

REP.

CONCESSIONE IN USO A TERZI DELLA PORZIONE DI IMMOBILE

SITA A CESENA, CORSO G. SOZZI N. 82

REPUBBLICA ITALIANA

Premesso che

- il COMUNE DI CESENA è proprietario dell'immobile sito in Cesena, Corso G. Sozzi n. 82, identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune Censuario di Cesena al foglio n. 124, particella n. 256/parte, Ente Urbano e particella n. 1654, Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio n. 124, particella n. 256 sub. 3, graffata con la particella n. 1654, Corso G. Sozzi 82, P. S1-T-1, cat. C/1;

- il CONCEDENTE è interessato a promuovere il riuso del proprio patrimonio edilizio, così come è emerso dalla delibera di Giunta Comunale n. 325 del 28.11.2017 inerente alla approvazione delle linee di indirizzo per l'assegnazione in concessione a terzi mediante bando d'asta;

- che, a seguito di asta pubblica, indetta con bando Protocollo Generale numero in data, svoltasi in data, la concessione dell'immobile in oggetto veniva aggiudicata a a seguito di Determinazione Dirigenziale n.;

ciò premesso e ratificato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fra i predetti comparenti si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Allegato 4

1. Il Comune di Cesena, come sopra rappresentato, di seguito denominato Concedente, affida in concessione a, di seguito denominata CONCESSIONARIO, che accetta, a mezzo come sopra, l'unità immobiliare urbana (UIU) identificata al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Cesena al foglio n. 124, particella n. 256 sub. 3, grafata con la particella n. 1654, Corso G. Sozzi 82, P. S1-T-1, cat. C/1, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata alla lettera "A", ed adibita a pubblico esercizio.

2. Il CONCESSIONARIO si impegna a mantenere l'intero immobile concesso in buono stato manutentivo, ai sensi degli artt. 1587 e 1588 del codice civile, sino alla sua restituzione, oltre che ad utilizzarlo conformemente alla vigente normativa.

3. Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto la "proposta gestionale" ed il "progetto di valorizzazione", presentati dal CONCESSIONARIO in sede di gara ed allegati alla lettera "B".

ART. 2 – TUTELA DELLA SOPRINTENDENZA

1. L'immobile, oggetto di concessione, è vincolato con dichiarazione di interesse storico di cui al decreto del 16.07.2008 n. 1605, con il quale il Ministero per i Beni e le attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha ritenuto che l'immobile denominato "Barriera Cavour in corso G. Sozzi nn. 1, 5, 78, 80, 81, 82, 85, 89", al cui interno è collocata l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, presenti i requisiti di interesse storico – artistico, ai sensi degli art. 10, comma 1, e art. 12 D. Lgs. 42/2004, sottoponendolo a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa di riferimento.

Allegato 4

2. La presente concessione è autorizzata con decreto del 10.11.2017 n. A0189, a cura del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna - in base alla quale il CONCE-
DENTE è stato autorizzato a dare in concessione d'uso l'unità immobiliare di cui al comma 1 del presente articolo, con le seguenti prescrizioni e condizioni, che testualmente si riportano:

“1. prescrizioni specifiche di cui all'art. 55, comma 3, lett. a) e b):

- lett. a) – *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

- lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso ad attività culturali, commerciali e servizi di quartiere;

2. Ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a

Allegato 4

preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;

5. Ai sensi dell'art. 30 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione”.

ART. 3 – UTILIZZO ED INIZIO ATTIVITA'

1. L'immobile viene concesso nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trova e potrà essere utilizzato quale esercizio pubblico destinato alla somministrazione di alimenti e bevande, ad esclusione della somministrazione nelle forme del self-service e del fast – food, conformemente alle attività proprie del concessionario e nei limiti delle prescrizioni impartite dall'Autorità Sanitaria competente.

2. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà comunque motivo di risoluzione anticipata così come al successivo art. 14.

3. La realizzazione di ogni intervento e procedura necessaria per sistemare e rendere eventualmente idonei all'uso convenuto i locali sopra descritti è totalmente a carico del CONCESSIONARIO, senza che vi sia la corresponsione di alcuna somma da parte di questo ente. Gli eventuali lavori dovranno essere conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti.

4. In ogni caso, la destinazione e l'uso dei locali concessi dovrà essere conforme alla relativa agibilità rilasciata dagli uffici competenti.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

Allegato 4

1. La durata della presente concessione viene stabilita in anni 15 (quindici) a decorrere dalla data di sottoscrizione.

2. Riguardo ai termini certi della data di scadenza del presente contratto, ai sensi dell'art.12 della R.D. 2440/1923, viene data disdetta ora per la scadenza di cui sopra, senza possibilità alcuna di tacito rinnovo.

ART. 5 - CANONE ANNUO DI CONCESSIONE

1. Il CONCESSIONARIO corrisponderà al CONCEDENTE un canone annuo di concessione di Euro _____ (_____), da versare in rate mensili anticipate, alla scadenza indicata nell'avviso di pagamento (bollettini, MAV, etc.).

2. Il canone di cui al precedente comma 1 verrà aggiornato annualmente, per l'intera durata del contratto di concessione, dall'inizio del secondo anno di concessione, in base al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, riferita al secondo mese antecedente quello di decorrenza del canone. L'aggiornamento è automatico senza necessità che il CONCESSIONARIO ne faccia richiesta con comunicazione scritta.

3. Il CONCESSIONARIO non potrà - adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere - ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone o degli altri oneri accessori, costituisce in mora il CONCESSIONARIO.

4. Alla scadenza di cui sopra per il pagamento della rata, l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito a ciascun periodo di mora.

Allegato 4

5. Inoltre il mancato pagamento totale o parziale di una rata del canone, della relativa mora o degli oneri accessori, entro i termini indicati dagli uffici competenti, dà diritto al CONCEDENTE all'eventuale risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1453 e successivi del codice civile.

ART. 6 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE E DI CESSIONE

1. E' fatto espresso divieto al CONCESSIONARIO di sub concedere o cedere in tutto o in parte l'immobile concesso ad eventuale altro soggetto.

2. La presente concessione resterà valida anche in caso di modifiche societarie, statutarie o dei soci del CONCESSIONARIO, che dovranno essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal CONCEDENTE.

ART. 7 – ACCESSIBILITÀ ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. E' facoltà del CONCEDENTE accedere, in qualsiasi momento, all'unità immobiliare oggetto della presente concessione, al fine di eseguire accertamenti periodici sullo stato dell'immobile.

ART. 8 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

1. Il CONCESSIONARIO è considerato responsabile della custodia dell'immobile e del suo regolare uso, nel rispetto delle normative vigenti.

ART. 9 – OBBLIGHI E DIVIETI DEL CONCESSIONARIO

1. Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere, per tutta la durata della concessione, a propria cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al mantenimento a norma dell'immobile concesso e degli impianti ivi presenti, al fine di assicurare il buon funzionamento della struttura, ed in modo da consegnare alla scadenza della concessione il suddetto immobile a norma, agibile e in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

Allegato 4

2. E' fatto divieto al CONCESSIONARIO:

- a) tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive;
- b) cambiare la destinazione d'uso dell'Unità Immobiliare concessa, se non preventivamente autorizzata dal CONCEDENTE.

3. E' fatto inoltre divieto al CONCESSIONARIO:

- a) posizione all'interno dell'immobile concesso gli apparecchi ed i congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Regio Decreto n. 773 del 18.06.1931 (TULPS), quali ad esempio slot machine, videolottery (VLT);
- b) vendere articoli erotici e materiale pornografico (c.d. sexy shop).

ART. 10 – POLIZZE

1. Il CONCESSIONARIO è l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi e del CONCEDENTE riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, amministrativa e penale. Pertanto, con la consegna dell'immobile, il CONCESSIONARIO deve aver stipulato con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti polizze assicurative aventi una durata pari a quella della presente concessione:

- a) assicurazione contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso terzi o cose di terzi derivanti dall'espletamento del servizio e dall'uso degli immobili e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti, per un massimale unico per sinistro di €. 5.000.000,00;
- b) assicurazione incendi, calamità naturali, eventi atmosferici (vento e neve inclusi) ed atti vandalici riferiti all'immobile concesso, per un massimale di €. 1.000.000,00.

Allegato 4

2. Copia delle polizze di cui al punto precedente dovranno essere consegnate al Servizio Patrimonio-Espropri del Comune di Cesena al momento della stipula del presente contratto.

ART. 11 – UTENZE E IMPOSTE

1. Sono interamente a carico del CONCESSIONARIO tutte le utenze, le spese per consumi di energia elettrica, per il combustibile da riscaldamento, per l'acqua in genere, oltre alle spese di gestione e di pulizia dell'immobile oggetto di concessione e quanto ad esso afferente secondo la normativa vigente.

2. Il CONCESSIONARIO provvederà direttamente all'intestazione di tutti i contatori per le utenze.

3. Sono interamente a carico del CONCESSIONARIO la TARI, l'IMU e quanto afferente a tale immobile, secondo la normativa vigente.

ART. 12 - AUTORIZZAZIONI PER LAVORI

1. Qualsiasi eventuale lavoro di sistemazione ed adattamento dei locali oggetto del presente contratto, proposto dal CONCESSIONARIO a propria cura e spese, dovrà essere sempre autorizzato preventivamente dal CONCESSIONARIO ed essere eseguito sotto la sorveglianza del Settore Edilizia Pubblica del Comune di Cesena.

2. La presente concessione regola gli interventi ammessi dal CONCESSIONARIO, quale proprietario del bene, e non costituisce titolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. Compete al CONCESSIONARIO, a propria cura e spese, ottenere ogni autorizzazione, concessione, titolo abilitativo, parere, certificato e quant'altra documentazione amministrativa (accatastamento, dichiarazione di conformità, collaudi, autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, belle arti e

Allegato 4

paesaggio, ecc.....) che saranno necessari per le attività di cui all'art. 9, comma 1, e di cui al comma 1 del presente articolo. Tutte le eventuali spese dirette ed indirette, connesse al rilascio degli eventuali titoli abilitativi necessari agli interventi programmati sull'immobile, sono comunque a completo carico del CONCESSIONARIO.

4. Il CONCESSIONARIO si impegna a consegnare al CONCEDENTE copia di tutta la documentazione, autorizzazioni e certificazioni di cui sopra.

5. In ogni caso, comunque, il CONCESSIONARIO non potrà in alcun modo danneggiare o manomettere le strutture murarie del locale.

6. Tutti gli interventi edilizi ed impiantistici, dalla manutenzione ordinaria a quella straordinaria a quelli di risanamento, dalle addizioni alle opere di miglioramento dei locali, al termine dei lavori rimarranno acquisite al patrimonio comunale senza che il CONCESSIONARIO abbia a pretendere rimborsi o indennità alcuna.

ART. 13 – RECESSO ANTICIPATO

1. Il CONCESSIONARIO potrà recedere anticipatamente dal contratto con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata.

2. Il CONCEDENTE potrà recedere anticipatamente dal presente contratto esclusivamente per ragioni di pubblico interesse con un preavviso di 1 (uno) anno, da comunicarsi con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata, senza che il CONCESSIONARIO abbia diritto ad alcun indennizzo.

ART. 14 – ESTINZIONE DELLA CONCESSIONE

1. Il rapporto di concessione disciplinato dal presente contratto può estinguersi e pertanto esaurire la propria efficacia, oltre che per decorrenza della

Allegato 4

durata della presente concessione, e per le ipotesi di revoca e risoluzione stabilite dalla legge, anche per i seguenti motivi:

- a) Fallimento del CONCESSIONARIO;
- b) Revoca per grave inadempimento del CONCESSIONARIO. E' considerato grave inadempimento il comportamento che comprometta definitivamente la gestione totale o parziale dell'immobile concesso. In particolare:
 - b1) Mancato svolgimento degli adempimenti connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 9, comma 1;
 - b2) Violazione dell'obbligo di consentire all'amministrazione CONCEDENTE e ai suoi incaricati l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sull'immobile;
 - b3) Mancata esecuzione, a cura e spese del CONCESSIONARIO, delle opere e dei lavori di spettanza dello stesso e non effettuate;
 - b4) Mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 10;
 - b5) Inutilizzazione dell'immobile concesso, lasciando il bene in evidente stato di abbandono;
 - b6) Mancata ricostituzione della fideiussione bancaria nell'importo originario, nel caso di suo utilizzo o al venir meno della sua validità;
 - b7) Mancata comunicazione al CONCEDENTE di eventuali sospensioni di attività o di chiusura parziale o totale dell'immobile derivanti da inadempienze o irregolarità riscontrate a carico del gestore da parte di pubbliche autorità o di organismi pubblici di controllo per violazioni di leggi o regolamenti;
 - b8) Violazione dei divieti di cui all'articolo 9, comma 2;
- c) Reiterate inadempienze rispetto alla "proposta gestionale" ed al "progetto

Allegato 4

di valorizzazione” di cui al precedente art. 1.

