



COMUNE DI RIMINI

ASTA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE DI FABBRICATO IN RIMINI, P.LE CESARE BATTISTI N. 21, DA DESTINARE A "CAFFÈ CULTURALE" PER PUBBLICO ESERCIZIO COMMERCIALE E ATTIVITÀ SOCIO-CULTURALI

SCHEMA DI CONCESSIONE

Con il presente atto, il Responsabile U.O. Espropriazioni e Affitti del Comune di Rimini, Dott.ssa Francesca Gabellini, premette:

- che con con determinazione dirigenziale n. 60 del 15 gennaio 2016 è stato indetto esperimento di asta pubblica per la concessione dell'immobile posto in Comune di Rimini, P.le Cesare Battisti n. 21, al fine della sua destinazione a "Caffè Culturale", previa intervento di adeguamento e riqualificazione a carico del concessionario medesimo;
- che in esito all'esperimento della selezione pubblica è stato individuato quale soggetto aggiudicatario XXXXXXXXXXXX, giusta determinazione dirigenziale n. _____ del _____.

Tutto ciò premesso,

il **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, P.zza Cavour n. 27 (C.F. 91023860405), rappresentato dalla Dott.ssa Francesca Gabellini, Responsabile U.O. Espropriazioni e Affitti ed in esecuzione di propria Determinazione n. _____ del _____,

concede in uso

a XXXXXXXXXXXX

il seguente bene immobile ubicato in P.le Cesare Battisti n. 21 nei pressi della stazione ferroviaria di "Rimini Centro", così costituito:

- fabbricato da cielo a terra censito al C.F. al foglio 74, partt. 3115 e 3116, della superficie commerciale complessiva di mq. 228,38, dei quali mq. 133,45 di spazio coperto al piano terra, mq. 73,31 di veranda suscettibile di legittimazione al piano terra e mq. 21,62 di locali al piano interrato, oltre a circostante corte pertinenziale di mq. 540 circa censita al C.T. al foglio 74, partt. 687/parte, 688/parte e 689/parte; il tutto rappresentato nella planimetria allegata sub 1).

alle condizioni di seguito stabilite.

1. Scopo e finalità

Scopo della concessione è di realizzare un centro di attrazione a vocazione culturale, nella forma di pubblico esercizio, per la valorizzazione turistico/commerciale della città e del centro storico in particolare, attraverso lo svolgimento di eventi di interesse socio-culturale che costituiscano fattore di richiamo e di utilizzo dello spazio per la collettività. Il "Caffè Culturale" è pensato come un ambiente vivace ed accogliente, anche in termini di allestimento, luogo di socializzazione per i cittadini interessati alla cultura, all'arte, alla lettura, capace di coniugare proposte culturali ed informative, con attività commerciali, turistiche e ricreative; un pubblico ristoro ed un punto di incontro e aggregazione, con particolare attenzione alla realtà universitaria ed alla promozione della città di Rimini e dei prodotti tipici locali.

Il "Caffè Culturale" sarà la "nuova porta" della città, in raccordo tra il mare ed il centro storico.

La concessione non comporta il trasferimento di alcuna potestà pubblica in capo al concessionario.

2. Destinazione

L'immobile dovrà essere utilizzato per l'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, unitamente ad eventi di interesse culturale, artistico e ricreativo, sotto la denominazione ed insegna "Caffè Culturale". Per rendere idonea la struttura allo svolgimento della predetta attività il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese ai lavori di adeguamento strutturale e impiantistico.

Il Comune di Rimini ha in programma la riqualificazione del marciapiede antistante con un sistema di illuminazione appositamente concepito. Al Concessionario che abbia presentato in sede di partecipazione alla gara proposte di allestimento dell'adiacente area verde denominata "Giardino Silver Sirotti", censita al C.T. al foglio 74 mappali 687/parte, 688/parte e 689/parte (rappresentata con il colore giallo nella planimetria allegata), con arredi e giochi per bambini, potrà essere concessa in uso detta area per l'organizzazione di singoli eventi.

3. Obblighi dell'Amministrazione Comunale

Il Comune di Rimini garantisce la disponibilità dell'immobile e la legittimazione a concederlo in uso per lo

svolgimento dell'attività di cui alla presente concessione.

