

CITTA' DI SEREGNO

(Provincia di Monza e della Brianza)

Reg. n. [#] del [#]

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DI SPAZI DA REALIZZARE ALL'INTERNO DEL POLO "EX CLINICA SANTA MARIA" DA ADIBIRE A CENTRO DI FORMAZIONE.

L'anno Duemilaventitré, il giorno [#], del mese di [#], in Seregno, presso la sede comunale di piazza Martiri della Libertà, 1

TRA

- [#], nato a [#] il [#], in qualità di [#] del Comune di Seregno (C.F. 00870790151/P.I. 00698490968), domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.m.i. (di seguito anche solo il "**Concedente**" o il "**Comune**")

E

- [#], nato a [#] il [#], in qualità di [#] di [#] (CF/P.I. [#]), con sede legale in [#], domiciliato ai fini del presente contratto presso la sede sociale in [#], via [#] (di seguito anche solo "il "**Concessionario**" o il "**Formatore**", e insieme al Comune, le "**Parti**" o singolarmente "**Parte**")

in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. [#] del [#].

PREMESSO CHE

- a) il Comune di Seregno all'interno del proprio territorio è proprietario di aree ed edifici parzialmente dismessi o sottoutilizzati con riferimento ai quali lo stesso intende valutare la realizzazione di progetti di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione, nell'ottica dell'innovazione, della mobilità sostenibile e dell'accrescimento delle potenzialità turistiche dell'area, garantendo l'integrazione con i territori circostanti e con i poli di attrazione regionali;
- b) con proprio atto n. 145/2019 la Giunta Comunale di Seregno ha avviato il percorso di elaborazione del Piano di Sviluppo Strategico della Città di Seregno (c.d. "Agenda Strategica Seregno 2030") quale documento programmatico e pianificatorio di lungo periodo, che guarda allo sviluppo della città di Seregno nel suo complesso ed in forma intersettoriale, incrociando temi di governo del territorio, di opere e servizi pubblici, di sostegno alle attività economiche, di crescita culturale, di coesione sociale e di sviluppo dell'intera comunità dal centro alle periferie. Tra i temi chiave dell'"Agenda Strategica Seregno 2030" figura la necessità di rilanciare lo sviluppo economico e occupazionale, aspetto che si inserisce in forma diretta con il più ampio tema della rigenerazione urbana e territoriale e che dovrà guardare al recupero, in chiave innovativa, degli ambiti produttivi dismessi e di tutte quelle situazioni sul territorio comunale che necessitano di processi di riuso e valorizzazione;
- c) la Regione Lombardia con deliberazione n. XI / 5387 del 18.10.2021 ha approvato la manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 6, comma 2 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di accordo di rilancio economico sociale e territoriale (c.d. "AREST") finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l'attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all'occupazione. Programma di Interventi che ha come obiettivo il rilancio economico e/o sociale dei territori lombardi e che sarà attuato mediante lo strumento dell'Accordo di rilancio economico sociale e territoriale

previsto dall' art. 6 della L.R. 19/2019;

- d) l'obiettivo dell'AREST, in coerenza con gli atti di programmazione regionale, è territorializzare le politiche regionali intercettando le progettualità che si sviluppano dal basso in risposta ai bisogni e alle esigenze locali per il rilancio economico, sociale e territoriale;
- e) al fine di attuare l'Agenda Strategica Seregno 2030, in data 31 maggio 2022, il Comune di Seregno ha sottoscritto con Arexpo S.p.A., società a controllo pubblico attiva nella rigenerazione urbana a domanda pubblica, un accordo collaborativo ai sensi dell'art. 23 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- f) il Comune di Seregno ha partecipato alla manifestazione di interesse di cui alla precedente lett. c) al fine di fruire di possibili finanziamenti pubblici mediante la stipula con Regione Lombardia di un AREST avente ad oggetto la rigenerazione e valorizzazione dell'area denominata "ex clinica Santa Maria" (di seguito, anche il "Polo dell'Innovazione"), di proprietà del Comune, con l'obiettivo di ivi realizzare, a carico del Comune, un nuovo polo formativo-tecnologico altamente innovativo, in cui siano svolte attività di formazione superiore multisetoriale, attività di ricerca e sviluppo e funzioni complementari di interesse generale, al fine di favorire l'attrattività del territorio e lo sviluppo delle imprese ivi presenti, rigenerando aree dismesse di proprietà comunale;
- g) l'area di intervento, collocata fra le vie Circonvallazione, Settembrini e Boccaccio, comprende:
- i. il sedime del fabbricato della ex-clinica Santa Maria, già demolito dal Comune;
 - ii. la ex cappella;
 - iii. l'area verde di pertinenza del complesso;
- h) il progetto di rigenerazione del Polo dell'Innovazione, attualmente allo studio dell'Amministrazione, come da relazione tecnica di massima allegato sub n. 1), prevede quanto segue:
- i. la realizzazione di uno o più nuovi edifici, sino a tre piani fuori terra e uno o più piani

interrati da adibire ad autorimessa, per l'insediamento di funzioni formative, di ricerca e di aggregazione;

ii. il riuso della ex cappella per funzioni culturali aperte alla collettività;

iii. la sistemazione dello spazio verde aperto per funzioni di interesse pubblico;

i) nello specifico, il programma funzionale indicativo prevede, secondo il cronoprogramma di massima allegato sub n. 2):

i. aree per formazione, con aule (non inferiori a 10), laboratori, spazi di servizio;

ii. hub dell'innovazione, smart area, incubatori di imprese;

iii. spazi per coworking;

iv. smart caffè / lunch & break area;

v. spazi di fruizione collettiva (di carattere aggregativo e culturale);

vi. spazi aperti (ad uso delle funzioni insediate e aperti al pubblico).

j) Con Deliberazione n. XI / 7024 del 26/09/2022, la Giunta regionale lombarda ha approvato la proposta di AREST formulata dal Comune di Seregno ai sensi della precedente lett. c), reputando la stessa ammissibile alla fase di negoziazione propedeutica alla promozione dell'AREST concernente l'ex Clinica Santa Maria mediante le procedure previste agli artt. 7 e 8 della L.R. n. 19/2019;

k) la proposta di AREST formulata dal Comune di Seregno ed approvata da Regione Lombardia attiene, in particolare, agli ambiti della (i) competitività delle imprese, al fine di innescare meccanismi di crescita dell'impresa, mantenimento dei livelli occupazionali, interventi di valorizzazione del capitale umano e creazione di una nuova generazione di imprenditori; e del (ii) sostegno all'occupazione, al fine di attuare azioni per il sostegno di imprese singole o di gruppi di imprese relative a specifici settori o sistemi localizzati in un medesimo territorio o facenti parte di una stessa filiera;

l) ai fini della promozione, approvazione e attuazione dell'AREST proposto dal Comune di

Seregno, secondo le procedure previste per gli Accordi di Programma o per gli Accordi Locali semplificati (art.6 co.6 della L.R. 19/2019), la deliberazione di cui alla precedente lett. c) impone la previa formazione di un partenariato con soggetti privati da individuarsi da parte del soggetto proponente;

m) nelle more dell'approvazione da parte di Regione Lombardia della proposta di AREST formulata dal Comune di Seregno, il predetto Comune ha pubblicato sul proprio sito internet istituzionale, in data 6 luglio 2022, due Avvisi aperti con i quali ha inteso, da una parte, acquisire dal mercato, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. n. 50/2016, relazioni, documenti, proposte, soluzioni progettuali e tecniche utili ad individuare le migliori condizioni giuridiche, tecniche ed economiche per la valorizzazione degli edifici che saranno realizzati sul sedime dell'ex clinica Santa Maria e, dall'altra, individuare sul proprio territorio potenziali soggetti interessati a fruire, in qualità di utenti, dei servizi che verranno proposti all'interno del Polo dell'Innovazione e che siano interessati a partecipare, nell'ambito di strumenti consultivi periodici eventualmente da attivarsi da parte del Comune, alla creazione di una filiera del valore che contempli uno sviluppo sinergico tra formazione di alto livello, impresa, occupazione e territorio;

n) In data [#], Arexpo S.p.A., su delega del Comune di Seregno ai sensi dell'accordo collaborativo di cui alla precedente lett. e), ha indetto la procedura pubblica per l'individuazione di una Fondazione ITS cui affidare, in concessione d'uso, gli spazi del Polo dell'Innovazione da adibire alla formazione, al fine di ivi attuarvi un progetto formativo coerente con le esigenze formative espresse dal territorio, come rappresentate negli allegati tecnici alla predetta procedura, e dall'interlocuzione continua tra il Comune, il medesimo Formatore ed il territorio, nonché dall'AREST che sarà sottoscritto tra il Comune, il Formatore e Regione Lombardia;

o) il Concessionario si è aggiudicato la procedura di cui alla precedente lett. n), formulando

l'offerta complessivamente migliore, come da [#];

p) il Concessionario ha fornito al Comune di Seregno e ad Arexpo S.p.A. i documenti necessari per la stipula della presente concessione (il "Contratto").

**Tutto quanto sopra premesso, tra le Parti, come sopra rappresentate,
si conviene e si stipula quanto segue:**

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il Comune di Seregno concede al Formatore la disponibilità temporanea degli spazi del Polo dell'Innovazione individuati nella planimetria quivi allegata sub n. 3) (gli "Spazi"), affinché questo ivi vi attui il progetto formativo quivi allegato sub n. 4) (il "Progetto").

2. Il Concessionario, fatto salvo l'ottenimento da parte del medesimo di ogni autorizzazione o nulla osta di legge a ciò necessario, potrà utilizzare gli Spazi unicamente per ivi attuarvi il Progetto.

2. DESCRIZIONE DEGLI SPAZI

1. Gli Spazi saranno consegnati al Formatore a seguito della loro realizzazione da parte del Comune di Seregno, agibili e con destinazione d'uso coerente con l'attività di formazione, nonché dotati di apposita certificazione energetica che il Concedente si impegna ad allegare al verbale di consegna di cui al successivo art. 3), da sottoscrivere al momento della consegna degli Spazi al Concessionario.

2. Gli Spazi saranno consegnati al Formatore idonei all'esercizio dell'attività di formazione, ma privi di allestimenti e nelle condizioni che saranno attestate nel verbale di consegna di cui al successivo art. 3.

3. CONSEGNA DEGLI SPAZI

1. In coerenza all'andamento dei lavori di realizzazione degli Spazi e del Polo

dell'Innovazione, il Comune, con preavviso di almeno 15 giorni naturali consecutivi, comunicherà al Concessionario la data di consegna degli Spazi.

2. Alla data stabilita per la consegna degli Spazi, le Parti sottoscriveranno un verbale di consegna nel quale si darà atto in contraddittorio delle condizioni degli stessi.

3. Successivamente alla sottoscrizione del verbale di consegna di cui sopra, il Concedente non potrà avanzare alcuna pretesa relativa allo stato dei luoghi ed alle condizioni degli Spazi quali risultanti dal verbale di cui al precedente articolo 3.2.

4. Salvo l'ottenimento da parte del Formatore di tutte le autorizzazioni all'uso previste e necessarie, le Parti espressamente convengono che a decorrere dalla data di consegna degli Spazi, il Formatore, ai fini del presente Contratto è autorizzato, a propria responsabilità, onere e costo, allo svolgimento dell'attività di formazione, con particolare riferimento all'attuazione del Progetto.

4. USO DEGLI SPAZI

1. Il Formatore si impegna sin d'ora, per tutta la durata del Contratto, ad esercitare negli Spazi l'attività di formazione attuando il Progetto nonché a mantenere con cura, ordine e diligenza gli Spazi ed a riconsegnarli, alla scadenza del Contratto, nello stato in cui gli stessi saranno consegnati, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso e diverso accordo tra le Parti relativamente agli allestimenti approntati negli Spazi dal Formatore.

2. Il Formatore non potrà esercitare negli Spazi alcuna attività diversa da quella di formazione connessa all'attuazione del Progetto, neppure parzialmente o provvisoriamente, senza il previo consenso scritto del Comune. E' in ogni caso sin d'ora precluso al Formatore esercitare negli Spazi attività suscettibili di modificare la natura e la destinazione degli Spazi e del Polo d'Innovazione.

3. Il Concessionario si impegna sin d'ora ad assumere tutte le precauzioni necessarie per evitare il prodursi di qualsiasi danno agli Spazi. Nel caso in cui il Concessionario eserciti

all'interno degli Spazi attività che possano provocare rischi di inquinamento, in particolare di suolo, acque sotterranee e di superficie e qualità dell'aria, sarà responsabile della prevenzione e/o rimozione di tale inquinamento e dell'eliminazione dei rifiuti e dei materiali di recupero, in modo da evitare danni al Comune e a terzi, dei quali danni il Concessionario rimarrà, comunque, unico responsabile, impegnandosi fin d'ora a tenere completamente manlevato il Comune da qualunque pretesa di terzi in relazione a tali danni.

4. Il Concessionario dovrà acconsentire all'eventuale passaggio di nuove condutture elettriche, di nuovi cavi o di altri nuovi elementi a servizio del Polo dell'Innovazione, purché non costituiscano totale impedimento all'esercizio della propria attività all'interno degli Spazi.

5. Il Concessionario non potrà installare alcuna tenda, capannone o deposito nelle immediate adiacenze esterne degli Spazi senza l'autorizzazione preventiva e scritta del Comune e le autorizzazioni eventualmente necessarie da parte delle autorità pubbliche competenti; i costi relativi saranno completamente a carico del Concessionario, con ogni manleva in merito a favore del Comune.

6. Il Comune ed i suoi mandatarî avranno libero accesso agli Spazi, dandone preavviso scritto al Concessionario almeno 24 ore precedenti alla visita salvo i casi di urgenza, per il controllo della destinazione e condizione d'uso degli Spazi e per l'eventuale esecuzione di interventi e riparazioni di pertinenza.

5. DEFINIZIONE E MONITORAGGIO DEL PROGETTO FORMATIVO

1. A seguito della sottoscrizione del Contratto, prima della consegna dello Spazio, il Formatore si obbliga a partecipare con il Comune di Seregno alle fasi di promozione, approvazione, attuazione e monitoraggio dell'AREST, obbligandosi, per quanto di competenza e su richiesta, previo preavviso, a partecipare ad incontri e riunioni, a predisporre documenti concernenti il Progetto, nonché a sottoscrivere con il Comune e

Regione Lombardia l'AREST che sarà condiviso dalle Parti con Regione Lombardia, secondo le procedure previste agli artt. 7 e 8 della L.R. n. 19/2019.

2. Il Formatore si obbliga, altresì, a partecipare con il Comune di Seregno, per quanto di competenza e previo preavviso, ad incontri periodici, da svolgersi eventualmente anche nell'ambito di strutture consultive permanenti da costituirsi da parte del Comune, con i soggetti potenzialmente interessati a fruire, in qualità di utenti, dei servizi che verranno proposti all'interno degli Spazi, al fine di rendere tempo per tempo attuale l'idoneità del Progetto a rispondere al bisogno di occupazione del tessuto imprenditoriale locale.

3. Il Formatore si impegna, pertanto, ad affinare il Progetto in ragione delle eventuali indicazioni che potranno pervenire da Regione Lombardia, nell'ambito della negoziazione dell'AREST, nonché in ragione delle indicazioni che potranno pervenire, tempo per tempo, dal Comune a seguito degli incontri di cui al precedente art. 5.2.

6. DURATA E DECORRENZA DEL CONTRATTO

1. Il Contratto decorre dalla data della sottoscrizione ed ha durata di anni 10 (dieci) a loro volta decorrenti dalla data di consegna degli Spazi al Formatore.

2. Previa verifica della volontà e delle condizioni, potrà essere concesso dal Comune al Formatore un ulteriore periodo di anni 6 (sei) alle medesime condizioni.

7. CONDIZIONI RISOLUTIVE

1. Il Formatore prende atto ed accetta che, ai sensi dell'art. 1353 c.c., il presente Contratto è integralmente subordinato alla condizione risolutiva consistente nella mancata approvazione da parte di Regione Lombardia della proposta di AREST entro i termini previsti per l'esame della domanda da parte di Regione Lombardia e comunque entro il 31 dicembre 2024. Pertanto, in caso di avveramento della predetta condizione, il Contratto si considererà risolto ai sensi e per gli effetti del citato articolo.

2. Le Parti riconoscono che la condizione risolutiva di cui al precedente art. 7.1. è pattuita

nell'esclusivo interesse del Comune, che potrà liberamente decidere di non avvalersi della stessa, anche nel caso in cui questa si verifichi.

3. Le Parti prendono altresì reciprocamente atto che, ai sensi dell'art. 1353 c.c., il presente Contratto è integralmente subordinato alla condizione risolutiva consistente nella mancata maturazione dell'agibilità degli Spazi entro il 31 luglio 2028. Pertanto, in caso di avveramento della predetta condizione, il Contratto si considererà risolto ai sensi e per gli effetti del citato articolo. Resta ferma la facoltà per le Parti di condividere la proroga del predetto termine risolutivo.

8. REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

1. Il Formatore prende atto ed accetta espressamente, senza riserva alcuna e manlevando in proposito il Comune da ogni responsabilità risarcitoria in merito, che gli Spazi saranno realizzati dal Comune unitamente ai restanti edifici del Polo dell'Innovazione.

2. Il Formatore prende altresì atto ed accetta espressamente che, ferma l'estensione minima degli Spazi di circa 2.000 mq e la destinazione d'uso, il concept degli stessi ed il cronoprogramma di realizzazione allegati sono indicativi e assoggettabili ad eventuali varianti o modifiche, anche rilevanti, nelle successive fasi di progettazione e realizzazione.

3. Anche per le ragioni di cui sopra, il Formatore si impegna a partecipare, su richiesta e per quanto di competenza, ad eventuali incontri afferenti alla definizione della progettazione degli Spazi, con particolare riferimento alla definizione del documento di indirizzo della progettazione degli Spazi e, per quanto connesso a questi, del Polo dell'Innovazione.

4. Il Comune, in merito ai lavori di realizzazione di cui sopra, si impegna a notificare costantemente il Formatore circa l'andamento della progettazione e dell'esecuzione dei lavori.