La revoca per grave inadempimento del CONCESSIONARIO potrà essere disposta dal CONCEDENTE, previa comunicazione scritta all’interessato di intimazione ad adempiere entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

2. In caso di risoluzione per fatto del CONCESSIONARIO, si procederà ad incamerare la fideiussione prevista al successivo art. 16, fatto salvo il risarcimento dei danni.

3. In tutti i casi di estinzione di cui al presente articolo, il CONCESSIONARIO dovrà rilasciare libero da cose e persone l’immobile concesso, entro 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione con cui viene disposta tale estinzione. Decorso inutilmente tale termine, il CONCEDENTE può procedere direttamente, con spese a carico del CONCESSIONARIO.

ART. 15 – PENALI

1. Qualora nel corso della concessione dovesse essere accertata la mancata congruità con quanto disposto nella “proposta gestionale” e nel “progetto di valorizzazione” di cui al precedente art. 1, ed il CONCESSIONARIO, a seguito di diffida ad adempiere da parte del CONCEDENTE, non abbia provveduto ad adempiere nelle modalità e nei termini all’uopo assegnati, il CONCESSIONARIO medesimo sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera di €. 200,00 (Euro duecento/00) fino ad un massimo non superiore complessivamente ad €. 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

2. La penale di cui al precedente comma 1 dovrà essere corrisposta nelle modalità e nei termini di cui all’apposito provvedimento del CONCEDENTE, inviato tramite raccomandata A/R o pec. Decorso infruttuosamente tale ter-

Allegato 4

mine, il CONCEDENTE potrà, senza ulteriori comunicazioni recuperare la somma corrispondente a carico della fideiussione di cui al successivo art. 16, la quale dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 gg, valutando se concorrano le condizioni di cui all'art. 14.

ART. 16 - FIDEIUSSIONE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, compreso quello di restituzione del bene in buono stato di manutenzione, il CONCESSIONARIO, all'atto della stipula del presente contratto, ha prestato idonea cauzione mediante atto di fideiussione bancaria, escutibile a prima richiesta, rilasciata da _____ in data _____ per un importo di €. 91.000,00 (Euro novantunomila/00) della durata di anni 15 (quindici) con validità fino al 180° giorno successivo la scadenza della concessione. La fideiussione bancaria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del CONCEDENTE, escutibile a prima richiesta.

ART.17 - RICONSEGNA DEI LOCALI

1. Al termine della concessione, il CONCESSIONARIO si impegna a consegnare al CONCEDENTE, in buono stato di manutenzione, l'immobile oggetto della presente concessione, senza che il CONCEDENTE debba corrispondere alcun indennizzo o compenso a qualsiasi titolo, anche per eventuali migliorie o addizioni non contemplate nel presente atto, che rimarranno acquisite al patrimonio del CONCEDENTE.

ART. 18 - PRESA VISIONE LOCALI

1. Il CONCESSIONARIO dichiara di accettare i locali nello stato di fatto in cui

Allegato 4

essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori da parte del CONCE-
DENTE.

ART. 19 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Il CONCEDENTE, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 967 del 20.07.2015, produce copia della attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di concessione (certificato n. 05787 - 055607 - 2016 rilasciato il 26.06.2016), allegandola al presente atto alla lettera "C".

ART. 20 - ANTIMAFIA

1. Il CONCESSIONARIO dichiara di non essere soggetto a misure di prevenzione di cui al D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni.

ART. 21 - DEFINIZIONE DELLE VERTENZE

1. Tutte le vertenze che abbiano ad insorgere tra il CONCESSIONARIO ed il CONCEDENTE, sia durante la gestione che al suo termine, quale che sia la loro natura (economica, tecnica, amministrativa e giuridica), nessuna esclusa, sono definite dal Tribunale competente nel distretto ove è ubicato l'immobile oggetto della presente concessione.

ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente il contratto ed eventuali contestazioni ad esso relative, il CONCESSIONARIO elegge domicilio in via presso
.....

2. Il CONCEDENTE elegge domicilio presso la sede comunale.

ART. 23 - RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si

Allegato 4

rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia di concessioni ed alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

ART. 24 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, nonché le relative imposte sono a carico del CONCESSIONARIO, che espressamente le assume.

ART. 25 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003 numero 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cesena, lì

II CONCEDENTE

II CONCESSIONARIO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nella presente convenzione, dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli artt.: art. 6 "divieto di sub - concessione e di cessione"; art. 13 "recesso anticipato"; art. 14 "estinzione della concessione; art. 15 "penali".