

SUBCONCESSIONE GRATUITA DI IMMOBILE INDISPONIBILE

SCRITTURA PRIVATA

In data 09/01/2021 a Cesena, nella sede di Techne sita in Via

Savolini 9, fra i Signori:

- Sergio Lorenzi, in qualità di Presidente di Techne Società Consortile a Responsabilità Limitata, di seguito denominata Techne;

- Margherita Collareta, in qualità di Presidente Legale Rappresentante di En.A.I.P. Forlì Cesena, di seguito denominata En.A.I.P.;

e, altresì, di seguito e congiuntamente denominati "Soggetti sottoscrittori" ovvero "Parti";

PREMESSO CHE:

- In data 31/07/2013 il Comune di Cesena, codice fiscale: 00143280402 con sede in Cesena, Piazza del Popolo n. 10, nella persona del suo dirigente Gabriele Gualdi, nato a Cesena il 30/01/1957, domiciliato presso la sede comunale, il quale è intervenuto nella sua qualità di funzionario dirigente in base a quanto stabilito dall'art. 47 del Regolamento dei Contratti, per dare esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. 205 del 26/06/2012 ed alla Determinazione Dirigenziale n. 454/2013 del 10/04/2013, ha

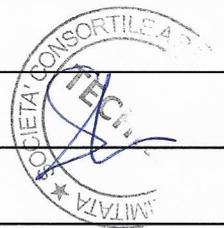


affidato gratuitamente in concessione alla società Techne i
locali ad uso scuola e laboratori, siti in Cesena, Via
Cristoforo Savolini n. 9, catastalmente identificati al
Catasto Fabbricati del Comune di Cesena nel Fg. 98 con
mapp. 1660 sub 2 e l'uso della corte comune, da condividere
con l'Istituto Professionale per l'Industria e
l'Artigianato Ubaldo Comandini, sub 11;

- Sull'immobile è stato iscritto un vincolo di destinazione a
struttura scolastica e sede del Centro di Formazione
Professionale della durata di 50 (cinquanta) anni a favore
della Regione Emilia Romagna, con decorrenza dal 02/11/1993
e scadenza il 01/11/2043;

CONSIDERATO CHE:

- L'art. 8 del contratto di concessione gratuita,
sottoscritta il 31/07/2013, prevede la facoltà del
concessionario di subconcedere in tutto o in parte i locali
concessi, previa autorizzazione da parte del concedente;
- Il concessionario, con nota del 10/09/2013, assunta al PGN.
72014 del 23/09/2013, ha chiesto l'autorizzazione a
subconcedere ad En.A.I.P. Forlì-Cesena alcuni spazi posti
al piano terra e tutti quelli presenti al piano primo del
suddetto immobile per lo svolgimento di attività di
formazione professionale;
- Sia Techne che En.A.I.P. da anni collaborano alla
realizzazione congiunta di iniziative di formazione



professionale e che pertanto l'attività che En.A.I.P.

andrebbe a svolgere in tali locali sarebbe conforme con

l'uso per il quale l'immobile è stato concesso;

- Il Comune di Cesena, con Determinazione Dirigenziale n. 1441 del 28/10/2013, in applicazione a quanto previsto all'art. 8 del contratto di concessione gratuita sottoscritto il 31/07/2013, ha autorizzato Techne a subconcedere ad En.A.I.P. Forlì-Cesena gli spazi richiesti come da nota del 10/09/2013;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

fra Techne ed En.A.I.P., come sopra rappresentati, si conviene quanto segue:

Techne subconcede al subconcessionario ENAIP alcuni spazi posti al piano terra e tutti quelli presenti al piano primo dell'immobile sito in Cesena (Fc) Via Cristoforo Savolini n. 9, così come richiesto al Comune di Cesena con nota del 10/09/2013, assunta al PGN. 72014 del 23/09/2013 e concesso dal medesimo Ente con Determinazione Dirigenziale n. 1441 del 28/10/2013 e meglio individuati nella planimetria allegata.

SONO PATTI E CONDIZIONI

ARTICOLO 1

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE

Techne consegna ad En.A.I.P. i locali di cui sopra, oggi catastalmente destinati a:

- scuola, laboratori scientifici e servizi, per una superficie complessiva di circa mq 2800;
- uso comune area cortilizia;



En.A.I.P. si impegna a mantenere tali locali in buono stato manutentivo, ai sensi dell'art. 1587 e 1588 del C.C. sino alla loro restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa.

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE D'USO

En.A.I.P. si impegna a restituire, al termine della Subconcessione, detti locali attrezzati nelle medesime condizioni e stato in cui si trovano al momento della consegna, salva l'ordinaria usura e deperimento. E' tassativamente esclusa la possibilità di realizzare qualunque opera che modifichi sia la destinazione che l'utilizzo degli spazi concessi in uso.

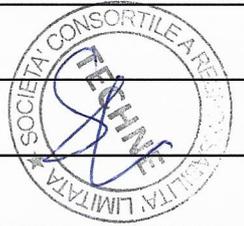
In ogni caso la destinazione e l'uso dei locali suboncessi dovrà essere conforme alla relativa agibilità ed abitabilità rilasciata dagli uffici competenti ed alle autorizzazioni e concessioni a seguito di lavori o cambi di destinazione. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di risoluzione anticipata così come al successivo art. 9.

L'immobile viene subconcesso nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trova, e potrà essere utilizzato per gli scopi previsti dallo Statuto del subconcessionario, conformemente alle proprie attività.

ARTICOLO 3

SICUREZZA ED ASSICURAZIONI

1. En.A.I.P. assume piena ed esclusiva responsabilità per il corretto utilizzo degli spazi attrezzati e, a tal fine, si impegna a condurvi attività compatibili con la natura e le finalità degli stessi. Le attività che comportano rischi rilevanti ai fini della sicurezza, quali ad esempio utilizzo di sostanze infiammabili, sostanze a rischio di scoppio, prodotti



chimici caratterizzati da "Frase di Rischio" rilevanti, sostanze cancerogene, sostanze a rischio biologico, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti rilevanti, attività rumorose con $(L_{Ex,gh}) > 85$ db(A), attività che producono vibrazioni, campi elettromagnetici, attività che comportano rischi da interferenza con i lavoratori e i consisti di Techne e comunque con le altre persone che accedono a qualsiasi titolo nei locali comuni del complesso edilizio, ecc. dovranno essere preventivamente autorizzate da Techne.

2. Techne autorizza sin da ora En.A.I.P. ad utilizzare sostanze combustibili e lubrificanti nonché l'impiego di attrezzature per la saldatura elettrica e ossiacetilenica all'interno dei laboratori "in quantitativo e numero tale da non rientrare nelle attività elencate nel DM 16 febbraio 1982" e quindi non soggette a modifica del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato a Techne dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena. Le sostanze infiammabili devono essere tenute in deposito in quantitativo minimo per lo svolgimento delle proprie attività formative, in contenitori conformi alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, lontano da fonti di innesco e al riparo da atti vandalici. L'utilizzo di tali sostanze infiammabili oltre che le attrezzature di saldatura elettrica e ossiacetilenica e qualsiasi attrezzatura che possa essere fonte d'innesco di incendi dovranno essere utilizzate "solo ed esclusivamente in presenza del personale docente di Enaip e messe sotto chiave al termine del loro utilizzo sempre a cura e responsabilità del personale di En.A.I.P.". Ogni attività che comporti la modifica dell'attuale Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato a Techne dovrà essere preventivamente autorizzata da Techne.



3. Le parti convengono di comune accordo che il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione di Techne e il Tecnico che cura il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi su incarico di Techne possano accedere nei locali condotti da En.A.I.P. per verificare il rispetto di quanto sopra riportato, in qualsiasi momento con semplice e immediata comunicazione verbale.

A tale proposito En.A.I.P. si impegna a presentare a Techne, prima della presa in consegna dei locali, il proprio Documento di Valutazione dei Rischi redatto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e l'elenco delle persone che compongono l'organigramma aziendale per la sicurezza.

4. En.A.I.P. assume, altresì, piena ed esclusiva responsabilità per tutti i danni causati e imputabili all'improprio utilizzo degli spazi attrezzati, degli arredi e dei locali dati in subconcessione, nonché per tutti i danni che dovessero essere arrecati in ragione o conseguenza delle attività in esso svolte, impegnandosi a rimborsare a Techne quanto dovuto in conseguenza dei danni eventualmente subiti. En.A.I.P. si impegna, altresì, a stipulare idonee e congrue polizze assicurative a copertura della responsabilità civile e RCO verso terzi in conseguenza delle attività svolte, ed a consegnarne copia a Techne.

5. Techne si impegna a stipulare adeguate Assicurazioni per

- Incendio per rischi civili
- Polizza eventi speciali per rischi civili
- Furto e guasti cagionati dai ladri

anche per i locali in uso da Enaip avendo cura di indicare nelle polizze la clausola di "Rinuncia di Rivalsa" nei confronti di Enaip stessa.



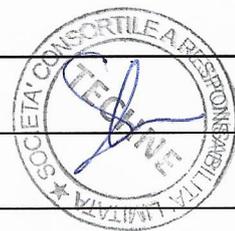
Techne si impegna a consegnare le copie delle polizze stipulate a Enaip.

ARTICOLO 4

UTENZE E MANUTENZIONE

1. Techne si impegna a mettere a disposizione di Enaip gli spazi attrezzati facendoli trovare riscaldati e puliti.

2. En.A.I.P. corrisponderà a Techne il rimborso delle utenze, delle spese di pulizia, dell'uscierato, delle Assicurazioni, delle spese di manutenzione necessarie a mantenere i locali e gli impianti in efficienza e quindi rispondenti alla destinazione d'uso, nonché di tutte le altre spese annesse all'immobile (parti interne ed esterne), funzionali sia al subconcedente che al subconcessionario. La ripartizione di dette spese verrà effettuata trimestralmente attraverso l'imputazione pro quota, sulla base degli spazi utilizzati da En.A.I.P., di quanto complessivamente contabilizzato da Techne a titolo di pulizie ed utenze per la fornitura di elettricità, gas o altri combustibili, acqua, manutenzione impianto termico, manutenzione impianto elettrico, manutenzione impianto e mezzi di prevenzione incendi, verifica impianto di messa a terra, manutenzione e verifiche ascensore, verifiche impianto per la protezione scariche atmosferiche, etc..



ARTICOLO 5

AUTORIZZAZIONI PER LAVORI

En.A.I.P. potrà aggiungere arredi, complementi di arredo e attrezzature a quanto già esistente, nonché adeguare i locali secondo le proprie esigenze, mentre potrà adeguare alle proprie esigenze l'impianto elettrico, telefonico e di rete solo ed esclusivamente dopo preventiva autorizzazione da parte

di Techne. Comunque le attrezzature e gli adeguamenti tecnici dovranno essere conformi alle normative vigenti relative alla sicurezza sul lavoro e sottoposte a regolare manutenzione come previsto dal libretto di uso e manutenzione a corredo delle attrezzature e degli impianti stessi. Le dichiarazioni di conformità e il piano di manutenzione delle attrezzature dovranno essere sottoposte a Techne preventivamente ai fini autorizzativi. La realizzazione di ogni intervento necessario per rendere eventualmente idonei all'uso convenuto i locali sopra descritti è totalmente a carico del Concessionario senza che vi sia risarcimento alcuno da parte di Techne. Tutte le opere di miglioramento dei locali, al termine della subconcessione rimarranno acquisite al patrimonio di Techne senza che il subconcessionario abbia a pretendere rimborsi o indennità alcuna.



ARTICOLO 6

DURATA

1. Gli spazi attrezzati come sopra individuati e descritti, sono attribuiti ad En.A.I.P. in subconcessione d'uso per 18 mesi, con decorrenza dal 02/01/2021 e scadenza il 30/06/2022



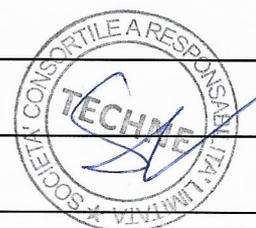
ARTICOLO 7

CANONE DI SUBCONCESSIONE E RIMBORSO DELLE SPESE

1. Non è prevista la corresponsione di alcun canone di subconcessione;

2. En.A.I.P. si obbliga a corrispondere a Techne

esclusivamente il rimborso delle utenze, delle spese di pulizia, dell'uscierato, delle Assicurazioni, delle spese di manutenzione necessarie a mantenere i locali e gli impianti in efficienza e quindi rispondenti alla destinazione d'uso, nonché di tutte le altre spese annesse all'immobile (parti interne ed esterne), funzionali sia al subconcedente che al subconcessionario per l'importo che risulterà determinato sulla base di quanto disposto dall'art.4, oltre IVA, da corrisponderci trimestralmente e da versare entro la fine del mese successivo.



ARTICOLO 8

CONTENZIOSO

In caso di contenzioso derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione della presente Subconcessione che non possa essere amichevolmente definito, si procederà ai sensi di legge innanzi all'Autorità Giurisdizionale competente.

ARTICOLO 9

PRESA VISIONE DEI LOCALI

Il Subconcessionario dichiara di detenere alla data odierna i locali concessi in subconcessione e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano.



ARTICOLO 10

CLAUSOLA RISOLUTIVA

È fatto assoluto divieto di tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive con esclusione della

quantità minimale necessaria all'esercizio dell'attività

didattica, nel rispetto di ogni normativa vigente in materia

di prevenzione incendi.

Inoltre è fatto divieto al Subconcessionario di cambiare le

destinazioni d'uso convenute nel presente contratto se non

formalmente autorizzate.

Se tali divieti dovessero essere disattesi dal

Subconcessionario, si ha l'immediata risoluzione della

concessione stessa senza preavviso, senza notifica alcuna.

Il Subconcedente può recedere dal presente contratto, oltre ai

casi di inadempienza precedentemente indicati e nei casi

previsti dalla legge, anche nel caso in cui:

- l'immobile o l'edificio nel quale esso sia compreso,

risulti gravemente danneggiato per un qualsiasi motivo e

debba essere assicurata la stabilità con lavori edili

indispensabili;

- il Subconcessionario non occupi continuativamente

l'immobile senza giustificato motivo lasciandolo in

evidente stato di abbandono.

Realizzatasi la risoluzione o la revoca del contratto, il

Subconcessionario dovrà, dietro invito del Subconcedente,

provvedere a consegnare entro congruo termine, fissato dal

Concedente stesso, l'immobile vuoto e ripristinato, in

condizioni normali, escluse eventuali addizioni o migliorie

eseguite e fatto salvo il normale deperimento d'uso.



ARTICOLO 11

SPESE DI BOLLO, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Le parti dichiarano che la subconcessione in uso del bene demaniale di cui al presente atto avviene a titolo gratuito, pertanto ai sensi dell'art. 67, comma 1^, ed a norma dell'articolo 2.1 della tariffa parte II del D.P.R. 131/1986, il presente è soggetto a registrazione esclusivamente in caso d'uso. Tutte le spese relative al contratto, comprese l'imposta di bollo ed eventualmente quella di registro, sono poste a carico del Subconcessionario, che espressamente le assume.

ARTICOLO 12

CONCLUSIONI

La presente subconcessione non potrà essere modificata se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali verifiche.

Techne soc. cons. a r.l. - Sergio Lorenzi

Enaip Forlì Cesena - Margherita Collaresca



AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale di Forlì-Cesena

Ufficio Telematico di Forlì
20 GEN 2021
N. 109 Mod. 3 e 3/4/10
Euro
L'ADDETTO AL SERVIZIO



ALLEGATO 1 - Planimetria dei locali

RIPARTIZIONE SEDE TECHNE

Piano Terra: 1.446,48 mq di cui

- 690,84 mq per uffici e servizi (TECHNE)
- 228,90 mq ex laboratorio saldatura (ENAIP)
- 526,74 mq ex laboratorio meccanico e servizi adiacenti (ENAIP)

Primo Piano: 529,20 mq di cui:

- 529,20 mq per aule, uffici e servizi (ENAIP)

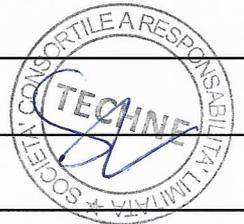
Secondo Piano: 1019,76 mq di cui:

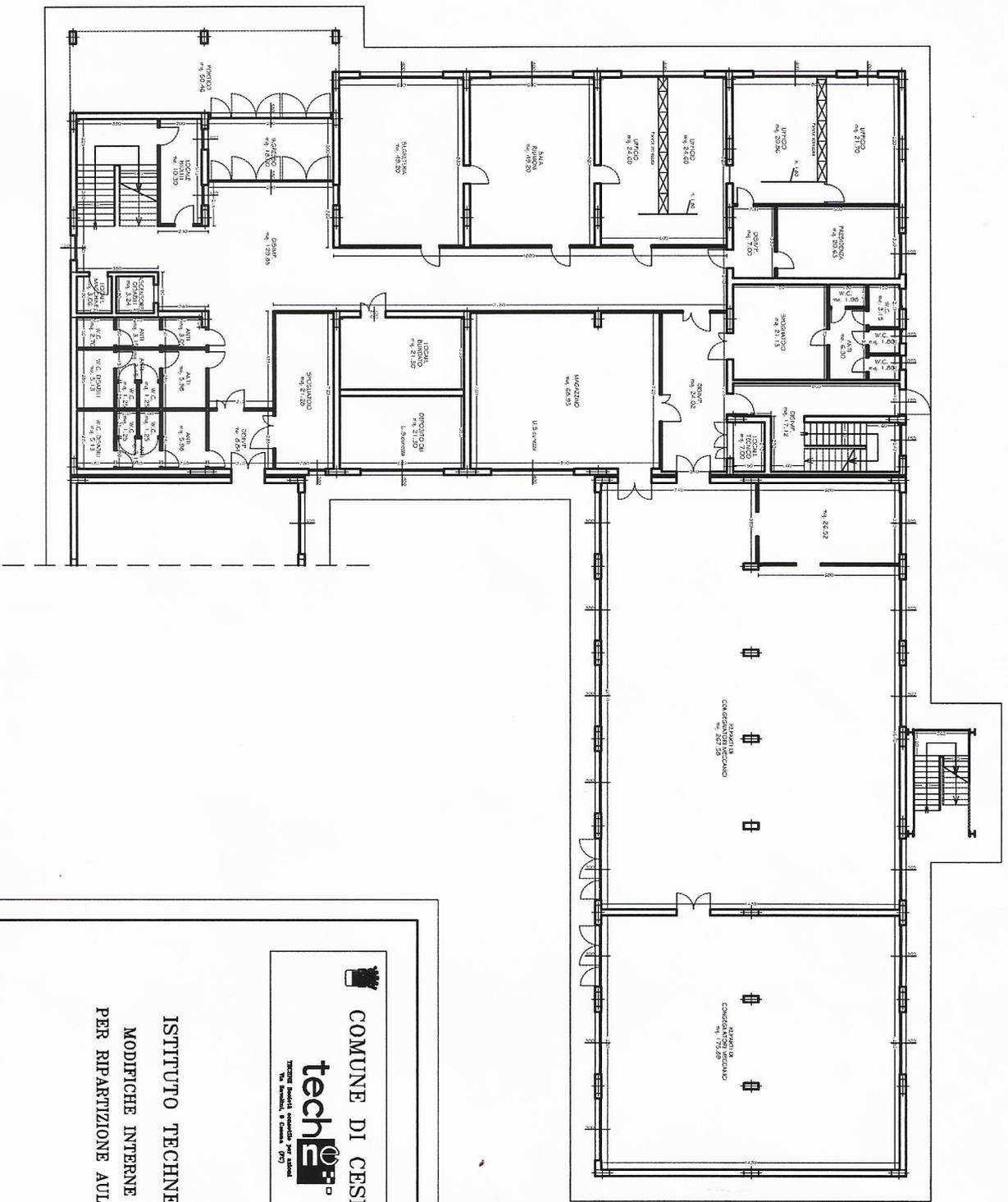
- 1019,76 mq per aule e servizi (TECHNE)

Complessivamente Piano Terra + Primo Piano + Secondo Piano:

2.995,44 mq di cui:

- 1.710,60 mq in uso a TECHNE - pari al 57.11%
- 1.284,84 in uso a ENAIP - pari al 42.89%