Si precisa che la porzione di immobile censita con la particella n. 3115, con annessa corte pertinenziale censita con le particelle n. 687/parte e 689/parte, è di proprietà del Comune di Rimini, mentre la porzione di immobile censita con la particella n. 3116 con annessa corte pertinenziale censita con la particella n. 688/parte è di proprietà dell'Ente Ferrovie dello Stato, ma nella disponibilità del Comune di Rimini in virtù di legittimi titoli autorizzativi.

4. Interventi di adeguamento dell'immobile

L'immobile è stato oggetto di sanatoria edilizia n. 27998 ai sensi della Legge n. 47/1985 ed è suscettibile di ulteriore sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 724/1994 – come da nota prot. n. 14970 del 24/01/2014, agli atti dell'Ente – che verrà rilasciata a seguito degli interventi di adeguamento a carico del Concessionario, con la precisazione che l'onere della oblazione rimarrà a carico del Comune di Rimini.

Per rendere idoneo l'immobile allo svolgimento dell'attività del “Caffé Culturale”, il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese ai lavori di adeguamento dell'immobile in conformità alle prescrizioni della sanatoria edilizia e secondo le caratteristiche tecniche e funzionali proposte in sede di gara. Il Concessionario dovrà altresì adeguare l'immobile alle vigenti disposizioni di legge in materia di salubrità degli ambienti, di sicurezza statica/sismica impiantistica, acustica, di prevenzione incendi e infortuni, con particolare riguardo alle prescrizioni contenute nel provvedimento di sanatoria dell'Amministrazione Comunale e nella citata nota Prot. n. 14970/2014. Dovrà altresì adeguare l'immobile alle prescrizioni edilizie e impiantistiche riguardanti la specifica attività che dovrà essere svolta al suo interno.

Il Concessionario dovrà produrre i documenti richiesti per il perfezionamento della pratica di condono edilizio.

Il Comune di Rimini mantiene il diritto di eseguire le verifiche nel corso dei lavori, affinché procedano in conformità alle condizioni contrattuali.

Eventuali varianti e modifiche rispetto agli elaborati progettuali presentati in sede di gara che dovessero rendersi necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori o che il Concessionario ritenga opportune per una migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte solo previo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

I lavori dovranno essere eseguiti direttamente dal Concessionario o da imprese terze da questi incaricate, che siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità giuridica ed economica direttamente a carico del Concessionario.

Il Concessionario, manlevando espressamente il Comune di Rimini da ogni onere e responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Il Comune di Rimini rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e l'impresa esecutrice, con obbligo del Concessionario di manlevare e tenere indenne il Comune di Rimini da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa.

Il Concessionario assume a proprio carico la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, manlevando il Comune da qualsiasi responsabilità rispetto ad eventuali pretese di terzi a qualsiasi titolo.

Il collaudo delle opere sarà eseguito a spese del Concessionario tramite professionista designato dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario sarà tenuto a trasmettere al Comune di Rimini la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione e le certificazioni di collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica e prestazione energetica. L'immobile ultimato dovrà altresì risultare in regola con le norme igienico sanitarie per la somministrazione di alimenti e bevande.

Tutti gli oneri ed i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

Il Comune di Rimini si riserva di verificare, eventualmente in contraddittorio con il Concessionario, la rispondenza dei lavori eseguiti rispetto al progetto presentato in sede di gara e la regolarità di tutta la documentazione prodotta.

Tutte le opere strutturali e impiantistiche eseguite dal Concessionario saranno acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale.

Prima dell'inizio dell'attività di gestione del “Caffé Culturale” sarà redatto in contraddittorio tra le parti un inventario delle attrezzature mobili ed arredi installati dal Concessionario e destinati a rimanere in sua proprietà al termine della concessione, salvo quanto disposto all'articolo 14 in tema di recesso anticipato.

5. Termine di ultimazione degli interventi

I lavori di adeguamento dell'immobile dovranno essere ultimati nel termine di 90 (novanta) giorni dalla data di ottenimento dei titoli edilizi necessari all'intervento, che dovranno essere richiesti e/o presentati dal Concessionario entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato per comprovate necessità non riconducibili a inadempienze del Concessionario per un periodo ulteriore non superiore a 30 (trenta) giorni.

In caso di ulteriore ritardo, l'Amministrazione potrà dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. o di mantenerne l'efficacia con applicazione delle penali di cui al successivo punto 12.

6. Consegna, decorrenza e durata della concessione

L'immobile viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visionato, conosciuto ed accettato dal Concessionario. Il Concessionario è autorizzato sin dalla consegna ad eseguire gli interventi per la pulizia e messa in sicurezza del fabbricato e per i quali non siano richiesti titoli edilizi e/o autorizzazioni amministrative.

Il Concessionario dichiara di ben conoscere le caratteristiche architettoniche e strutturali dell'immobile, avendovi svolto apposito sopralluogo tecnico, nonché di conoscerne lo stato sotto il profilo urbanistico ed edilizio con esonero l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità in ordine alle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile.

Ferma restando la consegna alla data di sottoscrizione del contratto, la durata della concessione è stabilita in anni diciotto (18), decorrenti dalla data di ottenimento dell'ultima delle certificazioni relative all'agibilità dell'immobile e dagli adempimenti amministrativi per l'inizio dell'attività del "Caffé Culturale". In caso di ritardi imputabili al Concessionario l'Amministrazione Comunale potrà disporre l'applicazione delle penali indicate al successivo articolo 12.

Alla scadenza del termine di durata della concessione, il Concessionario è obbligato ad aderire alla eventuale richiesta di proroga avanzata dall'Amministrazione Comunale che sia motivata dalla tempistica necessaria ad esperire le procedure di gara per la nuova concessione; la proroga sarà disposta alle medesime condizioni giuridiche ed economiche vigenti al momento della scadenza.

7. Canone

Il Concessionario dovrà provvedere al pagamento del canone nella misura corrispondente all'importo offerto in sede di gara, in rate semestrali anticipate di eguale importo, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale presso Unicredit Banca, codice IBAN: IT 63 Q 02008 24220 000 102621578. Il canone è imponibile IVA, per effetto dell'opzione manifestata dal Comune di Rimini ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972.

L'obbligo di pagamento del canone decorre dal nono anno di durata della concessione.

A decorrere dalla seconda annualità di pagamento, il canone è soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I.), assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. L'aggiornamento annuo è operante senza necessità di richiesta alcuna da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il ritardo nel pagamento di una singola rata di canone superiore a trenta giorni rispetto all'emissione della fattura determinerà l'applicazione degli interessi moratori nella misura prevista dall'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002. Il ritardo che si protragga oltre tre (3) mesi dalla data di emissione della fattura, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il Concessionario riconosce ed attesta che l'ammontare del canone di concessione tiene conto delle attuali condizioni dell'immobile, da questi accettate e conosciute e dell'entità dei lavori di adeguamento che dovranno essere eseguiti a sua cura e spese.

Il concessionario si impegna a comunicare alla U.O. Espropriazioni e Affitti del Comune di Rimini, all'indirizzo e-mail "ufficio.espropri@comune.rimini.it", l'esecuzione dei singoli pagamenti non appena effettuati, al fine consentire la tempestiva emissione della relativa fattura a quietanza.

8. Obblighi del Concessionario relativi all'immobile in concessione

Oltre agli interventi di adeguamento di cui al precedente articolo 4), il Concessionario è tenuto all'adempimento dei seguenti obblighi riguardo all'immobile:

- installazione degli arredi, attrezzature ed ogni altra strumento necessario per lo svolgimento delle attività del "Caffé Culturale", conformemente agli elaborati e alla documentazione tecnica presentati in sede di gara;
- adeguamento reti, allacciamento utenze di esercizio e pagamento dei relativi costi;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, previa comunicazione al Comune di Rimini;
- sorveglianza e guardiana;

- installazione di un *totem* espositivo contenente le indicazioni turistiche del centro storico, della zona limitrofa e della zona mare;
- eventuale adeguamento edilizio e impiantistico richiesto da normative sopravvenute in corso del rapporto relativamente all'attività svolta.

L'Amministrazione Comunale è esonerata da qualsiasi garanzia riguardo allo stato di conservazione dell'immobile ed alle sue condizioni di sicurezza statica/sismica ed impiantistica. Del pari dovrà essere tenuta indenne da qualsiasi responsabilità per danni che siano provocati a terzi a causa dell'utilizzo dell'immobile da parte del Concessionario.

