

COMUNE DI CERVIA

(Provincia di Ravenna)

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE, SITO A CERVIA, IN VIA NULLO BALDINI DENOMINATO
"WOODPECKER" (CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA,
FOGLIO 14, PARTICELLA 42 SUB 1 E SUB 2).**

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno _____ (____) del mese
di _____ in Cervia nella Residenza Municipale, Piazza G.
Garibaldi, n.1, con la presente scrittura privata

FRA

- Il COMUNE DI CERVIA (Cod. Fiscale - p. IVA n. 00360090393), di
seguito definito Concedente, con sede in Cervia, Piazza Garibaldi, 1,
rappresentato dalla Dott.ssa Daniela Poggiali, nata a Forlì il 26/5/1959,
Dirigente Settore Cultura, Turismo e Servizi al Cittadino, domiciliata per
le sue funzioni in Cervia, presso la Residenza Municipale, la quale
interviene in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di
Cervia ed in esecuzione alla Determina Dirigenziale n. ____ del
____.____.2017;

E

- _____, nato a _____ il ____/____/____
domiciliato a _____ in Via/Piazza _____, (C.F.:
_____ e P.IVA: _____) di seguito
indicato come "Concessionario"

congiuntamente, in avanti definite le "Parti"

PREMESSO CHE:

- che il Comune di Cervia è proprietario dell'immobile sito in Via Nullo Baldini, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 14, particella 42 sub 1 e sub 2;
- che detto immobile è presente nel Registro dei Fabbricati di proprietà del Comune di Cervia con il codice _____;
- che con atto n. ____ del _____ il Comune di Cervia ha concesso in uso a _____ l'immobile di cui alla allegata planimetria (all. A).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto del contratto

1. Il Comune concede in uso a _____, che accetta, l'immobile situato in via Nullo Baldini, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 14, particella 42, sub 1 e sub 2, individuati nell'allegata planimetria (all. A) affinché lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo a _____, nel rispetto di quanto previsto dal bando e dal progetto presentato in sede di gara (all. B).

2. L'immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato debiti sopralluoghi e visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati. Il Concessionario pertanto espressamente accetta l'immobile nello stato in cui si trova, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine del Concessione con la ristrutturazione effettuata, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.

3. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte

l'utilizzo.

4. Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire l'immobile con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato.

5. L'esecuzione di opere di miglioria, manutenzione, sgombero, eventuali bonifiche, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti nell'immobile rimane a carico del Concessionario.

6. Alla scadenza o in caso di cessazione, per qualsiasi motivo, della concessione, non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le parti, il Concessionario provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, a rimuovere mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile entro comunque 90 giorni dalla conclusione del contratto di concessione. Il Concessionario dovrà restituire l'immobile libero e sgombero da qualsivoglia oggetto, perfettamente conservato con tutti gli interventi di ristrutturazione e con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune.

7. Nessun indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Concedente al Concessionario, per nessuna ragione e ad alcun titolo.

Art. 2 - Destinazione

1. L'immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nell'Offerta Progettuale.

2. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare le Attività presentate nell'Offerta Progettuale.

3. Il Concessionario dovrà essere munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale

autorizzazione necessaria in relazione all'uso del predetto immobile.

4. Il Concessionario si impegna ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di P.R.G. e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta.

5. Il Concessionario riconosce che la destinazione d'uso prevista risulta compatibile con il carattere storico-culturale del bene e si impegna a non destinarlo ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili.

6. Ogni modifica non sostanziale rispetto alle attività indicate nell'Offerta Progettuale dovrà essere preventivamente comunicata per iscritto al Comune di Cervia – Servizio Patrimonio ai fini della relativa autorizzazione. Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche all'uso effettuate o alle attività insediate, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; in tal caso l'immobile dovrà essere riconsegnato entro 90 giorni dalla richiesta, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che l'Ente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto dell'immobile stesso.

