



**AREA RISORSE DEL TERRITORIO**  
Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

## ALLEGATO 2

### 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, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio135 , mappale 440 sub.72, di categ. C/1 (negozi), classe 12, superficie catastale mq.13,00, rendita catastale Euro 413,58. Si tratta di un locale di dimensioni ridotte, posto al piano terra e dotato di accesso indipendente sulla via Emilia San Pietro, civico 12/B.

#### 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) 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.

#### 4) 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. 3.

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

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.

#### **5) 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.

#### **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. Il locale gli verrà pertanto consegnato nello stato di fatto in cui si trova, segnatamente privo di qualsiasi arredo e /o attrezzatura.

Le condizioni manutentive del locale sono buone, la vetrata si presenta in ottimo stato, il tinteggio interno va rinnovato con oneri a carico del concessionario, che pertanto non avrà uguale onere al momento del rilascio.

Si da atto che l'impianto elettrico, unico impianto presente nel locale, risultava funzionante al momento del distacco del contatore, il suo riallaccio e gli eventuali adeguamenti resteranno a carico del concessionario.

Tutti gli eventuali interventi di adeguamento 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.

Le chiavi per l'accesso al locale saranno consegnate al Concessionario o suo legale rappresentante mediante sottoscrizione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto. Si conviene che la consegna avvenga in anticipo, rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 3), al fine di permettere al Concessionario l'espletamento dei rilievi tecnici per l'esecuzione delle opere di adattamento del locale alla propria attività, con oneri a suo carico.

Tutte le opere 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.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), il locale sarà riconsegnato in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo punto 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 riconsegna del locale 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.

Le attrezzature necessarie per allestire il locale in funzione 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 lo spazio da tutte le attrezzature, rilasciando il sito libero da persone e cose.

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

Fatta eccezione per gli interventi di cui al precedente art. 6, il Concessionario non potrà apportare al locale modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso del Comune (per l'aspetto patrimoniale).

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio al quale il locale appartiene nonché il suo status di bene oggetto di provvedimento di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/04 e, pertanto, s'impegna ad attenersi alle prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata a cura della Direzione Regionale per i beni ed attività culturali in data 27/10/2008, con salvaguardia di destinazione d'uso del locale, il cui cambio è possibile esclusivamente previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni (anche se autorizzate dal Concedente), 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 2 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.

#### **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 del locale, nel rispetto della destinazione d'uso che è stata pattuita.-

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

Sono a carico del Concessionario le spese per il consumo di energia elettrica e tutti gli oneri inerenti alla conduzione del locale.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto. Sarà a carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) del contratto di fornitura di energia elettrica.

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. 15, 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.

#### **10) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

- 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.

### **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 al bene 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.

### **12) 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.

### **13) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare il locale concesso a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

### **14) 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.

### **15) 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), 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 1 dalla decorrenza del presente contratto, 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.

### **16) FORO COMPETENTE**

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

### **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 il proprio domicilio in \_\_\_\_\_



RISORSE DEL TERRITORIO  
Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

## 18) RINVIO

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

## 19) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

## LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario