

MERCATO ORTOFRUTTICOLO

ELEMENTI SOSTANZIALI PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DEMANIALE DENOMINATO "MERCATO ORTOFRUTTICOLO"

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Cesena, concedente, affida alla società consortile concessionaria, "Filiera Ortofrutticola Romagnola Soc. Cons. per azioni" il complesso immobiliare denominato "Mercato Ortofrutticolo", intendendosi con tale definizione *"le aree e le strutture destinate alla commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agro – alimentari delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati, alla concentrazione e all'inoltro delle fasi distributive"*.

Le attività commerciali esercitate all'interno della struttura dalla Società consortile hanno caratteristica tipicamente privata in ambito concorrenziale con altre realtà imprenditoriali, ad esclusione della destinazione dell'immobile alla pubblica finalità, che consente di concedere tali spazi in sub concessione seguendo le esigenze tipiche del libero mercato e sulla base della "Convenzione di Servizio", che sarà sottoscritta fra le parti, con specifico e separato atto.

La posizione baricentrica dell'immobile rispetto alle vie di commercializzazione ed ai centri servizi, oltre al soddisfacimento di tutte le condizioni poste dall'art.2 della L.R.n.1/1998 *"Disciplina del commercio nei centri agroalimentari e nei mercati all'ingrosso. Abrogazione della L.R. 30 maggio 1975, n. 38"* consentono di qualificare la struttura Mercato Ortofrutticolo quale Centro Agro Alimentare.

Il complesso immobiliare denominato "Mercato Ortofrutticolo" è identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 58, Particella 1267 (Ente Urbano) ed al Catasto Fabbricati al Fg. 58 Particella 1267 Sub

- 2, categoria D5, (Agenzia Bancaria),
- 3, categoria C1, classe 7, (Negozio) Bar,
- 4, categoria C1, classe 7, (Negozio) Bar,
- 8, categoria D8 (Mercato Ortofrutticolo),
- 11 categoria C1, classe 7, gazebo;
- 12 categoria C1, classe 7, gazebo;
- 10 bene comune non censibile (corte)

ed al Catasto terreni Fg. 58 Part.la 1283 (Ente Urbano) e Catasto Fabbricati Fg. 58 Part.la 1283 categoria D/1, cabina elettrica..

il tutto come meglio esplicitato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è già nelle disponibilità del concessionario.

Il concessionario si impegna a mantenere l'intero immobile concesso in buono stato manutentivo, ai sensi degli artt. 1587 e 1588 del codice civile, sino alla sua restituzione, oltre ad utilizzarlo nel rispetto della normativa vigente.

2. VINCOLO DI DESTINAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ

E' fatto divieto al concessionario di modificare, anche parzialmente, la destinazione d'uso del complesso immobiliare "Mercato Ortofrutticolo", essendo lo stesso strettamente ed esclusivamente vocato alle finalità espresse nella parte che precede.

L'utilizzo dell'immobile e le attività di servizio ivi svolte verranno disciplinate mediante specifica "Convenzione di Servizio", da sottoscrivere, fra le parti, sulla base degli elementi e nel rispetto delle finalità di cui al presente atto concessorio.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della presente concessione è stabilita in anni 25 (venticinque) a decorrere dal 01.01.2021/dalla data di sottoscrizione.

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.

4. CANONE DELLA CONCESSIONE

Il concessionario corrisponderà, al concedente, un canone posticipato annuo di concessione di Euro 210.700,00 (duecentodiecimilasettecento/00) + IVA, da versare entro il 31 dicembre di ogni anno, per il periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2023.

Tale canone annuo verrà aggiornato annualmente, per l'intera durata del contratto di concessione, dall'inizio del secondo anno di concessione, in base al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, riferita al secondo mese antecedente quello di decorrenza del canone.

A decorrere dal 01/01/2024 al canone di concessione annuo si aggiungerà un canone variabile determinato nella percentuale dell'1,5% del valore delle sub – concessioni riferite all'anno precedente, da comunicarsi a cura del concessionario entro il 30/11 di ogni anno.

Il concessionario non potrà - adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere - ritardare o sospendere il pagamento del canone. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone costituisce in mora la

concessionaria.

Alla scadenza di cui sopra per il pagamento della rata, l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito a ciascun periodo di mora.

Inoltre il mancato pagamento totale o parziale di una rata del canone, della relativa mora o degli oneri accessori, entro i termini indicati dagli uffici competenti, dà diritto al concedente all'eventuale risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1453 e successivi del codice civile.

5. LAVORI – MANUTENZIONE

Il concessionario dovrà provvedere, per tutta la durata della concessione, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, comprensiva degli adeguamenti impiantistici previsti di volta in volta dalla normativa vigente e futura, al mantenimento a norma dell'immobile concesso e degli impianti ivi presenti, al fine di assicurare il buon funzionamento della struttura, ed in modo da consegnare alla scadenza della concessione il suddetto immobile a norma, agibile e in buone condizioni di conservazione e funzionamento, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Qualsiasi lavoro inerente l'immobile, comprese migliorie ed addizioni, da realizzarsi su proposta del concessionario, a propria cura e spese, dovrà essere sempre autorizzato preventivamente dal concedente ed essere eseguito sotto la sorveglianza del Settore Edilizia Pubblica del Comune di Cesena.

La presente concessione regola gli interventi ammessi dal concedente, quale proprietario del bene, e non costituisce titolo abilitativo alla loro esecuzione.

La realizzazione di ogni intervento e procedura riferita all'immobile sopra descritto è totalmente a carico del concessionario, senza che vi sia la corresponsione di alcuna somma da parte del concedente. Gli eventuali lavori dovranno essere conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti.

Compete pertanto al concessionario, a propria cura e spese, ottenere ogni autorizzazione, concessione, titolo abilitativo, parere, certificato e quant'altra documentazione amministrativa (accatastamento, dichiarazione di conformità, collaudi, ecc.....) che saranno necessari per le attività di cui sopra. Tutte le eventuali spese dirette ed indirette, connesse al rilascio degli eventuali titoli abilitativi necessari agli interventi programmati sull'immobile, sono comunque a completo carico della concessionaria.

5. Il concessionario si 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 a quelli di risanamento, dalle addizioni alle opere di miglioramento dei locali, al termine dei lavori rimarranno acquisite al patrimonio comunale senza che la concessionaria abbia a pretendere rimborsi o indennità alcuna.

6. UTENZE

Sono interamente a carico del concessionario tutte le utenze, le spese per

consumi di energia elettrica, per il combustibile da riscaldamento, per l'acqua in genere, oltre alle spese di gestione e di pulizia dell'immobile oggetto di concessione e quanto ad esso afferente secondo la normativa vigente.

Sono altresì interamente a carico del concessionario le imposte locali dovute ai sensi della normativa vigente (TARI ecc.).

7. ASSICURAZIONI

Il concessionario è l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi e del concedente riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, amministrativa e penale.

Il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza del contratto, si obbliga a stipulare con primario assicuratore (e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, suoi rinnovi e proroghe) un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

A) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività oggetto della concessione, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni arrecati a terzi da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il concessionario - che partecipino all'attività oggetto del servizio a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
- dolo e colpa grave delle persone delle quali il concessionario deve rispondere;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- responsabilità civile da conduzione.

B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il comodatario si avvalga), comprese tutte le operazioni ed attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro con il sottolimito di € 1.500.000 per persona e prevedere le seguenti estensioni di garanzia:

- cosiddetto "Danno Biologico",
- danni non rientranti nella disciplina INAIL,
- Buona Fede INAIL"

C) polizza Rischio Locativo per il valore di ricostruzione dell'immobile pari a € 6.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia della Responsabilità civile in capo al conduttore dell'immobile per eventuali danni da incendio e rischi accessori. Copia delle polizze di cui al punto precedente dovranno essere consegnate al Servizio Patrimonio-Espropri del Comune di Cesena al momento della stipula del presente contratto e la concessionaria si impegna a consegnare al concedente copia della ricevuta di pagamento dei singoli premi annuali.

8. GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, compreso quello di restituzione del bene in buono stato di manutenzione, il concessionario, all'atto della stipula del relativo contratto, presenterà idonea cauzione mediante atto di fideiussione bancaria, escutibile a prima richiesta, rilasciata da _____ in data _____ per un importo di €. 300.000,00 (centomila/00) della durata di anni 25 (venticinque) con validità fino al 180° giorno successivo la scadenza della concessione. La fideiussione bancaria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del concedente, escutibile a prima richiesta.

9. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUB-CONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di cedere a qualsiasi titolo il presente contratto.

E' altresì vietata la sub concessione dell'immobile a soggetti terzi, fatta salva la sub-concessione di stand e spazi di vendita ai produttori, che saranno regolati dalla "Convenzione di Servizio", la cui durata tuttavia con dovrà mai essere superiore a quella del presente contratto.