



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

BOZZA DI CONCESSIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

II COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato anche Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dal dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 08/09/1976 (Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M), in qualità di dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 106451 del 29/06/2020, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 59 dello Statuto comunale e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti

concede in uso

al Sig./alla Ditta (Concessionario).....
.....
.....

l'immobile di seguito descritto:

DESCRIZIONE IMMOBILE: locali per uso negozio, siti al piano terra e 1° piano dell'edificio ex Foro Boario, in via Fratelli Manfredi n°12/A - Reggio Emilia.

PATTI CONTRATTUALI:

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale sito nell'ex Foro Boario, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 109, mappale 38 sub. 21, di categoria C/1, classe 5, superficie catastale di mq. 236,00 da adibirsi a negozio di.....

E' compresa la disponibilità di un'area esterna sul lato est del fabbricato, di dimensioni mt. 5,00 x 11,00 per eventuale distesa di tavoli e sedie, disciplinata all'art. 8).

2) 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 raccomandata A.R. o PEC da inoltrarsi almeno 6 (sei) 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 e s.m.i.

3) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione è fissato in Euro....., da versare in rate trimestrali/semestrali posticipate di Euro..... ciascuna al..... di ogni anno, su richiesta del Comune tramite procedura PagoPa.

Decorsi 30 giorni dalla scadenza indicata sul titolo di incasso, il mancato pagamento totale o parziale del corrispettivo dovuto costituisce in mora il conduttore, ai sensi dell'art. 1219 del C.C., in ogni caso e qualunque ne sia la causa.

Da tale data verranno calcolati gli interessi di mora al tasso di intervento in vigore.

Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni massime del costo vita accertate dall'ISTAT, al 100%. Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del concedente.

4) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È 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 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 precedente art. 1).

Il Concedente si impegna a rilasciare di norma il predetto consenso, fatte salve eventuali gravi motivazioni che saranno notificate.

5) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni, lo stato manutentivo e la destinazione d'uso ultima attribuita, ritenendolo nel complesso idoneo all'uso che sarà pattuito nel presente contratto, salvo adeguamenti che saranno a suo carico.

I locali sono complessivamente provvisti di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto idrico, impianto telefonico e servizi igienici, tutti funzionanti.

Il Comune consegnerà i locali nello stato di fatto in cui si trovano, restando inteso a carico del Concessionario ogni intervento di adeguamento alle proprie esigenze funzionali, compresi impianti e reti tecnologiche.

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 dal Concedente alla cessazione della concessione, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concedente fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, n.....in corso di validità. il Concessionario dichiara di averlo ricevuto, unitamente alle informazioni tecniche del caso.

7) MODIFICHE E/O INNOVAZIONI

Il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere senza il preventivo consenso del Comune.

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio nonché il suo status di bene oggetto di provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, emesso dal Soprintendente Regionale per i Beni Culturali.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali in corso di concessione, anche se autorizzate dal Concedente, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecniche che fossero necessarie con relativi adempimenti,

compresi gli aggiornamenti catastali, rimarranno ad integrale carico del Concessionario, che in forza del presente contratto è delegato a presentare direttamente, 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 miglorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

8) 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. 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 concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Per eventuale distesa stagionale di tavoli e sedie, il Concessionario potrà utilizzare senza oneri aggiuntivi anche l'adiacente area esterna sul lato est del fabbricato, di dimensioni mt. 5,00 x 11,00, coi limiti e nel rispetto degli adempimenti amministrativi e prescrizioni che gli saranno imposti dai competenti servizi comunali.

9) 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.

L'importo di dette spese sarà pagato mediante contratto d'utenza diretto, poiché il negozio è dotato di autonome forniture. Saranno a carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione dei contratti di allacciamento per utenze di energia elettrica, acqua, telefono, ecc... al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

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. 11, 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.

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

Fermo restando quanto già precisato agli articoli precedenti, per quanto riguarda più in generale le reciproche competenze in materia di interventi manutentivi e spese per oneri accessori, le parti si impegnano più in generale a rispettare l'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 e i conduttori di immobili.

Restano a carico del Concessionario anche gli oneri, competenze e spese varie relativi alla verifica periodica del funzionamento degli impianti tecnologici, integrazioni e quant'altro occorrente per adeguamenti normativi sugli stessi, in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività commerciale svolta.

10) 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.
- astenersi da installazione ed uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del T.U.L.P.S., cioè apparecchi con video giochi e slot-machines con premi in denaro.

11) 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.

12) GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Concessionario dichiara di aver già costituito a favore del Concedente fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a tre mensilità del canone, con impegno a rinnovarla e mantenerla integra fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile, non potendosi svincolarla 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 fideiussione 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.

13) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

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

14) SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 comma 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.

15) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 3) 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. 4), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (artt. 1 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 5), 7), 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 esercizio dell'attività per periodo di mesi 3 (tre) dalla decorrenza del contratto stabilita all'art. 2), 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;
- 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 maturato dalla data di decorrenza contrattuale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

16) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano trattate dal Tribunale di Reggio Emilia e/o del Tribunale amministrativo regionale, secondo materie di competenza.

17) 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 domicilio in via.....

18) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e s.m.i.).

I trattamenti saranno effettuati 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.

19) RINVIO

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla presente scrittura siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia e/o del TAR se di competenza.

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE