

ALLEGATO A

REP. N. _____

COMUNE DI CERVIA

(PROVINCIA DI RAVENNA)

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE, DENOMINATO MAGAZZINO DARSENA, SITUATO NEL CENTRO STORICO, NEI PRESSI DELLA VIA ORIANI, LUNGO LA SPONDA NORD DEL CANALE EMISSARIO DELLE SALINE (IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA AL FOGLIO 26, MAPPALE 117/PARTE)

L'anno duemila..... (201...) addì (.....) del mese diin Cervia nella Residenza Municipale Piazza G. Garibaldi, 1 – avanti a me

Segretario Generale, sono personalmente comparsi i Sigg.:

- 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 _____ il __/__/____, 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. _____;

E

- _____, nato a _____ il __/__/____ domiciliato a _____ in Via/Piazza _____, (C.F.: _____ e P.IVA: _____) di seguito indicato come "Concessionario", *i quali si trovano nelle condizioni prescritte dalla*

vigente legge notarile e rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni. Detti comparenti, dell'identità personale dei quali io Segretario Generale mi sono accertato, mi fanno richiesta di ricevere il presente atto al quale

P R E M E T T O N O C H E

- che il Comune di Cervia è proprietario dell'immobile denominato Magazzino Darsena, situato nel centro storico, nei pressi della via Oriani, lungo la sponda nord del canale emissario delle saline, (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 26 particella 117);
- che detto immobile non è utilizzato dal Comune di Cervia;
- che detto immobile è presente nel Registro dei Fabbricati di proprietà del Comune di Cervia con il codice 0114;
- con determinazione n. _____ del _____ si approvavano gli atti di gara relativi alla gestione della concessione in oggetto indicata e si individuavano le fasi procedurali propedeutiche e successive alla sottoscrizione del presente contratto;
- che con atto di aggiudicazione definitiva n. ____ del _____ il Comune di Cervia ha concesso in uso a _____ l'immobile di cui alla allegata planimetria (all. A).

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite previa ratifica e conferma della narrativa che precede e degli atti in essa richiamati, che dichiarano parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto del contratto

1. Il Comune concede in uso a _____, che accetta, l'immobile denominato Magazzino Darsena, situato nel centro storico, nei pressi della via Oriani, lungo la sponda nord del canale emissario delle saline, comprensivo di una parte di area pertinenziale ed eventualmente dello specchio d'acqua antistante (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 26 particella 117/parte) individuato 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 _____, in conformità a quanto risulta dalla relazione - progetto presentato in sede di gara (all. B).

2. L'area ha la seguente destinazione urbanistica:

- nello strumento urbanistico vigente:

- "Centro storico, i borghi Saffi e Marina A1", art. 24.1, interessato da "zona di vincolo paesaggistico" di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e da "vincolo monumentale" ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile con declaratoria del 05.05.1982, ricadente in "aree di potenziale allagamento", art. 6 e in "aree P1 (alluvioni rare)", art. 15 del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 1/3 del 27.04.2016;

- inoltre il mappale ricade nel Piano di Stazione Pineta di Classe e Salina di Cervia in zona "PP.STO - Aree di interesse storico", di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

- Variante specifica "Centro Storico" approvata dalla Giunta Provinciale con atto n. 1146 del 11.12.1999 e relative N.T.A.:

- “Recupero testimoniale: A2.4”, art. 19, ricadente nel “Settore Ac”, art. 29;

3. Il Concessionario espressamente accetta l'immobile nello stato in cui si trova, a seguito dei lavori di ristrutturazione effettuati dall'Amministrazione e dei lavori di adeguamento realizzati dallo stesso concessionario, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

Art. 2 - Utilizzo dell'immobile da parte del concessionario

1. L'immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nell'offerta progettuale e nel rispetto di quanto previsto dal bando di gara e dagli atti da esso richiamati.

2. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare le Attività presentate nell'offerta progettuale.

3. Il Concessionario dovrà essere sempre munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta, pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso del predetto immobile.

4. Il Concessionario si impegna ad assicurare l'uso funzionale alla collettività dell'immobile concesso, in conformità alle normative tecniche, urbanistiche ed edilizie vigenti ed adottate e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta e nel rispetto di quanto previsto dall'allegato progetto denominato “Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena”, presentato alla Regione Emilia Romagna con candidatura prot. PG/2016/317138 del 29.04.2016 nell'ambito del Programma Operativo

Regionale Fesr 2014-2020 Asse 5 di “Valorizzazione delle risorse artistiche, culturali ed ambientali”;

5. Il Concessionario si impegna a preservare l'accessibilità da parte della collettività al bene onde consentire la visione e la percezione del bene quale testimonianza di archeologia industriale, espressione dell'identità di Cervia legata alla produzione del sale.

