



AREA RISORSE DEL TERRITORIO
Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

ALLEGATO 1

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE

CONCEDENTE: Comune di Reggio Emilia (di seguito denominato Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale 00145920351, rappresentato da _____, nella sua qualità di dirigente del servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare.

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°5/L e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 125, mappale 366 sub. 5 di categoria C/1 (negozio), classe 12, consistenza mq. 53,00 e rendita catastale di Euro 1.686,13.

L'immobile è composto da ingresso e spazio vendita con vetrina sulla piazza Prampolini al n.5/L, (superficie mq.44,00), privo di barriere architettoniche, con annesso disimpegno e servizio igienico (superficie mq. 2,58+6,58); sul fianco di via Croce Bianca è inoltre presente un accesso di servizio, in corrispondenza del civico n. 2.

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.

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 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, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune sull'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti dal Concessionario.

5) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, derivante dall'offerta presentata dal concessionario in sede di gara sul canone base fissato dal Comune, 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. 4.

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.

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.

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.

7) 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 dall'impianto di riscaldamento centralizzato del Palazzo Municipale e l'installazione di impianto autonomo di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore, oltre all'ammodernamento/messa in sicurezza dell'impianto elettrico e del servizio igienico, che risultano ormai obsoleti.

Gli interventi saranno concordati con gli uffici tecnici comunali e dovranno essere 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 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 modalità e tempi già specificati al precedente art. 5).

Sarà cura ed onere del concessionario provvedere all'aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica, già fornito dal Concedente, dopo l'esecuzione delle opere sopra citate.

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. 4), 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 tinteggio 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 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.

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.

8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Fatta eccezione per gli interventi 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:

- 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.
- 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.;
- 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.

- 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 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. 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 mediante contratto d'utenza diretto, poiché l'immobile sarà dotato, anche a seguito dei lavori di cui all'art. 7), di autonome forniture. Saranno a 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. 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 del funzionamento ed a 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 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. 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 in _____



RISORSE DEL TERRITORIO
Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

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

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario