

Rep.n. Prot. n. del [Vedasi protocollo informatico] **SCHEMA DI**

CONCESSIONE IMMOBILE IN VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 14

PER IL POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DI SPAZI DI COWORKING E

LABORATORIALI E DI SERVIZI A DOMANDA DI CESENALAB

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

TRA:

- Gaggi Matteo, nato a Cesena il 31/10/1969, domiciliato presso la sede comunale, il quale interviene a questo atto non in proprio, ma esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI CESENA**, con sede in Cesena, Piazza del Popolo n. 10, nella sua qualità di dirigente, in base a quanto stabilito dall'art. 41 dello Statuto Comunale, nonché all'art. 47 del regolamento dei contratti, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. 302 del 17/11/2020;

e

- Dario Maio, nato a Napoli il 22/8/1951, domiciliato presso Ser.In.Ar. Forlì-Cesena in Viale Filippo Corridoni nr. 18 a Forlì per la carica che ricopre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante di **SER.IN.AR. FORLÌ-CESENA - SERVIZI INTEGRATI D'AREA Soc.Cons.p.a.**, con sede legale a Forlì, Viale Filippo Corridoni, n. 18, e sede operativa in Cesena, Via Uberti, n. 48, codice fiscale e partita IVA 01940960402

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il COMUNE DI CESENA, a mezzo come sopra, di seguito denominato Concedente, concede in concessione a SER.IN.AR. FORLÌ-CESENA - SERVIZI INTEGRATI D'AREA Soc.Cons.p.a di seguito denominata Concessionario, che accetta, a mezzo come sopra, l'immobile di proprietà del Comune di Cesena, sito in Cesena, in Via Martiri della

Libertà n. 14, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al fg. 109, mappale 343, sub. 26.

SONO PATTI E CONDIZIONI

ART. 1 - CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il Concedente consegna al Concessionario i locali evidenziati nella planimetria allegata, oggi catastalmente destinati a:

- uso ufficio, per una superficie complessiva di circa mq. 48,51 (piano S1); mq. 214,91 (piano T.), mq. 129,33 (piano 1).

Il Concessionario medesimo si impegna a mantenere tali locali in buono stato manutentivo, ai sensi dell'art. 1587 e 1588 del C.C. sino alla loro restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa.

ART. 2 - DESTINAZIONE D'USO

Gli immobili sono concessi nelle condizioni e nello stato di fatto in cui si trovano, e potranno essere utilizzati esclusivamente al fine di soddisfare le attività di cui all'accordo tra Comune di Cesena e Ser.In.Ar. Forlì-Cesena - Servizi Integrati d'Area soc.cons.p.a per la conduzione dell'incubatore "Cesenalab - idee per crescere", conformemente alle attività proprie del concessionario.

In ogni caso la destinazione e l'uso dei locali concessi dovrà essere conforme alla relativa agibilità e abitabilità rilasciata dagli uffici competenti e alle autorizzazioni e concessioni a seguito di lavori o cambi di destinazione.

Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di risoluzione anticipata così come al successivo art. 9.

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata della Concessione viene stabilita a partire dalla data del primo gennaio duemilaventidue fino alla data del trentuno dicembre duemilaventicinque.

	Riguardo ai termini certi della data di scadenza del presente contratto, ai sensi dell’art. 12	
	della R.D.2440/1923, viene data disdetta ora per la scadenza di cui sopra, senza	
	possibilità alcuna di tacito rinnovo se non con apposita delibera ed atto scritto.	
	Il concessionario potrà anticipare la disdetta, con preavviso di mesi DUE, qualora i costi	
	di manutenzione straordinaria comportino la chiusura in perdita del bilancio annuale di	
	“Cesenalab: idee per crescere”, patrimonio destinato ad un singolo affare di Ser.In.Ar. ex	
	art. 2447-bis comma 1 lettera a) e seguenti del codice civile.	
	ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE	
	Il Concessionario, ai sensi dell’art. 19 del Codice per la valorizzazione del patrimonio	
	immobiliare e per la disciplina dell’occupazione del suolo pubblico, verserà al Comune	
	di Cesena, entro la data del 31 dicembre di ogni anno di vigenza del contratto, un canone	
	ridotto quantificato in <u>€ 4.000,00 (Euro quattromila/00) annui</u> .	
	ART. 5 - UTENZE, MANUTENZIONE E ALTRI IMPEGNI	
	Sono interamente a carico del Concessionario tutte le spese, quelle cioè relative ai	
	consumi di acqua, gas, riscaldamento, energia elettrica, pulizia dei locali e manutenzione	
	ordinaria e la tassa sui rifiuti – TARI.	
	Spettano altresì al Concessionario pro quota, secondo i riparti effettuati in base alle	
	vigenti tabelle millesimali, come oneri accessori, le spese di cui sopra relative alle parti	
	comuni dell'edificio in cui e' situata la parte concessa.	
	La manutenzione straordinaria e gli interventi di riparazione, necessari per mantenere	
	l’immobile concesso nello stato di servire all’uso convenuto, sono totalmente a carico del	
	Concessionario senza alcuna indennità o riconoscimento dovuto dal Concedente ad	
	esclusione delle manutenzioni condominiali straordinarie che rimangono a carico del	
	Concedente.	
	In relazione alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria e gli interventi di	

	riparazione, di cui al paragrafo precedente, il Concessionario potrà comunque richiedere	
	al Concedente la copertura di una quota parte non superiore al 50% delle stesse. A tale	
	riguardo il Concedente valuterà discrezionalmente caso per caso, in base alle casistiche	
	presentatesi, se soddisfare tali richieste, senza però che si generi nei suoi confronti alcun	
	obbligo di provvedere al riguardo.	
	Il Concessionario si impegna inoltre:	
	a) a gestire direttamente e in tutto i rapporti con i propri utenti;	
	b) alla sorveglianza generale, amministrativa e tecnica, degli stabili;	
	c) a provvedere a propria cura e spese all'allacciamento dei contatori per la fornitura di	
	energia elettrica, acqua, gas e quant'altro risultasse necessario per gli scopi previsti;	
	ART. 6 - AUTORIZZAZIONI PER LAVORI	
	Qualsiasi eventuale lavoro di sistemazione generale, intervento edilizio sostanziale ed	
	impiantistico, messa a norma, nuovo adattamento dei locali e dei relativi impianti riferiti	
	ai locali saranno eseguiti totalmente a cura e spese del Concessionario.	
	Ogni intervento sull'immobile dovrà essere sempre autorizzato preventivamente dal	
	Concedente ed essere eseguito previo parere tecnico, consenso e controllo dell'Ufficio	
	Tecnico comunale.	
	Altresì sarà cura e spesa del Concessionario ottenere ogni autorizzazione, concessione e	
	certificato e quant'altra documentazione amministrativa (accatastamento, dichiarazione	
	di conformità, ecc...) che si ritenessero necessari per l'uso convenuto, oltre che per gli	
	interventi previsti col presente articolo.	
	Il Concessionario s'impegna a consegnare al Concedente copia di tutta la	
	documentazione, autorizzazioni e certificazioni di cui sopra.	
	Tutti gli interventi edilizi ed impiantistici, dalla manutenzione ordinaria a quella	
	straordinaria, dagli eventuali interventi di ristrutturazione a quelli di risanamento, dalle	

	addizioni alle opere di miglioramento dei locali, al termine della concessione rimarranno	
	acquisite al patrimonio comunale senza che il Concessionario abbia a pretendere rimborsi	
	o indennità alcuna.	
	ART. 7 - ASSICURAZIONI	
	Il Concessionario ha stipulato idonea assicurazione contro gli incendi o altri rischi	
	attinenti all'esercizio, conservata agli atti.	
	Il Concessionario è tenuto inoltre a tutelarsi con apposite polizze contro eventuali rischi e	
	danni di responsabilità civile verso personale dipendente o terzi o cose di terzi derivanti	
	dall'uso dell'immobile e degli impianti installati, sia delle attività ivi svolte, o causati da	
	persone o cose o animali ammessi comunque nei locali.	
	ART. 8 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBCONCESSIONE	
	È fatto espresso divieto al Concessionario di subconcedere in tutto o in parte i locali	
	concessi, fatta salva la possibilità di offerta di spazi di coworking e laboratoriali-	
	Il Concessionario inoltre non ha facoltà di cedere la presente concessione ad eventuale	
	altro soggetto.	
	La presente concessione resterà valida anche in caso di modifiche societarie, statutarie o	
	associative del Concessionario.	
	ART. 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA	
	È fatto assoluto divieto al Concessionario di tenere in deposito nei locali sostanze	
	infiammabili e/o esplosive.	
	Inoltre è fatto divieto al Concessionario di cambiare le destinazioni d'uso convenute	
	presente contratto se non formalmente autorizzate.	
	Se tali divieti dovessero essere disattesi dal Concessionario, si ha l'immediata risoluzione	
	della concessione stessa senza preavviso e senza notifica alcuna, senza il riconoscimento	
	di alcun risarcimento dei danni a favore del Concedente.	

