

**All. 3 (Mod. Schema Convenzione) CONVENZIONE PER  
L’AFFIDAMENTO DI N° UNA (1) UNITÀ IMMOBILIARE SU AREA  
DEMANIALE PER USO DIVERSO DA CIVILE ABITAZIONE**

REP. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_  
L'anno 2019, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Cattolica e nella  
Residenza Municipale,  
con la presente scrittura privata autenticata da tenere e a valere ad ogni  
effetto di legge

**TRA**

- il Comune di Cattolica – P.IVA n° 00343840401 – che nel prosieguo  
verrà denominato concessionario, nella persona della Dott.ssa Claudia  
Marisel Rufer, nata a General Deheza (Argentina) il 25.12.1963, C.F.  
RFRCDM63T65Z600E, Dirigente del Settore 1, che interviene nel presente  
atto ai sensi dell'art. 83 dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107  
comma 3 lett. c) del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, domiciliata per la carica  
presso il Comune di Cattolica – Piazza Roosevelt, 5

**E**

- l'impresa individuale/societaria \_\_\_\_\_ con sede legale in  
Cattolica, \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F./P.IVA \_\_\_\_\_, che nel  
prosiguo verrà anche denominata affidataria, nelle persone del legale  
rappresentante Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.  
\_\_\_\_\_, Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_,

**PREMESSO**

- Che nell'ambito delle previsioni urbanistico-edilizie contenute nel Piano  
Particolareggiato dell'Area Portuale approvato con deliberazione di G.M.  
n. 225 in data 05.03.1993 e successiva variante parziale approvata con

deliberazione del C.C. n. 126 in data 10.12.1998, è stata prevista la riqualificazione generale di tutta l'area portuale del Comune di Cattolica, per la realizzazione della quale si è reso necessario procedere alla demolizione delle precarie strutture ivi insistenti ed alla loro sostituzione con altre di buona fattura e qualità architettonica tali da ritenersi correttamente inserite nel nuovo contesto dell'intero comparto portuale.

- Che il Comune pertanto, al fine di procedere alla suindicata riqualificazione dell'area portuale, ha richiesto alla Regione Emilia Romagna il rilascio a proprio favore della concessione demaniale per l'intera area per un periodo di trentacinque anni e, nelle more del rilascio del titolo concessorio, ha richiesto ed ottenuto dalla Regione Emilia Romagna l'autorizzazione all'occupazione anticipata e temporanea dell'area del demanio marittimo ai sensi dell'art. 38 Cod. Nav., concessa con provvedimenti n. 1/2004 e 1/2007, e ciò al fine di eseguire i lavori di ristrutturazione del porto.
- Che, successivamente, il Comune di Cattolica, con istanza del 22.04.2010, ha richiesto alla Regione Emilia Romagna, con riferimento alle strutture nel frattempo realizzate nell'area demaniale, l'autorizzazione ad affidare a terzi la gestione delle varie attività ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione.
- Che la Regione Emilia Romagna, mediante provvedimento in data 14.07.2010 n. 6/2010, successivamente rettificato con provvedimento Prot. n. 53761 del 01.03.2011, ha rilasciato la richiesta autorizzazione ex art. 45 bis Cod. Nav..
- Che con provvedimento n. 02/2017 del 24.02.2017, la Regione Emilia Romagna ha rilasciato al Comune di Cattolica la concessione demaniale per atto formale definitiva sull'intera area del porto per un periodo di

anni 35 a decorrere dal 17.11.2004 e fino al 31.12.2039.

- Che il suindicato provvedimento della Regione Emilia Romagna esclude espressamente dall'esercizio diretto della concessione demaniale da parte del Comune le aree già assoggettate ad autorizzazione ex art. 45/bis C.N. per l'affidamento in gestione a terzi di alcune delle attività oggetto della concessione", con la precisazione che la durata degli affidamenti in gestione è da intendersi nei limiti ed alle condizioni riportati nei contratti tra il Comune e i singoli gestori.
- Che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato l'avviso pubblico per l'individuazione di n. 1 soggetto a cui affidare in gestione, ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione, un manufatto di mq. 30,70 da destinarsi ad attività deputate alla pesca e/o all'acquacoltura, manufatto ubicato nell'ambito portuale in concessione al Comune di Cattolica, giusto Atto Formale di concessione n. 02/2017 rilasciato dalla Regione Emilia Romagna in data 24/02/2017 sopra richiamato.
- Che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il verbale di gara ed è stata attribuita l'aggiudicazione dell'affidamento all'impresa \_\_\_\_\_ per un importo di € \_\_\_\_\_ a fronte di un canone minimo annuo posto a base d'asta di € \_\_\_\_\_;
- Che al termine della concessione assentita in favore del Comune di Cattolica, le predette opere resteranno acquisite allo Stato ex art. 49 del Codice della Navigazione, in quanto trattasi di opere di difficile rimozione.

