

**BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DI SPAZI PER ATTIVITÀ DI
BAR RISTORO VENDITA ALL'INTERNO DEL MERCATO
ORTOFRUTTICOLO DI REGGIO EMILIA**

TRA

CAMPUS REGGIO S.R.L. con sede in Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 12, Partita IVA N° 02460150358, proprietaria degli spazi e gestore del Mercato all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli del Comune di Reggio Emilia, rappresentata per la firma del presente atto dall'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t., in seguito denominata "Concedente" o "CAMPUS",

E

..... con sede in, Via, C.F. e P.IVA, rappresentato da, nato/a a il, C.F., in seguito denominato "Concessionario"

Insieme, congiuntamente, denominate "le Parti"

Premesso che

- a) CAMPUS, a seguito di fusione per incorporazione di MAPRE S.r.l., è proprietaria del compendio immobiliare e delle attrezzature del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Reggio Emilia, sito in via Cisalpina n. 9 (RE);
- b) CAMPUS, come anche disposto nel Regolamento dei Prodotti Ortofrutticoli – Alimentari sia freschi che trasformati, Prodotti Floricoli, Piante e Sementi, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 241 del 06/12/2021, è ad oggi gestore del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Reggio Emilia;
- c) CAMPUS in data ha pubblicato un avviso per l'assegnazione in concessione in uso dello spazio, sito in via Cisalpina n. 7 a Reggio Emilia finalizzato all'apertura di un esercizio di bar-ristoro con disponibilità di licenza tabaccheria, nel Mercato Ortofrutticolo di Reggio Emilia;
- d) Ad esito della procedura è risultato assegnatario

Ciò premesso le parti convengono quanto segue

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

Art. 1 – Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Concessione

Art. 2 – Oggetto

2.1 Campus Reggio S.r.l. concede in uso al Concessionario, parte degli spazi dell'immobile di Via Cisalpina n. 7 a Reggio Emilia al Foglio 110 Particella 30 (di seguito "Immobile"), come da planimetria che si allega sub 1, per una superficie complessiva di circa mq. 159, per ivi esercitare il servizio di bar-ristoro e, qualora il Concessionario provveda presso i locali uffici competenti dei Monopoli al disbrigo con esito favorevole delle procedure volte al ripristino della licenza per la rivendita di tabacchi precedentemente legata all'immobile oggetto del presente contratto, nel Mercato Ortofrutticolo di Reggio Emilia.

2.2 L'Immobile comprende una cucina, locale somministrazione, un antibagno, tre servizi igienici di cui uno riservato ai dipendenti, un retro con spogliatoio, un ripostiglio. L'immobile è privo di attrezzature e di arredi.

2.3 È inoltre resa disponibile una ampia porzione di area esterna antistante il bar (di circa 130 mq indicata in azzurro nella planimetria sub 1), con semicopertura per mezzo di tettoia sporgente dal tetto dell'immobile, ad uso del bar per distesa o alternanza degli avventori sulla quale il Concessionario avrà la possibilità di collocare tavoli/panche/sedie/arredi da esterno, nonché eventuali idonei sistemi amovibili di ombreggiatura/riparo, previa presentazione di eventuale progetto da sottoporre al visto dell'Amministratore Unico di Campus Reggio srl, che ne autorizzerà l'eventuale installazione previa verifica della sussistenza dei requisiti e delle autorizzazioni previste in materia ed in particolare della conformità con eventuali specifiche prescrizioni dell'AUSL. Campus Reggio srl si riserva inoltre di valutare, ricorrendone i presupposti, soluzioni per il miglioramento della fruibilità degli spazi da parte dell'utenza, senza tuttavia che il concessionario possa vantare alcuna pretesa in merito.

2.4 L'Immobile costituisce un corpo unico autonomo e dotato di allacciamenti all'energia elettrica e all'acqua, da attivare, se del caso, a cura e spese del Concessionario.

2.5 L'Immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libero da cose e persone.

- ***Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario***

2.6 Sono a carico del Concessionario l'allestimento interno, la dotazione di attrezzature idonee e nonché di ogni dispositivo di legge in materia di sicurezza e prevenzione sui luoghi di lavoro, in funzione delle attività che si intenderanno svolgere tra quelle sopra elencate (a titolo esemplificativo e non esaustivo, piani di lavoro in materiale idoneo, piccoli e grandi elettrodomestici quali ad esempio affettatrici, frigoriferi, lavastoviglie, lavabicchieri ecc...) nel rispetto delle prescrizioni fornite dall'AUSL competente.

2.7 Nel caso in cui non risulti possibile l'installazione di lavastoviglie e lavabicchieri di idonea capienza, è eventualmente possibile anche l'utilizzo di idonei centri di lavaggio e igienizzazione esterni purché operino nel rispetto degli adempimenti igienico sanitari in materia previsti dalle norme vigenti.

2.8 Il Concessionario è obbligato ad esercitare la licenza di rivendita tabacchi, acquisendone la titolarità, previo esperimento degli adempimenti presso l'Agenzia delle Dogane e previa verifica, da parte di quest'ultima, dei requisiti di idoneità per l'acquisizione della licenza. Il Concessionario si obbliga a presentare istanza e documentazione necessaria per il ripristino della licenza entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto.

Art. 3 – Regolamento Comunale ed altre disposizioni, orari di apertura

3.1 Le Parti riconoscono e comunque convengono che al presente rapporto si applicano le norme del Regolamento dei Prodotti Agricoli – Alimentari, sia freschi che trasformati, Prodotti Floricoli, Piante e Sementi (di seguito anche “Regolamento”) approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia ed attualmente in vigore, norme che il Concessionario dichiara di conoscere per averle prima d'ora lette ed al cui rispetto espressamente si obbliga.

3.2 Eventuali future modifiche al predetto Regolamento, adottate dal Consiglio Comunale, saranno egualmente obbligatorie tra le Parti.

3.3 L'attività esercitata dal Concessionario è disciplinata dalla L.R. Emilia Romagna n. 14/2003 “Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande” e nel Regolamento del Comune di Reggio Emilia, oltre che nelle norme nazionali in materia di somministrazione (legge 287/1991 e D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.).

3.4 L'esercizio dell'attività è subordinato al deposito di una segnalazione certificata di inizio attività

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

presso il SUAP del Comune di Reggio Emilia.

3.5 Poiché il Mercato Ortofrutticolo è aperto dalle ore 00.00 dal lunedì al sabato per lo scarico delle merci provenienti dai produttori ed apre alle ore 4.00 del mattino per i possessori di P.IVA e dalle 8.00 alle ore 11.00 per i privati, il Concessionario si impegna a svolgere almeno i seguenti orari di apertura, ferme ovviamente restando le disposizioni vigenti in materia, ovvero dalle ore 04.00 alle ore 11.00 dal lunedì al sabato.

3.6 In relazione agli orari di apertura del bar, il Concessionario dovrà provvedere all'apertura e chiusura dei cancelli che danno su Via Cisalpina dopo aver concordato con l'Amministratore Unico la gestione degli accessi e della clientela che non deve poter accedere all'interno dell'area mercatale o negli spazi adiacenti all'area in concessione.

3.7 Il Concessionario sarà tenuto all'osservanza dei seguenti vigenti regolamenti comunali:

- Regolamento comunale d'igiene Testo coordinato con le modifiche introdotte con deliberazioni consiliari: n. 19599/212 del 18.10.2010 n. 9780/111 del 18.6.2012 n. 10077/60 del 24.3.20 visionabile al link <https://www.comune.re.it/documenti-e-dati/atti-normativi/regolamenti/regolamento-comunale-digiene>
- REGOLAMENTO PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE NUOVI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE L.R. 26.7.2003 N. 14 E DIRETTIVE REGIONALI N. 1879 DEL 23/11/2009 visionabile al link : <https://www.comune.re.it/documenti-e-dati/atti-normativi/regolamenti/regolamento-perl'esercizio-delle-attivita-di-somministrazione-di-alimenti-e-bevande>

Art. 4 – Destinazione d'uso

4.1 Gli spazi e le attrezzature vengono concessi in uso esclusivamente per esercitarvi il servizio di bar-ristoro e tabaccheria nel Mercato Ortofrutticolo di Reggio Emilia. Il Concessionario è obbligato ad esercitare la licenza di rivendita tabacchi, acquisendone la titolarità, previo esperimento degli

- ***Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario***

adempimenti presso l’Agenzia delle Dogane e previa verifica, da parte di quest’ultima, dei requisiti di idoneità per l’acquisizione della licenza.