	Il Concedente può recedere dal presente contratto, oltre ai casi di inadempienza	
	precedentemente indicati e nei casi previsti dalla legge, anche nel caso in cui:	
	- l'immobile, o gli edifici ai quale essi è compreso, risultino gravemente	
	danneggiati per un qualsiasi motivo e debba essere assicurata la stabilità con	
	lavori edili indispensabili;	
	- il Concessionario non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato	
	motivo lasciandolo in evidente stato di abbandono;	
	- saranno stati resi disponibili per l'utilizzo i nuovi spazi per la sede di Cesenalab:	
	idee per crescere, come identificati nella Convenzione PGN 85829 del 18/6/2021,	
	e consentito l'avvio a regime delle attività dell'incubatore presso tale nuova sede.	
	Realizzatasi la risoluzione o la revoca del contratto, il Concessionario dovrà, dietro invito	
	del Concedente, provvedere a consegnare entro congruo termine, fissato dal Concedente	
	stesso, l'immobile vuoto e ripristinato nelle condizioni iniziali, escluse eventuali	
	addizioni o migliorie eseguite.	
	ART. 10 - DEPOSITO CAUZIONALE	
	A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, a garanzia della	
	restituzione del bene nelle condizioni di integrità, e a titolo di deposito cauzionale, il	
	Concessionario ha costituito una fidejussione bancaria di <u>€ 3.000,00 (Euro tremila/00)</u> ,	
	valida fino al 90° giorno dalla scadenza del contratto.	
	Tale deposito cauzionale potrà essere automaticamente trattenuto dal Concedente nel	
	caso di inadempienza da parte del Concessionario anche di un solo articolo del presente	
	contratto, o in caso di danno accertato arrecato all'immobile, al Concedente o alla	
	collettività.	
	ART. 11 - RICONSEGNA DEI LOCALI	
	All'atto della conclusione della Concessione i locali dovranno essere riconsegnati al	

	Concedente in ottimo stato di conservazione, perfettamente funzionanti in tutte le opere	
	di miglioria eseguite, che lo stesso vorrà eventualmente mantenere, senza che ciò dia	
	luogo a risarcimenti od indennizzi di sorta.	
	ART. 12 - ACCESSO AI LOCALI	
	Il Concessionario deve permettere l'accesso nei locali al Concedente, al suo	
	amministratore o alle persone da esso delegate, qualora esistano ragioni motivate per	
	eseguire un sopralluogo o un controllo dei locali stessi.	
	È insindacabile diritto del Concedente far eseguire a spese del Concessionario le opere e i	
	lavori di spettanza dello stesso e non effettuate, pena la risoluzione del contratto.	
	ART.13 - PRESA VISIONE LOCALI	
	Il Concessionario dichiara di accettare i locali nello stato di fatto in cui essi si trovano,	
	senza pretendere modifiche o lavori da parte del Concedente.	
	Il Concessionario è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnarli in	
	condizioni normali, conformemente al certificato di agibilità e abitabilità in essere al	
	momento della riconsegna, comprensivi di eventuali addizioni e migliorie, salvo il	
	normale deperimento d'uso; in caso contrario, il Concessionario sarà tenuto al	
	risarcimento del danno.	
	ART. 14 - SPESE DI BOLLO	
	Tutte le eventuali spese relative al contratto e all'imposta di bollo sono poste a carico del	
	Concessionario.	
	ART. 15 - FORO	
	Per eventuali controversie che potessero insorgere in dipendenza del presente atto, le	
	parti dichiarano di riconoscere competente il Foro nella cui Giurisdizione è posto	
	l'immobile concesso.	
	ART. 16 - DOMICILIO	

	Il Concessionario dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza	
	riguardante il presente contratto presso la sede sociale.	
	ART. 17 - CONCLUSIONI	
	La presente concessione non potrà essere modificata se non a mezzo di atto scritto; nello	
	stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.	
	Per quanto non espressamente previsto dalla presente concessione valgono le norme di	
	legge in materia di concessioni amministrative.	

	Le parti sottoscrivono il presente atto con la propria firma elettronica digitale o	
	qualificata, ai sensi dell'art.15 c.2 bis della legge 7 agosto 1990 n.241. La data del	
	presente atto è quella risultante dall'assunzione al Protocollo informatico del Comune di	
	Cesena.	
	Letto, approvato e sottoscritto.	
	Il Concedente (Matteo Gaggi - Comune di Cesena)	
	Il Concessionario (Dario Maio - SER.IN.AR. FORLÌ-CESENA - SERVIZI INTEGRATI	
	D'AREA Soc.Cons.p.a.)	