7. La presente concessione non potrà essere oggetto di cessione o sub-concessione a terzi.

8. Le modifiche societarie del Concessionario dovranno essere tempestivamente notificate al Concedente.

9. È consentito il subentro nella concessione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento al Servizio Patrimonio dell'Ente, da

farsi prima del subentro stesso. In questo caso il Concedente può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della concessione, nei sessanta giorni successivi, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove non risultino sussistere i requisiti richiesti dal bando di gara di cui alla Determina Dirigenziale n. ____ del _____.

10. Per l'intera durata di attuazione dell'Offerta Progettuale, entro 30 giorni dalla scadenza annuale della concessione, il Concessionario dovrà redigere e inviare al Concedente una sintetica relazione delle attività svolte nell'anno in corso.

11. Qualunque violazione a quanto prescritto nei commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Art. 3 - Durata della concessione

1. La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed avrà durata di anni 15 (quindici) allo scadere dei quali scadrà di diritto del Concessionario, senza necessità di preventiva disdetta. La concessione potrà essere rinnovata per ulteriori anni 10 (dieci) su richiesta fatta dal Concessionario almeno sei mesi prima della scadenza naturale ed esclusivamente con atto espresso del Concedente, essendo escluso il tacito rinnovo.

2. Nessun indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Concedente al Concessionario, per nessuna ragione e ad alcun titolo, in

caso di mancato rinnovo della concessione alla scadenza o a seguito del rinnovo di cui ai precedenti commi.

3. Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa la necessità della formale disdetta scritta da parte del Concedente alla scadenza naturale della concessione oppure alla scadenza verificatasi a seguito del rinnovo.

4. È consentito al Concessionario la facoltà di recedere dal presente contratto per gravi motivi con lettera raccomandata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

5. Nel caso di rinuncia di cui al precedente comma 5 rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli eventuali interventi realizzati senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente.

6. Sei mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati dell'immobile e facenti parte della presente concessione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.

7. Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui ai successivi articoli.

8. Alla scadenza della Concessione verrà redatto il verbale di

riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal concedente e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

Art. 4 - Canone di concessione

1. Il canone di concessione, non soggetto ad IVA, che ha carattere progressivo, è stabilito in € _____ (euro ____ virgola _____) annui per la prima annualità contrattuale, € _____ (euro ____ virgola _____) per la seconda annualità contrattuale ed € _____ (euro ____ virgola _____) dalla terza annualità contrattuale in poi come da offerta economica del concessionario.

2. Il canone va aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'annualità precedente, con riferimento al mese di _____ (secondo mese precedente la decorrenza).

3. Il canone deve essere corrisposto in tre rate quadrimestrali posticipate di pari importo, con scadenze il _____, il _____ ed il _____ di ogni anno. Soltanto per la prima annualità la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione della presente Concessione

4. L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.

5. In caso di ritardato pagamento del canone, trascorsi 30 (trenta) giorni di tolleranza, il Concedente avrà diritto agli interessi legali di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo

pagamento.

6. Il mancato pagamento di tre rate anche non consecutive costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

7. In caso di ritardo superiore a 3 (tre) mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, la Concessione si intende risolta secondo quanto previsto dal successivo articolo 10, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

8. Fino alla data di riconsegna dell'immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

Art. 5 - Esecuzione dei lavori

1. Il Concessionario si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutti gli interventi indicati nell'Offerta Progettuale costituente allegato al presente contratto.

2. In particolare, il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, a dare avvio agli interventi previsti nella Offerta Progettuale **entro 3 mesi dal rilascio di tutti i titoli autorizzatori necessari e a concluderli entro 12 mesi dalla data di avvio**; eventuali proroghe potranno essere autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati motivi.

3. Il mancato rispetto di tali tempistiche costituirà motivo di risoluzione contrattuale salvo, come detto, l'autorizzazione ad eventuali proroghe.

4. In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, alla stesura - tramite uno o più progettisti abilitati - di tutte le fasi di progettazione e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori, da redigersi secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia.