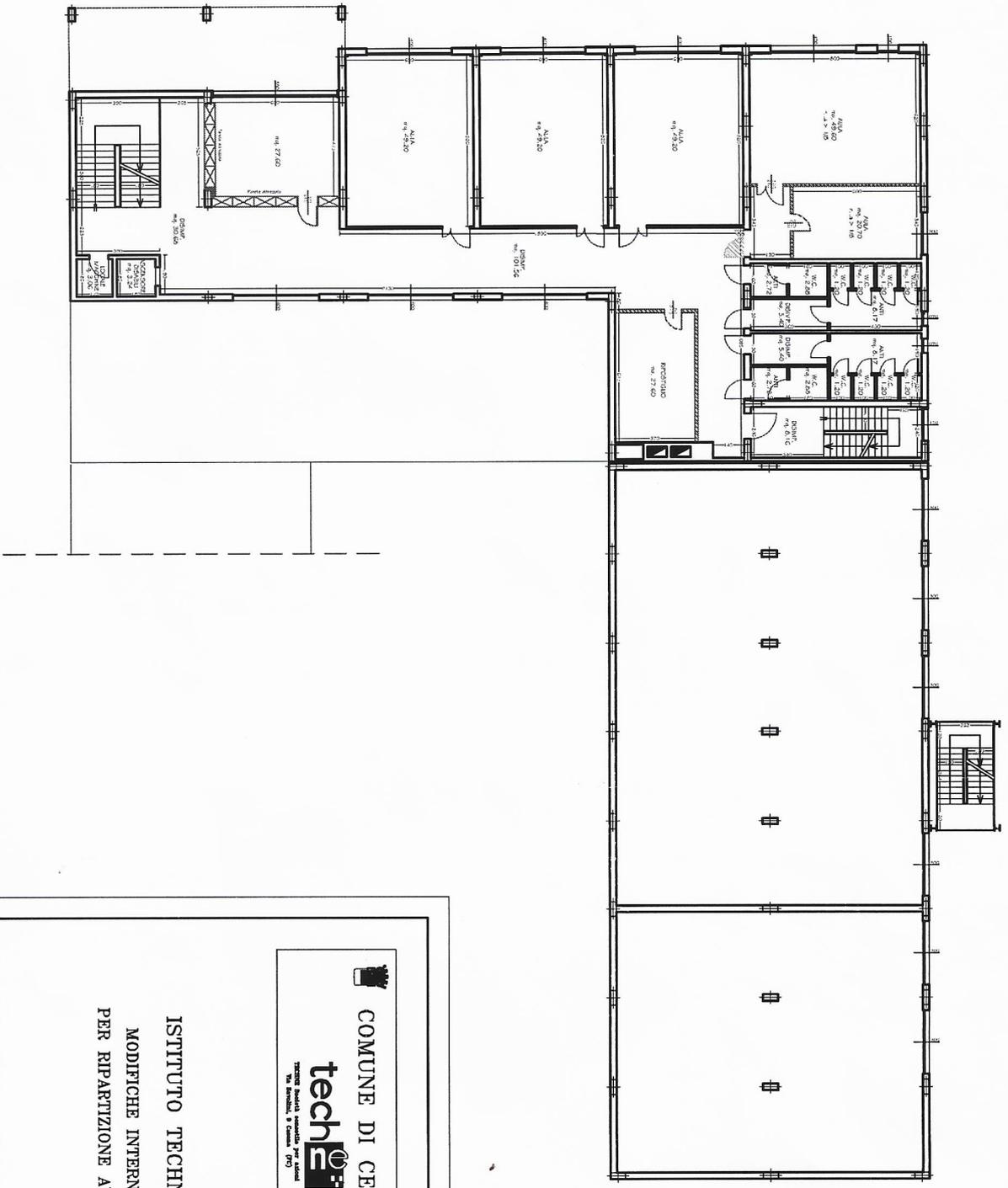





COMUNE DI CESENA
techE
TECNOLOGIE ELETTRICHE PER LE ATTIVITÀ
 TECNICHE, SCIENTIFICHE E RICERCHE

ISTITUTO TECHNE
MODIFICHE INTERNE
PER RIPARTIZIONE AULE

TAV. 1	PIANTA PIANO TERRA
AGOSTO 2010	FILE: ISTITUTO TECHNE_2.dwg




COMUNE DI CESENA
tech
INGEGNERIA E ARCHITETTURA
VIA S. MARCELLO, 9 - CESENA (FC) 47021

ISTITUTO TECHNE
MODIFICHE INTERNE
PER RIPARTIZIONE AULE

TAV. 2	PIANTA
AGOSTO 2010	PIANO PRIMO
FILE: ISTITUTO TECHNE_2.dwg	