

CONTRATTO DI CONCESSIONE

SOGGETTO CONCEDENTE: 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

SOGGETTO CONCESSIONARIO:

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in via Casaloffia n.15, frazione di Cella, composto da una palazzina isolata su lotto di superficie fondiaria mq. 1.625,00.

L'edificio è disposto su due piani utili fuori terra, oltre ai piani seminterrato e sottotetto parzialmente utilizzabili.

Al Catasto Fabbricati figura censito sul Foglio 16 col mappale 67 sub. 5, di categoria B/1, classe 1, consistenza mc. 3152, superficie catastale mq. 722 e rendita catastale Euro 2.930,16.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato con la destinazione d'uso a....., con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto, fatto salvo il disposto dell'art.8).

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 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.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, è stabilito in Euro..... annui, da versare in rate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 di ogni anno, su specifica richiesta del Comune tramite procedura PagoPa.

Decorso 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.

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 requisiti previsti nel bando 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 sia trascorso almeno il periodo di anni 3 (tre) dalla stipula del presente contratto.

6) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Comune consegnerà l'immobile libero da persone e cose, nello stato di fatto in cui si trova. Il Concessionario dichiara di averlo visitato, di conoscerne lo stato manutentivo e con ciò di ritenerlo complessivamente idoneo all'uso pattuito.

I locali sono provvisti di impianto elettrico, riscaldamento a termosifone alimentato da centrale termica esterna, impianto idrico e igienico-sanitario, tutti funzionanti.

Le parti convengono che gli interventi di adeguamento funzionale ed adeguamento agli impianti esistenti, questi ultimi anche di carattere straordinario con deroga agli artt.1576 e 1609 C.C., in materia di sicurezza, prevenzione incendi, eliminazione barriere architettoniche, in materia igienico-sanitaria e similari siano a carico del Concessionario.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti e reti tecnologiche esistenti, che si rendessero necessarie in funzione della specifica attività svolta dal Concessionario nei locali, saranno ugualmente a carico dello stesso e soggette a certificazione di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne una copia presso i competenti uffici comunali. Il rinnovo del tinteggio degli interni rimane a carico del Concessionario entrante, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Restano invece a carico della proprietà gli oneri relativi ad interventi edilizi di natura straordinaria necessari per eventuali gravi carenze strutturali o di consistenza simile, che fossero riscontrate in qualsiasi fase del rapporto contrattuale, così come gli interventi di integrale sostituzione di reti tecnologiche, impianti e/o loro componenti principali (caldaia per riscaldamento, ecc.) verificati non più funzionanti, previo accertamento a mezzo dei propri tecnici. Per questi ultimi interventi, le modalità attuative potranno essere concordate fra le parti.

Di tutto ciò si è complessivamente tenuto conto in sede di pattuizione del canone.

Al termine della concessione, compresa l'ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa, il Concessionario dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili. Per le migliorie ed addizioni ai rinvia al successivo art. 8).

7) 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.

8) MODIFICHE E INNOVAZIONI AI LOCALI

L'edificio è sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", con emissione di specifica dichiarazione d'interesse culturale emessa dalla competente Direzione Regionale col n.1080 in data 08/03/2007.

Il Concessionario dichiara di esserne a conoscenza, impegnandosi a non eseguire modifiche edilizie o innovazioni o mutare la destinazione del bene concesso senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Concedente e delle competenti autorità.

Considerate la classificazione e le caratteristiche dell'edificio, si evidenzia fin d'ora il divieto di eseguire alterazioni dei tratti architettonici e delle volumetrie esistenti.

L'eventuale silenzio del Concedente non produrrà alcun effetto favorevole per il Concessionario.

In linea generale, tutte le spese relative a modifiche o innovazioni dei locali, pure se regolarmente autorizzate, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico catastali che si rendessero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Concessionario, salvo diversa disponibilità e determinazione da parte del Concedente.

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 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 Concessionario resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

10) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Concessionario le spese per i consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia, oneri smaltimento fognario, 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 contratti d'utenza diretti, poiché l'edificio è dotato di autonome forniture. Sarà a carico del Concessionario l'attivazione e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento ecc...al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

Ferme restando le condizioni 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. 17), 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.

Restano a carico del Concessionario tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica del funzionamento e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi, in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta.

In subordine a quanto già previsto agli articoli precedenti, le parti faranno poi riferimento anche all'Accordo Territoriale sottoscritto a Reggio Emilia 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.

11) INTERVENTI DEL CONCEDENTE

Il Concedente potrà in ogni tempo eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o necessari, gli interventi di restauro delle facciate dell'edificio, gli interventi di ristrutturazione del tetto compresa la sostituzione dei canali di gronda, gli interventi di consolidamento statico ed interventi edilizi di pari entità, senza obbligo di compenso a favore del Concessionario anche in ipotesi in cui tali lavori dovessero eccedere la durata di giorni venti, salvo in suddetta ipotesi che ne dovesse pregiudicare il normale godimento, la sola riduzione del corrispettivo proporzionata alla durata degli interventi. L'eventuale necessità di interventi indifferibili ed urgenti come sopra menzionati sarà comunicata al Concessionario con congruo preavviso.

12) 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.
- 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.

13) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il Concessionario è 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.

14) 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..... pari 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 per l'eventuale mancato rispetto degli impegni contrattuali assunti, per eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito nel periodo superiore ad un trimestre e per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile.

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.

15) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

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

16) SPESE

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.

17) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito d'uso (art. 4) comprensivo degli oneri contrattuali (art. 16) entro i termini fissati per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 14, l'elusione del divieto di cui all'art. 5, il mutamento della destinazione dell'uso dell'immobile (artt. 2 e 8), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 8) produrranno ipso iure la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno arrecato al Concedente. 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), 8), 9), 10), 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. 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.

Costituisce altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio delle attività nell'immobile 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;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità da parte del Concessionario di condurre le attività esercitate nell'immobile;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fidejussione.

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.

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) FORO

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

20) 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

21) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, li.....

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Le parti.....

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Le parti.....