

# **CONCESSIONE IN USO A TERZI DI LOCALI SITI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE "ROVERELLA", PER FINALITÀ DI RISTORAZIONE, VALORIZZAZIONE RICREATIVA E CULTURALE.**

*(Costituzione delle parti)*

## **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Cesena è attuatore dell'intervento denominato "Abitare Sociale Cesena - Riuso e Rigenerazione del Complesso Monumentale Roverella", finanziato nell'ambito del Programma Nazionale della Qualità dell'Abitare (PINQUA) e confluito nelle linee di finanziamento del PNRR;
- l'intervento si pone l'obiettivo ambizioso di coniugare la risposta al disagio abitativo con la creazione di un distretto urbano innovativo, dove funzioni residenziali, servizi alla persona, attività culturali e spazi per il lavoro convivono in un unico manufatto storico di pregio;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 366/2025 l'Amministrazione ha tracciato le linee guida per l'assetto gestionale del complesso e con la deliberazione di Giunta Comunale n. 97/2026 sono stati definiti gli indirizzi per la gestione dell'area dedicata a polo di aggregazione ricreativa e culturale, oggetto della presente concessione;
- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato l'Avviso Pubblico per la concessione dell'area \_\_\_\_\_ del complesso monumentale Roverella PGN\_\_\_/2026) a cui è stato allegato lo schema di atto di concessione;
- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata l'aggiudicazione degli spazi oggetto della presente concessione;
- il complesso immobiliare Roverella è stato concesso al Comune di Cesena da ASP (Azienda Pubblica per i Servizi alla Persona) del Distretto Cesena Valle Savio con atto n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

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 locali:

a) locali presenti all'interno del compendio immobiliare "Roverella", censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 126 particelle n. 292/p, 466/p, 298 e 2057 e al Catasto Fabbricati al Foglio n. 126 particelle n. 292/p e 466/p sub. 22/parte (Cat. B/5) e sub. 28 (Cat. E/1), e particelle 298 sub 1 (E/7) e 2057 (E/7), in corso di aggiornamento catastale, destinati a Ristorazione e Bar, Ludoteca e Sale Polifunzionali, Sala Prove ed alloggio di supporto (Foresteria), Sala Mostre ed Eventi (Ex Chiesa del Santo Spirito);

b) porzione di corte interna lato Nord Via Strinati-Dandini, destinata ad uso pubblico con delibera n. 97 del 07/05/2025;

Il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato A) a farne parte integrante e sostanziale.

2. Costituisce parte integrante e sostanziale della presente concessione, inoltre, l'offerta tecnica presentata in risposta all'Avviso Pubblico in premessa richiamato, allegata al presente atto (Allegato B).

3. La concessione è sottoposta alle regole di diritto pubblico e ai Regolamenti comunali vigenti in materia. Le attività dovranno rispettare tutte le normative vigenti in materia, ivi incluse quelle relative all'inquinamento acustico / luminoso nell'ambito del Centro Storico.

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 – SOPRINTENDENZA**

1. L'immobile "Palazzo Roverella" è dichiarato di interesse storico artistico con Decreto n. 61 del 14.04.2022, ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, mentre l'immobile, mentre l'immobile "Ex Chiesa dello Spirito Santo" è dichiarato di interesse particolarmente importante, con Decreto 23.01.1992, ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089;

2. La presente concessione d'uso è stata autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 56 co. 1 lett. b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., per "Palazzo Roverella, ex convento delle benedettine" con Decreto n. \_\_\_\_\_ e per la "Ex Chiesa di Santo Spirito" con Decreto n. 146 del 28.07.2017, allegati al presente contratto come parte integrante (Allegato C), richiamando di fatto le prescrizioni e condizioni ivi contenute;

3. Ai sensi dell' art. 1, c. 4 del D.Lgs. 42/2004, per l'esecuzione di opere e lavori di qualsiasi genere è necessario chiedere alla competente Soprintendenza il rilascio dell'autorizzazione prevista.

## **ART. 3 – UTILIZZO E FINALITÀ DEGLI SPAZI E LOCALI**

1. Gli spazi 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 progettuale (allegati B).

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.

## **ART. 4 – UTILIZZO CORTE INTERNA**

1. L'area della corte interna (meglio identificata nella planimetria allegata), con la presente scrittura privata viene data in utilizzo e potrà essere utilizzata per disporvi eventuali arredi per l'accoglimento della clientela.

2. Il concessionario si impegna a garantire sempre il passaggio pedonale attraverso la corte, il quale non dovrà essere in nessun caso interdetto. L'uso degli spazi esterni e il transito pedonale saranno disciplinati dal Regolamento gestionale unitario del comparto.