5. Il Concessionario si obbliga, inoltre, con la sottoscrizione del presente contratto:

a) a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi in conformità all'Offerta Progettuale e nell'ammontare degli investimenti previsti dall'Offerta stessa assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;

b) ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio dell'attività che si insedierà nell'immobile e per l'esecuzione degli interventi strutturali ed impiantistici, nonché l'approvazione di ogni proposta progettuale da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione finalizzati all'esercizio dell'attività di gestione previste, restando in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dell'immobile se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, in particolare l'agibilità dei locali e comunque aver adempiuto a quanto prescritto ex lege;

c) garantire che i progettisti nonché le imprese esecutrici di eventuali interventi edilizi e/o impiantistici sull'immobile siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;

d) produrre all'Ente la documentazione necessaria

attestante l'avvenuta ultimazione di tali interventi e la corretta esecuzione degli stessi;

e) provvedere a propria cura e spese ad eventuali frazionamenti catastali dell'immobile e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;

6. Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.

7. Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Ente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

8. In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.lgs. 81/2008 e s.m.i.

9. L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

10. Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

11. Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal

Concessionario.

12. Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui l'immobile è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

13. Eventuali modificazioni **non sostanziali** all'Offerta Progettuale tali da non pregiudicare il valore dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza al Comune di Cervia – Servizio Patrimonio.

14. Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Cervia – Servizio Patrimonio la data di inizio e termine dei lavori e a trasmettere alla stessa copia della progettazione, per il necessario nulla osta. Il concessionario dovrà altresì trasmettere i verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

15. In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile oggetto del presente contratto, restando impregiudicato il diritto ad escutere le cauzioni di cui infra nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Art. 6 - Obblighi del concessionario

1. Il Concessionario deve eseguire a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione dell'immobile nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il progetto presentato.

2. Il Concessionario deve avviare l'attività prevista all'art. 1 nel rispetto di quanto previsto dal bando, dagli atti di gara e dall'offerta, entro

90 giorni dalla data dell'agibilità dell'immobile a seguito dei gli interventi indicati nell'Offerta Progettuale

3. Il Concessionario deve garantire l'apertura dell'attività proposta per almeno sei mesi. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 7 - Responsabilità

1. Il Concessionario è custode dell'immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti ed omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, *derivanti dall'attività svolta dal Concessionario*, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

2. Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dell'immobile stesso liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

3. Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

4. Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.

5. Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria autorizzati svolti sull'immobile e

assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

6. Il Concessionario risponde del perimento e del deterioramento dell'immobile avvenuti nel corso della concessione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

7. È, inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Art. 8 - Accertamenti

1. I funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nell'immobile dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

2. Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

Art. 9 - Manutenzione

1. Il Concessionario è tenuto a mantenere l'immobile in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirlo alla scadenza in buono stato di efficienza.

2. Il Concessionario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'immobile.

3. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario mentre gli interventi di manutenzione straordinaria a seguito dell'inizio dell'attività sono a carico del Concedente che provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. Agli interventi di manutenzione straordinaria potrà anche provvedere il Concessionario previa comunicazione scritta al concedente e approvazione del preventivo da parte dello stesso. Il Concedente rimborserà la spesa sostenuta dietro presentazione di idonea documentazione.

4. Il Concessionario sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi

5. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.

6. Il Concessionario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni successive finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso, per le migliorie ed addizioni apportate dal Concessionario il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo.

7. Le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione dell'attività (energia elettrica, acqua, riscaldamento, pulizie, telefoniche, linea internet, ADSL, ecc.) sono a carico del Concessionario.

8. Il Concessionario dovrà provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.

9. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei

contatori/misuratori.

Art. 10 - Revoca e Risoluzione

1. La concessione è sempre revocabile prima della scadenza da parte del concedente per i motivi previsti all'art. 21 quinquies della L. 241/1990, con preavviso di 12 mesi.

2. Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

- frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta, da parte del Concessionario ed, in particolare, riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti, salvo proroghe autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati motivi; in particolare costituisce grave inadempimento il mancato avvio dei lavori indicati nel progetto presentato in sede di gara allegato al presente contratto entro 3 mesi dal rilascio di tutti i titoli autorizzatori necessari e a concluderli entro 12 mesi dalla data di avvio, salvo proroghe autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati motivi;
- utilizzo dell'immobile per uso diverso da quello previsto nella presente concessione;
- mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro i termini stabiliti, salvo proroghe autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati;
- mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 30 giorni annuali salvo casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso

concordati con l'Amministrazione Comunale;

- ritardo nel pagamento del canone di concessione;
- cessione totale o parziale a terzi della concessione;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza;
- violazione di una o più clausole della presente concessione.

3. Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

a) il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.

b) trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

4. Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, o il Concedente non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, si applicherà la seguente procedura:

c) il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni;

d) il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione;

e) nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale da euro 500,00 ad euro 1.000,00 per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale è cumulabile entro il limite di euro 20.000,00 e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno;

f) in tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

5. Inoltre il contratto si intenderà risolto di diritto nel caso di fallimento del Concessionario.

Art. 11 - Spese

1. Sono a carico del Concessionario per tutta la durata della concessione le spese relative ai consumi delle utenze, quali a mero titolo esemplificativo energia elettrica, acqua, riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le tasse e imposte dovute.

2. Il Concessionario dovrà provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.

3. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.

Art. 12 - Assicurazioni

1. Il Concessionario si impegna a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicurative ai fini di garantire:

1) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)**: per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Cervia) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune; tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, degli spazi ad uso parcheggio o sosta dei veicoli, delle strutture e beni loro consegnati,
- committenza di lavori e servizi,
- danni a cose in consegna e/o custodia, incluso guardaroba,
- danni a cose di terzi da incendio,
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo,
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore- che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale,
- Danni derivanti da colpa grave del Contraente/Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere,
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;

2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro e Euro 1.000.000 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "Clausola di Buona Fede INAIL"

3) Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni datigli in concessione dal Comune. I beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione per la presente concessione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e il Comune si impegna nell'ambito di tale polizza ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del gestore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il gestore a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà del gestore stesso o da esso tenuti in uso, consegna o simili e si impegna a stipulare propria polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una 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 suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi delle polizza stessa.

Relativamente ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su richiesta dell'Amministrazione dovrà essere attivata la seguente polizza:

4) Polizza C.A.R. a copertura dei rischi da esecuzione dell'attività

dell'Assuntore. L'Impresa appaltatrice è altresì obbligata a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne la Stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori, così come previsto dallo schema tipo 2.3 di cui al Decreto Ministeriale 123 del 12 marzo 2004.

La copertura assicurativa dovrà avere inizio dalla data di decorrenza dell'appalto e scadenza alla data di cessazione dello stesso.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche ed estensioni di garanzia:

- danni causati da furto o rapina, incendio, fulmini e scariche elettriche, tempesta e uragano, inondazioni e allagamenti, esplosione e scoppio, terremoto e movimento tellurico, frana, smottamento e crollo, acque anche luride, e gas provenienti da rotture e perdite di condotte idriche, fognarie, gasdotti e simili, atti di vandalismo, altri comportamenti colposi o dolosi propri o di terzi, errori di progettazione o da insufficiente progettazione, maggiori costi per lavoro straordinario, notturno o festivo;

La predetta polizza deve essere stipulata nella forma Contractors All Risks (C.A.R.) e deve prevedere:

Sezione 1):

- Partita 1): danni alle opere temporanee e permanenti in corso di esecuzione per una somma assicurata pari all'importo delle opere da eseguire, per l'intera durata dell'appalto
- Partita 2): nel caso di lavori di costruzione o manutenzione straordinaria di immobili, impianti, ecc. tali da coinvolgere o interessare in tutto o in parte beni preesistenti, dovrà essere attivata la partita di polizza "Opere preesistenti" per un ammontare pari al 10% del valore dell'immobile a primo rischio assoluto, a garanzia dei danni causati alle preesistenza dalla

realizzazione o manutenzione delle opere assicurate.

