

Reg. int. n.

del.....

**CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DI UNA UNITÀ
IMMOBILIARE SU AREA DEMANIALE PER USO DIVERSO DA CIVILE
ABITAZIONE**

L'anno 2024, addì _____ del mese di _____ in Cattolica e nella
Residenza Municipale, con la presente scrittura privata da tenere e a valere
ad ogni effetto di legge

TRA

- il Comune di Cattolica – P.IVA n° 00343840401 – che nel prosieguo
verrà denominato “Comune”, nella persona della Dott.ssa Claudia Marisel
Rufer, nata a General Deheza (Argentina) il 25.12.1963, Dirigente del
Settore 1, che interviene nel presente atto per conto del Comune di
Cattolica, ai sensi dello Statuto 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

- società _____ con sede legale in Cattolica,
_____ n. _____, P.IVA _____, che nel prosieguo verrà anche
denominata “Affidataria”, nelle persone dei soci 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 Cod. Nav.;
- 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 in data 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 espressamente esclude dall'esercizio diretto della concessione demaniale da parte del Comune le aree già assoggettate ad autorizzazione ex art. 45/bis C.N. n. 6/2010 del 14 luglio 2010 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 al termine della suddetta concessione, 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 concede in affidamento alla società _____, in qualità di Affidataria, ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione, l'immobile ubicato nel porto di Cattolica sul Lungotavollo meglio identificato nell'elaborato grafico allegato al presente atto e contraddistinto con il n. 8 di mq. 9,70.
- 3) L'immobile dovrà essere esclusivamente destinato ad attività commerciali e/o artigianali deputate alla pesca e acquacoltura. E' concessa la facoltà all'Affidataria, 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'Affidataria dichiara di ben conoscere lo stato di diritto dell'immobile, di conoscere le caratteristiche di fatto dello stesso 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 eventuale rinnovo di ulteriori anni sei al termine dei quali, qualora il Comune intendesse nuovamente concedere in godimento l'immobile, lo stesso 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'Affidataria 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. Il locale è consegnato all'Affidataria in ottimo stato di manutenzione, atteso che si tratta di immobile di nuova 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 Comune.

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 Comune 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'Affidataria 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 ha stipulato, secondo quanto espressamente previsto all'art. 5 dell'avviso pubblico, una polizza assicurativa presso primaria Compagnia assicurativa debitamente autorizzata, 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 con un massimale non inferiore ad €. 500.000,00, tenendo conto anche delle cose ivi ricoverate, con vincolo in favore del Comune di Cattolica e dell'Agenzia del Demanio Filiale Emilia Romagna, significando che l'Amministrazione Comunale e tutte le Amministrazioni cointeressate

alla gestione del Pubblico Demanio Marittimo restano manlevate da ogni responsabilità per danni che dovessero derivare in funzione dell'attività di gestione del manufatto.

- 11) La parte Affidataria ha stipulato, secondo quanto espressamente previsto all'art. 5 dell'avviso pubblico, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione, una cauzione, tramite accredito presso la Tesoreria Comunale/polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, costituita in favore del Comune di Cattolica dell'importo di €.
(.....). La polizza deve prevedere l'operatività a semplice richiesta del concessionario e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione.
- 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 alla presente convenzione 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 dell'Affidataria 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 l'Affidataria 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 e/o del deposito cauzionale versato.

- 15) L'Affidataria si impegna a conformare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza, imparzialità, buon andamento e correttezza nonché a non compiere alcun atto o omissione finalizzato, direttamente o indirettamente, a turbare e/o compromettere il buon andamento dell'azione amministrativa, attraverso irregolarità, comportamenti illeciti e violazioni di leggi e regolamenti.
- 16) L'Affidataria, sottoscrivendo la presente convenzione, attesta, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D. Lgs. n. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver conferito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.
- 17) L'Affidataria si obbliga, altresì, nella gestione dell'immobile oggetto della presente convenzione di affidamento, al rispetto del Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici approvato dal Comune di Cattolica con delibera di Giunta Comunale n. 18 del 29.01.2014 consultabile sul sito del Comune stesso.
- 18) L'Affidataria si impegna, altresì, a rispettare tutte le clausole contenute nel patto di integrità sottoscritto che, sia pure non materialmente allegato, forma parte integrante della presente convenzione, con la consapevolezza che la loro mancata osservanza costituisce causa di risoluzione della convenzione stessa.
- 19) L'Affidataria dichiara, inoltre, di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui ai Protocolli di legalità sottoscritti dal Ministero dell'Interno per la prevenzione e il contrasto dei fenomeni di criminalità

organizzata che, sia pure non materialmente allegati, formano parte integrante della presente convenzione, con la consapevolezza che la loro mancata osservanza costituisce causa di risoluzione della convenzione stessa.

- 20) Al presente affidamento si applicano le norme inerenti la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 e successive modificazioni.
- 21) 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.
- 22) La presente scrittura privata sarà soggetta a registrazione solo in caso d'uso ai sensi della tariffa II-parte seconda art.1 lett.b) del D.P.R. 131 del 26/04/1986, su richiesta e a spese dell'Affidataria.
- 23) Sono a carico dell'Affidataria tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto (diritti, bolli, imposte e tasse) nessuna esclusa. L'imposta di bollo della presente convenzione verrà assolta tramite il versamento del modello F23, conservato agli atti d'ufficio.
- 24) Ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR - Regolamento UE 2016/679, l'Amministrazione comunale informa l'Affidataria che tratterà i dati contenuti nel presente atto esclusivamente per lo svolgimento e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

25) Qualsiasi controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente atto è demandata alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Tribunale di Rimini.

26) La presente convenzione, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritta dalle parti in forma digitale, ai sensi dell'art. 20 del codice dell'Amministrazione digitale (D.Lgs. n.82/2005).

27) Letto confermato e sottoscritto a Cattolica il

Per il Comune di Cattolica _____

Per l'Affidataria _____