

# **CONCESSIONE IN USO DI AREA PUBBLICA IN PIAZZALE KARL MAX E N. 2 LOCALI NELL'IMMOBILE "EX ARRIGONI" PER LA REALIZZAZIONE DI UN PUNTO DI RISTORO ADIBITO AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.**

## **SCRITTURA PRIVATA IN MODALITA' ELETTRONICA**

### **PREMESSO**

- che l'Amministrazione comunale individua nella riqualificazione e valorizzazione dell'area stazione una priorità strategica per lo sviluppo urbano e territoriale, volta a trasformare il comparto in un cuore pulsante della città rifunzionalizzandolo come hub strategico di interconnessione tra mobilità, servizi avanzati e tessuto sociale, passando dalla riqualificazione fisica dei volumi a una rigenerazione sistemica capace di massimizzare l'impatto dei servizi integrati;
  - che l'obiettivo di gruppo *"Rigenerazione in una visione complessiva e sistemica dell'Area Stazione"* inserito nel PIAO 2026-2028, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 27.01.2026, espressamente prevede tra le attività operative relative alla valorizzazione di luoghi e spazi presenti nell'area, la valorizzazione di *Piazzale Karl Marx* riqualificato ad area verde attrezzata, predisposto ad ospitare, fra l'altro, un Punto Ristoro destinato alla somministrazione di alimenti e bevande, congiuntamente alla concessione di n. 2 locali dell'immobile "Ex Arrigoni";
  - che con deliberazione della Giunta Comunale, n. 49/2026 sono stati forniti gli indirizzi per la predisposizione di apposito un avviso pubblico finalizzato alla assegnazione della concessione per la realizzazione e la gestione di un punto ristoro destinato all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprensivo di servizi igienici aperti al pubblico nelle modalità stabilite dal gestore;
  - che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30/04/2026 sono state approvate deroghe al Regolamento Edilizio in riferimento alla dimensione del Punto Ristoro;
  - vista la delibera di C.C. n. 32 del 21/05/2026 ad oggetto "2° variazione di bilancio 2026/2028. Approvazione";
  - vista la delibera Giunta Comunale n. 107 del 22/05/2026 con cui è stata approvata la variazione di PEG 2026/2028 per la parte finanziaria;
  - che con determinazione dirigenziale n. 649 del 26/05/2026 è stato approvato l'avviso pubblico per la concessione di che trattasi, portante quale allegato B) lo schema del presente contratto di concessione;
  - che a seguito dell'espletamento delle procedure è stata approvata l'assegnazione della concessione in parola, giusta determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_;
- Tutto ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra indicate;

**si conviene e si stipula quanto segue**

### **ART.1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. Il Comune di Cesena, in seguito denominato Concedente, come sopra rappresentato concede a \_\_\_\_\_ in seguito denominato Concessionario che accetta, i seguenti beni al fine di consentire, nell'area della Stazione, l'installazione di un punto di ristoro da adibire ad attività di somministrazione di alimenti e bevande con servizi igienici aperti al pubblico, nelle modalità stabilite dal gestore:

a) porzione di suolo pubblico di proprietà del Comune di Cesena in Piazzale Carl Max censito al Catasto Terreni al Foglio 110, mappale 3065/parte e al Catasto Fabbricati al Foglio 110, mappale 3065 sub 29/parte;

b) locali presenti all'interno dell'immobile "Ex Arrigoni", ad uso servizi igienici e deposito, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 110, mappale 3065 sub22/parte e sub 28;

Il tutto come meglio individuato nell'allegata scheda tecnica all. A al presente contratto.

2. La costruzione del Punto Ristoro e la successiva gestione dovrà avvenire a cura e spese del Concessionario, secondo il progetto tecnico e gestionale allegato al presente contratto a farne parte integrante e sostanziale, e secondo le modalità meglio specificate negli articoli che seguono.

3. La concessione è sottoposta alle regole di diritto pubblico e dei Regolamenti comunali vigenti in materia.

4. Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

5. La presente concessione potrà restare valida anche in caso di modifiche societarie, statutarie del Concessionario, che in ogni caso dovranno essere preventivamente comunicate al Concedente ai fini delle verifiche e degli adempimenti conseguenti.

## **ART. 2 – UTILIZZO E FINALITÀ DEGLI SPAZI E LOCALI**

1. Gli spazi ed i locali vengono concessi nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per essere utilizzati conformemente a quanto previsto nel presente atto e nei suoi allegati, in particolare per la realizzazione delle attività indicate nella proposta tecnica.

2. È fatto divieto al Concessionario di cambiare la destinazione d'uso dei locali, salvo specifica autorizzazione da parte del Concedente.

3. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di decadenza della concessione.

4. La realizzazione di ogni intervento e procedura necessaria per sistemare e rendere idonei gli spazi all'uso convenuto, è totalmente a carico del Concessionario.

## **ART. 3 – PRESA VISIONE DEGLI SPAZI**

1. Il Concessionario dichiara di aver visitato l'area e 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. 4 – DURATA**

1. La concessione ha una durata di anni 20 (venti), decorrente dalla data di sottoscrizione della presente scrittura privata.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma 1, la concessione cesserà di diritto, senza necessità di alcuna disdetta o formale comunicazione da parte del Concedente.

3. Alla scadenza della concessione il Comune acquisterà la proprietà del manufatto realizzato sull'area oggetto della presente concessione.

4. Alla scadenza, l'area, il manufatto e i locali dovranno essere restituiti al Comune di Cesena liberi da persone o cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, inclusi gli

impianti e le opere di miglioramento, senza che nulla sia dovuto al Concessionario a titolo di indennizzo o rimborso.

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

1. Il Concessionario corrisponderà al Concedente un canone annuo pari ad **euro** \_\_\_\_ (\_\_\_/00) fuori campo IVA da versare anticipatamente, in due rate semestrali, mediante bollettino PagoPA emesso dall'ufficio competente e trasmesso al concessionario a mezzo posta elettronica certificata (PEC), alle scadenze indicate negli avvisi di pagamento. Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente concessione.

2. Il Concessionario non potrà ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute, né eseguirlo in misura ridotta in base a pretese od eccezioni di sorta.

3. Il mancato pagamento anche di una sola rata, costituisce motivo di decadenza e dà luogo all'automatica costituzione in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali con riferimento al periodo di ritardo senza necessità di diffida, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

4. 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.

5. Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario continui a detenere il manufatto e i locali concessi, nelle more del rilascio con riconsegna al Comune di Cesena, il Concessionario dovrà corrispondere una indennità che si conviene sin da ora nel medesimo importo del canone pattuito dal presente contratto parametrato in base al periodo di rilascio e riconsegna, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

#### **ART. 6 - CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. Il Comune di Cesena, tenuto conto della funzione pubblica dell'intervento previsto per la valorizzazione del Piazzale Karl Marx, corrisponderà al Concessionario un contributo pari al 60% del costo dell'investimento stimato nel PEF allegato al presente contratto, per un importo di €. \_\_\_\_\_. Il suddetto contributo è fuori dal campo di applicazione dell'IVA. Si precisa che le imposte e tasse previste per legge sul contributo sono a carico del Concessionario.

2. Il contributo sarà liquidato con la seguente cadenza:

- I tranche: 20% al conseguimento dell'Autorizzazione Unica rilasciata dallo Sportello Unico delle Attività Produttive;

- II tranche: 30% al raggiungimento di uno Stato di Avanzamento Lavori pari al 50% previsto nella documentazione allegata al presente contratto e previa presentazione di idonea documentazione relativa alle spese sostenute (fatture quietanzate) nel rispetto del computo metrico estimativo e del cronoprogramma allegato al presente atto;

- Saldo: 50% a seguito di verifica di regolarità della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità;

3. Eventuali economie di spesa comporteranno corrispondenti riduzioni del contributo.

4. Il Concessionario è tenuto a presentare idonea garanzia fideiussoria a copertura dell'importo complessivo del contributo nei tempi e nelle modalità disciplinate al successivo art. 18 bis.

#### **ART. 7 – DISCIPLINA E MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Tutte le opere necessarie alla realizzazione del Punto Ristoro e all'adeguamento dei locali nell'immobile "Ex Arrigoni" sono a totale carico del Concessionario, il quale ne assume la responsabilità quale committente.

2. Nell'ambito dell'esecuzione dei lavori di realizzazione del Punto Ristoro e di adeguamento dei locali siti nell'immobile "Ex Arrigoni", nonché per i connessi affidamenti di servizi e forniture, il Concessionario opererà in veste di committente privato beneficiario di risorse pubbliche. In tale qualità, al fine di garantire il corretto utilizzo del contributo economico concesso dal Comune di Cesena, il Concessionario si impegna a conformare le procedure di scelta dei propri contraenti ai criteri generali di legalità, economicità, efficacia, imparzialità e trasparenza previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché ai principi di libera concorrenza, parità di trattamento, proporzionalità e non discriminazione.

3. Per ogni affidamento di lavori, servizi e/o forniture, il Concessionario è tenuto ad attivare una procedura di selezione trasparente e adeguata all'entità della commessa. Nello specifico, per ogni singola acquisizione o affidamento, il Concessionario dovrà richiedere e acquisire un numero congruo di preventivi, fissato in una misura minima di 3 (tre), formulati da operatori economici distinti e in concorrenza tra loro. Gli operatori interpellati dovranno essere in possesso dei necessari requisiti di idoneità professionale, di qualificazione tecnica in relazione alle prestazioni da eseguire e dei requisiti di moralità professionale (assenza di cause di esclusione).

4. Le risultanze della procedura di selezione di cui al punto precedente dovranno tradursi nella formale stipula di un contratto o nel rilascio di una lettera di incarico in forma scritta. Tali atti dovranno obbligatoriamente recare data certa e sottoscrizione digitale o autografa di entrambe le parti contraenti, indicazione analitica delle prestazioni richieste, dei relativi corrispettivi e delle modalità di pagamento, esplicito richiamo al cronoprogramma generale dei lavori allegato alla concessione, con definizione delle tempistiche di esecuzione e delle penali in caso di ritardo.

5. Tutta la documentazione relativa alla fase di selezione (richieste di preventivo, preventivi ricevuti, verbali di confronto) e alla fase contrattuale dovrà essere ordinatamente e correttamente conservata presso la sede legale del Concessionario, restando a disposizione del Comune di Cesena per ogni eventuale attività di controllo, ispezione o audit a cura del Settore Lavori Pubblici per specifica competenza.

6. Tutti i titoli di spesa e la documentazione giustificativa presentati a corredo delle domande di erogazione del contributo dovranno essere pienamente rispondenti alla normativa civilistica e fiscale vigente. Le fatture e i documenti contabili equivalenti dovranno essere emessi nel rigoroso rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (e successive modifiche e integrazioni) e sanzionati secondo le norme vigenti, essere regolarmente registrati nelle scritture contabili obbligatorie del Concessionario ai sensi dell'art. 2214 del Codice Civile, contenere una descrizione chiara e dettagliata delle opere eseguite o dei beni forniti, con esplicito riferimento al progetto del "Punto Ristoro - Piazzale Karl Marx".

7. Il Concessionario è garante della congruità e della ragionevolezza delle spese computate e si impegna a verificare che ciascuna fornitura, prestazione d'opera o servizio oggetto della fattura o del giustificativo di spesa sottoposto a rendicontazione non sia stata oggetto di precedenti pagamenti o liquidazioni, né risulti coperta o finanziata da altri contributi pubblici, europei, nazionali o locali, configurando l'assoluto divieto di doppio finanziamento.

8. I lavori dovranno essere ultimati entro i termini stabiliti nel cronoprogramma allegato al presente atto.

#### **ART. 8 - UTENZE**

1. Il concessionario si farà carico di tutte le spese per le utenze legate ai beni realizzati e ricevuti in concessione. A titolo esemplificativo e non esaustivo: acqua, energia elettrica, gas, utenze telefoniche e internet, TCP.

2. Per quanto riguarda la TCP, il concessionario, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione, dovrà assolvere gli obblighi inerenti al sopracitato tributo per i locali dell'Ex Arrigoni.

3. Il concessionario si farà carico altresì delle spese e oneri necessari per l'attivazione o voltura delle stesse, ove possibile, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente concessione, nonché di ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta, derivante dalla concessione.

4. Il Concessionario provvederà al rimborso delle utenze che rimarranno in capo al Concedente, per la quota spettante, entro il 31/12 dell'anno successivo, a fronte di richiesta del Concedente tramite Bollettino PagoPA;

5. Sono a carico del concessionario le spese relative alla gestione ordinaria e manutenzione dell'area e dei locali, presenti e da realizzare.

#### **ART. 9 – ACCESSIBILITA' AI LOCALI**

1. È facoltà del concedente accedere in qualsiasi momento alle aree e ai locali per eseguire accertamenti sullo stato dei luoghi e la gestione dei servizi.