Tutto ciò premesso,

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

- 1) Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 2) Il Comune di Cattolica, in qualità di concessionario, concede in affidamento alla impresa \_\_\_\_\_, in qualità di affidataria, l'immobile ubicato nel porto di Cattolica sul Lungotavollo meglio identificato nel elaborato grafico allegato al presente atto e contraddistinto con il n. 3 di mq. 30,70.
- 3) L'immobile dovrà essere esclusivamente destinato ad attività commerciali e/o artigianali deputate alla pesca e acquacoltura. E' concessa la facoltà all'affidatario, previa idonea autorizzazione del Comune di Cattolica che valuterà a suo insindacabile giudizio, di installare, nello spazio concesso, marchi, insegne anche luminose rappresentanti i prodotti commercializzati purché il tutto sia in sintonia con l'estetica dell'intero fabbricato e sia in regola con le normative vigenti in materia, ivi comprese quelle di carattere edilizio, urbanistico ed ambientale e che non arrechi pregiudizi e/o danni alle altre attività site nella stessa Piazza del Porto e sul Lungotavollo.
- 4) L'affidamento dell'immobile deve intendersi a corpo e non a misura. L'affidatario dichiara di ben conoscere lo stato di diritto dell'immobile e di conoscere le caratteristiche di fatto desumibili dalla documentazione allegata e di trovarlo adatto all'uso convenuto.
- 5) Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile, di proprietà comunale, insiste su area demaniale e che i diritti vantati dal concessionario sullo stesso trovano ragione nel predetto atto di concessione per atto formale n° 2/2017 del 24/02/2017 rilasciato dalla Regione Emilia Romagna e pertanto il suo uso e godimento è sottoposto alle norme che regolano l'uso dei beni insistenti sul demanio marittimo

rimanendo pertanto l'immobile al termine della concessione acquisito allo Stato ex art. 49 del Codice della Navigazione in quanto trattasi di opera di difficile rimozione.

- 6) L'affidamento sarà della durata di anni sei con inizio dal giorno\_\_\_\_\_, con rinnovo di ulteriori anni sei al termine dei quali, qualora il Comune intendesse nuovamente concedere in godimento l'immobile, verrà riassegnato in affidamento previa nuova procedura di evidenza pubblica.
- 7) Il canone annuo per l'affidamento è quello risultante dalla procedura di evidenza pubblica espletata ovvero di €\_\_\_\_\_annui, da corrispondere in unica soluzione anticipata al 30 giugno di ogni anno. Il canone sopra indicato verrà adeguato alla variazione ISTAT al 100% verificatasi nel precedente anno e così per ogni anno successivo con il sistema capitalizzato, fatte salve eventuali modifiche normative dei canoni demaniali marittimi che comporteranno un aumento proporzionale. Il pagamento del canone di affidamento dovrà essere corrisposto mediante versamento diretto presso qualsiasi filiale della Unicredit Banca S.p.A. in favore del Comune di Cattolica - Servizio Tesoreria (CODICE IBAN: IT 20 Z 02008 67750 000010557764) oppure mediante bonifico bancario in favore del medesimo istituto e conto corrente bancario di cui sopra indicando nella causale del versamento: canone affidamento immobile Lungotavollo con indicazione dell'anno di riferimento. L'affidatario non può e per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e non può far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento del canone scaduto. In caso di ritardo del pagamento del canone, ferma restando la facoltà del Comune di Cattolica di disporre la risoluzione della convenzione,

l'affidataria si impegna a corrispondere, per il periodo di ritardo, interessi di mora pari al tasso legale maggiorato di tre punti, oltre ad eventuali maggiori danni.

- 8) Nel canone di affidamento di cui al punto 7 non sono comprese le spese per il consumo delle utenze tipo gas, luce, acqua ecc. che sono a totale carico dell'affidataria.