4.2 Qualsiasi diverso utilizzo degli spazi concessi costituisce causa di risoluzione di diritto del presente Contratto di Concessione.

4.3 E’ assolutamente vietato, pena la revoca della concessione, adibire l’Immobile a sala gioco, sala scommesse ed installare apparecchi per il gioco d’azzardo lecito. E’ altresì vietato, pena la revoca della concessione, adibire o consentire all’interno dell’Immobile attività contrarie al buon costume od alla morale o che si pongano in contrasto con il Codice Etico della società, di cui il Concessionario ha preso visione ed ha accettato.

4.4 Il Concessionario è tenuto a garantire il rispetto della compatibilità dell’attività esercitata nell’Immobile con l’uso cui è destinato, l’adeguamento alle ordinanze e provvedimenti vigenti, emanati da Amministrazioni ed Autorità competenti, a titolo esemplificativo, al rispetto della quiete pubblica in relazione all’ubicazione ed alla tipologia di attività esercitata. A tal proposito, il Concessionario è pienamente edotto della situazione di fatto ed ubicazione dell’Immobile e dunque accetta di non avere nulla da pretendere, per tutta la durata della concessione, dal Concedente anche in caso di emanazione, da parte di Amministrazioni e/o Autorità, di atti e provvedimenti successivi alla sottoscrizione del presente atto che limitino o impediscano l’attività esercitata dal Concessionario.

Art. 5 – Durata

5.1 La durata del presente Contratto di Concessione è pattuita in anni 6 con decorrenza dal con possibilità di proroga per ulteriori 6 anni, fermo restando il diritto di Campus Reggio S.r.l. di recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di 90 giorni o per ragioni di pubblico interesse a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec.

5.2 Campus, nel caso di trasferimento o cessione della disponibilità e/o titolarità della gestione delle aree del Mercato Ortofrutticolo, tra cui gli Spazi oggetto del presente contratto, si impegna a far sì che il soggetto subentrante a Campus subentri altresì nella titolarità del presente contratto al fine di permettere

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

la regolare esecuzione sino al termine di scadenza del contratto medesimo.

5.3 Il Concessionario ha facoltà di recesso fornendo un preavviso almeno di 180 giorni al Concedente a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec.

Art. 6 – Corrispettivo

6.1 Il corrispettivo per la concessione è fissato in € annui, oltre IVA di legge e dunque in € oltre ad IVA di legge, mensili.

6.2 Il canone rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata della concessione, salvo aggiornamento annuale, dal secondo anno di vigenza contrattuale, nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, così come previsto dall'art. 32 della L. 392/1978 sostituito dall'art. 1 comma 9 sexies della L. 118/1985 verificatesi nell'anno precedente e rilevato il secondo mese precedente l'inizio della concessione.

6.3 Il corrispettivo dovrà essere versato in rate mensili anticipate entro e non oltre il decimo giorno del mese cui la rata si riferisce. Stante la necessità di svolgimento di lavori da parte del Concedente, il Concessionario sarà tenuto a pagare la prima rata dal momento dell'apertura al pubblico dell'esercizio, salvo l'obbligo di allacciamento e pagamento delle utenze a far data dalla sottoscrizione del presente contratto.

6.4 Il mancato pagamento parziale o totale anche di una sola rata entro i dieci giorni utili costituisce in mora il Concessionario in ogni caso e qualunque ne sia la causa e dà diritto al Concedente di risolvere di diritto il contratto ex art. 1456 c.c. e di addebitare al Concessionario ogni eventuale maggior onere o danno.

6.5 Il termine di dieci giorni per il pagamento del corrispettivo deve intendersi essenziale ai sensi dell'art. 1457 C.C. ed ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.

6.6 Sui ritardati pagamenti, comunque motivati, il Concessionario dovrà corrispondere gli interessi moratori ex D.l.g.s. 231/2002 nella misura vigente al momento del tardivo pagamento, fermo restando il diritto del Concedente di risolvere il contratto.

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

6.6 La fattura quietanzata, rilasciata dal Concedente, rappresenta l'unico mezzo di prova dell'eventuale avvenuto pagamento del corrispettivo.

Art. 7 – Garanzia e Assicurazione.

7.1 A titolo di cauzione il Concessionario ha sottoscritto garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa “a primo rischio”,(oppure in alternativa il deposito cauzionale), valida per l'intera durata del Contratto di Concessione, per l'importo corrispondente a “6” mensilità del canone offerto. La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Campus Reggio S.r.l.

La garanzia copre il mancato pagamento del canone ed il ripristino di eventuali danni causati all'immobile ed è svincolata alla scadenza della concessione previa verifica dello stato dei locali e sempre che il concessionario abbia adempiuto ai suoi obblighi.

Essa dovrà inoltre essere reintegrata dal Concessionario, pena la risoluzione del contratto, qualora durante l'esecuzione del contratto CAMPUS abbia dovuto avvalersene, in tutto o in parte.

In alternativa la presentazione della garanzia richiesta è consentita, con i medesimi termini sopra indicati, altresì tramite:

- a. deposito infruttifero mensile per i primi “3” mesi di attività fino al raggiungimento dell'importo corrispondente a “3” mensilità del canone offerto per un totale di € esclusa IVA, con versamento presso il conto corrente intestato a Campus Reggio S.r.l. che verrà indicato all'assegnatario
- b. assegno circolare in originale, intestato a Campus Reggio S.r.l., dell'importo corrispondente a “3” mensilità del canone offerto.

7.2 La fideiussione bancaria (oppure in alternativa il deposito cauzionale) dovrà essere restituita al

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

termine della concessione al Concessionario, se questo avrà adempiuto a tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto.

7.3. Il Concessionario é costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso Concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, dalla data di decorrenza e per l'intera durata del presente contratto, il Concessionario si obbliga a stipulare un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Campus Reggio S.r.l.) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione siglata con Campus Reggio S.r.l., comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro
- RCO Euro 3.000.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
 - conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
 - committenza di lavori e servizi in genere;
 - preparazione, somministrazione di cibi e bevande;
 - organizzazione di manifestazioni (spettacoli danzanti e presenza musica dal vivo).
 - danni a cose in consegna e/o custodia (Art. 1783 CC. e ss.);
 - danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
 - danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

- danni subiti e/o arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione, compresa la responsabilità personale degli stessi;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danno biologico;
- danni non rientranti nella disciplina “INAIL”;
- malattie professionali
- Clausola di “Buona Fede INAIL”.

Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo da Campus Reggio S.r.l., mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore pari al valore “a nuovo” dei beni medesimi, compresa garanzia “Ricorso Terzi” per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro,

* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti di Campus Reggio Srl per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

Prima della sottoscrizione del contratto e con almeno 5 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al Concessionario di produrre al Comune idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

7.4 Il Concessionario manleva il Concedente da ogni richiesta, a qualunque titolo avanzata, promossa da terzi o da Autorità con riferimento alla gestione dell'Immobile.

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

Art. 8 – Stato del bene locato

8.1 Il Concessionario dichiara di aver preso visione degli spazi e delle attrezzature avute in uso e, conseguentemente, è a conoscenza e ne accetta lo stato di fatto e di diritto, rinunciando ad ogni eventuale pretesa in merito.

8.2 Il Concessionario riconosce che i locali e le attrezzature suddetti soddisfano la destinazione d'uso indicata nella procedura di assegnazione.

Art. 9 – Obblighi del Concessionario, modifiche, migliorie, innovazioni e trasformazioni

9.1 Costituiscono inoltre obblighi esclusivi del Concessionario, che dovrà provvedervi a propria cura e spese:

- mantenere l'Immobile e gli spazi in uso in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza,
- provvedere all'allestimento interno dell'Immobile, alla dotazione di attrezzature idonee ed alla dotazione di ogni dispositivo di legge in materia di sicurezza e prevenzione sui luoghi di lavoro;
- procedere alla pulizia delle aree esterne assegnate in concessione e più in generale assicurare il decoro dell'area adiacente in particolare relativamente ad eventuali rifiuti, da gestirsi mediante raccolta differenziata con appositi contenitori e secondo le regole vigenti nel Comune di Reggio Emilia (es. bicchieri, lattine, ecc) riconducibili all'attività svolta;
- consentire a CAMPUS la facoltà di accedere all'Immobile ed agli spazi concessi in uso in qualsiasi momento durante la concessione;
- provvedere alle riparazioni e spese di manutenzione ordinarie dell'Immobile e degli impianti e in ogni caso degli spazi concessi in uso;

