

REPERTORIO N.

## **CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

**ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dalla L. n. 410/2001**

*[Costituzione delle parti; premesse]*

### **ART. 1 (PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)-----**

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente concessione;

2. Fanno, altresì, parte integrante e sostanziale della presente concessione i documenti di seguito richiamati, anche se non materialmente allegati:

- a) Avviso pubblico pgn. \_\_\_\_\_/2025 del Comune di Cesena e relativi allegati;
- b) Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;
- c) Offerta tecnica - progettuale presentata dall'aggiudicatario;
- d) Offerta economico -temporale presentata dall'aggiudicatario.

### **ART. 2 (OGGETTO DELLA CONCESSIONE) -----**

1. Alle condizioni di cui alla presente concessione e della normativa ivi richiamata, il Comune di Cesena concede in uso al concessionario l'immobile Vecchio acquedotto di Ponte Abbadesse per la valorizzazione, riqualificazione, rifunzionalizzazione e l'utilizzazione del medesimo tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione che favoriscano l'avvio di attività economiche e/o attività di servizio per la collettività.-----

2. Trattandosi di concessione con oneri a carico del concessionario, senza alcun corrispettivo economico da parte del Comune, il solo compenso dovuto al concessionario è rappresentato dai proventi derivanti dallo sfruttamento economico dell'immobile per tutta la durata della concessione.-----

3. La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni apposte dal competente ufficio del MIC con i decreti n. \_\_ del \_\_\_\_\_ citati in premessa, pertanto il Comune di Cesena si riserva la facoltà di verificarne l'osservanza da parte del concessionario e, in difetto, di dichiarare la revoca della concessione come previsto dall'art. 57 – bis del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.-----

4. Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna a:

a) realizzare gli interventi necessari per il riuso dell'immobile, in conformità all'Offerta tecnica - progettuale presentata in sede di candidatura alla procedura di assegnazione, assumendo in proprio ogni rischio economico, finanziario e temporale al riguardo;-----

b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dello stesso e nel rispetto dei caratteri storico, artistici, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;-----

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività ed i servizi indicati nell'Offerta tecnica - progettuale, nonché tutte quelle

attività utili a: i) garantire la fruibilità pubblica della struttura; ii) consentire l'innescio di un processo duraturo di sviluppo locale;-----

**ART. 3 (CONSEGNA DEL BENE) -----**

1. L'immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende i vincoli storico-artistici e paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citati in premessa, nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti paesaggistici, urbanistici ed edilizi vigenti.-----

2. Il Comune di Cesena, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all'immobile oggetto di concessione, dovendosi procedere da parte del Concessionario ad interventi edilizi di recupero e riuso su beni di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.-----

3. Il Comune di Cesena dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricato da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi di recupero e rifunzionalizzazione.-----

4. Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'immobile e delle condizioni del medesimo; -----

5. Il Concessionario dichiara, altresì, di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.e il D.M. n. 37/2008.-----

6. Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune di Cesena e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'immobile, manlevando e tenendo indenne il Comune di Cesena da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.-----

7. La formale e definitiva consegna dell'immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, mediante redazione, in contraddittorio tra le Parti, di apposito verbale --

8. Dal momento della consegna e per tutta la durata della concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene assumendo anche l'obbligo di vigilanza, nonché gli oneri relativi alla sicurezza, prevenzione e rimozione di qualsiasi rischio, oltre all'assunzione di ogni attività connessa a tali obblighi e prevista dalla legge. A scadenza della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività di cui al precedente Art. 2-----

**ART. 4 (DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO)-----**

1. Il rapporto di concessione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, viene qui ad instaurarsi tra il Comune di Cesena e il

Concessionario è disciplinato dalla presente concessione e, per quanto  
ivi non espressamente previsto, dalla disciplina di cui all'Avviso pubblico  
richiamato in premessa, nonché dalle leggi, dai regolamenti e dalle  
prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche  
ed integrazioni.-----

2. Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al  
D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 31  
marzo 2023, n. 36, salvo che per le disposizioni normative  
espressamente richiamate negli atti della procedura. Restano ferme le  
disposizioni relative alla tutela storico-artistica, nonché agli eventuali  
vincoli ambientali e del paesaggio a cui è assoggettato  
l'Immobile.-----

**Art. 5 (DURATA DELLA CONCESSIONE)-----**

1. La concessione ha durata di anni 20 (venti) decorrenti dalla data di  
sottoscrizione del presente atto.-----

2. E' esclusa ogni possibilità di rinnovo.-----

**ART. 6 (ACCESSO ALL'IMMOBILE)-----**

1. E' fatto obbligo al Concessionario, in qualsiasi momento e per tutta la  
durata della concessione, di consentire l'accesso all'immobile da parte  
dei dipendenti comunali e degli eventuali suoi incaricati, anche al fine di  
eseguire gli accertamenti e verifiche A tal fine e quando ne ricorra la  
necessità, il concessionario si obbliga a concordare con il Comune il  
giorno e l'ora in cui programmare la visita. -----

**Art. 7 (MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)-**

1. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e

quant'altro necessario per la riqualificazione dell'immobile, nulla escluso, per brevità e complessivamente sono indicate come: interventi.

2. Nella fase di progettazione architettonica, progetto di fattibilità tecnico-economica, successiva all'aggiudicazione, il Concessionario dovrà sottoporre il progetto all'approvazione del Comune e degli eventuali Enti e Organi competenti in materia di tutela. Le scelte progettuali dovranno essere dettagliate e supportate da opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.-----

3. Il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune copia delle approvazioni e delle autorizzazioni di cui al precedente comma 2), nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera. Qualora le approvazioni e/o autorizzazioni in parola contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli interventi, le stesse dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario, pena la decadenza dalla concessione ai sensi del successivo art. 24.-----

4. Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie cure e spese, sotto la propria ed esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ivi comprese le prescrizioni e indicazioni contenute nelle note del competente ufficio del MIC citate in premessa, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Offerta tecnica - progettuale presentata in sede di partecipazione alla procedura, nonché quanto necessario per adempiere ai propri obblighi di custodia,

vigilanza e sicurezza dell'immobile, dando tempestiva e formale comunicazione al Comune di Cesena dell'inizio dei relativi lavori. -----

5. Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, anche di natura temporale, il conseguimento delle eventuali variazioni urbanistiche, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza, nulla osta o documentazione diversamente denominata, occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di cui al precedente Art. 2.-----

6. Restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.-----

7. E' facoltà del Concessionario avvalendosi di imprese terze per l'esecuzione degli interventi. Tali imprese dovranno essere in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici. In tali circostanze, ogni responsabilità giuridica ed economica, diretta o indiretta, resta a totale carico del Concessionario; -----

8. Gli Interventi dovranno concludersi entro 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione della presente concessione, o, se inferiore, secondo la tempistica indicata nella proposta tecnico - progettuale presentata in sede di partecipazione alla procedura di assegnazione del bene.-----

9. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere approvate dal Comune previa autorizzazione del competente ufficio del MIC, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. Tali varianti o modifiche

non potranno determinare in alcun modo variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie per legge.-----

10. Eseguiti gli interventi, l'immobile dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività di cui al precedente Art. 2-----

**Art. 8 (RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER E  
NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)-----**

1. Il Concessionario, manlevando espressamente il Comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi, ove diversa dal Concessionario, tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e conclusione dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza. -----

2. Per l'esecuzione degli interventi il Concessionario dovrà avvalersi esclusivamente di imprese in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici.-----

3. Il Comune resta estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e le/la eventuali/e impresa/e esecutrice/i degli Interventi.-----

4. Il Concessionario assume in proprio la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi.-----

**Art. 9 (ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DI REGOLARITÀ) -----**

1. Ad ultimazione degli interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art.7, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere al Comune la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli interventi e le certificazioni necessarie, in specifico:

- a) Certificato di Regolare Esecuzione (CRE);
- b) Collaudo statico;
- c) Dichiarazioni di conformità impiantistica ed energetica;
- d) Copia delle fatture e relativi pagamenti sostenuti per la realizzazione dei lavori;
- e) Progetto architettonico come eseguito (As Built);
- f) Planimetrie impianti elettrici e ausiliari;
- g) Schema a blocchi impianto elettrico e schemi elettrici unifilari;
- h) Relazione tecnica di progetto impianto elettrico;
- i) File dwg del progetto architettonico su supporto informatico;
- j) Documentazione tecnica amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario. -----

2. Il Comune si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario,

l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2. A conclusione del procedimento il Certificato di Regolare Esecuzione sarà approvato dal Comune con provvedimento espresso. -----

3. Per le opere realizzate, oltre alla custodia, il Concessionario è tenuto nei confronti del Comune alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.-----

**Art. 10 (MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)-----**

1. Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 7, e/o che gli interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, il Comune avrà facoltà di dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario prorogare il termine in parola per un periodo di tempo non superiore a 36 (trentasei) mesi. Trascorso infruttuosamente il periodo di proroga la concessione si intenderà decaduta di diritto. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduti i termini di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'immobile al Comune con le modalità indicate al successivo Art. 23.-----

2. Nelle evenienze di cui al precedente comma 1, nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato

ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese sostenute per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione del Comune e preventiva valutazione di congruità da parte dello stesso dei relativi costi.-----

3. Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, il Comune, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 20. -----

4. Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati non risultino conformi ai tempi e alle modalità previste dal precedente Art. 7, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dal Comune, pena la decadenza dalla concessione con incameramento integrale della cauzione. È fatto salvo per il Comune il diritto di pretendere il ripristino dell'Immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso della stessa o in difformità della proposta progettuale o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Enti/Organi competenti.-----

**Art. 11 (VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI)-----**

1. L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi sono soggetti a verifiche periodiche da parte Comune, anche al fine di accertare la loro conformità ai progetti presentati dal Concessionario.-----

2. Per le finalità di cui al precedente comma 1 il Concessionario dovrà consentire e agevolare i sopralluoghi e gli accessi all'immobile richiesti dal Comune, come indicato al precedente art. 6. -----

**ART. 12 (ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE) -----**

1. Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della concessione, il Comune acquisirà di diritto, senza alcun compenso o rimborso, tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, comma 2, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo. -----

**Art. 13 (CANONE DI CONCESSIONE)-----**

1. Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 3, il Concessionario è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta: un canone annuo fisso stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00).-----

2. Per i primi 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione, il canone annuo dovuto dal concessionario al Comune sarà pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al canone minimo ricognitorio. Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto nella misura integrale indicata al precedente comma 1. -----

3. Il Concessionario deve versare il canone anticipatamente e in un'unica soluzione mediante bollettino PagoPA emesso dall'ufficio comunale competente e trasmesso al Concessionario a mezzo posta elettronica certificata (PEC).-----

4. Dal secondo anno, il canone di cui al comma 1 sarà aggiornato annualmente 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.-----

5. Il Concessionario non potrà ritardare o sospendere il pagamento del canone.-----

6. In caso di ritardato, ovvero mancato, pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Concessionario dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.-----

**Art. 14 (UTENZE)-----**

1. Il Concessionario provvederà a proprie cure e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli interventi, che per lo svolgimento delle attività di cui all'Art.2.-----

2. Il Concessionario, entro 30gg dalla sottoscrizione della presente concessione dovrà procedere all'attivazione dell'utenza relativa alla Tariffa rifiuti Corrispettiva Puntuale (TCP);-----

3. Alla scadenza della concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il subentro.-----

**Art. 15 (ESONERO DI RESPONSABILITÀ)-----**

1. Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'immobile dato in concessione.-----

2. Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed

ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a tenere indenne il Comune di Cesena da ogni conseguenza per la inosservanza degli essi. -----

3. Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità del Comune per ritardo e/o diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Concessionario derivante da eventuali leggi e/o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa, anche conseguente ad attività, ritardi e/o omissioni da parte di altre Amministrazioni/Enti, non imputabile al Comune di Cesena.-----

**Art. 16 (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)-----**

1. A far data dalla consegna del bene, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a proprie ed esclusive cure e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso e alla sicurezza delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.-----

2. Il Concessionario si obbliga a comunicare al Comune gli interventi di manutenzione ordinaria annualmente eseguiti;-----

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere autorizzati preventivamente dal Comune di Cesena, nonché essere autorizzati, qualora necessario, da parte degli Organi competenti, anche in materia di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004.-----

4. Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva e immediata comunicazione, mediante posta elettronica certificata, al Comune e ai competenti Organi preposti alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti del citato D.Lgs. n. 42/2004.-----

5. Il Concessionario non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte del Comune per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi precedenti; -----

6. In caso di violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di custodia, vigilanza e sicurezza dell'immobile posti a carico del Concessionario, lo stesso dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dal Comune, pena la decadenza di diritto dalla concessione con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 20. Resta fermo il diritto del Comune al risarcimento dell'eventuale ulteriore maggior danno.-----

**Art. 17 (SVOLGIMENTO DELLE "ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO". CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO)-----**

1. Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2.-----

2. Fermo quanto previsto dal successivo Art. 18, è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle attività di cui al precedente Art. 2;-----

3. Nello svolgimento delle predette attività, il Concessionario si obbliga,

a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citate in premessa.-----

4. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli interventi e alle attività;-----

5. Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio.-----

6. Tutte le imposte e le tasse derivanti dall'esecuzione delle attività e dei servizi sono poste ad esclusivo carico del concessionario al quale è fatto obbligo di provvedere. Sono egualmente a carico del Concessionario l'IMU, oneri, tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.-----

7. Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e del conseguente provvedimento dei competenti organi preposti alla tutela;-

9. Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e la vigilanza dell'immobile, nonché delle attività ivi svolte. -----

**Art. 18 (SOCIETÀ DI SCOPO E SUBCONCESSIONE)-----**

1. Il Concessionario potrà costituire, previa autorizzazione del Comune, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione.-----

2. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà al Concessionario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione dal parte del Comune di Cesena. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con il Comune. Il Concessionario da comunicazione al Comune della costituzione della Società di scopo..-----

3. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previa approvazione da parte del Comune di Cesena, ad esito positivo delle verifiche sul permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il concessionario, partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.-----

4. La subconcessione è ammessa previa autorizzazione da parte del Comune di Cesena e subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso in capo al subconcessionario.

5. In caso di subconcessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Comune di Cesena per tutte le

obbligazioni e gli impegni relativi all'attività di cui all'art. 2, sollevando il Comune da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività subconcesse.-----

6. L'eventuale subconcessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per lo svolgimento delle attività, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa.

**Art 19 (FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI)**

1. Fermo quanto previsto all'articolo che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo Concessionario / la Società concessionaria / la Società di scopo costituita successivamente, proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo, comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda, di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento

significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi il Comune potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ultimazione degli Interventi di cui al precedente Art. 9;
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante del possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

**Art. 20 (CAUZIONE A GARANZIA)-----**

1. Le parti danno atto che, nel rispetto di quanto indicato al punto 15.3.1 let. a) dell'Avviso pubblico richiamato al precedente art. 1, il Concessionario a garanzia degli impegni assunti con la presente concessione, o previsti negli atti da questa richiamati, ha prestato apposita cauzione definitiva mediante \_\_\_\_\_rilasciata da \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_,così come registrate al pgn. Interno del Comune\_\_\_\_\_/2024;-----

Tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della cauzione indicata al successivo comma. -----

2. A pena di decadenza della concessione, al termine di 48 mesi di cui al precedente art. 7, salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini in parola, il concessionario dovrà provvedere a fornire agli uffici competenti del comune la garanzia indicata al punto al punto 15.3.1 let. b) dell'Avviso pubblico richiamato al precedente art. 1.-----

