
COMUNE DI PRAMAGGIORE

SCHEMA DI CONVENZIONE DI CONCESSIONE IN USO

Spazi comunali al piano terra dell'Edificio "Ex Scuola De Amicis" – Belfiore di

Pramaggiore

Destinazione esclusiva: Servizio di Asilo Nido e da accreditarsi ex LR 12/2002

Tra

Comune di Pramaggiore, C.F. ****, con sede in Piazza Libertà n. 5, 30020

Pramaggiore (VE), rappresentato dall'Arch. Simone Ellero in qualità di

Responsabile dell'Area Tecnica giusta Decreto Sindacale n. 6 del 01/12/2025 (di seguito "Comune" o "Concedente")

e

[Denominazione Concessionario], C.F./P.IVA ****, con sede in ****,

rappresentato da **** (di seguito "Concessionario")

Premesso che

- il Comune è proprietario dell'immobile denominato "Ex Scuola De Amicis" sito in Belfiore di Pramaggiore;
 - con determinazione n. **** del **** è stata indetta procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso degli spazi al piano terra per asilo nido;
 - con verbale/atto di aggiudicazione n. **** del **** il Concessionario è risultato aggiudicatario;
 - il Concessionario ha presentato cauzione definitiva e polizze assicurative richieste.
-

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune concede in uso al Concessionario gli spazi esterni ed interni siti al piano terra dell'Edificio "Ex Scuola De Amicis", Belfiore di Pramaggiore, meglio identificati

in:

ubicazione: Via Belfiore, 42 — 30020 Belfiore di Pramaggiore (VE)

planimetrie allegate: Allegato 1.

La concessione è finalizzata esclusivamente alla gestione di un Servizio di Asilo Nido (0–3 anni) da accreditarsi ai sensi della LR 12/2002 entro un anno dalla concessione.

È vietato qualunque utilizzo diverso, anche parziale, temporaneo o accessorio, senza autorizzazione formale del Comune.

Art. 2 – Durata

La concessione ha durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 01/08/2027 e scadenza al sesto anno successivo.

È facoltà del Comune, a proprio insindacabile giudizio e per ragioni di pubblico interesse, esercitare opzione di rinnovo della concessione per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, previa verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi e del mantenimento dei requisiti autorizzativi. In sede di rinnovo il canone è rinegoziato a valori di mercato sulla base di apposita stima dell'Ufficio Tecnico, che non potrà comunque essere inferiore del valore determinato dall'aggiornamento ISTAT calcolato durante il primo sessennio. La volontà di esercitare l'opzione è comunicata al Concessionario almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. È in ogni caso esclusa ogni forma di rinnovo tacito.

Art. 3 – Canone e modalità di pagamento

Il canone annuo di concessione è determinato in €00 (...../00) annui,
 pari a €00 mensili, comprensivi delle utenze come precisato all'art. 8,
 esente IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 633/1972, secondo l'importo offerto
 in aumento dal Concessionario in sede di gara.

Il canone è corrisposto in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 10 del primo
 mese di ciascun trimestre, mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria del
 Comune.

Dal secondo anno il canone è aggiornato annualmente secondo indice ISTAT FOI
 (famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi), nella misura del 100%.

Il ritardo nel pagamento oltre 30 (trenta) giorni comporta interessi di mora al
 tasso legale, salva la facoltà del Comune di richiedere il maggior danno; il ritardo
 protratto oltre 90 (novanta) giorni può costituire causa di decadenza ai sensi
 dell'art. 14.

Art. 4 – Consegna e stato dei locali

La consegna avviene mediante verbale (Allegato 2) con inventario di eventuali
 dotazioni.

I locali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il
 Concessionario dichiara di aver effettuato sopralluogo e di averli valutati idonei
 o adeguabili alle finalità.

Eventuali adeguamenti necessari all'esercizio dell'attività sono a carico del
 Concessionario e dovranno essere previamente autorizzate dall'amministrazione.

Art. 5 – Destinazione vincolata e obbligo di avvio

Il Concessionario si obbliga ad attivare esclusivamente il servizio di asilo nido.

Art. 6 – Autorizzazioni, normativa di settore e personale

Il Concessionario si impegna a conseguire e mantenere per tutta la durata:

- titoli abilitativi/SCIA/permessi eventualmente necessari;
- autorizzazione al funzionamento e ogni requisito previsto dalla normativa regionale per i servizi 0-3;
- accreditamento da acquisire entro un anno.

Il Concessionario garantisce che il personale impiegato sia in possesso di titoli e requisiti previsti dalla normativa e applica il CCNL di riferimento.

Restano a carico del Concessionario tutti gli adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/2008), sorveglianza sanitaria, formazione obbligatoria e gestione emergenze.

Art. 7 – Obblighi di gestione del servizio

Il Concessionario gestisce il servizio nel rispetto del progetto presentato in gara (Allegato 3), che costituisce parte integrante della presente convenzione.

Il Concessionario garantisce:

- regolamento interno del servizio;
- procedure di accoglienza, ambientamento e comunicazione con famiglie;
- inclusione e gestione bisogni specifici;
- standard di igiene, pulizia e sicurezza;
- copertura assicurativa utenti e personale come da art. 11.
- riserva di posti per bambini residenti nel Comune di Pramaggiore, nella misura percentuale offerta in sede di gara e con applicazione delle tariffe agevolate eventualmente proposte, senza oneri economici a carico del Comune; il Concessionario applica la priorità a favore dei residenti nella propria graduatoria interna fino al raggiungimento della quota offerta;

Il Concessionario trasmette al Comune, entro il 31 luglio di ciascun anno, una reportistica annuale comprendente: numero posti complessivi, numero iscritti

residenti a Pramaggiore, percentuale rispetto alla quota offerta in gara, tariffe applicate, eventuali criticità nell'applicazione della riserva. Il Comune può richiedere, in qualsiasi momento, ulteriori report periodici su andamento del servizio (frequenza, iniziative, formazione, ecc.).

L'inadempimento agli obblighi sulla riserva posti e sull'accessibilità tariffaria assunti in sede di offerta tecnica è valutato ai fini delle penali e della decadenza di cui all'art. 14.

Art. 8 – Utenze, spese e oneri di gestione

Per quanto concerne utenze, spese e oneri di gestione si applica quanto segue:

- le utenze ordinarie relative agli spazi concessi (energia elettrica, acqua, gas/riscaldamento) restano intestate al Comune e i relativi costi sono ricompresi nel canone di cui all'art. 3, fermo restando l'obbligo del Concessionario di un utilizzo diligente, contenuto e finalizzato esclusivamente all'attività di asilo nido; in caso di consumi manifestamente anomali rispetto alla media storica del fabbricato o agli standard del servizio, il Comune si riserva la facoltà di richiedere il rimborso dei consumi eccedenti.
- Restano a totale carico del Concessionario, in via esemplificativa, i tributi sui rifiuti (TARI) per la quota afferente all'attività, la connettività/internet e ogni ulteriore utenza specifica attivata dal Concessionario per esigenze proprie del servizio;
- spese ordinarie di gestione in capo al concessionario;
- pulizie, sanificazioni, smaltimenti in capo al concessionario;
- tributi/diritti e ogni altro onere connesso all'attività in capo al concessionario, salvo quanto per legge resta in capo al proprietario;
- manutenzione del verde negli spazi all'aperto;

Il Comune dichiara che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica — APE — in corso di validità. Il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'immobile, comprensive dell'APE, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

Art. 9 – Manutenzioni e interventi

Manutenzione ordinaria (compresi piccoli interventi, ripristini, tinteggiature, manutenzione impianti per uso ordinario, verde aree esterne) a carico del Concessionario.

Manutenzione straordinaria: resta in capo al Comune ove inerente alla struttura e non causata da uso improprio del Concessionario. In caso di urgenza e indifferibilità.

Gli interventi eventualmente realizzati dal Concessionario senza autorizzazione non danno diritto ad indennizzi e possono comportare ripristino.

Art. 10 – Migliorie, addizioni e lavori

Qualsiasi modifica, installazione fissa, miglioria o intervento sugli impianti deve essere preventivamente autorizzato dal Comune per iscritto.

Le migliorie autorizzate restano acquisite al patrimonio del Comune alla scadenza, senza indennizzo, salvo diversa pattuizione esplicita.

Il Concessionario è tenuto a rispettare tutte le norme edilizie, impiantistiche e di sicurezza, assumendosi ogni responsabilità e costo.

Art. 11 – Cauzione definitiva e assicurazioni

Cauzione definitiva pari a una annualità di canone, prestata, per tutta la durata, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da intermediario

autorizzato, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c.

2, c.c. ed operatività entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Polizze obbligatorie per tutta la durata:

- RCT con massimale unico per sinistro $\geq$ € 3.000.000,00 (sub-limiti: € 1.500.000,00 per persona e € 750.000,00 per danni a cose)
- RCO con massimale per sinistro $\geq$ € 1.500.000,00 e per prestatore di lavoro $\geq$ € 1.000.000,00
- Incendio e rischio locativo con estensione eventi catastrofici $\geq$ € 750.000,00
Infortuni utenti e operatori con massimale per sinistro $\geq$ € 1.000.000,00 (per persona: € 100.000,00 caso morte ed € 200.000,00 invalidità permanente).

Il Concessionario manleva e tiene indenne il Comune da richieste risarcitorie derivanti dall'attività svolta nei locali ed aree esterne, salvo dolo/colpa grave del Comune.