3. Il concessionario si impegna altresì ad occuparsi della pulizia dell'area.

4. Qualora il gestore avesse necessità di ampliare l'area di utilizzo in occasione di eventi o manifestazioni di vario tipo, può presentare richiesta scritta al Comune di Cesena il quale, in caso di risposta positiva, applicherà per la parte eccedente, la tariffa di cui al regolamento comunale di Occupazione di suolo pubblico.

#### **ART. 5 – PRESA VISIONE DEGLI SPAZI E ARREDI**

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.

2. Per quanto concerne gli arredi e le attrezzature presenti nei luoghi e consegnati come da inventario allegato al presente atto (Allegato D), le parti concordano che il mantenimento in funzione, la manutenzione e l'eventuale sostituzione, anche in caso di deperimento per uso, sia a cura e spese del gestore.

3. Il concessionario può implementare e integrare arredi e attrezzature a propria cura e spese in relazione alle proprie esigenze di gestione, nel rispetto delle normative vigenti.

#### **Art. 6 – 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 naturale, 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, incluse eventuali opere di miglioramento, senza che nulla sia dovuto al Concessionario a titolo di indennizzo o rimborso.

#### **ART. 7 – CANONE DI CONCESSIONE**

1. Il Concessionario corrisponderà al Concedente un canone annuo, fuori campo IVA, pari ad euro \_\_\_\_ (\_\_\_/00) per il primo anno, ad euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_/00) per il secondo anno e ad euro \_\_\_\_ (\_\_\_/00) a partire dal terzo anno.

2. Il canone sarà versato anticipatamente, in due rate semestrali, mediante bollettino PagoPA emesso dall'ufficio competente e trasmesso al concessionario a mezzo posta elettronica certificata (PEC), entro le scadenze indicate negli avvisi di pagamento. Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente concessione.

3. A partire dal quarto 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.

4. 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.

5. 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.

## **ART. 8 - UTILIZZO DELLA EX CHIESA DELLO SPIRITO SANTO DA PARTE DEL COMUNE**

1. Il Comune, tenuto conto del programma di utilizzo del concessionario, si riserva la facoltà di utilizzare gratuitamente lo spazio della Ex Chiesa dello Spirito Santo in occasione di eventi e/o manifestazioni organizzate promosse e organizzate direttamente, in numero di 12 giornate annue;

2. Per "utilizzo gratuito da parte del Comune" si intende l'esclusione del pagamento delle eventuali tariffe previste, comprese le spese relative alle utenze e alle pulizie. Restano a carico del Comune le altre spese di natura straordinaria (es. allestimenti particolari ecc...). Nel computo delle giornate di utilizzo sono comprese anche le giornate necessarie per lo svolgimento di prove, ad esempio in occasione di attività culturali, incluse quelle necessarie per l'eventuale allestimento e disallestimento degli spazi.

3. La richiesta di utilizzo gratuito della Ex Chiesa dello Spirito Santo deve essere, di norma, presentata dal Comune al concessionario con un preavviso di almeno 30 giorni (trenta). Il concessionario è tenuto a dare riscontro alla richiesta entro il termine di 5 giorni, motivando le ragioni della mancata disponibilità nei casi di diniego della richiesta.

## **ART. 9 – UTENZE E SPESE DI GESTIONE**

1. Il concessionario si farà carico di tutte le spese per le utenze riferite ai locali oggetto della concessione. A titolo esemplificativo e non esaustivo: acqua, energia elettrica, utenze telefoniche e internet, TCP.

2. Per quanto riguarda la TCP, il concessionario, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione, dovrà assolverne gli obblighi con riferimento ai locali in concessione.

3. Il concessionario si farà carico altresì delle spese e oneri necessari per l'attivazione o volturazione delle utenze ad uso esclusivo degli spazi oggetto della presente concessione, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente concessione.

4. Sono a carico del concessionario, per quota parte, le spese di gestione del complesso monumentale Roverella ivi incluso il costo dell'Amministratore dell'immobile, del servizio di custodia e guardiana, del servizio di pulizia e manutenzione delle parti comuni, delle utenze degli spazi comuni e di ogni altro tributo o imposta non esclusiva.

## **ART. 10 – 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/o interventi di manutenzione e restauro, anche in via d'urgenza, nonché le verifiche dirette ad accertare la permanenza dei requisiti e dei presupposti di aggiudicazione ossia il rispetto della Proposta gestionale sottoscritta.

2. A tal fine il concessionario consegna copia delle chiavi di tutti i locali.

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

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

2. È vietato 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, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

4. E' fatto divieto al Concessionario:

- tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive;
- 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.

## **ART. 12 – 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. manutenzione ordinaria del complesso immobiliare e delle relative pertinenze, garantendone il costante mantenimento in perfette condizioni di decoro, igiene e pulizia;
  - b. rendere idonei all'uso i locali dell'immobile concessi. L'allestimento completo, l'arredamento, le attrezzature di sala, i corpi illuminanti e gli elementi decorativi necessari all'esercizio dell'attività di ristorazione, bar e ludoteca, fermo restando il divieto di alterare le strutture murarie e storiche;
  - c. avviare l'attività – comprovata dall'iscrizione alla CCIAA di Forlì-Cesena e dall'effettiva apertura al pubblico – in conformità al progetto gestionale presentato (Allegato B), garantendone la continuità per l'intera durata del rapporto concessorio;
  - d. consentire in ogni momento le verifiche dirette ad accertare la permanenza dei requisiti e dei presupposti di aggiudicazione.
  - e. rispettare tutte le prescrizioni e condizioni previste dal D.Lgs. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
2. Qualora dalle verifiche emerga l'insussistenza (originaria o sopravvenuta) dei requisiti o la mancata realizzazione della proposta gestionale allegata al contratto, 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 dalla firma della concessione, procede ad avviare l'iter previsto per l'apertura delle attività, salvo casi di comprovata impossibilità sopravvenuta non imputabile allo stesso.
4. I termini sopra indicati sono prorogabili ad insindacabile discrezione dell'Amministrazione comunale.

## **ART. 13 – REGOLAMENTAZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE ROVERELLA**

1. La concessione dei locali e degli spazi riferiti al Complesso Monumentale Roverella è subordinata, oltre che al rispetto delle disposizioni contenute nel presente contratto, alla formale adesione del concessionario al Regolamento gestionale unitario del complesso, che sarà adottato dall'Amministrazione Comunale e/o dagli organismi di governance competenti nell'ambito del progetto PINQUA "Abitare Sociale Cesena", finalizzata al pieno rispetto delle sue disposizioni e delle eventuali successive modifiche o integrazioni.
2. Il concessionario è pertanto tenuto a conformare la propria attività alle regole disciplinanti l'utilizzo degli spazi comuni, gli standard di accessibilità, inclusione e sicurezza, le modalità di gestione condivisa, nonché alle linee operative e organizzative definite per garantire la coerenza complessiva delle funzioni insediate all'interno del complesso monumentale.

3. Il concessionario è tenuto altresì all'obbligo di partecipazione attiva al sistema di coordinamento gestionale istituito dall'Amministrazione Comunale (o altro soggetto preposto), con finalità di programmazione condivisa delle attività, integrazione funzionale tra i diversi concessionari e soggetti operanti nella struttura, definizione di linee comuni di sviluppo, promozione e gestione, nonché perseguimento degli obiettivi strategici, sociali, culturali e di rigenerazione urbana propri del progetto complessivo.
4. Il concessionario è inoltre obbligato a collaborare alle attività di monitoraggio, verifica e valutazione periodica predisposte dal Concedente o soggetto preposto, fornendo con tempestività dati, informazioni, documentazione e ogni ulteriore elemento utile alla supervisione gestionale, economico-finanziaria e funzionale delle attività esercitate, al fine di garantire il costante perseguimento delle finalità pubbliche sottese.
5. Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dall'adesione al Regolamento gestionale unitario, la violazione delle disposizioni organizzative e di coordinamento, nonché l'inosservanza degli obblighi di partecipazione e monitoraggio, costituiscono inadempimento rilevante ai fini concessori e possono determinare, previa formale contestazione, l'applicazione delle misure previste dalla normativa vigente e dagli atti concessori, ivi compresa la revoca o la decadenza della concessione.
6. Resta in ogni caso fermo che l'utilizzo dei locali concessi dovrà svolgersi in coerenza con la funzione pubblica, sociale, culturale e di interesse generale attribuita al Complesso Monumentale Roverella, nel rispetto degli indirizzi strategici definiti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del progetto di riuso e rigenerazione urbana finanziato attraverso il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare.

#### **ART. 14 – MANUTENZIONE, CUSTODIA E PULIZIA**

1. I locali, gli impianti, gli arredi, le attrezzature e gli spazi 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 occuparsi dei lavori di manutenzione ordinaria nonché della pulizia degli spazi ottenuti in concessione.
2. Rientrano nella manutenzione ordinaria gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dei locali concessi ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.
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).
4. La manutenzione presente nel verde indicato nel perimetro della corte interna oggetto della presente concessione è a carico del Concedente con spese suddivise pro quota tra gli utilizzatori del complesso.
5. 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.
6. Ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 1, c. 4, per l'esecuzione di opere e lavori di qualsiasi genere è necessario richiedere alla competente Soprintendenza il rilascio dell'autorizzazione prevista.