- Partita 3): la polizza deve inoltre prevedere la copertura dei costi di demolizione e sgombero dei residui delle cose assicurate, a seguito di un danno indennizzabile, secondo quanto sopra precisato, fino alla concorrenza del 10% della somma delle partite 1 e 2.

Sezione 2):

- Il massimale di Responsabilità Civile dovrà essere pari al 5% del valore dei lavori con il minimo di € 500.000 ed il massimo di € 5.000.000 così come definito dal DPR 207/2010.
- La polizza deve inoltre prevedere le seguenti estensioni di garanzia:
 - RC incrociata;
 - Novero degli assicurati: contraente, committente, subappaltatori, e comunque tutti coloro che partecipano ai lavori;
 - Sono da considerarsi terzi anche i padroni dei beni sui quali si eseguono i lavori.

Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore:

“In relazione alla Concessione stipulata in data _____ tra il Comune di Cervia e _____ in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Cervia e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a notificare tempestivamente al Comune di Cervia - Servizio Patrimonio, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la

presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dall'Ente stesso;

3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del comune di Cervia e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione”.

b) le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti;

c) qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore del comune di Cervia;

d) i rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Art. 13 - Garanzie

1. Il Concessionario, contestualmente alla stipula del presente contratto, presta, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di ristrutturazione, una cauzione costituita in contanti o tramite una fideiussione bancaria od assicurativa pari ad € 20.000,00 a favore del Concedente. Tale cauzione sarà svincolata da parte dell'Ente a seguito

della verifica di esecuzione dei lavori effettuata dal Servizio Comunale competente successivamente alla formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

2. Il Concessionario, presta altresì cauzione di durata annuale a garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente contratto di ammontare pari alla terza annualità del canone a base d'asta.

3. Il Concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della concessione.

4. Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

5. In tutte le ipotesi di decadenza previste nel contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Concessionario, di danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale credito, l'Ente incamererà la cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

6. Detta fideiussione verrà svincolata al termine della concessione, salvo il diritto del Concedente di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal Concessionario a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla concessione non adempiuti dal Concessionario stesso.

7. Il Comune di Cervia resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

8. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c.

9. Entrambe le cauzioni (cauzione a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi e cauzione definitiva) dovranno essere prestate mediante versamento di assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

10. In caso di escussione parziale o totale delle garanzie da parte del Concedente, il Concessionario dovrà reintegrare le medesime garanzie costituite ai sensi dei commi 1 e 2.

Art. 14 - Spese Contrattuali

1. Tutte le spese inerenti il presente atto per bolli, registrazione ed eventuali altre imposte o tasse di qualsiasi genere sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa alcuna verso il Comune di Cervia.

Art. 15 - Registrazione

1. Si chiede la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna ai sensi dell'art. 5, c.2 parte I Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86.

Art. 16 - Disposizioni finali

1. Per ogni effetto del presente contratto il Concessionario elegge espressamente domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

2. Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate per lettera e anticipate via fax; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati:

3. In attesa dell'esecuzione dei lavori previsti dall'offerta progettuale, il concessionario può chiedere al concedente un'autorizzazione all'utilizzo dell'immobile compatibile con lo stato attuale dello stesso.

4. Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente in via esclusiva il Foro di Ravenna. È esclusa la competenza arbitrale.

5. Al presente contratto è allegato come parte integrale e sostanziale:

a) Allegato A: planimetria catastale dell'immobile;

b) Allegato B: offerta progettuale ed economica presentate in sede di gara.

Letto approvato e sottoscritto

Cervia, li _____

Per il Comune di Cervia (Concedente)

Per il Concessionario

Dr.ssa Daniela Poggiali