È onere del Concessionario ottenere oltre alle autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria, quelle sulla destinazione d'uso dei locali, prevenzione incendi e sicurezza, per l'utilizzo dell'immobile secondo la sua destinazione, rimanendo a suo carico ogni rischio circa il loro eventuale mancato ottenimento per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale.

È fatto divieto al Concessionario di apportare ai locali ed al loro esterno qualsiasi ulteriore modifica o addizione non prevista nei documenti sopra descritti, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza della concessione tutte le opere realizzate, sia per lavori edili e impiantistici, sia in corso di concessione a titolo di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese migliorie, addizioni, rimangono acquisiti al patrimonio del Comune.

Al termine della Concessione il Concessionario non potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale alcun indennizzo o rimborso per gli interventi di manutenzione, migliorie o addizioni eseguite sull'immobile, essendosi tenuto conto degli obblighi a carico del Concessionario nella determinazione del canone e delle altre condizioni contrattuali. Non potrà altresì pretendere dall'eventuale concessionario subentrante alcuna indennità a titolo di avviamento commerciale, o a qualsiasi altro titolo, rinunciandovi sin da ora.

9. Obblighi del Concessionario relativi alla gestione del “Caffè Culturale”

Il Concessionario è tenuto a svolgere l'attività conformemente al “Progetto di gestione” proposto in sede di gara. Il “programma trimestrale” delle attività culturali dovrà essere preventivamente presentato alla Direzione Cultura e Turismo del Comune di Rimini, la quale potrà richiedere modifiche e/o integrazioni secondo esigenze di pubblico interesse. La Direzione Cultura e Turismo del Comune di Rimini potrà impedire lo svolgimento di attività ricomprese nel programma che si pongano in contrasto con l'offerta tecnica presentata o con l'attività e le finalità istituzionali dell'Ente.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri per la gestione dell'attività commerciale e culturale, nonché l'onere per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie a tal fine.

I periodi di chiusura del “Caffè Culturale”, ferie o altri impedimenti all'apertura, dovranno essere comunicati con anticipo di 30 giorni al Comune - Servizio Sportello Unico delle imprese, salvo che dipendano da cause imprevedibili e comunque non imputabili al Concessionario.

Il Concessionario dovrà esercitare l'attività nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, nel rispetto della destinazione d'uso del fabbricato, nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Il Concessionario è tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e collaboratori derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed alla normativa previdenziale e infortunistica, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/08 e s.m.i., assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri. Il Concessionario è obbligato ad applicare in favore dei propri dipendenti il contratto collettivo nazionale di lavoro, con le eventuali integrazioni locali per il settore e la categoria di appartenenza e in ogni caso la disciplina contrattuale e retributiva prevista dalle norme di legge e dagli eventuali accordi integrativi in vigore nella Provincia di Rimini.

Il Concessionario è tenuto a dare immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale di ogni circostanza che possa determinare impedimenti o alterazione nell'esecuzione degli obblighi contrattuali.

È fatto divieto al Concessionario di installare apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco (videogiochi) rientranti nella categoria di cui all'art. 110 comma 6 del T.U.L.P.S.

Il Concessionario è tenuto a realizzare e posizionare l'insegna con la denominazione “Caffè Culturale”. Né l'insegna, né il nome “Caffè Culturale” potranno essere utilizzati per altri scopi o per esercizi commerciali diversi da quello svolto nell'immobile in concessione. È fatto divieto al Concessionario di utilizzare il logo e il nome successivamente alla scadenza della concessione. Il logo e l'insegna rimangono acquisiti all'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto ad installare all'interno dell'area in concessione un *totem* espositivo contenente le indicazioni turistiche del centro storico, zona limitrofa e zona mare.

Il Concessionario deve provvedere all'apertura di una sede amministrativa nel Comune di Rimini, ove eleggere il proprio domicilio e ricevere comunicazione e notifica di tutti gli atti e/o avvisi.

10. Divieto di sub-concessione

È fatto divieto al Concessionario, senza l'autorizzazione scritta del Comune di Rimini, di cedere a qualsiasi titolo il contratto di Concessione o di sub-concedere a terzi l'utilizzo, anche parziale, dell'immobile, pena la decadenza dalla concessione e l'escussione da parte dell'Amministrazione Comunale della cauzione definitiva a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Il Concessionario deve assicurare la gestione diretta del "Caffè Culturale", esclusa ogni forma di gestione indiretta o di cessione totale o parziale dell'attività.

