



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Servizio Gestione del
Patrimonio Immobiliare

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE

SOGGETTO CONCEDENTE: Comune di Reggio Emilia (di seguito denominato Concedente), con sede legale a Reggio Emilia, piazza Prampolini n.1, Codice Fiscale 00145920351, legalmente 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 (di seguito denominato Concedente).

SOGGETTO CONCESSIONARIO:

Patti e condizioni contrattuali:

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale posto in via Carducci n°2/A e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 125, mappale 275 sub. 63 di categoria C/1 (negoziato), classe 14, superficie catastale mq. 44,00 e rendita catastale di Euro 1.485,85.

L'immobile è precisamente composto da un locale per spazio di vendita con ingresso sulla via Carducci, con annessi ripostiglio e servizio igienico. E' di pertinenza esclusiva anche la vetrina entro nicchia muraria, a sviluppo verticale, posta in angolo con la Galleria S.Maria.

2) FINALITA'

L'immobile sopradescripto viene assegnato per la specifica destinazione d'uso di, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto, in assenza di specifica autorizzazione del Comune.

Sono vietati 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 machine.

3) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concedente fornisce l'attestato di prestazione energetica del locale di cui al D.L. 63/13, il Concessionario dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

4) DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei), a decorrere dalla data di sua sottoscrizione rinnovabili, alle stesse condizioni e per lo stesso periodo alla scadenza, previa richiesta del concessionario che dovrà pervenire con lettera RACC. A.R. da inoltrarsi almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. Il rinnovo rimane 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. L'Amministrazione può escludere il rinnovo soltanto per gravi motivi o per perseguimento di un prevalente pubblico interesse. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione. E' escluso ulteriore rinnovo.

Il Concessionario si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso minimo di sei mesi da comunicarsi in forma scritta con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

5) CANONE DI CONCESSIONE

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

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

Si conviene che per le prime due annualità, verrà decurtata dal canone la somma, il cui limite massimo è indicato al successivo art. 7), corrispondente alle spese sostenute per i lavori anch'essi descritti all'articolo 7), suddivisa in due rate di uguale importo.

A decorrere dal 2° anno il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente in aumento, 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.

6) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

E' espressamente vietata la sub-concessione del locale, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo, in assenza di una preventiva autorizzazione scritta del Comune.

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 che saranno comunque motivati e notificati.

7) CONSEGNA E ADATTAMENTO FUNZIONALE

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito, fatto salvo quanto riportato in seguito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, che Egli accetta senza riserve.

Il Concessionario assume l'onere di eseguire a sue spese, prima di iniziare la propria attività in sito, le opere necessarie per la messa in sicurezza dell'impianto elettrico, la revisione del servizio igienico, la revisione dell'impianto di riscaldamento, anche con possibilità di modificarne la tipologia attuale, previo distacco dall'impianto di teleriscaldamento centralizzato del Palazzo d'appartenenza.

Gli interventi da eseguire sugli impianti saranno concordati con gli uffici tecnici comunali e dovranno risultare 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 di migliora ed addizioni così realizzate dal Concessionario saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, previo collaudo, il quale gli riconoscerà un equo indennizzo di importo corrispondente alla spesa effettiva sostenuta e documentata con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 10.000,00 (IVA compresa), con le modalità ed i tempi già specificati al precedente art. 5). Preso atto che all'interno del locale sono presenti alcune attrezzature residuali della precedente attività di oreficeria (vetrine, banco di vendita e casseforti), il concessionario potrà decidere di operarne la rimozione, qualora non siano di suo interesse, beneficiando di ulteriore indennizzo per la spesa documentata, fino a concorrenza massima di Euro 2.000,00 (IVA compresa).

Qualora lo richieda la natura degli interventi e/o modifiche che saranno eseguiti nel locale, sarà cura ed onere del Concessionario provvedere all'aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica di cui all'art.3), già fornito dal Concedente, dopo l'esecuzione delle opere in programma.

Eventuali altre modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie all'interno dei locali in funzione della nuova attività e conseguente arredamento, se autorizzate (vedi art. 8), rimarranno invece a totale 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 possa avvenire con congruo anticipo, rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 4), al fine di permettere al Concessionario l'espletamento dei rilievi tecnici, la progettazione e l'esecuzione delle previste opere di adattamento dei locali, 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 tinteggio degli interni, comprensivo di risanamento degli intonaci, 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 punto 8) 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.

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.

8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Fatta eccezione per gli interventi già concordati e disciplinati al precedente articolo 7), 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 23/11/2015:

- a) la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante interventi restaurativi e manutentivi, le modalità di fruizione saranno quelle consentite da destinazione commerciale e terziaria, con particolare attenzione al decoro dell'immobile.
- b) 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.;
- c) ai sensi dell'art. 20, 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.
- d) Il bene, in quanto dichiarato d'interesse culturale, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29 commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs 42/2004, ovvero opere di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

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 competente Soprintendenza la variazione (eventuale) di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, fatta salva la preventiva autorizzazione del Comune. 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. 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.

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.

Dette spese saranno pagate ove possibile mediante contratto d'utenza diretto, rimanendo a carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) dei propri contratti di fornitura.

Per le spese derivanti da contratti di forniture su impianti centralizzati del Palazzo in gestione al Comune, es. acqua potabile e riscaldamento (eventuale), sarà richiesto un indennizzo forfettario, ripartito in rate semestrali.

Ferme restando le condizioni iniziali di consegna dell'immobile già descritte al precedente art. 7), 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.

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

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 proprio 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 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.

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 2) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986. Il Concedente provvederà al pagamento dell'imposta dovuta, in un'unica soluzione per l'intera durata contrattuale (anni 6) indi al recupero della quota di spettanza della controparte pari al 50%. I rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Concessionario.

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. 5) comprensivo degli oneri accessori (art. 10), entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 13), l'elusione del divieto di cui all'art. 6, il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (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 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 7), 10), 11), 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 dalla decorrenza del presente contratto, previo completamento dei lavori previsti all'art.7), 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 presso la propria sede aziendale.

19) RINVIO

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia ed alla L. 241/90.

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

La presente bozza contrattuale é da ritenersi immediatamente vincolante per il Concessionario, mentre per il Comune diverrà vincolante al momento dell'esecutività del conseguente atto dirigenziale. Qualsiasi modifica va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, lì.....

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concessionario
