



COMUNE DI RIMINI

CONCESSIONE-CONTRATTO DI FABBRICATO IN RIMINI, VIA DESTRA DEL PORTO N. 147/A, DA DESTINARE AD ATTIVITA' CONNESSE ALLA PROMOZIONE, VALORIZZAZIONE E DIFFUSIONE DELLA CULTURA MARINARA, DELLA VELA E DELLA NAUTICA DA DIPORTO

Con la presente scrittura privata, ad ogni effetto di legge tra le parti:

- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, Piazza Cavour n. 27, C.F. P.I. 00304260409 in persona del Responsabile U.O. Concessioni e locazioni, Dott. Michele Angelini, che interviene nel presente atto in esecuzione della determinazione dirigenziale n.del .../.../2024; nel prosieguo del presente atto denominato anche, per brevità, **"Concedente"**,
- **XXXX**, con sede legale in ... (...), via ... n. ..., codice fiscale ..., partita I.V.A. ..., in persona del suo legale rappresentante ..., nel prosieguo del presente atto denominata, per brevità, **"Concessionario"**,

premesso che:

- il Comune di Rimini è proprietario dell'immobile ubicato in Rimini, Via Destra del Porto n. 147/A, costituito da 2 corpi di fabbrica censiti al C.F. al foglio 66, part. 72, sub 5 e part. 4388, edificati su area censita al C.T. al foglio 66, part. 72 ente urbano di mq. 358 e part. 4388 ente urbano di mq. 312, classificato come "Patrimoniale Indisponibile" nell'inventario dei beni immobili del Comune di Rimini, in quanto destinato ad attività connesse alla promozione, valorizzazione e diffusione della cultura marinara ed in particolare della vela e della nautica da diporto;
- con determinazione dirigenziale n. 3403 del 6 dicembre 2024 è stata indetta procedura di gara per l'affidamento in concessione d'uso del compendio immobiliare per destinarlo alle attività "connesse alla promozione, valorizzazione e diffusione della cultura marinara ed in particolare della vela e della nautica da diporto";
- in esito alla procedura di gara, con determinazione dirigenziale n. ... la concessione è stata aggiudicata in favore di ...

Quanto sopra premesso, si conviene e stipula quanto appresso.

Premessa e disciplina applicabile. Le premesse si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto e criterio di interpretazione del contenuto negoziale.

Il Concessionario dichiara e riconosce che la presente concessione amministrativa è sottratta alla disciplina della Legge n. 392/1978, in ragione dell'interesse pubblico sotteso alla sua destinazione ad attività connesse alla promozione, valorizzazione e diffusione della cultura marinara, della vela e della nautica da diporto. Il Concessionario riconosce, pertanto, che la presente concessione amministrativa non gli attribuisce alcuno dei diritti di prelazione e di indennità per la perdita di avviamento riconosciuti dalla Legge n. 392/1978, ai quali in ogni caso sin da ora rinuncia.

Art. 1. Consenso e oggetto. Il Comune di Rimini, come sopra rappresentato, concede in uso a XXXX, che come sopra rappresentato accetta, il bene immobile ubicato in Rimini, Via Destra del Porto n. 147/A, costituito da n. 2 corpi di fabbrica censiti al C.F. al foglio 66, part. 72, sub 5 e part. 4388, edificati su area censita al C.T. al foglio 66, part. 72 ente urbano di mq. 358 e part. 4388 ente urbano di mq. 312 con relativo cortile interno pertinenziale.

Art. 2. Destinazione d'uso. L'immobile dovrà essere utilizzato dal Concessionario unicamente per le attività connesse alla promozione, valorizzazione e diffusione della cultura marinara, della vela e della nautica da diporto, comprese nell'oggetto statutario del Concessionario medesimo. In particolare, il Concessionario dichiara che nell'immobile sarà svolta la seguente attività: ...

Art. 3. Durata. La concessione ha decorrenza 1° marzo 2025 e scadenza il 28 febbraio 2031. Previa richiesta del Concessionario, il Comune di Rimini potrà rinnovare la concessione, a propria insindacabile discrezione, per un ulteriore periodo di sei anni alle medesime condizioni economiche vigenti alla scadenza.