Sono a carico della parte affidataria tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il locale è consegnato all'affidatario in ottimo stato di manutenzione, atteso che si tratta di immobile di recente costruzione, con la clausola visto e piaciuto ed alla scadenza della convenzione dovrà essere riconsegnato nello stesso stato di manutenzione salvo il normale deperimento dovuto dall'uso. La parte affidataria non potrà apportare alle cose affidate, sia alle opere murarie che agli impianti tutti nonché agli infissi interni ed esterni, alcuna modifica, innovazione e/o miglioria senza la autorizzazione scritta del concessionario.

Per quanto non previsto, i miglioramenti e le addizioni apportate dalla parte affidataria saranno regolate ai sensi degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

La parte affidataria è direttamente responsabile verso il concessionario e verso i terzi e vicini dei danni causati per sua colpa da fuoriuscita di acqua, cortocircuiti, scoppi, incendi ecc.. ed ogni altro danno causato dall'uso della cosa affidata.

- 9) La parte affidataria si obbliga a rispettare e far rispettare le norme che regolano la presente convenzione nonché le leggi e/o regolamenti in materia di demanio marittimo, edilizia, tutela paesaggistica e di sicurezza in genere. Inoltre l'affidatario si impegna ad osservare e far osservare

a tutti i propri collaboratori, clienti, fornitori ecc. le regole del buon vicinato, le ripartizioni degli spazi comuni nonché le regole del corretto vivere civile.

- 10)** La parte affidataria deve stipulare, entro quindici giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, a pena di risoluzione, con primaria compagnia di gradimento del concessionario, una polizza assicurativa, con validità per tutta la durata dell'affidamento, con massimale non inferiore a € 500.000,00, per danni causati da incendio, scoppio, cadute aerei, perdite di acqua ed allagamenti anche causati da guasti degli impianti di condotta dell'acqua o di strutture murarie, sia per i danni alle persone che alle cose.
- 11)** La parte affidataria deve stipulare, entro quindici giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, a pena di risoluzione, con primaria compagnia di gradimento del concessionario, una polizza fidejussoria per cauzioni, bancaria o assicurativa, con validità per tutta la durata dell'affidamento in gestione, dell'importo di € 4.500,00 costituita in favore del Comune di Cattolica, contenente clausola espressa di esclusione della preventiva escussione del debitore principale ed operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Cattolica.
- 12)** Il Comune di Cattolica potrà visitare durante il periodo di vigenza contrattuale l'immobile affidato per accertare lo stato di conservazione e manutenzione, con semplice preavviso. E' categoricamente vietato il subaffidamento e/o la cessione del presente atto, anche parzialmente, a qualsiasi titolo.
- 13)** Tutte le clausole di cui al presente contratto sono essenziali e legate da un vincolo sinallagmatico in modo tale che nessuna di esse

possa avere efficacia senza la contestuale efficacia di ognuna delle altre.

**14)** La violazione di ciascuno degli obblighi previsti dalla presente convenzione darà luogo all'addebito nei confronti del gestore di una penale di € 1.000,00 (mille/00), fatta salva la risoluzione della convenzione stessa ed il risarcimento del maggior danno eventualmente subito dal Comune di Cattolica in conseguenza dell'inadempimento; rimane espressamente convenuto tra le parti che, qualora maturi per il gestore l'obbligo di corrispondere una o più penali, il Comune di Cattolica potrà richiederne il pagamento al debitore ovvero escutere direttamente il fidejussore ed ordinare la ricostituzione integrale della garanzia fidejussoria.

**15)** Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti fanno espresso riferimento alle norme contenute nel Codice Civile, agli usi ed alle consuetudini. Le parti danno reciprocamente atto e ribadiscono vicendevolmente che il presente contratto è stato stipulato con riferimento, e parziali deroghe, alle disposizioni di legge, deroghe che vengono reciprocamente accettate tra le parti stesse. In particolare dichiarano e riconoscono che il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna parte prestato proprio nel presupposto, ed alla essenziale condizione, della accettazione delle suddette deroghe.

**16)** Il presente atto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso e le spese fanno capo all'affidatario. Qualsiasi controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente atto è demandata alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Tribunale di Rimini.

**17)** Letto confermato e sottoscritto a Cattolica il .....

Per il Comune di Cattolica \_\_\_\_\_

Per l'impresa \_\_\_\_\_