

CONCESSIONE DEMANIALE IN USO A TERZI DI LOCALI POSTI SOTTO

IL LOGGIATO DEL PALAZZO COMUNALE – PIAZZA DEL POPOLO N.14

- 15 - 16.

SCRITTURA PRIVATA IN MODALITA' ELETTRONICA TRA:

Premesso

- che il Comune di Cesena è proprietario di un compendio immobiliare costituito da due fabbricati denominati rispettivamente Palazzo Albornoz e Caserma Ordellauffi con loggiato in Piazza del Popolo, utilizzati in prevalenza come uffici comunali ed in parte per attività commerciali, all'interno dei quali sono inseriti dei locali, identificati catastalmente al foglio n.125, mappale 477, sub 110 e sub 51 (parte), destinati ad un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande;

- che sull'immobile, dichiarato di interesse storico – artistico, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, con Decreto del Direttore Regionale del 22 luglio 2009, è stata autorizzata la concessione in uso a terzi con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 109 del 23 dicembre 2012, limitatamente alla porzione individuata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al fg. 125, mappale 477, sub 110 e 51 (parte);

- che nel PUG approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 16 febbraio 2023, l'immobile è inserito nella città storica, sottoposto a tutela monumentale e comprende attrezzature di interesse comune;

- che, a seguito della determinazione dirigenziale n. del, è stato indetto un bando d'asta pubblica per la concessione del suddetto locale;

- che con determina dirigenziale n. del si è provveduto a prendere atto dell'esito dell'asta pubblica, che ha individuato quale aggiudicatario la Ditta

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 l'immobile demaniale posto sotto il loggiato del Palazzo Comunale, sito a Cesena, Piazza del Popolo n.14, n.15 e n.16, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al fg. 125, particella 477, sub 110, cat.C/1 e sub 51/parte, B.C.N.C. (porzione di porticato), costituito da due vani adibiti a pubblici esercizi-bar, oltre ai servizi igienici per il pubblico ed il personale, ad un locale ripostiglio e allo spazio esterno sotto il loggiato di circa 100 mq., meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", a farne parte integrante e sostanziale.

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 D.D.R. n.2004 del 22/07/2009, 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. 109 del 23/12/2016.

ART. 2 – UTILIZZO, LAVORI ED INIZIO ATTIVITA'

1. Il locale viene concesso, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trova, privo di arredi ed attrezzature.

2. La porzione di loggiato, prospiciente i suddetti locali, pari a circa mq.100,

dovrà prevedere un corridoio per consentire la circolazione dei pedoni di larghezza pari a mt.1, conformemente a quanto prescritto dal comma 12 dell'art.42 del Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale.

3. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di risoluzione anticipata così come previsto al successivo art. 13.

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 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 ANNUO DI CONCESSIONE

1. Il CONCESSIONARIO corrisponderà al CONCEDENTE un canone di concessione iniziale annuo, pari ad **Euro**_____, da versare anticipatamente, in 12 mensilità, alle scadenze indicate negli avvisi 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. In caso di mancato	
	pagamento del canone 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.	
	4. Fermo quanto stabilito al punto precedente, il mancato pagamento del	
	canone, della relativa mora 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. È 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. È fatto espresso divieto al CONCESSIONARIO di:	
	- sub-concedere in tutto o in parte i locali concessi ad altro soggetto;	
	- cedere il presente contratto ad altro soggetto.	
	2. 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 – RESPONSABILITÀ, 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 del locale e della relativa attività.

3. Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere, inoltre, 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.

4. È 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.

5. 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 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) e dal	
	CONCEDENTE;	
	- il CONCESSIONARIO è sempre tenuto a garantire la conservazione	
	del locale.	
	ART. 8 – POLIZZE	
	1. Per tutta la durata del contratto dovranno essere vigenti, a cura e con oneri	
	a totale carico del CONCESSIONARIO, le seguenti polizze assicurative,	
	stipulate con primarie compagnie del settore, 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, per un massimale unico	
	per sinistro di almeno € 4.000.000,00. 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 1.500.000,00 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 C.C.) 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 catastrofici.

3. Copia delle polizze di cui ai commi precedenti sono state consegnate dal Concessionario al Concedente al momento della stipula della presente concessione (PGN_____).

4. 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. 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, il CONCESSIONARIO, all'atto della stipula del presente contratto, ha presentato la fideiussione n. del , pari ad € , emessa da con scadenza al , a copertura di tutti gli obblighi contrattuali e della restituzione del bene in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Tale 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 una sola delle disposizioni di cui alla 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 dello 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 riferiti alla pompa di calore, gas e per l'acqua in genere), che vengono fissati sin d'ora in € 3.500,00 all'anno, in quanto i locali non dispongono di contatori dedicati. Tale somma dovrà essere corrisposta in due rate posticipate al 30/06 e al 31/12 di ogni anno, utilizzando il bollettino PagoPA che il concedente avrà cura di inviare.

2. Tale importo, dovuto per le spese accessorie annue, verrà aggiornato

annualmente, per l'intera durata del contratto di concessione, dall'inizio del secondo anno di competenza delle spese stesse, 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 delle spese accessorie.

3. Sono altresì interamente a carico del CONCESSIONARIO la 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 – RISOLUZIONE ANTICIPATA

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 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:

	b1) mancato svolgimento degli adempimenti connessi alla	
	manutenzione ordinaria;	
	b2) violazione dell'obbligo di consentire al CONCEDEnte ed ai suoi	
	incaricati l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sul locale;	
	b3) mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 8;	
	b4) inutilizzazione del locale concesso, lasciandolo 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) violazione dei divieti di cui agli articoli 6 e 7.	
	2. La risoluzione 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.	
	3. In caso di risoluzione per fatto del CONCESSIONARIO, si procederà ad	
	incamerare fideiussione/deposito cauzionale di cui all'art. 9, fatto salvo il	
	risarcimento dei danni a favore del CONCEDEnte.	
	4. In tutti i casi di estinzione di cui al presente articolo, il CONCESSIONARIO	
	dovrà rilasciare libero da cose e persone il locale concesso, entro 3 (tre)	
	mesi dal ricevimento della comunicazione in cui viene disposta tale	
	estinzione. Decorso inutilmente tale termine, il CONCEDEnte, sarà libero di	
	porre in essere ogni azione per la piena acquisizione del locale, 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.
_____ del _____, 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

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

ART. 21 - 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. 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).	
	Il presente atto viene stipulato in forma elettronica, mediante sottoscrizione	
	con firma digitale di tutte le parti ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme	
	collegate.	
	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
	(firmato digitalmente)	(firmato digitalmente)
	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

(firmato digitalmente)