Art. 4. Canone di concessione. Il canone d'uso a carico del Concessionario è determinato in Euro _____ (_____/00) annui. Il Comune di Rimini esercita l'opzione per l'assoggettamento del canone ad IVA, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, per cui l'importo del canone annuo è pari ad Euro ... IVA inclusa.

Il canone dovrà essere versato in n. 2 rate anticipate e di pari importo, scadenti il 28 febbraio e il 31 agosto di ogni anno.

Il ritardo nel pagamento di una singola rata di canone rispetto alle suddette scadenze determinerà l'applicazione degli interessi moratori nella misura prevista dal vigente regolamento comunale delle entrate.

A decorrere dalla seconda annualità, il canone sarà aggiornato nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat per i prezzi al consumo indice "F.O.I.".

Art. 5. Consegna. L'immobile verrà consegnato al Concessionario entro la data di decorrenza della concessione. Il Concessionario dichiara di avere visionato l'immobile, di conoscerne lo stato di conservazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di riconoscerlo idoneo allo svolgimento dell'attività.

Il Concessionario esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità in ordine a vizi e difformità dell'immobile, dei manufatti e dei relativi impianti, assumendo a proprio carico ogni rischio ed onere relativo all'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività.

Con la consegna dell'immobile il Concessionario viene costituito custode ad ogni effetto del bene, assumendo ogni conseguente responsabilità per danni eventualmente cagionati a terzi a causa o in occasione dell'uso. A tal fine esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità al riguardo e si obbliga a manlevarlo da eventuali pretese di terzi danneggiati, assumendo la relativa lite anche in sede giudiziale.

Art. 6. Obblighi del Concessionario. Il Concessionario dovrà sostenere tutte le spese per consumi di esercizio dell'immobile e a tal fine dovrà intestarsi le relative utenze entro la data di decorrenza della concessione.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria del bene e dei relativi impianti di esercizio per mantenere l'immobile in buono stato di conservazione ed in perfetta efficienza ed in conformità alla normative in tema di sicurezza vigenti e sopravvenute.

Sono altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendano necessari nel corso della concessione; per tali opere dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Comune di Rimini.

Nello svolgimento della propria attività presso l'immobile, il Concessionario è tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed alla normativa previdenziale e anti-infortunistica, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri e con esonero da qualsiasi responsabilità nei confronti del Comune di Rimini.

Art. 7. Divieto di cessione e sub-concessione. È fatto divieto al Concessionario di cedere il presente contratto a terzi e di cedere a qualsiasi altro titolo l'immobile in uso a terzi, senza l'autorizzazione scritta del Comune di Rimini. L'autorizzazione alla cessione o alla sub-concessione sarà rilasciata ad insindacabile discrezione del Comune di Rimini, previa verifica in capo all'avente causa della sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge per contrarre con la pubblica amministrazione.

Art. 8. Garanzie. A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione, il Concessionario è tenuto a prestare fideiussione bancaria o assicurativa di

importo massimo garantito pari a n. 6 mensilità del canone di concessione annuo comprensivo di IVA, con validità per l'intera durata del contratto.

Le fideiussione dovrà essere rilasciata da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 106, comma 3° del D.Lgs. n. 36/2023 e 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.
- competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini per le eventuali controversie
- validità per l'intera durata della concessione.

In alternativa la garanzia potrà essere costituita mediante versamento in denaro, nel qual caso si precisa che l'importo versato potrà essere trattenuto dal Comune di Rimini per qualsiasi pretesa risarcitoria ed anche in pagamento dei canoni insoluti.

Al termine della concessione la cauzione sarà restituita senza interessi o la fideiussione svincolata, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi a carico del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto altresì a mantenere polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile verso terzi in relazione all'attività svolta presso l'immobile per danni a terzi e all'immobile, con adeguato massimale.

Il Concessionario è altresì tenuto a presentare polizza assicurativa per il c.d. "rischio locativo", a copertura del rischio per danni all'immobile (compreso scoppio e incendio), con massimale non inferiore ad Euro 450.000,00.