11. Cauzione definitiva e garanzie

a) Cauzione definitiva per esecuzione lavori: entro la data di stipula del contratto di concessione, l'aggiudicatario dovrà presentare cauzione dell'importo di Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a garanzia della ultimazione dei lavori e della loro esecuzione a regola d'arte, con durata sino al termine previsto per l'ultimazione dei lavori, compresa l'eventuale proroga (art. 5). Tale cauzione definitiva sarà svincolata previa verifica della regolare esecuzione delle opere in conformità agli elaborati progettuali presentati in sede di gara.

b) Assicurazioni R.C.T. esecuzione lavori: prima di dare avvio agli interventi di adeguamento dell'immobile, il concessionario dovrà sottoscrivere adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale, compreso incendio, dell'immobile.

c) Assicurazioni per l'utilizzo dell'immobile e per la gestione dell'attività: conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività di gestione del Caffè Culturale, il Concessionario dovrà sostituire, a pena di decadenza, la predetta polizza per l'esecuzione dei lavori, con polizza assicurativa per c.d. rischio locativo, a copertura del rischio per danni all'immobile di proprietà comunale (compreso scoppio e incendio), con massimale non inferiore ad Euro 800.000,00. Il Concessionario dovrà altresì stipulare polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile verso terzi in relazione all'attività di gestione svolta, con massimale non inferiore ad Euro 2.000.000,00.

d) Cauzione definitiva a garanzia degli obblighi contrattuali: entro la data di decorrenza della concessione definita al precedente articolo 6), il Concessionario dovrà presentare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo pari ad una annualità del canone di concessione, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi relativi all'utilizzo dell'immobile e gestione del Caffè Culturale, ivi compreso il pagamento del canone, con validità per l'intera durata della concessione. La garanzia sarà svincolata quando le parti avranno regolato in modo definitivo ogni rapporto giuridico dipendente dall'esecuzione del contratto. L'Amministrazione Comunale potrà escutere in parte o per intero la garanzia in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dalla concessione e per il recupero delle penali applicate a norma dell'articolo 12. In caso di escussione parziale, il Concessionario è tenuto a reintegrare la cauzione nell'importo originario.

Le cauzioni di cui ai punti a) e d) dovranno prevedere espressamente:

- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, commi 2° e 3° c.c.

Copia di tutte le polizze assicurative sottoscritte dal Concessionario dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale.

12. Penali, risoluzione e decadenza dalla concessione

Qualsiasi inadempimento deve essere contestato per iscritto al Concessionario entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta conoscenza da parte dell'Amministrazione Comunale. Eventuali controdeduzioni dovranno essere fornite per iscritto nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della contestazione.

In tutti i casi di gravi e/o reiterati inadempimenti degli obblighi sanciti dai precedenti punti 4, 7, 8, 9, 10, il Comune di Rimini potrà dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Fermo restando il diritto dell'Amministrazione Comunale ad avvalersi della risoluzione del contratto, nel caso di violazione degli obblighi contrattuali, di norme o di regolamenti comunali determinanti un disservizio nella gestione del "Caffè Culturale" viene stabilita una penale in misura variabile, stabilita fra un minimo di Euro 100,00 (cento/00) ed un massimo di Euro 1.000,00 (mille/00) a seconda della gravità della violazione.

Nel caso di applicazione di n. 3 (tre) penali in un anno, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

L'Amministrazione Comunale potrà attivare il procedimento di risoluzione del contratto per grave inadempienza previa instaurazione del contraddittorio. In esito al contraddittorio può imporre al Concessionario gli adempimenti ritenuti necessarie per garantire la corretta osservanza delle obbligazioni contrattuali. A tal fine assegna al Concessionario un termine congruo, decorso il quale procederà alla verifica delle attività imposte; in caso di accertamento negativo, il contratto si sarà risolto, con conseguente incameramento della cauzione definitiva e fatti salvi gli eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento da parte del Concessionario della comunicazione con cui l'Amministrazione Comunale dichiara di avvalersi della risoluzione contrattuale.

L'Amministrazione Comunale potrà ottenere il risarcimento dei danni mediante escussione della cauzione definitiva di cui all'art. 11, punti a), c) e d), anche per i danni indiretti, quali, a titolo esemplificativo, le spese per una nuova procedura di affidamento o per più onerose condizioni di una nuova concessione.