- ***Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario***

- nel caso in cui il Concessionario si avvalga di personale dipendente, adempiere a tutti gli obblighi e oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per la gestione delle attività;
- provvedere a proprie cure e spese al disallestimento al termine del periodo di concessione;
- collocare contenitori per rifiuti nelle immediate vicinanze dell'Immobile adatti per la raccolta differenziata con appositi contenitori e secondo le regole vigenti nel Comune di Reggio Emilia e provvedere allo svuotamento dei medesimi con la dovuta frequenza;
- sostenere tutti gli oneri ed i costi riguardanti i consumi e le utenze;
- la corresponsione della tariffa TARI nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge.
- Applicare strettamente i protocolli COVID-19 vigenti mediante l'esposizione di idonea documentazione informativa e dispositivi di disinfezione e prevenzione del contagio;

9.2 Salvo quanto indicato al successivo art. 9.3, è fatto divieto al Concessionario di apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali ed agli ambienti in uso senza il preventivo consenso scritto del Concedente, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.

9.3 In ogni caso, anche ove il Concedente autorizzi migliorie, modifiche o innovazioni, il medesimo Concedente potrà, al termine del presente Contratto, richiedere al Concessionario, a sue spese, la riduzione in pristino; resta salvo il diritto del Concedente di non chiedere la riduzione in pristino per tutte o parte delle migliorie, modifiche o addizioni apportate, acquisendole in via definitiva senza dovere alcun compenso o indennizzo al Concessionario.

Art. 10 – Riparazioni e manutenzioni

10.1 Per quanto attiene alle riparazioni ed alle manutenzioni dei locali in uso valgono le norme di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c.

10.2 Le disposizioni di cui agli artt. 1583 e 1584 c.c. trovano applicazione sia nel caso di riparazioni

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

indifferibili, sia nel caso di riparazioni o modifiche differibili ma rispondenti ad esigenze di carattere igienico e funzionale.

Art. 11 – Custodia del bene concesso

11.1 Il Concessionario è costituito custode degli spazi, dei locali e delle attrezzature in uso ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni che dovessero derivare, in via diretta o indiretta, anche a terzi, dall'uso dei beni medesimi.

11.2 In particolare, il Concessionario esonera il Concedente da ogni responsabilità nel caso di furti con o senza scasso, come pure per qualsiasi altra conseguenza derivante dall'utilizzazione dei servizi del Mercato, sia in proprio che da parte di ospiti, visitatori, clienti e dipendenti.

Art. 12 – Salute e sicurezza sul lavoro

Il concessionario si obbliga a rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008.

Eventuali violazioni riscontrate dalla Concedente in materia possono costituire grave inadempimento contrattuale ex art. 1455 c.c. legittimando la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento dei danni e la tutela dei diritti della Società da esercitarsi nelle sedi competenti.

Art. 13 – Rispetto delle normative inerenti il personale

Tutto il personale utilizzato a qualsiasi titolo dal concessionario deve essere regolarmente assunto, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa anche in riferimento all'impiego di lavoratori stranieri.

Art. 14 – Restituzione del bene concesso, indennità di occupazione precaria e penale per ritardata restituzione dell'immobile

14.1 Alla scadenza e, comunque, alla perdita di efficacia del presente Contratto, il Concessionario

- *Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario*

restituirà gli spazi, i locali e le attrezzature avute in uso in buone condizioni di riparazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso, provvedendo a:

- (i) rimuovere qualsiasi insegna, targa, cartello o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al nome o all'attività del Concessionario;
- (ii) a richiesta del Concedente, rimuovere le modifiche che siano state eseguite dal Concessionario, secondo modalità e tempi che saranno concordati tra le Parti.

14.2 Il Concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo, compenso o corrispettivo per eventuali modifiche, innovazioni, addizioni o migliorie apportate, anche se autorizzate da CAMPUS in corso di rapporto e che rimarranno al Concedente in capo agli spazi a titolo gratuito.