6. Il Concessionario si impegna a comunicare preventivamente al Comune di Cervia – Servizio Patrimonio ai fini della relativa autorizzazione, ogni modifica non sostanziale rispetto alle attività indicate nell'Offerta Progettuale.

7. Qualunque violazione a quanto prescritto dai 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 entro 90 giorni dalla richiesta del Comune, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, mediante verbale di consegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova (salva l'eventuale rimozione degli arredi, attrezzature di proprietà del Concessionario) 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 9 (nove) allo scadere dei quali scadrà il diritto del Concessionario, senza necessità di preventiva disdetta del concedente.

2. La concessione potrà essere rinnovata per una sola volta alla scadenza

per ulteriori 3 (tre) anni su richiesta fatta dal Concessionario almeno sei mesi prima della scadenza naturale della concessione ed esclusivamente con atto espresso del Concedente, essendo escluso il tacito rinnovo.

3. Nessun compenso, 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 (neanche a titolo di avviamento).

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. Al termine della Concessione, il Concessionario cessante, ove richiesto, è tenuto a garantire la prosecuzione delle attività per il tempo strettamente necessario all'individuazione del nuovo contraente.

Art. 4 - Canone di concessione

1. Il canone di concessione è stabilito in € _____ (euro _____ oltre IVA) annui per i primi tre anni e di € _____ (euro _____ oltre IVA) annui dal quarto anno e per gli ulteriori anni ed anche per quelli eventuali di rinnovo.

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 quello di decorrenza).

3. Il canone deve essere corrisposto in due rate semestrali posticipate di pari importo, con scadenze al _____ ed al _____ di ogni anno.

4. Soltanto per la prima annualità la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione della presente Concessione.
5. L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.
6. 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.
7. 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.
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 - Riconsegna dell'immobile

1. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della Concessione nel medesimo stato in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.
2. Le opere complementari/preliminari, di adeguamento dell'immobile necessari all'esercizio dell'attività proposta realizzate dal concessionario prima della sottoscrizione della presente concessione sono acquisiti in proprietà dall'Ente, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

3. Salvo diverso accordo tra le parti, le attrezzature, i mobili, gli arredi, i materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutti gli interventi di ristrutturazione e con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune entro comunque 90 giorni dalla conclusione del contratto di concessione.

4. 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.

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.

5. 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. 6 - Obblighi del concessionario

1. 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 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
2. Il Concessionario si obbliga con la sottoscrizione del presente contratto ad ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività proposte 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 e comunque dopo aver adempiuto a quanto prescritto ex lege;
3. Il Concessionario si obbliga, altresì, per sé e per i suoi aventi causa, a rispettare tutte le disposizioni di legge e le disposizioni che l'Amministrazione dovesse impartire riguardanti le attività regolate dalla presente Concessione, assumendo a proprio carico gli oneri relativi e rispettando le normative in materia di assunzione del personale.
4. Il Concessionario deve garantire l'apertura delle attività proposte per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura per non oltre 30 giorni annuali. Potrà essere concessa la chiusura di ulteriori 30 giorni (per un totale di non oltre 60 giorni annuali di chiusura) su richiesta motivata. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione Comunale.
5. Le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione dell'attività (quali a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo: energia

elettrica, acqua, riscaldamento, pulizie, imposta di igiene ambientale, telefoniche, linea internet, ADSL, ecc.) sono a carico del Concessionario.

6. Il Concessionario dovrà provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome ed a propria cura e spese 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.

7. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative alla sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.

8. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile.

9. Il Concessionario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni durante la vigenza della concessione finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo

10. La presente concessione non potrà essere oggetto di cessione o sub-concessione a terzi, salvo cessione autorizzata da parte dell'Amministrazione Comunale per le attività proposte non ritenute essenziali dalla stessa Amministrazione; l'Ente provvederà alla verifica della capacità del subentrante in relazione alle caratteristiche richieste relativamente alle attività complessive offerte nella relazione - progetto trasmessa in sede di gara. Il Concessionario rimane comunque garante, nei confronti del Concedente, anche per le predette attività cedute, in merito al

rispetto della presente concessione e sue eventuali integrazioni.

