CONCESSIONE DEMANIALE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE

DENOMINATO PORTA BARRIERA CAVOUR DI LEVANTE SITA A

CESENA, CORSO G. SOZZI N. 82

SCRITTURA PRIVATA IN MODALITA' ELETTRONICA

Costituzione delle parti

Premesso

- che l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo gestionale inserito nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) e nel Piano Performance denominato "OB25.021.03 – Valorizzazione di spazi e luoghi pubblici in ottica innovativa, favorendo collaborazioni pubblico e privato";

- che il Comune di Cesena è proprietario dell'immobile demaniale denominato Porta Barriera Cavour – fabbricato di levante, sito a Cesena, Corso Gastone Sozzi n. 82, dichiarato di interesse storico – artistico, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 1605 del 16 luglio 2008, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al fg. 124, particella 256 e 1654, sub 3;

- che nel PUG vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 16/02/2023, l'immobile come sopra identificato è destinato a dotazione territoriale di attrezzature di interesse comune;

- che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna ha autorizzato la concessione d'uso del fabbricato in parola, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con D.C.R. n. 189 del 10.11.2017;

- che sull'immobile è in essere il contratto di concessione Rep.n.5119 –

Raccolta n.4412 del 07/05/2018, rinegoziato con atto Rep.155477 –

Raccolta n.38891, in scadenza il 30/04/2033, per il quale è stata data

disadetta al 31/10/2025;

- che l'immobile risulta, pertanto, disponibile per una nuova concessione

con le medesime finalità;

- che, quindi, a seguito di determinazione dirigenziale n. del , è stato

indetto un bando d'asta pubblica per la concessione in uso a terzi dei

suddetti locali;

- che a seguito di tale procedura ad evidenza pubblica tramite il bando di cui

sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del

presente contratto;

Tutto ciò premesso ed atteso quale parte integrante e sostanziale del

presente atto, tra le parti

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il CONCEDENTE, per le specifiche finalità di cui al presente atto, dà in

concessione al CONCESSIONARIO una porzione dell'immobile demaniale

denominato Porta Barriera Cavour – fabbricato di levante, sito a Cesena, in

Corso Gastone Sozzi n. 82, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di

Cesena al fg. 124, particella 256 e 1654, sub 3, meglio individuato nella

planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

2. L'immobile in parola è dichiarato di interesse storico, ai sensi degli artt. 10,

comma 1 e 12 del D.Lgs.n. 42/2004, con Decreto n.1605 del 16/08/2008, del

Ministero per i Beni e le attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni

Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

3. La presente concessione è stata autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i., con D.C.R. n. 189 del 10.11.2017, allegato alla presente sotto la lettera "B".

ART. 2 – DESTINAZIONE D'USO ED UTILIZZO.

1. Il locale viene concesso, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trova e dovrà mantenere la destinazione d'uso a pubblico esercizio con somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico L.R. 14/2003.

2. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato, così come lasciare l'immobile non utilizzato ed in evidente stato d'abbandono, sarà motivo di risoluzione anticipata così come previsto al successivo art. 13.

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 autorizzati dal Comune di Cesena e conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti.

4. Qualunque lavoro di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà aver ricevuto il parere favorevole della Soprintendenza.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della presente Concessione viene stabilita in anni 9 (nove) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, senza possibilità alcuna di tacito rinnovo.

2. 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. 4 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il CONCESSIONARIO corrisponderà al CONCEDENTE, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, un canone di concessione iniziale annuo, pari ad **Euro** (Euro /00), da versare in rate mensili anticipate, alla scadenza indicata nell'avviso di pagamento pagoPA.

2. Tale canone annuo verrà aggiornato annualmente, per l'intera durata del contratto di concessione, dall'inizio del secondo anno di corresponsione del canone, 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.

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.

4. In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata del canone o degli altri oneri accessori, si costituirà in mora il CONCESSIONARIO e l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito al periodo di mora.

5. Fermo quanto stabilito al punto precedente, il mancato pagamento del canone, della relativa mora e/o degli oneri accessori, entro il termine indicato dagli uffici competenti, dà diritto al CONCEDENTE all'eventuale risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art.1453 e successivi del codice civile.

ART. 5 – ACCESSIBILITÀ ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. E' facoltà del CONCEDENTE accedere, in qualsiasi momento, ai locali oggetto della presente concessione, al fine di eseguire accertamenti periodici sullo stato dei locali.

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

1. E' fatto espresso divieto al CONCESSIONARIO di:

- a) sub - concedere in tutto o in parte i locali concessi a soggetti terzi,
- b) cedere il presente contratto a soggetti terzi.

2. E' ammessa tuttavia la cessione di un ramo d'azienda.

3. 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 – RESPONSABILITA', OBBLIGHI E DIVIETI DEL CONCESSIONARIO

1. Il CONCESSIONARIO è considerato responsabile della custodia dei locali e del loro regolare uso, nel rispetto delle normative vigenti.

2. Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere, per tutta la durata della concessione, a propria cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e al mantenimento a norma dei locali concessi e degli impianti ivi presenti, in modo da consegnare alla scadenza della concessione il suddetto locale in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

3. E' fatto divieto al CONCESSIONARIO:

- tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive;
- cambiare la destinazione d'uso del locale, se non preventivamente autorizzata dal CONCEDENTE;

- posizionare 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) e apparecchi elettromeccanici.

4. Il CONCESSIONARIO è tenuto, inoltre, al rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni previste dal D.Lgs. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10, L.137/2002" s.m.i. ossia:

- è tenuto a rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co.3, lett. a) e b), ossia la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
- l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o non compatibili con il carattere storico ed artistico del bene e a tale riguardo, ogni variazione d'uso dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza (ai sensi dell'art. 21 co. 4);
- l'esecuzione di lavori, opere e interventi di qualunque genere sull'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza (ai sensi dell'art. 21 co. 4, 5);
- il concessionario è sempre tenuto a garantire la conservazione del locale.

ART. 8 – 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 del locale, 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 sia dall'espletamento del servizio e dall'uso dell'immobile e degli impianti, che delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti, per un massimale unico per sinistro di almeno € 4.000.000,00;
- b) assicurazione rischio locativo per incendi, calamità naturali, eventi atmosferici, atti vandalici riferiti ai locali concessi o altri rischi attinenti all'esercizio dell'attività svolta dal CONCESSIONARIO, con un massimale unico per sinistro di almeno € 500.000,00, nonché per ricorso terzi con un massimale unico per sinistro di almeno € 1.000.000,00.

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 ed il CONCESSIONARIO si impegna altresì a consegnare al concedente copia della ricevuta di pagamento dei singoli premi annuali.

ART. 9 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, compreso quello di restituzione del locale in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso, il CONCESSIONARIO, all'atto della stipula del presente contratto, costituisce,

idonea garanzia fideiussoria mediante deposito cauzionale in contanti o fidejussione bancaria/assicurativa, per un importo pari ad € (Euro ventimila/00) della durata di anni 9 (nove) 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.

2. Tale deposito o fideiussione a garanzia potrà essere automaticamente trattenuto dal CONCEDENTE nel caso di mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, e comunque nel caso di inadempienza da parte del CONCESSIONARIO anche di un solo articolo della presente concessione, o in caso di danno accertato arrecato al locale, al CONCEDENTE o alla collettività.

ART. 10 – MANUTENZIONE

1. Il CONCESSIONARIO è tenuto alla manutenzione ordinaria. Qualora questi non vi provveda tempestivamente, vi provvederà il CONCEDENTE con spese a carico del CONCESSIONARIO stesso, che dovrà poi effettuare il rimborso all'avvenuta riparazione.