2. A tal fine il concessionario consegna copia delle chiavi di tutti i locali presenti e oggetto di realizzazione.

#### **ART. 10 – CONCESSIONE, TRASFERIMENTI E CESSIONI**

1. Il concessionario non potrà sub-concedere a terzi in tutto o in parte gli spazi e i locali oggetto della presente concessione, presenti e da realizzare. La sub-concessione degli immobili è causa di decadenza della concessione e di risarcimento dei danni nei confronti del Comune.

2. È vietato trasferire la concessione, cedere o affittare il ramo d'azienda senza preventivo consenso scritto del Comune, a pena di decadenza del rapporto.

3. In caso di decadenza per le violazioni di cui sopra, il Comune procederà all'escussione della fideiussione a titolo di penale, per un importo pari a un'annualità del canone aggiornato ISTAT, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

#### **ART. 11 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le condizioni e degli obblighi derivanti dal presente contratto e dai relativi allegati. In particolare, il Concessionario ha l'obbligo di:
  - a. realizzare il manufatto e le relative pertinenze, garantendone il costante mantenimento in perfette condizioni di decoro, igiene e pulizia;
  - b. rendere idonei all'uso i locali dell'immobile "Ex Arrigoni" concessi in uso, nel rigoroso rispetto delle destinazioni indicate nella Scheda Tecnica (Allegato A);
  - c. sostenere integralmente le spese tecniche e di attuazione, inclusi il rilievo dello stato dei luoghi (piante e sottoservizi), la progettazione, l'istruttoria delle pratiche edilizie, la direzione lavori, l'accatastamento e l'acquisizione dell'agibilità, fornendo ogni integrazione o chiarimento richiesto dagli Enti competenti;
  - d. attenersi scrupolosamente, per la realizzazione e il completamento del Punto Ristoro, a tutte le normative vigenti in materia di autorizzazioni, nulla-osta e titoli abilitativi necessari;
  - e. installare il manufatto nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla riduzione del rischio sismico e alle norme di sicurezza e sanitarie;
  - f. sostenere le spese per l'allaccio alle reti tecnologiche (idrica, elettrica, gas, fognaria, telefonica, ecc.), gli oneri di ripristino delle aree adiacenti eventualmente danneggiate dai lavori di installazione, nonché i costi di collegamento alla viabilità interna ed esterna;
  - g. avviare l'attività – comprovata dall'iscrizione alla CCIAA di Forlì-Cesena e dall'effettiva apertura al pubblico – in conformità al Progetto gestionale presentato, garantendone la continuità per l'intera durata del rapporto concessorio;
  - h. consentire in ogni momento le verifiche dirette ad accertare la permanenza dei requisiti e dei presupposti di aggiudicazione.
2. Qualora dalle verifiche emerga l'insussistenza (originaria o sopravvenuta) dei requisiti, la mancata realizzazione del progetto o l'incongruenza tra gli interventi eseguiti e il progetto approvato, l'Amministrazione disporrà la decadenza della concessione con conseguente cessazione immediata di ogni attività.
3. Il soggetto aggiudicatario, pena la decadenza della concessione, entro 90 giorni a far data dalla consegna dell'area e dei locali (che si intende alla firma della presente concessione), richiede allo Sportello Unico delle Attività Produttive l'Autorizzazione Unica per la realizzazione del Punto Ristoro e procede ad avviare l'iter previsto per la realizzazione e l'apertura dell'attività.
4. I termini sopra indicati sono prorogabili ad insindacabile discrezione dell'Amministrazione comunale.

## **ART. 12 - MONITORAGGIO DELLE ATTIVITÀ**

1. Il Concessionario si rende disponibile a consentire al Concedente le attività di monitoraggio sullo stato dei locali e sulla gestione programmate, da svolgersi 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 ritenere 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. 13 - RIEQUILIBRIO ECONOMICO - FINANZIARIO**

1. Il piano economico-finanziario allegato al presente atto potrà essere rivisto, a favore del concessionario o del Comune, esclusivamente al verificarsi di eventi sopravvenuti di carattere straordinario, imprevedibile e non riconducibili alla normale alea contrattuale, né imputabili a scelte gestionali o omissioni del concessionario, che alterino in modo oggettivo e sostanziale l'equilibrio economico-finanziario del contratto. Il riequilibrio non potrà in alcun caso configurarsi come una garanzia di profitto per il Concessionario.