5. Resta inteso altresì che il Concessionario, a decorrere da settembre 2026, previo congruo preavviso da parte del Comune, dovrà avviare l'utilizzo dell'Opera anche nel caso in cui

questa possa essere consegnata precedentemente alle date previste nel Cronoprogramma indicativo quivi allegato.

9. CANONE

1. Le Parti convengono di determinare il corrispettivo annuo per la concessione in oggetto in Euro [#] + iva (il "Canone") che sarà corrisposto in n. 4 rate trimestrali anticipate di pari importo, da corrispondere al Comune, a decorrere dalla data di consegna degli Spazi, entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di scadenza.

2. A far data dal secondo anno dalla consegna degli Spazi, il Canone sarà soggetto ad indicizzazione annuale sulla base dell'Indice Nazionale dei Prezzi di Consumo pubblicato dall'Istat ("Indice Istat) nella misura del 100%.

3. Il pagamento dell'aggiornamento del Canone relativo alle rate scadute nell'annualità di riferimento prima della pubblicazione dell'Indice Istat sulla Gazzetta Ufficiale, avverrà mediante conguaglio da effettuarsi sull'importo da corrispondersi nelle rate successive.

4. Il Concessionario effettuerà i pagamenti del Canone tramite bonifico bancario i cui estremi saranno riportati in calce ad ogni fattura predisposta dal Comune. Le fatture in questione perverranno al Concessionario indicativamente entro 5 (cinque) giorni prima del termine di scadenza del relativo pagamento.

5. Nel caso di ritardo nell'adempimento dell'obbligo di pagamento del Canone e degli oneri accessori da parte del Concessionario, verrà applicato sull'importo dovuto l'interesse legale di mora maturato fino alla data di effettivo pagamento.

6. La costituzione in mora del Concessionario nel caso di ritardato pagamento del Canone non sarà preceduta da alcun atto formale da parte del Comune e, pertanto, gli effetti della suddetta mora si produrranno automaticamente allo scadere del termine previsto per il pagamento del Canone.

7. È fatto salvo, in ogni caso, per il Comune, il risarcimento del maggior danno e la facoltà

di quest'ultimo di iniziare la procedura contenziosa presso la competente sede giudiziaria.

8. Eventuali eccezioni di qualsiasi natura opposte dal Concessionario non consentiranno allo stesso il diritto di evitare, ritardare ovvero sospendere, il pagamento del Canone alle scadenze previste, nonché di tutti i costi ed oneri accessori determinati e da determinarsi ai sensi del presente Contratto.

9. Resta inteso tra le Parti che il Canone si intende comprensivo anche degli oneri economici della manutenzione ordinaria degli Spazi di cui al successivo art. 11.

10. ONERI ACCESSORI

1. Il Concessionario dovrà stipulare autonomamente e direttamente, sostenendone esclusivamente i relativi costi ed oneri, i contratti per la pulizia degli Spazi, per il loro allestimento, per l'allacciamento delle linee telefoniche, internet, per la fornitura di elettricità, gas e di acqua, per lo svolgimento dell'attività di formazione, e pagare regolarmente i relativi abbonamenti e bollette alla scadenza, nonché sostenere i costi di eventuali riparazioni di contatori e rubinetti.

2 Il Concessionario provvederà all'allacciamento delle attrezzature e degli impianti di qualsiasi natura necessari per l'esercizio delle proprie attività all'interno degli Spazi (telefono, fax, rete elettrica, wifi, ecc.) e, pertanto, rinuncerà ad invocare la responsabilità del Comune in caso di ritardo nel predetto allacciamento, dovuto a qualsiasi motivo, fatto salvo il caso che il ritardo sia dovuto al comportamento gravemente colposo o doloso del Comune.

3. Il Concessionario sopporterà autonomamente gli oneri fiscali derivanti dalle spese relative a tali servizi e abbonamenti.

4. A decorrere dalla data di consegna degli Spazi, saranno altresì a carico del Concessionario, in proporzione ai metri quadri degli Spazi e con periodicità annuale, gli oneri accessori concernenti le spese per la manutenzione ordinaria degli spazi aperti e d'uso comune del

Polo dell'Innovazione esterni agli Spazi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: manutenzione del verde, pulizie, utenze).

5. Con riferimento agli oneri di cui al precedente paragrafo 4, il Concessionario prende atto ed accetta che l'erogazione dei relativi servizi sarà svolta da operatori professionali individuati dal Comune o da suoi aventi causa, secondo le migliori condizioni di mercato.

6. Il Comune terrà aggiornato il Concessionario sull'andamento dei costi degli oneri di cui ai precedenti paragrafi 4 e 5 e, nel caso in cui questi siano di importo tale da incidere in modo significativo sulla sostenibilità economico finanziaria dell'attività di formazione condotta negli Spazi dal Formatore, su richiesta adeguatamente motivata di quest'ultimo, il Comune potrà eventualmente valutare una riduzione, temporanea o definitiva, dell'importo del Canone.