2. Resta in capo al CONCEDENTE l'onere della manutenzione straordinaria.

ART. 11 – UTENZE E IMPOSTE

1. Sono a carico del CONCESSIONARIO tutti i costi relativi alle utenze (spese per consumi di energia elettrica, per il combustibile da riscaldamento, per l'acqua in genere), che dovranno essere intestati direttamente presso le Aziende fornitrici.

3. Sono interamente a carico del CONCESSIONARIO la Tariffa Corrispettivo

Puntuale (TCP), l'IMU e quanto afferente a tali locali, secondo la normativa vigente.

ART. 12 – RECESSO ANTICIPATO

1. Il CONCESSIONARIO potrà recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

ART. 13 – 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 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; è 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 di cui all'art.10;

b2) Violazione dell'obbligo di consentire all'amministrazione CONCEDENTE e ai suoi incaricati l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sull'immobile;

b3) Mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 8;

b4) Inutilizzazione dell'immobile concesso, lasciando il bene in evidente stato di abbandono;

b5) Mancata ricostituzione della fideiussione bancaria nell'importo

	originario, nel caso di suo utilizzo o al venir meno della sua validità;	
	b6) 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;	
	b7) Violazione dei divieti di cui all'articolo 7;	
	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 le fideiussioni di cui all'art.9, 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 in cui viene disposta tale estinzione. Decorso inutilmente tale termine, il CONCEDENTE può procedere direttamente, con spese a carico del CONCESSIONARIO.	
	ART. 14 – RICONSEGNA DEI LOCALI	
	1. Al termine del contratto, i locali dovranno essere riconsegnati al CONCEDENTE in buono stato di manutenzione, con tutte le opere di miglioria eseguite ed autorizzate, senza che ciò dia luogo a risarcimenti o indennizzi a favore del CONCESSIONARIO.	
	ART. 15 - PRESA VISIONE LOCALI	
	1. Il CONCESSIONARIO dichiara di aver visitato i locali e di accettare gli	

stessi nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori da parte del CONCEDENTE.

ART. 16 – ANTIMAFIA

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

ART. 17 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Il CONCEDENTE consegna l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.05787-055607-2016 del 26/06/2016, che si allega al presente contratto con la lettera C.

ART. 18 – MANLEVA

1. Il CONCESSIONARIO esonera espressamente il CONCEDENTE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli dal fatto od omissione sua, di suoi collaboratori o di terzi; da inosservanza dei patti qui convenuti e da abuso nell'uso dei locali. Il CONCESSIONARIO è direttamente responsabile verso il CONCEDENTE ed i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi aventi causa, di qualsiasi natura e motivo.

2. Il CONCEDENTE è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi di acqua, luce, riscaldamento per cause indipendenti dalla sua volontà e perciò non dovrà corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al CONCESSIONARIO.

ART.19 - 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 al cui interno vi è il locale oggetto della presente concessione.

ART. 20 - DOMICILIO FISCALE

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

2. Il CONCEDENTE elegge domicilio presso la sede comunale, Piazza del Popolo n. 10 – 47521 -Cesena (FC), PEC: protocollo@pec.comune.cesena.fc.

ART. 21 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, nonché le relative imposte (di registro, bollo ecc.), sono a carico del CONCESSIONARIO, il quale espressamente le assume.

ART. 22 – RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia di concessioni ed alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

ART. 23 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione

di tali dati.

I dati saranno trattati e conservati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per la durata del medesimo nonché per l'adempimento di obblighi previsti da leggi, da regolamenti e dalla normativa comunitaria, nonché da disposizioni impartite da Autorità a ciò legittimate dalla legge e da Organi di Vigilanza e Controllo.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Cesena nella persona del Sindaco.

Il Responsabile del Trattamento è il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, rappresentato organicamente dal Dirigente. Il Titolare ha designato il Responsabile della Protezione Dati (DPO).

La data del presente atto è quella risultante dalla sua assunzione al protocollo informatico del Comune di Cesena.

Letto, approvato e sottoscritto.

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. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13 e 18.

II CONCESSIONARIO