

**SPAZIOCOMUNE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA PLURIENNALE**

**DI PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE**

**DENOMINATO "EX ARRIGONI"**

SCRITTURA PRIVATA TRA:

L'anno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Cesena, presso la residenza comunale

***COSTITUZIONE DELLE PARTI***

**premesse che**

- il Comune di Cesena intende favorire percorsi di rigenerazione della città assegnando un ruolo cruciale agli spazi e funzioni pubbliche ivi svolte, attraverso il coinvolgimento del tessuto associativo, nella consapevolezza dell'impegno di ciascuno nella cura e tutela del patrimonio comune;

- l'Amministrazione promuove la rigenerazione dell'area Stazione come nodo strategico di cerniera urbana e sociale, secondo le linee della delibera n. 49/2026 e del relativo Documento Programmatico;

- il Comune di Cesena è proprietario dell'immobile denominato "Ex Arrigoni", sito in Piazzale Karl Marx n. 131, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio n. 3065, sub. 22/parte, i cui locali sono parte integrante del suddetto sistema di rigenerazione;

- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_/2026 è stato approvato l'Avviso "SpazioComune – avviso pubblico per la selezione di soggetti, singoli o associati, cui affidare gestione, utilizzo e animazione di una porzione dell'immobile di proprietà comunale denominato Ex Arrigoni";

- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_/2026 si è proceduto all'approva-  
zione degli esiti della procedura sopra descritta e dalla quale il soggetto

\_\_\_\_\_ è risultato assegnatario dei locali in argomento;

- la concessione si inserisce nell'ambito della Rete SpazioComune e perse-  
gue finalità di interesse generale;

Tutto ciò premesso ed atteso quale parte integrante e sostanziale del pre-  
sente 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, concede al  
Concessionario, che accetta a mezzo come sopra, una porzione dell'immobi-  
le denominato "Ex Arrigoni", sita in Cesena Piazza Aldo Moro n. 90 e Piazza-  
le Karl Marx n. 131 (catastalmente distinta al fg. 110 part. 3065 sub. 22/par-  
te), come individuata nella planimetria allegata alla presente concessione "al-  
legato A" a farne parte integrante e sostanziale.

2. Costituisce parte integrante e sostanziale della presente concessione,  
inoltre, il progetto tecnico organizzativo e gestionale presentato in sede di  
candidatura all'avviso "SpazioComune", allegato B;

3. Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle  
norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressa-  
mente nella presente concessione;

4. La presente concessione potrà restare valida anche in caso di modifiche  
societarie, statutarie o dei soci del Concessionario, che in ogni caso dovran-  
no essere preventivamente comunicate al Concedente ai fini delle verifiche e  
degli adempimenti conseguenti.

## **ART. 2 – PRESA VISIONE LOCALI**

1. Il Concessionario dichiara di aver visitato i locali e di accettare gli stessi nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori da parte del Concedente.

## **ART. 3 – UTILIZZO E FINALITÀ**

1. I locali vengono concessi nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con destinazione d'uso come da planimetria allegato A, per la realizzazione delle attività indicate nella proposta progettuale candidata all'Avviso Pubblico Spazio Comune, allegato B;

2. È fatto divieto al Concessionario di cambiare la destinazione d'uso dei locali, salvo specifica autorizzazione da parte del Concedente. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di decadenza della concessione, così come indicato nel presente atto;

4. Gli eventuali lavori edili dovranno essere conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti, preventivamente autorizzati dal Concedente ed eseguiti sotto la sorveglianza del Settore Lavori Pubblici.

5. Il Concedente, previa verifica della disponibilità, si riserva la facoltà di utilizzare i locali per lo svolgimento di attività istituzionali.

## **ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La durata della presente concessione viene stabilita in anni 5 (cinque) a decorrere dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_, con possibilità di rinnovo di ulteriori 4 (quattro) anni, fatta salva la facoltà per il Concedente di revoca e di decadenza per i motivi indicati nei successivi articoli;

2. Alla scadenza prevista la concessione decadrà di diritto ed i locali torneranno nella piena disponibilità del Concedente. Questi dovranno essere resi

in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

#### **ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE**

1. Il Concessionario corrisponderà al Concedente un canone concessorio annuo pari ad **euro 22.000,00** (ventiduemila/00), da versare, in rate trimestrali anticipate, alla scadenza indicata nell'avviso di pagamento PagoPA.

A partire dal secondo anno di concessione il canone verrà aggiornato in aumento secondo il 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

2. Il Concessionario non potrà ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute. Alle scadenze di cui sopra, l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito a ciascun periodo di mora.

#### **ART. 6 – COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Sono a carico del Concessionario i costi delle utenze dei locali, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, i consumi di acqua, energia elettrica, gas, servizi di connettività e telefonia, nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione.

2. Restano altresì a carico del Concessionario le spese relative alla gestione ordinaria dei locali, nonché ogni tassa, tributo o imposta comunque connessi alla presente concessione, ove dovuti.

3. Per quanto riguarda la TCP, il concessionario dovrà, entro 30 giorni dalla data di decorrenza della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo.

#### **ART. 7 – ACCESSIBILITÀ AI LOCALI**

1. È facoltà del Concedente accedere in qualsiasi momento ai locali al fine di

eseguire accertamenti periodici sullo stato dei locali.

2. Il Concessionario consegna una copia delle chiavi di accesso ai locali al Concedente, il quale si riserva l'utilizzo per gli accertamenti di cui al precedente comma.

#### **ART. 8 - SUB-CONCESSIONE**

1. Il Concessionario non potrà sub concedere in tutto o in parte il locale oggetto della presente concessione a soggetti terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione comunale.

#### **ART. 9 – INSERIMENTO DI NUOVI SOGGETTI NELLA GESTIONE DEI LOCALI**

1. È possibile per il Concessionario attivare collaborazioni con altri soggetti, e con essi costituire un eventuale raggruppamento, purché si rispettino i requisiti di cui all'avviso in premessa richiamato e a condizione che il Concessionario ne sia capofila e che tale azione aggiunga valore alla proposta progettuale di cui all'allegato B.

2. L'atto di costituzione del raggruppamento dovrà essere inoltrato al Concedente per gli adempimenti necessari.

3. Fatto salvo quanto disciplinato al precedente art. 8, il Concessionario, in linea con le attività previste dalla proposta progettuale, allegato B, potrà consentire l'utilizzo dei locali in concessione a soggetti terzi a fronte di un rimborso spese a copertura dei costi gestionali, i cui importi dovranno essere condivisi con il Concedente nell'ambito del monitoraggio delle attività disciplinata nei successivi articoli.

#### **ART. 10 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario, ai sensi dell'articolo 2051 c.c., assume in proprio il ruolo

di custode dei locali concessi e si impegna a:

- (a) mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione d'uso funzionale allo svolgimento delle attività progettuali così come indicate all'allegato B);
- (b) corrispondere al concessionario il canone di concessione di cui alla presente concessione;
- (c) pagamento dei costi e degli oneri accessori di cui alla presente concessione;
- (d) eseguire i lavori di manutenzione ordinaria compresa quella degli impianti con proprie ditte abilitate ai sensi del D.M. 37/08, richiedendo il rilascio delle certificazioni degli interventi svolti ove necessario. Fermo restando quanto sopra specificato, la manutenzione di caldaie, bollitori acqua calda, pompe di calore ed estintori rimarrà in capo al Concedente per il tramite di Energie per la città;
- (e) di comunicare le letture dei contatori di acqua, energia elettrica e gas al settore Patrimonio e Partecipazione a inizio e fine gestione dell'immobile o in caso di subentro di un nuovo gestore;
- (f) non tenere in deposito nei locali dell'impianto sostanze infiammabili e/o esplosive;
- (g) a comunicare al Concedente eventuali modifiche societarie e statutarie per i necessari adempimenti;
- (h) adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguate polizze assicurative come disciplinato al successivo art. 20;

(i) non svolgere nei locali in concessione attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;

(j) mantenere in buono stato manutentivo i locali, eventuali attrezzature e arredi ivi presenti, ai sensi degli artt. 1587 e 1588 del c.c., sino a restituzione, oltre a farne un utilizzo conforme alla normativa vigente;

(k) consegnare, alla scadenza della concessione, i locali, le attrezzature e gli arredi concessi in buono stato di manutenzione;

(l) assume in proprio ogni responsabilità organizzativa, tecnica ed economica e di ogni altra natura, inerente all'esecuzione e la gestione delle attività e delle funzioni oggetto della concessione.

2. Qualora gli obblighi elencati al precedente comma dovessero essere disattesi, il Concedente contesta per iscritto le inadempienze riscontrate, con fissazione di un termine per il contraddittorio. Se al termine di tale procedura il Concessionario risulta inadempiente, il Concedente ha facoltà di procedere alla decadenza prevista dal presente atto.

3. Sono a carico del Concessionario, inoltre, le acquisizioni presso gli uffici competenti di eventuali titoli abilitativi per l'esecuzione di lavori ed interventi ad essi soggetti.

#### **ART. 11 - MONITORAGGIO DELLE ATTIVITÀ**

1. Il Concessionario si rende disponibile per le attività di monitoraggio sullo stato dei locali e sulla gestione programmate dal Concedente che si svolgono almeno una volta all'anno.

2. Il Concedente assicura il monitoraggio sulle attività svolte attraverso la verifica periodica del perseguimento degli obiettivi in rapporto alle attività oggetto della concessione, riservandosi di suggerire variazioni che dovesse ri-

tenere utili ai fini della buona riuscita delle azioni ivi contemplate.