11. MANUTENZIONE DEGLI SPAZI

1. Il Concessionario si impegna a mantenere gli Spazi in buone condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con la regolare e diligente manutenzione.

2. Tutte le spese di manutenzione ordinaria degli Spazi saranno a carico del Comune ed i relativi costi ricompresi nel pagamento del Canone.

3. Resta inteso che le attività di manutenzione ordinaria sono quelle dipendenti dal normale uso degli Spazi e da eseguire a ricorrenza periodica; pertanto, tutti quei lavori, attuati anno per anno od anche ad intervalli occasionali al fine di mantenere gli Spazi nella normale efficienza sono da classificarsi opere di manutenzione ordinaria.

4. Le opere di manutenzione ordinaria relative agli Spazi sono, in via esemplificativa, le seguenti:

(i) manutenzione dei pavimenti e rivestimenti;

(ii) manutenzione di qualsiasi impianto ed attrezzatura all'interno ed all'esterno degli Spazi purché relativi a questo, quali unità di riscaldamento, condizionamento, ventilazione,

impianti elettrici e telefonici, in conformità con la normativa in vigore;

(iii) sostituzioni di materiali deteriorati dall'uso;

(iv) manutenzione, controlli e verifiche periodiche di tutti gli impianti relativi agli Spazi.

5. Le attività di manutenzione straordinaria degli Spazi e del Polo dell'Innovazione sono a carico del Comune.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli Spazi saranno, tuttavia, a carico del Concessionario se resi necessari per fatto o colpa imputabile ad un comportamento del Concessionario stesso, o di soggetti allo stesso riferibili, fatto salvo il deterioramento d'uso, che resta a carico del Comune.

7. Con riferimento agli oneri di cui al presente articolo, il Concessionario prende atto ed accetta che l'erogazione dei relativi servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria sarà svolta da operatori professionali individuati dal Comune o da suoi aventi causa, secondo le migliori condizioni di mercato.

12. MIGLIORIE E MODIFICHE AGLI SPAZI

1. Nel caso in cui il Comune concordi con il Concessionario di eseguire a spese del primo eventuali opere di miglioria si darà luogo, a fine lavori, ad una maggiorazione del Canone commisurata ad una percentuale stabilita dalle Parti e formalizzata per iscritto in relazione alle migliorie apportate.

2. L'incremento del Canone per le opere di cui al presente articolo decorrerà dal mese successivo a quello in cui i lavori saranno ultimati.

3. Il Concessionario non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati agli Spazi. Se però vi è stato il previo consenso scritto del Comune, il Comune pagherà un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna degli Spazi.

4. Salvo quanto espressamente disposto in relazione alle migliorie, ogni modifica interna ed

esterna agli Spazi, ad eccezione di quelle relative alle pareti mobili o a meri allestimenti, potrà essere eseguita dal Concessionario a sua cura e spese solo su espressa autorizzazione preventiva scritta del Concedente.

13. ESONERO DA RESPONSABILITA' DEL CONCEDENTE

1. Il Concessionario esonera e manleva espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni di qualunque natura che possano derivare allo stesso, ai suoi dipendenti o a terzi da attività svolte negli Spazi o nel Polo dell'Innovazione, salvo che i danni derivino direttamente dal comportamento gravemente colposo o doloso del Comune.

2. Il Concessionario esonera altresì il Concedente da qualsiasi responsabilità, fatte salve le ipotesi di dolo e colpa grave direttamente imputabili al Comune, per le seguenti ipotesi: (a) in caso di danni dovuti ad incendio, furto, infiltrazioni, inquinamento, umidità o altre circostanze relative alla proprietà del Concessionario o ad elementi installati o custoditi negli Spazi; (b) in caso di furto o altri atti criminosi compiuti all'interno degli Spazi in relazione ai quali il Comune non assume alcun obbligo di sorveglianza; (c) in caso di sospensione, dovuta a cause di forza maggiore, della fornitura elettrica, di acqua al sistema antincendio automatico, all'impianto di condizionamento e di riciclo dell'aria; (d) in caso di distruzione totale o parziale degli Spazi per cause non imputabili direttamente al Comune.

3. Il Comune è altresì sollevato dal Concessionario per ogni responsabilità civile o penale in relazione a qualunque fatto o danno connesso alla custodia degli Spazi da parte del Formatore, nonché in relazione a qualunque fatto o danno occorso a persone o cose all'interno degli Spazi durante la vigenza del Contratto, nonché connesse all'attuazione del Progetto da parte del Formatore.