3. Le cauzioni di cui ai commi precedenti dovranno essere integrate ogni volta che il Comune abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale.-----

4. E' sempre fatta salva per il Comune la risarcibilità del maggior danno.

**Art. 21 (COPERTURE ASSICURATIVE)-----**

1. Il Concessionario assumere in proprio ogni responsabilità derivante dalla presente concessione, o dagli atti da questa richiamati.-----

2. Le parti danno atto che il Concessionario ha presentato al Comune copia delle polizze assicurative indicate al punto 15.3.2 lett. a), b) e c) dell'Avviso pubblico richiamato al precedente art. 1, così come registrate al pgn. Interno del Comune \_\_\_\_\_/2024; -----

3. A pena di decadenza della concessione, a conclusione degli interventi, il Concessionario dovrà, entro 30 gg, adeguarle la polizza di cui alla lett c) del punto 15.3.2 dell'Avviso sopra richiamato all'importo del valore dell'immobile rifunzionalizzato.-----

**Art. 22 (ACCERTAMENTI PERIODICI)-----**

1. Il Comune potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione: i) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; ii) che le Attività di cui all'Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e, più in generale, che l'immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; iii) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; -----

**Art. 23 (RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)-----**

1. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso ivi espressamente previsti, l'immobile concesso ritornerà

automaticamente nella disponibilità del Comune con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli interventi. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di conservazione. All'atto della ripresa in consegna il Comune, redige verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione definitiva per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.-----

2. Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente Art. 2.-----

**Art. 24 (DECADENZA)-----**

1. In caso di inadempimento da parte del Concessionario anche di uno solo degli obblighi a suo carico previsti e derivanti dalla presente concessione, il Comune avrà facoltà di dichiarare la immediata decadenza della concessione e avrà diritto ad incamerare integralmente la cauzione di cui al precedente Art. 20. Resta ferma per il Comune la richiesta al risarcimento dell'eventuale maggior danno.-----

2. Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente comma 1), il Comune potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per

adempire, trascorso infruttuosamente il quale, la presente concessione si intenderà decaduta di diritto.-----

3. il Comune avrà, altresì, titolo a dichiarare la decadenza della concessione nei seguenti casi:

a) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 124 del D.Lgs. n. 36/2023;

b) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nei provvedimenti in premessa richiamati e rilasciati dal competente ufficio del MIC, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57-bis del citato d.lgs. n. 42/2004;

c) qualora il Concessionario si sia reso colpevole di una delle attività illecite di cui agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;

d) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al successivo Art. 29;

**Art. 25 (REVOCA)-----**

1. il Comune potrà procedere, con il rispetto del termine di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di interesse pubblico.-----

2. In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2 valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario. -----

3. Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.-----

**Art. 26 (RECESSO DEL CONCESSIONARIO)-----**

1. Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione della presente concessione.-----

2. Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), il Comune, ferma la risarcibilità dell'eventuale maggior danno, avrà diritto ad incamerare integralmente, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente Art. 20.-----

3. Ove il Concessionario intenda recedere dalla concessione, dovrà dare al Comune un preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;-----

4. Nei casi di recesso il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.-----

**Art. 27 (CONTROVERSIE)-----**

1. Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al Giudice del Foro territorialmente competente.-----

**Art. 28 (SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA)-----**

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.-----

**Art. 29 (INFORMAZIONI "ANTIMAFIA")-----**

1. Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo delle verifiche antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.-----

2. In vigore del presente atto il Comune si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del concessionario o del subconcessionario. Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la presente concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. -----

**Art. 30 (COMUNICAZIONI)-----**

1. Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per il Comune) \_\_\_\_\_

(per il Concessionario) \_\_\_\_\_

**Art. 32 (TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)-----**

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art.13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del presente atto e nella fase anteriore alla stipula saranno fatti oggetto

di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato atto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione dell'atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

**Il presente schema sarà integrato con le clausole e gli articoli di cui alla normativa vigente in materia che non modificano il contenuto sostanziale del presente atto**