2. Al verificarsi di uno degli eventi di cui sopra, il concessionario invia comunicazione scritta al Comune indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione, producendo la seguente documentazione dimostrativa asseverata da un professionista indipendente abilitato:

- Piano Economico Finanziario (PEF) e dettaglio del disequilibrio;
- Piano Economico e Finanziario revisionato;
- Relazione esplicativa dettagliata, che illustri le cause dirette e immediate che hanno indotto alla richiesta di revisione, provando l'assenza di altre concause, e quantificando i maggiori oneri. Il Comune si riserva il diritto di sottoporre la documentazione presentata a verifica tecnica di terzi, ponendo le spese a carico del Concessionario nel caso in cui la richiesta di riequilibrio dovesse risultare infondata o priva dei presupposti.

3. La revisione del PEF è finalizzata esclusivamente a determinare il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti dall'evento dedotto. La revisione deve, in ogni caso, garantire che la quota parte del rischio operativo resti in capo al concessionario, non potendo il Comune far fronte a perdite derivanti da inefficienze gestionali.

4. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del Piano Economico Finanziario, le parti possono recedere dal contratto. Qualora il recesso sia esercitato dal Concessionario a fronte di una proposta di riequilibrio congrua formulata dal Comune (ovvero volta a ripristinare il solo equilibrio originario), il recesso sarà considerato equiparato alla rinuncia volontaria, con conseguente applicazione di quanto previsto dall'art. 16.

### **ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1. I locali, gli impianti, gli arredi e le attrezzature dell'immobile "ex Arrigoni" vengono concessi 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 si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 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 e dell'area oggetto di concessione.

3. Sono a carico del concedente gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali dell'ex Arrigoni.

4. Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto che lo stesso realizzerà nell'area oggetto delle presente concessione.

#### **ART. 15 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

#### **ART. 16 – CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO**

1. Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto previa comunicazione da inviarsi al Comune a mezzo PEC con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi. In tale ipotesi:

- a. il Concessionario resta obbligato al pagamento del canone e degli oneri accessori fino alla scadenza del preavviso e all'effettivo sgombero dei locali,
- b. tutte le opere, i manufatti e le migliorie realizzate resteranno acquisite di diritto al patrimonio del Comune;
- c. al Concessionario potrà essere riconosciuto un indennizzo pari al solo valore residuo non ammortizzato delle opere (calcolato sulla base del PEF e al netto di contributi pubblici), previa deduzione dei costi sostenuti dal Comune per la nuova procedura e di eventuali oneri di ripristino.

2. L'Amministrazione dispone la decadenza della concessione qualora si verifichi un grave inadempimento agli obblighi contrattuali (ai sensi dell'art. 1456 c.c.). In questo caso:

- a. il Comune acquisisce immediatamente e a titolo definitivo tutte le opere, i manufatti e migliorie realizzate;
- b. nulla sarà dovuto al Concessionario a titolo di indennizzo, rimborso o valore residuo;
- c. il Comune procederà all'incameramento della cauzione definitiva a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

3. Qualora il Comune decida di revocare la concessione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse (ex art. 21-quinquies L. 241/90):

- a. il Concessionario avrà diritto a un indennizzo pari al valore residuo delle opere e delle migliorie realizzate (al netto di contributi pubblici), calcolato secondo i criteri di ammortamento del PEF;
- b. l'indennizzo non comprenderà in ogni caso il mancato guadagno, la perdita di chance o altre voci di danno emergente.
- c. il Comune acquisisce immediatamente e a titolo definitivo tutte le opere, i manufatti e migliorie realizzate;

4. In ogni caso di cessazione anticipata, il Concessionario è obbligato a riconsegnare i beni (area e locali Ex Arrigoni) liberi da persone e cose, in perfetto stato di manutenzione e con tutta la documentazione tecnica e amministrativa aggiornata.

Il Comune entrerà inoltre in possesso del manufatto realizzato sull'area oggetto della presente concessione, acquisendo l'Ente la piena proprietà dello stesso.

I canoni già versati resteranno integralmente acquisiti dal Comune.

#### **ART. 17 – RESPONSABILITÀ, MANLEVA E SICUREZZA**

1. Il Concessionario assume la custodia degli spazi e dei locali oggetto della presente concessione ed è l'unico responsabile, sia verso il Comune che verso i terzi, per ogni danno

a persone o cose derivante dall'utilizzo degli stessi, dalla gestione dell'attività o dall'esecuzione dei lavori. Il Concessionario esonera e solleva espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, pretesa o azione risarcitoria per danni diretti o indiretti causati da:

- a. fatti, errori od omissioni del Concessionario, dei suoi dipendenti, collaboratori o subfornitori;
- b. inosservanza degli obblighi contrattuali o delle normative vigenti;
- c. uso improprio o abuso delle aree e dei locali concessi.

2. Il Concessionario è tenuto al rispetto integrale della normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche) e delle disposizioni in materia di prevenzione incendi e gestione delle emergenze (D.M. 10/03/1998 e normativa tecnica correlata). Il Concessionario assume la qualifica di datore di lavoro e titolare dell'attività ai fini della sicurezza, provvedendo a tutti gli adempimenti necessari.

3. Il Concessionario garantisce il rigoroso rispetto di tutte le normative igienico-sanitarie vigenti, nonché delle disposizioni e dei protocolli emergenziali (nazionali, regionali o locali) pro tempore vigenti. Ogni onere derivante dall'adeguamento a tali normative resta a carico esclusivo del Concessionario.

#### **ART. 18 – DEPOSITO CAUZIONALE A GARANZIA DEL CANONE**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi gestionali assunti con il presente atto, e a titolo di deposito cauzionale, il Concessionario ha prestato idonea cauzione mediante polizza fideiussoria n.\_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_ per un importo pari all'ammontare del canone annuo.

2. La garanzia suddetta resterà valida fino al 180° giorno successivo alla scadenza della presente concessione.

3. La fideiussione deve essere rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate dall'IVASS o da istituti bancari iscritti all'albo della Banca d'Italia. Essa deve prevedere espressamente l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente, la clausola di pagamento "a prima richiesta" senza possibilità di opporre eccezioni, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e la rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 c.c..

4. Detta cauzione potrà essere incassata dal Comune di Cesena nelle ipotesi di mancato adempimento delle obbligazioni previste nella presente concessione e in tutti i casi previsti per legge e nel presente contratto.

#### **ART. 18-bis – GARANZIA FIDEIUSSORIA SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il Concessionario è tenuto a presentare idonea garanzia fideiussoria a copertura dell'importo complessivo del contributo alla realizzazione dell'opera previsto all'art. 6 del presente atto. Senza la presentazione di tale garanzia il Concedente non potrà procedere alle liquidazioni delle tranche previste dal medesimo articolo.

2. La fideiussione deve essere rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 (Cauzioni) o da istituti bancari iscritti all'albo della Banca d'Italia. La polizza deve prevedere tassativamente l'operatività a prima richiesta scritta del Concedente entro 15 giorni, la rinuncia alla preventiva escussione ex art. 1944 c.c. e la

rinuncia ai termini dell'art. 1957 c.c.

3. In linea con le modalità di erogazione a tranche stabilite dall'art. 6, è ammesso lo svincolo progressivo della garanzia in misura proporzionale all'avanzamento dei lavori validato dall'Ufficio Tecnico comunale. La riduzione del massimale garantito non opera in modo automatico ed è subordinata al preventivo nulla osta scritto del Concedente, fermo restando che l'efficacia della garanzia non potrà comunque ridursi al di sotto del 20% dell'importo totale del contributo fino allo svincolo definitivo.

4. La fideiussione resterà valida fino al 180° giorno successivo all'ottenimento della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità. La cauzione sarà restituita e svincolata in via definitiva solo a seguito di formale verifica di regolarità della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità da parte dei competenti uffici comunali.

5. La garanzia a copertura del contributo dovrà essere estesa a cura e spese del Concessionario in caso di differimento dei tempi indicati nel cronoprogramma, a pena di decadenza della presente concessione. La richiesta di estensione o rinnovo dovrà essere depositata presso il Comune almeno 30 giorni prima della scadenza della polizza originaria.

#### **ART. 19 – 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 dell'immobile e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti;
- b) assicurazione rischio locativo per incendi, calamità naturali, eventi atmosferici, atti vandalici riferiti ai locali concessi dell'Immobile Ex Arrigoni o altri rischi attinenti all'esercizio dell'attività svolta dal Concessionario.

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

3. Il Concessionario si impegna ad integrare le polizze ad ultimazione avvenuta del manufatto destinato a Punto Ristoro.

#### **ART. 20 - 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. 21 – SPESE**

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

### **ART. 22 - 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. 23 - 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.