

## ALLEGATO 3

### SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE

**SOGGETTO CONCEDENTE:** Comune di Reggio Emilia (di seguito denominato Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale 00145920351, rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia il 20/09/1966, codice fiscale MNTRRT66P20H223H, in qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport.

**SOGGETTO CONCESSIONARIO:** Ditta \_\_\_\_\_  
(di seguito denominata Concessionario), con sede legale in Reggio Emilia,  
via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, Partita IVA n.\_\_\_\_\_  
rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_ nato/a  
a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

#### 1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale posto in piazza Prampolini n°1/F e via S.Pietro Martire n.1/B - ex spazi di "Km. 129".

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia i locali sono precisamente censiti sul Foglio 125 come segue:

- mappale 324 sub. 10 di categoria C/1 (negoziò), classe 12, consistenza mq. 173,00 e rendita catastale di Euro 5.503,78.
- mappale 346 sub. 12 di categoria C/1 (negoziò), classe 10, consistenza mq. 109,00 e rendita catastale di Euro 2.600,77.

L'unità immobiliare censita col mappale 324 sub.10 è composta da un ampio vano d'ingresso dalla piazza Prampolini 1/F privo di barriere architettoniche, n.2 locali con esposizione sul retrostante vicolo delle Rose, n.1 locale illuminato da cavedio interno (di esclusiva pertinenza), servizio igienico e ripostiglio.

Le altezze interne sono variabili da mt.2,70 a mt. 4,50.

L'unità immobiliare censita con mappale 346 sub.12 è invece composta da vano d'ingresso dalla via S.Pietro Martire 1/B, praticabile con alcuni gradini di rialzo dal piano strada, n.2 ocali con esposizione sulla stessa via e sull'attiguo vicolo delle Rose, oltre a ripostiglio.

Le altezze interne sono variabili da mt. 3,60 a mt. 3,75.

#### 2) FINALITA'

L'immobile sopradescritto viene assegnato per la specifica destinazione d'uso di \_\_\_\_\_, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

Si intende vietata l'installazione e l'uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del TULPS, cioè apparecchi con video giochi e slot-machines con premi in denaro.

#### 3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal \_\_\_\_\_ e con scadenza al \_\_\_\_\_, rinnovabile alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, previa richiesta del concessionario che dovrà pervenire con lettera RACC. A.R. da inoltrarsi almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale.

Il rinnovo deve essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione, rimanendo comunque subordinato alla positiva verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste. Per quanto non espressamente menzionato, si farà riferimento alle disposizioni del

vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera C.C. I.D. n°110 in data 29/10/2018

#### **4) CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione, è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ annui, da versare in rate trimestrali/semestrali anticipate al primo giorno del trimestre/semestre di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Concedente).

La prima rata anticipata dovrà essere corrisposta a decorrere dalla data di stipula del contratto, come fissata al precedente art. 3.

Il pagamento del canone sarà dovuto indipendentemente dall'inizio dell'attività da parte del concessionario entro la data di decorrenza pattuita.

Per la sola 1° annualità, al fine di agevolare l'insediamento delle attività del Concessionario e fatta salva la verifica con esito positivo del rispetto di tutti gli impegni assunti, è convenuta una riduzione del 10% sul canone pattuito.

A titolo di indennizzo per l'esecuzione posta a carico del Concessionario di interventi concordati di manutenzione straordinaria, si conviene inoltre la decurtazione dal canone di un importo equivalente alle spese effettive sostenute documentabili con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 30.000,00, suddiviso in n°2 rate deducibili dalle prime due annualità del canone medesimo (vedi dettaglio tecnico art.6).

A decorrere dal 2° anno il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente, in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, al 100%.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

#### **5) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE**

E' espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

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 in possesso dei necessari requisiti e nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 2) .

Il Concedente si impegna a rilasciare di norma il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi. L'autorizzazione non sarà in ogni caso rilasciata qualora non siano trascorsi almeno tre (3) anni dalla stipula del presente contratto.

#### **6) CONSEGNA E RICONSEGNA**

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, e di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, segnatamente privi di qualsiasi arredo e /o attrezzatura.

Il Concessionario assume l'onere di eseguire a sue spese, prima di iniziare la propria attività in sito, il distacco di tutte le reti tecnologiche alimentate da impianti centralizzati del Palazzo Municipale, mediante esecuzione di interventi da concordarsi coi competenti servizi comunali, necessari e sufficienti per dotare i locali di nuove forniture con impianti resi completamente autonomi (riscaldamento e raffrescamento, energia elettrica, acqua potabile, telefono e trasmissione dati), provvisti di regolari certificazioni di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne copia presso le competenti autorità secondo normativa vigente.

Le opere ed addizioni così realizzate dal Concessionario saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, previo collaudo, il quale gli riconoscerà un indennizzo di importo corrispondente alla spesa effettiva sostenuta e documentata con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 30.000,00 (IVA compresa) con modalità e tempi specificati al precedente art. 4).

Eventuali altre modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie all'interno dei locali in funzione del nuovo arredamento dei locali, saranno ugualmente a carico del Concessionario. Le chiavi per l'accesso ai locali saranno consegnate al Concessionario o suo legale

rappresentante mediante sottoscrizione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto. Si conviene che detta consegna avvenga con congruo anticipo, rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 3), al fine di permettere al Concessionario l'espletamento dei rilievi tecnici, la progettazione e l'esecuzione delle opere di adattamento dei locali alla propria attività, con oneri a suo carico.

Tutte le opere previste all'interno dei locali dovranno essere affidate alla direzione di un Tecnico abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità, il Comune ne presiederà l'esecuzione tramite il proprio personale, con funzioni di supporto tecnico e di controllo.

Il rinnovo del tinteggiaggio degli interni è posto a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile .

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali saranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo art. 7) per le migliorie ed addizioni.

Il Concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

L'arredamento e le attrezzature necessarie per allestire i locali in funzione all'esercizio dell'attività pattuita saranno a carico del Concessionario, compresa la relativa manutenzione e sostituzione periodica.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando il sito libero da persone e cose.

## **7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Concedente fornirà l'attestato di prestazione energetica di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 2013, n. 90 di attuazione della Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e dall'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9.

Il Concessionario provvederà all'aggiornamento del medesimo, dopo l'esecuzione delle opere di rettifica degli impianti e reti tecnologiche imposte al precedente art.6.

## **8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI**

Fatta eccezione per gli interventi di distacco delle reti tecnologiche e revisione degli impianti disciplinati al precedente art.6), il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso del Comune (per l'aspetto patrimoniale), in ogni caso dovrà sempre attenersi alle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata a cura della Direzione Regionale per i beni ed attività culturali in data 26/08/2013:

a) l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

b) l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo.

A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio nonché il suo status di bene oggetto di provvedimento di tutela e, nel caso specifico, si impegna a comunicare alla Soprintendenza la variazione (eventuale) di destinazione d'uso, anche in assenza di opere. Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali (anche se autorizzate dal Concedente), ivi comprese quelle relative alle pratiche

amministrative e/o tecnico-catastali che fossero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Concessionario, che in forza del presente contratto è delegato a presentarle direttamente presso le competenti autorità, fatta salva la preventiva autorizzazione imposta al comma 1 del presente articolo.

In ogni caso il Concessionario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

#### **9) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.**

Col presente contratto il Comune delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali, nel rispetto della destinazione d'uso che è stata pattuita in contratto. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Concessionario, senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Concedente resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative.

#### **10) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono a carico del Concessionario le spese per il consumo di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia oneri smaltimento rifiuti e più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali e all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Conseguentemente all'esecuzione dei lavori imposti all'art. 6), dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, poiché l'immobile sarà dotato di autonome forniture. Saranno carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura per utenze di energia elettrica, acqua potabile, telefono, riscaldamento ecc. al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

In caso di imprevisti, le spese di competenza dei locali saranno quantificate e addebitate dal Concedente, previa dimostrazione.

Ferme restando le condizioni iniziali di consegna dell'immobile già descritte al precedente art.6), il Concessionario si farà poi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art. 16, il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Per quanto riguarda le rispettive competenze in materia di interventi manutentivi e spese per oneri accessori, le parti si impegnano più in generale a rispettare i contenuti dell'Accordo Territoriale stipulato a Reggio Emilia in data 06.11.1999 fra A.S.P.P.I., S.U.N.I.A., A.P.E., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., organizzazioni sindacali rappresentanti la proprietà edilizia ed i conduttori di immobili.

Restano a carico del Concessionario anche tutti gli oneri, spese e competenze anche amministrative relativi alla verifica del funzionamento degli impianti ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta nei locali).

#### **11) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.

- osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

## **12) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE**

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 il Comune (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, il Concessionario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

## **13) GARANZIE**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Concessionario dichiara di aver costituito a favore del Concedente fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad Euro \_\_\_\_\_ corrispondenti a tre mensilità del canone di concessione, che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune.

Detta somma costituisce garanzia sia per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile che per l'eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito per un periodo superiore ad un trimestre.

La fidejussione dovrà contenere la clausola di "riscossione a prima richiesta", tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Dovrà altresì contenere la rinuncia alle eccezioni che spettano al debitore principale di cui all'art. 1945 c.c., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto. Il Concessionario è tenuto ad integrare la fidejussione di cui il Concedente abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento.

## **14) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

## **15) SPESE CONTRATTUALI**

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto b) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Concessionario. Il Concedente provvederà al pagamento annuale dell'imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte.

In ipotesi di decadenza dalla concessione per fatto imputabile al Concessionario, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

## **16) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 4) comprensivo degli oneri accessori (art. 9) entro i termini fissati per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 12), l'elusione del divieto di cui all'art. 5, il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (artt. 2 e 7), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 7) 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. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Concessionario al concedente alle scadenze convenute costituirà il Concessionario in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli 6), 9), 10), 11) e 12), o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il Concedente, a mezzo di lettera raccomandata A.R, 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 inizio della attività nel termine di mesi 3, previo completamento dei lavori previsti all'art.6), salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare;
- il diniego di autorizzazione da parte della Soprintendenza al cambio di destinazione d'uso dei locali (eventualmente) richiesto dal Concessionario, con o senza opere;
- 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;
- 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 periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

#### **17) FORO COMPETENTE**

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

#### **18) ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario elegge il proprio domicilio in \_\_\_\_\_

#### **19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR" e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Tali dati personali sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per le sole finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per adempiere ad eventuali obblighi previsti dalla legge, dai regolamenti o dalla normativa comunitaria in ambito civilistico, fiscale e contabile.

#### **20) RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia e al Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera C.C. I.D. n°110 in data 29/10/2018.

#### **21) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, li \_\_\_\_\_

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Concedente

Il Concessionario

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20).

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Concedente

Il Concessionario