Art. 12 – Divieti (cessione, sub-concessione, pubblicità)

È vietata la cessione della concessione e la sub-concessione anche parziale.

È vietato concedere l'uso a terzi, ospitare attività non attinenti al nido o utilizzare gli spazi per finalità diverse.

Eventuale installazione di insegne o comunicazioni esterne è soggetta ad autorizzazione e alle norme vigenti.

Art. 13 – Controlli e verifiche del Comune

Il Comune ha facoltà di effettuare sopralluoghi e verifiche, previo preavviso per accertare:

- corretto utilizzo dell'immobile;
- rispetto della destinazione vincolata;

- mantenimento requisiti e condizioni del servizio;
- stato manutentivo e sicurezza.

In caso di irregolarità, il Comune diffida il Concessionario a regolarizzare entro un termine di 30 (trenta) giorni, salvo casi di urgenza che richiedano termini più brevi.

Art. 14 – Inadempimenti, penali e decadenza

Costituiscono gravi inadempimenti (esempi):

- uso difforme dei locali;
- sub-concessione/cessione non autorizzata;
- mancato avvio del servizio entro i termini;
- mancato mantenimento requisiti autorizzativi;
- mancato pagamento del canone per 2 (due) rate consecutive ovvero protratto oltre 90 (novanta) giorni;
- violazioni gravi in materia di sicurezza;
- reiterato mancato rispetto delle prescrizioni del Comune.

Il Comune, previa contestazione scritta e assegnazione di un termine per controdeduzioni di 15 (quindici) giorni, può applicare:

- penali da € 100,00 a € 500,00 per ciascuna violazione/ritardo, graduate in relazione alla gravità e alla reiterazione; in caso di violazioni di particolare gravità o reiterate, la penale può essere elevata fino a € 1.000,00;
- oppure procedere alla decadenza dalla concessione nei casi più gravi.

In caso di decadenza, il Concessionario deve liberare i locali entro 60 (sessanta) giorni e resta responsabile di eventuali danni; la cauzione definitiva è incamerata, salvo l'eventuale risarcimento del maggior danno.

Art. 15 – Recesso e risoluzione

Il Comune può recedere per sopravvenuti e documentati motivi di pubblico interesse con preavviso di 180 (centottanta) giorni, nei limiti di legge e con regolazione dei rapporti pendenti.

Il Concessionario può recedere solo per giustificato e documentato motivo con preavviso di 180 (centottanta) giorni, fermo restando l'obbligo di garantire la continuità del servizio fino alla data concordata con il Comune, a tutela dell'utenza, e di concorrere alle operazioni di subentro.

Art. 16 – Restituzione dei locali a fine concessione

Alla scadenza o in caso di cessazione anticipata, il Concessionario deve restituire i locali liberi da persone e cose, puliti e in buono stato manutentivo, salvo normale deperimento d'uso.

Si redige verbale di riconsegna. Eventuali danni sono ripristinati a cura e spese del Concessionario.

Eventuali beni mobili del Concessionario devono essere rimossi; in caso di inerzia il Comune potrà provvedere addebitando costi.

Art. 17 – Tracciabilità, anticorruzione e codice di comportamento

Il Concessionario si impegna a rispettare le misure di prevenzione della corruzione e il codice di comportamento dell'Ente.

Tracciabilità dei flussi finanziari: il Concessionario si impegna a rispettare gli obblighi di tracciabilità di cui alla L. 136/2010 e s.m.i. e a comunicare al Comune, entro 7 giorni dalla stipula, gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale dedicato — anche in via non esclusiva — alle operazioni finanziarie relative alla presente concessione, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operarvi.

Art. 18 – Privacy

Le parti si impegnano al trattamento dei dati personali nel rispetto del Reg. UE 2016/679 e normativa nazionale. Informativa e ruoli (titolare/responsabile) secondo Allegato.

Art. 19 – Spese contrattuali e registrazione

Imposte, bolli, registro e spese di stipula sono a carico del Concessionario, salvo diversa disposizione.

La presente convenzione è registrata in caso d'uso o secondo legge.

Art. 20 – Controversie e foro competente

Per ogni controversia è competente il TAR Veneto per gli atti di gara e il Foro di Venezia per l'esecuzione contrattuale, salvo diversa previsione di legge.

Allegati

Allegato 1: Planimetrie e descrizione tecnica spazi

Allegato 2: Verbale consegna/riconsegna e inventario

Allegato 3: Progetto gestionale presentato in gara (offerta tecnica)

Allegato 4: Polizze assicurative e cauzione definitiva (copia)

Allegato 5: APE (copia)

Pramaggiore, ****

Per il Comune di Pramaggiore

**** (firma digitale)

Per il Concessionario

**** (firma digitale)