Il Concessionario dovrà consegnare al concedente copia di tutte le polizze assicurative previste dal presente articolo.

Art. 9. Recesso del Concessionario. Il Concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione, dandone comunicazione al Comune di Rimini mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata, con preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui recesso deve avere efficacia. Il Concessionario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intera annualità di canone in corso alla data di comunicazione del recesso.

Nel caso di recesso, il Comune di Rimini potrà affidare la concessione al soggetto che si sarà classificato in graduatoria nella prima posizione utile successiva.

Art. 10. Revoca e recesso del Concedente. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o diversa valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla presente concessione, il Comune di Rimini può disporre la revoca del provvedimento di approvazione della presente concessione contratto prima della sua scadenza, senza obbligo di corrispondere

alcuna indennità a favore del concessionario, salva l'applicazione dell'art. 21-*quinquies* della Legge n. 241/1990.

In ogni caso il Comune di Rimini può recedere dalla concessione contratto prima della sua scadenza, ai sensi dell'art. 21-*sexies* della Legge n. 241/1990, a propria insindacabile discrezione, dandone comunicazione al Concessionario con preavviso non inferiore a sei mesi giorni, salvo improrogabili motivi di urgenza, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata.

Ar. 11. Risoluzione e decadenza dalla concessione. Costituiscono motivi di risoluzione anticipata e decadenza dalla concessione per determinazione del Comune di Rimini, le seguenti violazioni commesse dal Concessionario:

- morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone rispetto alla scadenza prevista
- impiego del bene per uso diverso da quello stabilito nella concessione
- violazione del divieto di cessione o di sub concessione di cui all'art. 7
- gravi violazioni degli obblighi prescritti all'art. 6.

È fatto salvo in ogni caso il diritto del Comune di Rimini di invocare la risoluzione del contratto per qualsiasi inadempimento di non scarsa importanza imputabile al Concessionario.

In tutti i casi di risoluzione e/o decadenza del contratto il Comune di Rimini avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento, rivalendosi sulla garanzia di cui all'art. 8.

Art. 12. Restituzione dell'immobile. Alla scadenza della concessione ed in ogni altro caso di cessazione anticipata del rapporto, per qualsiasi causa intervenga, il Concessionario è tenuto a restituire l'immobile al Comune di Rimini in buono stato di conservazione, completo di tinteggiatura interna e con impianti funzionanti e regolarmente mantenuti, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso.

L'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose di pertinenza del Concessionario. Il Concessionario rinuncia sin da ora a qualsiasi indennizzo o rimborso per ad eventuali migliorie e/o addizioni apportate all'immobile, ancorché autorizzate dal Comune di Rimini.

Art. 13. Foro competente. Per ogni controversia derivante dalla interpretazione e/o dall'esecuzione del presente contratto, che sia di competenza dell'Autorità Giudiziaria ordinaria, è competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini.

Art. 14. Registrazione e spese. Sono a totale carico del Concessionario tutte le spese derivanti dal presente atto, comprese le spese per imposte di bollo e di registro e i diritti di stipula.

Art. 15. Riservatezza. Le parti si danno reciproco atto che i trattamenti di dati personali derivanti dal rapporto giuridico in essere sono realizzati in qualità di Titolari autonomi del trattamento ai sensi dell'art. 4, par. 1, n. 7 del Regolamento (UE) 2016/679 definendo singolarmente le finalità e i mezzi del trattamento. Le parti si impegnano a trattare i dati personali per le sole finalità derivanti dall'esecuzione del rapporto e di adempiere a tutto quanto richiesto dal Regolamento (UE) 2016/679 e D.Lgs 196/2003.

Dati di contatto del Comune di Rimini per l'esercizio dei diritti degli interessati: protocollo.generale@pec.comune.rimini.it (raggiungibile anche tramite le normali caselle di posta elettronica). Dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati ("DPO"): dpo@studiopaciecsrl.it – 0541.1795431.

Comune di Rimini

Il Concessionario

Allegati:

- Elaborato planimetrico.