14. INSEGNE

1. Previo assenso delle competenti autorità pubbliche, al Concessionario è concesso il diritto di installare, mantenere e sostituire, per tutta la durata del Contratto, insegne commerciali,

sulla natura e contenuto delle quali dovrà essere espresso il preventivo gradimento scritto del Comune.

2. Tutte le insegne saranno installate e mantenute dal Concessionario a propria cura, spese, responsabilità.

15. ASSICURAZIONI

1. Il Concessionario, entro 5 (cinque) giorni naturali consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna degli Spazi, si obbliga a stipulare ed a mantenere efficace per tutta la durata del Contratto con primaria compagnia assicurativa, a proprie spese, adeguate polizze assicurative per la copertura di rischi inerenti alla custodia degli Spazi. In particolare, il Concessionario dovrà attivare, dandone dimostrazione al Comune, una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e da rischio locativo, compresa la responsabilità civile derivante dall'attività esercitata negli Spazi con un massimale non inferiore ad almeno Euro 3.000.000 (tre milioni). Il Comune dovrà essere espressamente qualificato quale Terzo.

16. INADEMPIENZE – PENALI – RISOLUZIONE - REVOCA

1. In caso di inadempienze da parte del Concessionario degli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente Contratto, il Comune procederà alle relative contestazioni a mezzo raccomandata A.R. o tramite Posta Elettronica Certificata invitando il Concessionario ad assolvere ai mancati impegni entro un congruo e adeguato termine temporale.

2. In caso di reiterata inadempienza o di mancato riscontro alla contestazione di cui sopra, il Comune provvederà ad inoltrare formale diffida ad adempiere comminando contestualmente una penale da 50,00 Euro a 5.000,00 Euro in funzione dell'entità e della relativa gravità dell'inadempienza.

3. Il reiterarsi ulteriore dell'inadempienza o la mancata corresponsione della citata sanzione saranno ritenuti motivi sufficienti per avviare la procedura di risoluzione per inadempimento del presente Contratto. In tal caso, il Comune si riserverà, a tutela dei propri interessi, di

richiedere, nelle forme e nelle sedi ritenute opportune, il risarcimento di tutti i danni derivanti dall'interruzione del rapporto.

4. La Concessione potrà essere altresì revocata dal Comune in caso di eventi straordinari legati ad esigenze di pubblica palese necessità e utilità che richiedano l'utilizzo degli Spazi, senza alcun diritto ad eventuali risarcimenti a favore del Concessionario. Nel caso in cui non sia consentito al Concessionario di utilizzare una sede alternativa, la stessa avrà diritto al rimborso del Canone già inutilmente corrisposto.

5. In caso di risoluzione o revoca, il Contratto non sarà più efficace ed il Concessionario avrà l'obbligo di riconsegnare gli Spazi nello stato della loro consegna, entro 10 (dieci) giorni naturali consecutivi dalla data di comunicazione del suddetto provvedimento.

6. La valutazione di eventuali danni materiali riscontrati nella fase di riconsegna degli Spazi confluirà nel computo della citata richiesta di risarcimento.

7. Qualora a seguito della risoluzione del presente Contratto, il Concessionario debba versare al Comune, a qualsiasi titolo, somme di denaro, quest'ultimo, potrà in ogni caso rivalersi sulla cauzione di cui al successivo art. 18), limitatamente all'importo che il Concessionario debba versare al Comune.

8. Qualora gli Spazi venissero interamente distrutti a seguito di inondazione, guerra, terremoto o altri eventi del tutto indipendenti dal comportamento delle Parti, il presente Contratto sarà automaticamente risolto con effetto immediato, senza oneri per il Comune.

9. Qualora gli Spazi dovessero essere solo parzialmente distrutti a causa del verificarsi di uno degli eventi di cui sopra, le Parti avranno facoltà di risolvere il presente Contratto o di mantenerne la validità, riducendo proporzionalmente il Canone, senza ulteriori oneri per il Comune.

17. DIVIETO DI CESSIONE

1. E' fatto assoluto divieto per il Concessionario di cedere a terzi, integralmente o

parzialmente, il presente Contratto, pena la sua revoca.

18. CAUZIONI

1. Il Concessionario, a titolo di garanzia di tutti gli impegni assunti dal medesimo ai sensi del presente Contratto per la fase precedente la consegna degli Spazi, ha rilasciato a favore del Comune, che con la firma del Contratto ne dà quietanza, una cauzione di importo pari a due mensilità del Canone.