3. Il Concessionario con cadenza annuale procederà a relazionare sulle attività svolte, in modo che il Concedente potrà svolgere le attività di controllo ai sensi degli articoli 92 e 93 del d.lgs. 3 luglio 2021, n.117.

#### **ART. 12 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1. I locali, gli impianti, gli arredi e le attrezzature vengono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il Concessionario s’impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi.

2. Per manutenzione ordinaria s’intendono:

- a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dei locali concessi;
- b) gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dei locali concessi ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.
- c) la custodia e la pulizia dei locali.

3. Sono a carico del concedente gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali. Ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (c.d. Testo Unico Edilizia). In particolare: per interventi di manutenzione straordinaria si intendono:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
- gli interventi volti al frazionamento o all'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione

delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Il Concessionario dovrà effettuare le verifiche periodiche sugli impianti elettrici. Le ditte abilitate ai sensi del D.M. 37/08 che effettueranno le verifiche periodiche di legge dovranno annotare su appositi registri (da conservare all'interno dei locali concessi) la data, le verifiche effettuate e le eventuali carenze a cui il concessionario dovrà porre immediato rimedio.

4. Rimangono a carico esclusivo del Concedente le verifiche e la pulizia degli impianti fotovoltaici, se presenti.

#### **ART. 13 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

1. Si allega al presente contratto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto ai sensi della normativa vigente (Allegato C).

#### **ART. 14 – ATTREZZATURE E ARREDI**

1. Le attrezzature e l'arredo presenti all'interno dei locali sono elencate nel verbale di consegna e vengono concessi ad uso esclusivo del Concessionario che si impegna a provvedere alla loro manutenzione.

2. In caso di deperimento dovuto all'uso, il Concessionario dovrà darne comunicazione agli uffici competenti al fine di procedere con gli adempimenti conseguenti.

#### **ART. 15 – RINUNCIA**

1. Il Concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicare al Concedente a mezzo di raccomandata a/r o posta elettronica certificata (pec). La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone annuo non ancora versato e

sino al completo sgombero e ripristino dei beni in concessione.

2. La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

#### **ART. 16 – REVOCA**

1. La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.8 della Legge del 7 agosto 1990 n. 241. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal concedente al concessionario, per alcuna ragione e titolo.

2. In caso di revoca, i locali rientrano nella disponibilità del Concedente senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate da parte del Concessionario.

#### **ART. 17 – DECADENZA**

1. La concessione decade di diritto nei seguenti casi:

- a) Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo "obblighi del concessionario";
- b) Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo "manutenzione";
- c) Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo "polizze assicurative";
- d) Inosservanza di qualsiasi ulteriore obbligo derivante dalla presente concessione;

2. In caso di decadenza, i locali rientrano nella disponibilità del Concedente senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate da parte del Concessionario.

#### **ART.18 – RESPONSABILITÀ E ONERI SICUREZZA**

1. Il Concessionario, sottoscrivendo il presente atto, dichiara di accettare le

predette condizioni e di sollevare il Concedente da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile. Il Concessionario esonererà 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 dell'area concessa. 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 Concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. del 9 aprile 2008, n. 81 sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

3. Il Concessionario deve altresì garantire il rispetto delle normative in materia di contenimento dell'emergenza sanitaria in corso o altre disposizioni sanitarie ed emergenziali al tempo vigenti.

#### **ART. 19 – GARANZIA**

1. Il Concedente riconosce espressamente al Concessionario, data la natura dello stesso e le finalità da questo perseguite e sviluppate, l'esenzione dal presentare deposito cauzionale o fideiussione, ai sensi dell'art. 14 del Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cesena.

#### **ART. 20 – POLIZZE ASSICURATIVE**

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 dei locali, 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 dei locali e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti;
- b) **assicurazione per danni ai locali connessi all'utilizzo degli stessi** o altri rischi attinenti all'esercizio dell'attività svolta dal Concessionario, nonché per ricorso terzi.

2. Copia delle polizze di cui al punto precedente sono state consegnate dal Concessionario al Concedente al momento della stipula della presente concessione (PGN\_\_\_\_\_ e PGN\_\_\_\_\_). Il Concessionario si impegna altresì a consegnare al Concedente copia della ricevuta di pagamento dei singoli premi annuali.

3. La mancata consegna delle ricevute di pagamento dei singoli premi annuali costituisce decadenza di diritto della concessione.

#### **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 ubicata l'area oggetto della presente concessione.

#### **ART. 22 - SPESE**

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

**ART. 23 - RINVIO**

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

**ART. 24 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC).

Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale [www.comune.cesena.fc.it](http://www.comune.cesena.fc.it) al seguente link: <http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziamministrativipatrimonio> oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.

Letto, approvato e sottoscritto.

II CONCEDENTE

II CONCESSIONARIO