	Approvazione specifica A norma degli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. dichiaro di approvare	
	specificamente le clausole contenute nei patti n. 2 (destinazioni d'uso); n. 3 (durata del	
	contratto); n. 5 (utenze e manutenzione); n. 6 (autorizzazione per lavori); n. 8 (cessione	
	del contratto e sublocazione); n. 9 (clausola risolutiva); n. 10 (deposito cauzionale).	
	Il Concessionario Dario Maio - SER.IN.AR. FORLÌ-CESENA - SERVIZI INTEGRATI	
	D'AREA Soc.Cons.p.a.)	
	In Allegato: Planimetria.	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Forlì

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Cesena

Via Martiri Della Libertà

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

Particella: 343

Subalterno: 26

Compilata da:

Morgagni Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

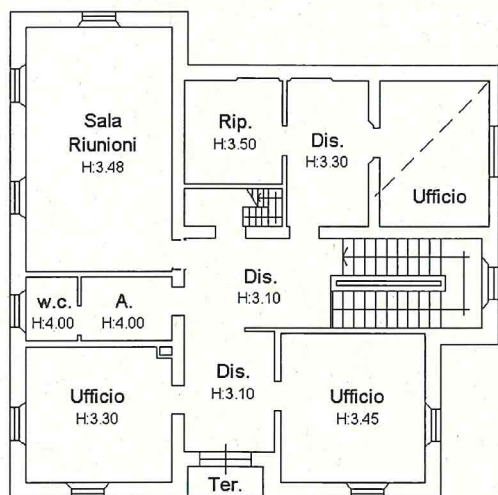
Prov. Forlì

N. 01354

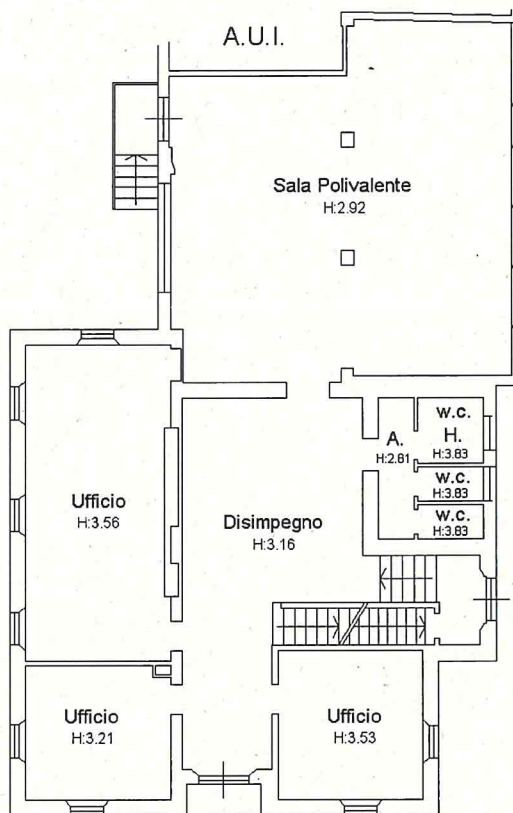
Planimetria

Scheda n. 1

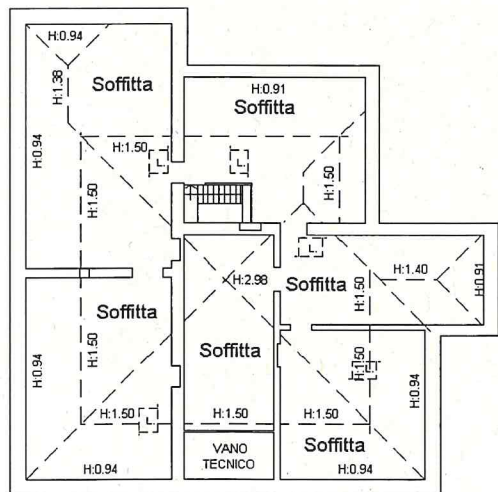
Scala 1:200



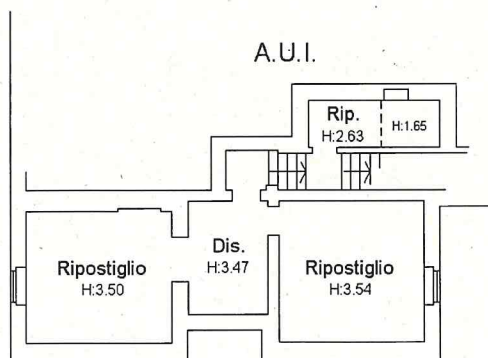
PIANO PRIMO



PIANO TERRA H:3.53
(rialzato)



PIANO SECONDO
(sottotetto)



PIANO 1° SOTTOSTRADA

NORD