11. Le modifiche societarie del Concessionario dovranno essere tempestivamente notificate al concedente.

12. 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 in capo al soggetto subentrante i requisiti richiesti dal bando di gara di cui alla Determina Dirigenziale n. ____ del _____, e i requisiti richiesti relativamente alle attività complessive previste in sede di gara.

13. Nulla è dovuto al Concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso di validità.

14. Per l'intera durata del presente contratto il Concessionario dovrà redigere e inviare al Concedente una sintetica relazione annuale delle attività (entro 30 giorni dalla scadenza annuale del contratto).

Art. 7 - 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. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del

Concessionario mentre gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Concedente cui provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. Agli interventi di manutenzione straordinaria potrà anche provvedere il Concessionario previa comunicazione scritta al concedente e approvazione di quanto di volta in volta necessario da parte dello stesso. Il Concedente rimborserà la spesa sostenuta dietro presentazione di idonea documentazione.

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

4. Sono a carico del Concessionario le spese straordinarie quando legate a cattiva od omessa manutenzione ordinaria.

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

Art. 8 - Responsabilità

1. Il Concessionario è custode dell'immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, 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.

Art. 9 - 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 sulla gestione dell'Attività e sull'esecuzione dei lavori, 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. 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:
 - a) frode o grave negligenza da parte del Concessionario nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta;
 - b) utilizzo dell'immobile per uso diverso da quello previsto nella presente concessione (art. 2);
 - c) mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro i termini stabiliti nel presente contratto (art.6);
 - d) 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;
 - e) mancato pagamento del canone di concessione, come previsto nei precedenti articoli;
 - f) cessione totale o parziale a terzi della concessione, salvo quanto previsto dai precedenti articoli;
 - g) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
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:

a) 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;

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

c) 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;

d) 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 - Assicurazioni

1. Il Concessionario si impegna a stipulare ed a consegnare prima dell'avvio della attività 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 3.000.000 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 3.000.000 per sinistro e Euro 1.500.000 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 ed eventuali 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.

2. La polizza di cui sopra dovrà 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:

a) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

b) 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;

c) 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;

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

3. 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 appendici integrative che richi amino la validità delle medesime anche per il presente appalto.

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

5. Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio.

6. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Art. 12 - Garanzie

1. Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, è tenuto a prestare a garanzia degli obblighi da esso assunti con la presente Concessione, per l'intera durata di esso, una cauzione costituita in contanti o tramite una fideiussione bancaria od assicurativa, rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, di importo pari alla quarta annualità del canone posto a base di

gara.

2. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concessionario e dovrà avere durata di ulteriori 6 mesi oltre la data di scadenza dell'atto di concessione.

3. In caso di escussione parziale o totale della stessa da parte del Concedente, il Concessionario dovrà reintegrare la garanzia costituita ai sensi del comma 1.

4. Alla scadenza contrattuale, detta fideiussione bancaria o assicurativa verrà svincolata e la cauzione in contanti verrà restituita, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario, 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.

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, il Comune di Cervia resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare del dovuto dalla cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Art. 13 - CODICE DI COMPORTAMENTO

1. Il Concessionario e i propri dipendenti/collaboratori sono tenuti all'osservanza del codice di comportamento nazionale e del Codice del

Comune di Cervia, quest'ultimo parte inte-grante e sostanziale del presente contratto, pur non essendo ad esso materialmente allegato.

2. La violazione dei suddetti codici è causa di risoluzione del presente contratto.

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 a tassa fissa.

Art. 16 - Disposizioni finali

1. Qualsiasi modifica alla presente concessione sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto.

2. 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.

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

Al presente contratto è allegato come parte integrale e sostanziale:

A) Planimetria;

B) Offerta progettuale presentata in sede di gara;

C) Estratto dal Progetto denominato "Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena", presentato dal Comune di Cervia alla Regione Emilia Romagna con candidatura prot. PG/2016/317138 del 29.04.2016

nell'ambito del Programma Operativo Regionale Fesr 2014-2020 Asse 5
di "Valorizzazione delle risorse artistiche, culturali ed ambientali".

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne presa esatta conoscenza. Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, ai sensi di legge, è stato da me Segretario Generale letto ai comparenti che lo hanno approvato e con me lo sottoscrivono. Consta di facciate n. e quanto della presente.

Per l'Amministrazione Comunale

Per

L'ufficiale rogante