14.3 Qualora il Concessionario sia in mora nel restituire tempestivamente i beni in uso al Concedente, sarà tenuto a corrispondere al Concedente stesso, quale indennità di occupazione, calcolata per ciascun giorno di ritardo, un importo pari all'ultimo canone giornaliero, tenuto conto degli aggiornamenti ISTAT anche successivi alla cessazione del Contratto di Concessione.

14.4 Oltre all'indennizzo di cui al punto precedente, il Concessionario dovrà corrispondere al Concedente, a titolo di penale per ogni giorno di ritardo nel restituire il bene in uso e fino alla riconsegna, una somma pari ad un decimo dell'indennizzo giornaliero come sopra quantificato.

Art. 15 – Divieti

15.1 E' vietata la sosta dei veicoli nonché l'ingombro e l'occupazione, anche momentanea, di qualsiasi genere e forma, di spazi ed aree del Mercato non in concessione, salvo speciale autorizzazione scritta.

15.2 In particolare, il Concedente consente che il Concessionario possa parcheggiare due automezzi per ogni box concesso in un'area all'uopo predisposta, che comunque non potrà mai essere nell'area coperta dello stesso Mercato (strade, area produttori ed altre zone riservate alle contrattazioni); per tali automezzi il Concedente rilascerà appositi contrassegni.

15.3 Il Concessionario può introdurre nei locali in uso mobili ed attrezzature di sua proprietà; il Concedente potrà impedirne l'asportazione nel caso il Concessionario sia in mora nel pagamento del

- ***Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario***

corrispettivo.

Art. 16 – Divieto di cessione e subconcessione

16.1 Il presente Contratto di Concessione non è trasferibile, fatto salvo quanto disposto dall'art. 19 del Regolamento.

16.2 E' fatto assoluto divieto al Concessionario di sub concedere, locare, comodare o comunque trasferire in godimento a terzi, in tutto o in parte, i beni concessi.

16.3 Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà (a sua discrezione) autorizzare il subentro di un nuovo soggetto nell'esercizio della concessione, purché questo sia in possesso dei necessari requisiti e avvenga nel rispetto delle finalità di cui al presente Contratto, ferma restando una condizione di regolarità nel pagamento dei canoni. L'autorizzazione non sarà in ogni caso rilasciata qualora non siano trascorsi almeno due (2) anni dalla data di stipula del presente contratto.

Art. 17 – Altri obblighi

17.1 Le spese di pulizia e sgombrò delle immondizie e la relativa tassa comunale sui rifiuti solidi urbani sono a carico del Concessionario. È parimenti a carico del concessionario ogni onere di gestione (raccolta, trasporto, recupero, riconsegna, smaltimento ecc.) dei rifiuti speciali e degli imballaggi, gestione che il concessionario si obbliga ad effettuare nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

17.2 Il Conduttore riconosce il pieno diritto al Concedente di accedere agli ambienti ed ai locali avuti in concessione, in qualunque momento ed a mezzo di persone all'uopo designate, al fine di ogni opportuno controllo per quanto attiene il rispetto del presente Contratto di Concessione e del Regolamento di Mercato.

17.3 Per il consumo di acqua, il Concessionario rimborserà al Concedente il proprio consumo risultante dai contatori individuali o pagherà direttamente l'ente titolare della fornitura.

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

17.4 Il Concessionario si impegna ad osservare tutte le disposizioni di legge, di Regolamento ed in ogni caso inerenti l'attività commerciale propria del settore; si obbliga inoltre ad informare immediatamente il Concedente di ogni fatto, o atto, proprio o di terzi, da cui possa derivare pregiudizio all'attività del Mercato e dei singoli operatori.

17.5 Dal canto suo il Concedente, sostiene tutte le spese generali (ivi comprese la illuminazione e pulizia delle parti comuni) necessarie al funzionamento dello stesso e dei relativi servizi ed impianti.

17.6 Il Concedente svolge inoltre tutti i compiti ad esso affidati dal Regolamento ed in particolare quelli richiamati all'art. 9 del vigente Regolamento con esclusione dei servizi di cui ai nn. 4 e 6.

Art. 18 – Revoca.

Il Concedente può procedere alla revoca della concessione nei casi previsti dal presente Contratto e dall'art. 17 del Regolamento.

Comporterà la revoca/decadenza della Concessione, tra l'altro:

- il mancato pagamento del canone pattuito entro i termini fissati per un importo superiore alla copertura della fidejussione prestata;
- l'elusione del divieto di cui all'art. 16;
- il mutamento della destinazione dell'uso dei locali;
- le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate produrranno ipso iure la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente nonché le responsabilità connesse allo speciale status del bene oggetto di concessione;
- adibire l'Immobile a sala gioco, sala scommesse ed installare apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, adibire o consentire all'interno dell'Immobile attività contrarie al buon costume od alla morale o che si pongano in contrasto con il codice Etico della società;
- *Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario*

- mancato ripristino entro i termini indicati o mancato esercizio della licenza per la rivendita di tabacchi precedentemente legata all'immobile oggetto del presente contratto, nel Mercato Ortofrutticolo di Reggio Emilia;
- mancato rispetto degli orari di apertura di cui al precedente art. 3.5.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga a qualsiasi altro obbligo previsto dalla legge o nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il Concedente, a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio dell'attività per un periodo superiore a 3 mesi, salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
- la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal concessionario, per qualsiasi causa;
- in presenza dell'attività svolta di pubblico esercizio, la grave e reiterata violazione delle pertinenti norme in materia igienico-sanitaria;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione;

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**

periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

Art. 19 – Domicilio e controversie

19.1 A tutti gli effetti, ivi compresa la competenza giudiziaria, il Concessionario si intende domiciliato presso i locali dati in concessione, anche dopo il termine della concessione medesima.

19.2 Per ogni controversia che dovesse in sorgere relativamente al contratto è competente in via esclusiva il Tribunale di Reggio Emilia.

Art. 20 – Modifiche al contratto

Qualsiasi modifica del presente Contratto di Concessione potrà avvenire solo per iscritto.

Art. 21 – Disposizione di chiusura.

Per quanto non previsto dal presente Contratto si applicano le norme delle leggi speciali in materia, del Regolamento nonché in quanto compatibili le norme del Codice civile in materia di contratto di locazione e affitto.

Art. 22 – Spese

Le spese e le imposte afferenti il Presente Contratto di Concessione, anche di registrazione, sono a carico del Concessionario e del Concedente in parti uguali.

Art. 23 – Codice Etico ex D.Lgs. 231/01

In relazione al presente contratto, il concessionario dichiara di essere a conoscenza che CAMPUS REGGIO Srl ha adottato un proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01 ed in particolare dichiara di aver preso visione dei principi indicati nel Codice Etico, allegato al presente contratto, che costituisce parte integrante del predetto Modello Organizzativo.

A tal riguardo il concessionario si obbliga a tenere un comportamento in linea con quanto sancito nel

- ***Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario***

sopracitato Codice Etico e comunque tale da non esporre la Società a rischio di applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto legislativo.

L'inosservanza di tale obbligo, anche da parte di un proprio incaricato (lavoratore subordinato, in somministrazione o collaboratore), costituisce grave inadempimento contrattuale ex art. 1455 c.c. e legittima CAMPUS a risolvere il presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento dei danni e la tutela dei diritti della Società da esercitarsi nelle sedi competenti.

Art. 24 – Clausola risolutiva

Il presente contratto è sottoposto alla seguente condizione risolutiva: mancata consegna della fideiussione (o versamento della cauzione di 3 mesi tramite bonifico bancario) in qualsiasi forma entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. [se si consegnano polizze e fideiussione alla sottoscrizione si può eliminare]

Allegati:

1 – Planimetria

2 – Polizze e fideiussione o versamento della cauzione di 3 mesi tramite bonifico bancario

Reggio Emilia, li

Il Concedente

Il Concessionario

Il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza e di approvare specificatamente per iscritto ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 16, 17.2, 20, 24.

Il Concessionario

- **Il presente documento è reso come schema di contratto; lo stesso sarà oggetto di modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie da parte di Campus Reggio Srl ai fini della stesura del contratto definitivo che sarà sottoposto per la sottoscrizione al concessionario**