Il Concessionario potrà essere dichiarato decaduto dalla concessione nei seguenti casi:

- assoggettamento a fallimento o altra procedura concorsuale prevista dal R.D. n. 267/1942 e s.m.i.;
- decesso o cancellazione dal Registro Imprese; nell'ipotesi di decesso l'Amministrazione Comunale può disporre la prosecuzione del rapporto con gli eredi che ne facciano richiesta e che comprovino il possesso dei requisiti previsti nel bando di gara;
- perdita dei requisiti per la partecipazione alla gara e per lo svolgimento dell'attività o sopravvenienza di qualsiasi causa che impedisca di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- cessione a qualsiasi titolo del contratto di concessione o sub-concessione a terzi l'utilizzo, anche parziale, dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Rimini;
- mancato rinnovo, perdita e/o mancata reintegrazione delle cauzioni prestate ai sensi dell'articolo 11)

In tutti i casi di risoluzione del contratto o di decadenza, il Concessionario, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, è tenuto a restituire l'immobile oggetto di concessione nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Decorso infruttuosamente tale termine il Comune di Rimini procederà per il rilascio coattivo con addebito di spese a carico del Concessionario.

13. Revoca della concessione

L'Amministrazione Comunale potrà revocare in qualsiasi momento la Concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario possa pretendere alcun indennità a titolo di avviamento. Nel caso sia disposta la revoca entro i primi otto anni, sarà riconosciuto al Concessionario unicamente il rimborso di tante quote parti del costo sostenuto per le opere quanti sono gli anni mancanti alla fine dell'ottavo anno. Nel caso la revoca sia disposta successivamente all'ottavo anno, non sarà riconosciuto al Concessionario alcun indennizzo.

Il Concessionario, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di revoca, è tenuto a restituire nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale l'immobile oggetto di concessione. Decorso tale termine il Comune potrà procedere per il rilascio coattivo, con addebito di spese a carico del Concessionario.

14. Recesso anticipato del Concessionario

E' fatto divieto al Concessionario di recedere dal contratto sino al termine previsto per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo 5). In caso di recesso entro tale periodo, il Comune di Rimini potrà escutere la relativa cauzione prestata a garanzia dell'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 11, lett. a).

Successivamente alla scadenza del predetto termine, il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione. In ogni caso sarà tenuto al pagamento del canone per l'intera annualità in corso al momento di efficacia del recesso (per gli anni successivi all'ottavo).

In caso di recesso anticipato e in deroga a quanto stabilito all'ultimo capoverso del successivo articolo 16) saranno acquisiti in proprietà del Comune di Rimini tutti gli allestimenti, arredi e accessori installati dal Concessionario per lo svolgimento dell'attività nel locale, con esclusione di qualsiasi indennizzo o rimborso a carico del Comune di Rimini e/o dell'eventuale soggetto subentrante nella gestione.

È parimenti escluso qualsiasi indennizzo e/o rimborso per gli interventi di adeguamento eseguiti sull'immobile.

In caso di recesso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di affidare la concessione al partecipante classificato in posizione immediatamente successiva nella graduatoria risultante dalla gara.

15. Controlli e verifiche

L'Amministrazione Comunale è autorizzata ad esercitare, in qualunque momento, tutte le azioni di controllo ed ispezione, allo scopo di verificare le modalità di svolgimento dei lavori di adeguamento dell'immobile e della attività del "Caffè Culturale", la sua funzionalità, le attrezzature ed i prodotti impiegati, senza obbligo di preavviso.

16. Restituzione dell'immobile

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso anticipato, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella disponibilità del Comune di Rimini, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese o meno negli interventi di cui al progetto presentato in sede di gara. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Comune di Rimini, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed

indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione del "Caffé Culturale", risultanti dall'inventario di cui al precedente articolo 4).

16. Foro competente

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza del contratto di concessione che siano devolute alla giurisdizione del giudice ordinario, è competente in via esclusiva il Foro di Rimini.

17. Spese

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di contratto, diritti, imposte di bollo e di registro. Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura al versamento dell'imposta di registro.

18. Trattamento dei dati personali

Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Rimini, li.

Comune di Rimini

XXXXXXXXXX