

**COMUNE DI CERVIA**

**(PROVINCIA DI RAVENNA)**

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI UN IMMOBILE di proprietà comunale, sito a cervia, in piazza GARIBALDI 4 (FOGLIO 34, mappale 136, sub 1)**

\* \* \*

L'anno duemilaquattordici (2014) 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_.\_\_.2014;

**E**

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_ domiciliato a \_\_\_\_\_ in Via/Piazza \_\_\_\_\_, (C.F.: 02517580920 e P.IVA: 13378520152) di seguito indicato come "Concessionario"

congiuntamente, in avanti definite le "Parti"

**PREMESSO:**

- che il Comune di Cervia è proprietario dell'immobile sito in Piazza Garibaldi n. 4, identificato al C.F. del Comune di Cervia al Foglio 34, particella 136, sub 1, Categoria Catastale C1;

- che detto immobile non è utilizzato dal Comune di Cervia;

- che detto immobile è presente nel Registro dei Fabbricati Demaniali del Comune di Cervia con il codice 0007;

- 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, i locali situati in Piazza Garibaldi 4, identificati al C.F. del Comune di Cervia al Foglio 34, Particella 136, sub 1, categoria catastale C1, 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 \_\_\_\_\_.

**Art. 2 - Durata della concessione**

1. La concessione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01 luglio 2014.

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 ed esclusivamente con atto espresso del Concedente, essendo escluso il tacito rinnovo.

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 triennale.

4. Al di fuori dell'ipotesi prevista al precedente comma 3, il Concessionario può rinunciare alla concessione, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata con preavviso di sei mesi, alla quale il Concedente deve rispondere entro 60 giorni dalla ricezione della raccomandata sopra indicata. La mancanza di risposta non costituisce tacito assenso alla rinuncia.

5. Nel caso in cui al termine della concessione il Concedente procedesse ad una nuova assegnazione dell'immobile oggetto della presente concessione con le medesime caratteristiche e tramite gara, è facoltà dell'Amministrazione Comunale riconoscere al Concessionario il diritto di prelazione a parità di condizioni.

### **Art. 3 - Canone di concessione**

1. Il canone di concessione, 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.

2. Il canone di concessione così come sopra disposto non è soggetto ad IVA.

3. 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 maggio.

4. Il canone deve essere corrisposto in due rate semestrali posticipate di pari importo, con scadenze al 31 dicembre ed il 30 giugno di ogni anno.

5. Soltanto per la prima annualità la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione della presente Concessione.

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

7. 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.

8. 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 7, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

#### **Art. 4 - Termine della concessione**

1. L'unità immobiliare è consegnata al Concessionario in buono stato di conservazione e così dovrà essere restituita al Concedente al termine della Concessione, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.

2. Al termine o in caso di cessazione, per qualsiasi motivo, della concessione, il Concessionario provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, a rimuovere quanto da esso installato e alla rimessa dell'immobile in pristino stato, libero e sgombero da qualsivoglia oggetto entro comunque 30 giorni dalla conclusione del contratto di concessione.

3. Il Concedente può decidere di accettare la restituzione dei locali così come adattati a seguito dell'esecuzione dei lavori eventualmente autorizzati.

4. 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.

5. Fino alla data di riconsegna dell'immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione, fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 3, commi 7 e 8, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

#### **Art. 5 - Obblighi del concessionario**

1. Il Concessionario deve avviare l'attività prevista all'art. 1 entro 90 giorni dalla consegna dell'immobile. Potrà essere concessa una proroga di non oltre due mesi in presenza di reali difficoltà nella conclusione dei lavori.

2. Il Concessionario deve garantire l'apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 60 giorni annuali. Potrà essere concessa la chiusura di ulteriori 30 giorni (per un totale di non oltre 90 giorni annuali di chiusura) su richiesta motivata.

3. Il Concessionario deve assicurare l'adesione alle proposte fatte all'interno del Centro Commerciale Naturale, formalmente comunicate dall'Amministrazione Comunale.

4. 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.

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

6. Le spese per la manutenzione ordinaria e quelle relative alla gestione

dell'immobile ed alla conduzione dell'attività (energia elettrica, acqua, riscaldamento, pulizie, ecc.) sono a carico del Concessionario, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Concedente.

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

8. E' posto a carico del Concessionario ogni onere relativo ad eventuali interventi preliminari di adeguamento dei locali necessari alla loro messa a norma ed all'esercizio dell'attività.

9. 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.

10. In ogni caso, per le migliorie ed addizioni apportate dal Concessionario nel rispetto di quanto indicato nei precedenti commi 8 e 9, il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo.

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

12. E' consentito, nei limiti di cui al successivo comma 14, il subentro nella concessione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da farsi prima del subentro stesso.

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

14. Il Concedente può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della concessione, secondo

quanto previsti dai commi 12 e 13 del presente articolo, 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 \_\_\_\_\_.

#### **Art. 6 - Responsabilità**

1. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti ed omissioni del Concessionario, di suoi dipendenti o di terzi.

2. Per tutta la durata del presente contratto il Concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

3. 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. 7 - Revoca e Risoluzione**

1. La concessione è sempre revocabile da parte del concedente per i motivi previsti all'art. 21 quinquies della L. 241/1990.

2. La concessione inoltre si risolve di diritto, in qualsiasi momento, qualora si verifichi una delle seguenti circostanze:

a) mancato pagamento del canone di concessione, come indicato nel precedente art. 3, comma 8;

b) utilizzo dell'immobile per uso diverso da quello previsto nella presente concessione;

c) cessione totale o parziale a terzi della concessione senza preventiva autorizzazione da parte del Concedente;

d) fallimento del concessionario;

e) violazione di una o più clausole della presente concessione;

3. Il Concedente ha la facoltà di risolvere il presente contratto qualora si verifici una delle seguenti circostanze:

a) mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro 90 giorni dalla consegna dell'immobile, fatta salva la possibilità della proroga di ulteriori due mesi, come stabilito al precedente art. 5, comma 1;

b) mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 60 giorni annuali, fatta salva la possibilità di chiusura di ulteriori 30 giorni, come stabilito al precedente art. 5, comma 2;

c) mancata adesione alle proposte fatte all'interno del Centro Commerciale Naturale, formalmente comunicate dall'Amministrazione Comunale;

4. L'accertamento delle circostanze di cui ai precedenti commi 2 e 3, dovrà essere contestato al Concessionario con l'avvertimento che il perdurare dell'inadempienza comporterà la risoluzione del contratto e l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni al Concedente.

5. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che il Concessionario abbia risposto, il Concedente dispone la risoluzione del contratto.

6. Non verrà riconosciuto alcunché dal Concedente al Concessionario, per nessuna ragione e ad alcun titolo, in caso di risoluzione della concessione.

#### **Art. 8 - Garanzie**

1. Il Concessionario 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 per un'annualità di canone, pari ad € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) a favore del Concedente, commisurata all'importo del canone offerto per la terza annualità contrattuale.

2. 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.

3. 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.

4. Detta fideiussione bancaria o assicurativa 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.

#### **Art. 9 - 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. 10 - 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. 11 - 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.

Al presente contratto è allegato come parte integrale e sostanziale:

a) Planimetria;

Letto approvato e sottoscritto