2. Contestualmente alla sottoscrizione del verbale di consegna degli Spazi di cui al precedente art. 3), il Concessionario integrerà l'importo della predetta cauzione di un importo pari a 2 (due) mensilità del Canone, in modo tale che l'importo complessivo della cauzione per la concessione d'uso degli Spazi, a decorrere dalla predetta data, sia pari a 4 (quattro) mensilità del Canone. A decorrere dal primo giorno del quinto anno di durata della Concessione, su richiesta del Concessionario, la predetta cauzione sarà ridotta di una mensilità, in modo tale che l'importo complessivo della cauzione per la restante durata della concessione sia pari a 3 (tre) mensilità del Canone.

3. L'importo della cauzione sarà trattenuto dal Comune per tutta la durata dell'efficacia del presente Contratto e dovrà essere reintegrato dal Concessionario in ogni caso in cui lo stesso, in corso di esecuzione del Contratto, sia diminuito per qualsiasi ragione dovuta al Concessionario.

4. Le Parti convengono altresì che l'importo della cauzione, su cui non saranno dovuti interessi, verrà restituito al termine del Contratto, fatta eccezione per il caso in cui gli impegni assunti col presente Contratto non siano rispettati dal Concessionario.

19. DOMICILIO E REFERENTI

1. Ai fini dei rapporti gestionali e giuridici relativi al presente Contratto, il Comune individua i seguenti riferimenti:

- sede legale: Piazza Martiri della Libertà, 1, tel. 0362.2631 - PEC [#]

- referente: dott. [#], mail [#], tel.[#];

2. Ai fini dei rapporti gestionali e giuridici relativi al presente Contratto, il Concessionario individua i seguenti riferimenti:

- sede legale: [#], tel. [#] – PEC [#];

- referente: dott. [#], mail [#], tel.[#].

3. Entro 5 giorni naturali consecutivi dalla sottoscrizione del Contratto, il Concessionario si obbliga, altresì, a individuare e comunicare al Comune un referente tecnico per l'interlocuzione con il Comune concernente le attività da svolgere ai fini della promozione ed attuazione dell'AREST e della definizione del Progetto, nonché un referente tecnico per l'interlocuzione con il Comune ai fini della definizione del documento di indirizzo della progettazione degli Spazi e, per quanto connesso a questi, del Polo dell'Innovazione.

20. PRIVACY

1. Le Parti dichiarano di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento Europeo 2016/679 nonché del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., ai propri rappresentanti, i cui dati personali vengono trattati nell'ambito del presente procedimento, o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del presente Contratto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso.

2. Le Parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del Contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

3. Il Comune di Seregno tratta i dati ad esso forniti per la gestione del Contratto e l'esecuzione economica ed amministrativa dello stesso, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi nonché per fini di studio e statistici.

4. Con la sottoscrizione del presente Contratto il Concessionario acconsente espressamente

alla diffusione dei dati conferiti, trattati in forma anonima, tramite il sito internet www.comune.seregno.mb.it.

21. NORME CONCLUSIVE

1. Per la risoluzione di qualsiasi vertenza dovesse insorgere in relazione ai contenuti del presente Contratto, si individua la competenza territoriale del Foro di Monza.
2. Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente previsto in questo Contratto, si richiamano le norme legislative, del codice civile e le altre disposizioni vigenti in materia.
3. La presente scrittura privata verrà registrata solo in caso d'uso, con spese a carico della Parte richiedente.
4. Il presente Contratto, interamente redatto in modalità elettronica, viene sottoscritto dalle Parti con firma digitale previa verifica della validità dei certificati utilizzati, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.
5. Il presente Contratto sarà oggetto di modifica solo su concorde volontà scritta tra le Parti ed a seguito dell'adozione di regolamenti o atti amministrativi applicabili, ai fini di un automatico adeguamento alle norme in essi contenute.

22. ALLEGATI

1. relazione tecnica della realizzazione del Polo dell'Innovazione;
2. cronoprogramma di massima dei lavori di realizzazione del Polo dell'Innovazione;
3. individuazione e planimetria degli Spazi;
4. progetto formativo.

Letto, confermato e sottoscritto.

COMUNE DI SEREGNO

[#]

[#]

[#]

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Concessionario, previa attenta lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli articoli: 3 (CONSEGNA DEGLI SPAZI), 4 (USO DEGLI SPAZI), 7 (CONDIZIONI RISOLUTIVE), 9 (CANONE), 10 (ONERI ACCESSORI), 12 (MIGLIORIE E MODIFICHE AGLI SPAZI), 13 (ESONERO DA RESPONSABILITA' DEL CONCEDENTE), 16 (INADEMPIENZE – PENALI – RISOLUZIONE - REVOCA), 18 (CAUZIONI), dichiara espressamente di approvarle.

[#]

[#]

Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 32 del DPR n. 642/1972, mediante il modello di versamento F24.