## **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 E).

## **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 6 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 eventuali migliorie realizzate resteranno acquisite di diritto al patrimonio del Comune salvo il caso in cui lo stesso ne richieda la rimozione.

2. 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 risoluzione stabilite dalla legge (art.1453 e ss del codice civile), anche per i seguenti motivi:

- a. fallimento del Concessionario;
- b. qualora sull'immobile di interesse storico ed artistico, venga considerato necessario ed urgente dalla Sovrintendenza competente un intervento di riparazione e restauro la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione del locale sito all'interno dell'immobile in parola;
- c. risoluzione per grave inadempimento del Concessionario. E' considerato grave inadempimento il comportamento che comprometta definitivamente la gestione totale o parziale dell'immobile concesso. In particolare:
- d. mancato svolgimento degli adempimenti connessi alla manutenzione ordinaria;
- e. violazione dell'obbligo di consentire al Concedente ed ai suoi incaricati l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sul locale;
- f. mancato rinnovo delle polizze assicurative;
- g. inutilizzazione del locale concesso, lasciandolo in evidente stato di abbandono;
- h. mancata ricostituzione della fideiussione bancaria nell'importo originario, nel caso di suo utilizzo o al venir meno della sua validità;
- i. violazione dei divieti del concessionario di cui al presente contratto.

3. La risoluzione per grave inadempimento del Concessionario potrà essere disposta dal Concedente, previa comunicazione scritta all'interessato d'intimazione ad adempiere entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

4. In caso di risoluzione per fatto del Concessionario, si procederà ad incamerare fideiussione/deposito cauzionale, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore del Concedente.

5. In ogni caso di cessazione anticipata, il Concessionario è obbligato a riconsegnare i locali liberi da persone e cose, in perfetto stato di manutenzione. I canoni già versati resteranno integralmente acquisiti dal Concedente.

## **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 e dalla gestione dell'attività. 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 fornitori;
- 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, Ogni onere derivante dall'adeguamento a tali normative resta a carico esclusivo del Concessionario.

#### **ART. 18 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

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

2. La garanzia suddetta resterà valida fino al 180° giorno successivo alla scadenza del periodo garantito e dovrà essere sostituita entro 30 giorni dalla scadenza del quinquennio precedente. Successivamente, a ogni scadenza quinquennale, precisamente 30 giorni prima di tali scadenze, il Concessionario si impegna a presentare una nuova polizza fideiussoria per un importo rivalutato in base all'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati riferito al quinquennio precedente e con validità fino al 180° giorno successivo ad ogni scadenza.

3. La fideiussione deve prevedere 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.

4. La mancata presentazione della fideiussione sostitutiva, ovvero l'omesso adeguamento dell'importo della garanzia nei termini perentori sopra indicati, costituirà grave inadempimento contrattuale e comporterà la decadenza automatica e di diritto della presente concessione, operando la presente disposizione quale clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., senza necessità di formale messa in mora o diffida ad adempiere. In tale ipotesi, il Concedente avrà il diritto di acquisire il deposito cauzionale esistente a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

5. Detta cauzione potrà essere trattenuta dal Comune di Cesena nelle ipotesi di mancato adempimento di anche solo una delle obbligazioni previste nella presente concessione, in caso di danno accertato al locale, al concedente o alla collettività e in tutti i casi previsti per legge e nel presente contratto.

#### **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 e 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 (impegnandosi a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto) un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

A) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (persone/cose/animali) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività oggetto della concessione, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore ad euro 5.000.000,00 per sinistro.

Il Concessionario è obbligato a richiedere altresì l'estensione per Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO), per infortuni sofferti da prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (prestatori d'opera subordinati e parasubordinati, e comunque tutte le persone per le quali sussista l'obbligo di assicurazione obbligatoria INAIL, dipendenti e non dipendenti), delle quali il concessionario si avvalga per l'esercizio delle attività previste dal presente contratto. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 2.000.000,00 per sinistro.

B) polizza Incendio e Rischi Accessori, per danni ai propri beni; la polizza deve prevedere altresì espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune e dell'Ente proprietario (e loro Amministratori, dipendenti e collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa. La polizza dovrà prevedere apposita garanzia "Ricorso Terzi", per un massimale non inferiore ad € 500.000,00 per sinistro.

2. Il Concessionario è tenuto ad adeguarsi, a propria cura e spese, agli obblighi di legge vigenti in materia di coperture assicurative contro le calamità naturali e gli eventi catastrofali.

3. 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.

## **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 ubicato l'immobile oggetto della presente concessione.

## **ART. 21 – ANTIMAFIA**

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

## **ART. 22 - 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.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it).

### **ART. 23 - SPESE**

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

### **ART. 24 - 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. 25 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1. 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.

2. Titolare del trattamento dati è \_\_\_\_\_