenute nel Codice Etico di FER s.r.l., quale parte integrante del Modello Organizzativo ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, pubblicato sul sito internet di FER www.fer.it, accettandone integralmente tutti i termini e le condizioni che dichiara di

ben conoscere. In caso di violazione del suddetto impegno, anche ex art. 1381 c.c., sarà facoltà della Concedente revocare la concessione ai sensi dell'art. 7 del presente atto.

ART. 18 – CLAUSOLE DI INTEGRITÀ

Con la sottoscrizione del presente atto il Concessionario dichiara di non ricadere nelle seguenti ipotesi:

- avere influenzato il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del presente atto;
- aver corrisposto o promesso di corrispondere, direttamente o tramite terzi, somme di denaro, regali o altra utilità finalizzate a facilitare la concessione di cui trattasi;
- ricorrere o aver ricorso a mediazione o altra opera di terzi finalizzata alla concessione in oggetto;
- la mancata segnalazione al Responsabile della Prevenzione della Corruzione di FER, di qualsiasi tentativo di turbativa, distorsione o irregolarità avvenuto nelle fasi della procedura o durante l'esecuzione della concessione da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla procedura, comprese illecite richieste o pretese dei dipendenti FER;
- la mancata collaborazione con le forze di polizia ovvero l'omessa denuncia di ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale;
- di trovarsi, relativamente al presente atto e al procedimento dal quale esso è derivato, in situazione di conflitto di interessi anche solo potenziale.

Il mancato rispetto delle suddette condizioni è causa di decadenza della presente concessione.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Per ogni eventuale vertenza giudiziaria dipendente dal presente atto di concessione il Foro competente è quello di Ferrara.

ART. 20 - DISPOSIZIONE FINALE

Per quanto non contenuto e disciplinato nel presente atto e non in contraddizione con lo stesso, le Parti faranno riferimento e richiamo alle norme e condizioni contenute nel Regolamento n. 4 del 2019 della Regione Emilia Romagna, nella L.R. 30/1998, nonché nell'Avviso pubblico di assegnazione in concessione e relativi allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove non materialmente annessi.

ART. 21 - APPROVAZIONE

Il presente atto di concessione è immediatamente esecutivo per il Concessionario.

Ferrara, XX/XX/XXXX

FERROVIE EMILIA ROMAGNA S.r.l.

IL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dichiara di aver attentamente esaminato le condizioni di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 -20 e 21 della presente concessione e di approvarle specificamente per iscritto.

IL CONCESSIONARIO