

## Mod. 1

### **SCHEMA TIPO DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA CARDUCCI 2/B DA ADIBIRE AD USO COMMERCIALE**

#### **1) OGGETTO**

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in via Carducci n.2/B, così composto:

Piano terra: vano principale accessibile dalla via Carducci al civico n.2/B, destinato a spazio di vendita con dimensioni nette mt. 14,60x3,20.

Soppalco: piccolo vano di superficie netta mq. 8,00 circa.

Piano interrato: locale ad uso magazzino e w.c. di dimensioni nette mt. 6,40 x 4,65.

Tutti gli spazi sono collegati fra loro tramite scaletta interna di esclusiva pertinenza del negozio, inoltre esiste un accesso secondario da via S.Giuseppe n.2/A idoneo per il carico/scarico delle merci.

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 125, mappale 275 sub. 45, di categoria C/1, classe 14.

#### **2) FINALITÀ**

L'immobile sopradescritto viene assegnato con la destinazione d'uso a ....., con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

#### **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, 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, è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ annui, *(corrispondente all'importo risultante dall'espletamento della gara)* da versare in rate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 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 canone sarà dovuto indipendentemente dall'inizio dell'attività da parte del concessionario entro suddetta data.

A decorrere dal 2° anno il corrispettivo sarà poi aggiornato annualmente, 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 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 dalla stipula del presente contratto.

## 6) **CONSEGNA E RICONSEGNA**

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, con ciò di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito.

I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, dotati di impianto elettrico, riscaldamento/raffreddamento a pompe di calore con complessivi n.4 split erogatori e motore esterno, impianto idrico, servizio igienico completo di w.c., lavandino e boiler elettrico, piccola cassaforte incassata (nel soppalco), segnatamente privi di qualsiasi arredo.

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

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, che si rendessero necessarie in funzione del nuovo arredamento dei locali, saranno ugualmente a carico del concessionario e soggette a certificazione di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne una copia presso i competenti Uffici comunali.

Le chiavi per l'accesso ai locali saranno consegnate al concessionario o suo legale rappresentante mediante sottoscrizione di verbale, contestualmente alla stipula del contratto.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) , i locali saranno riconsegnati nelle condizioni conseguenti all'esecuzione delle opere predette, salvo il deterioramento dovuto al normale uso. 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.

Anche l'arredamento e le attrezzature per l'allestimento dei locali funzionali all'esercizio dell'attività saranno a carico del concessionario, compresa la relativa manutenzione e sostituzione.

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. Per le migliorie ed addizioni ai rinvia al successivo art. 7.

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

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio Galleria Santa Maria, che comprende anche i locali in oggetto, indi s'impegna a non eseguire modifiche edilizie o innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Concedente, così come non potrà mutare la destinazione del bene concesso. L'eventuale silenzio del concedente non produrrà alcun effetto favorevole per il concessionario.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali anche se autorizzate, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico catastali che fossero necessarie e relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del concessionario.

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 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.

#### **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. Sarà a carico del concessionario l'attivazione e chiusura delle utenze 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 iniziali 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. 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.

Per quanto riguarda 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 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).

#### 10) **INTERVENTI DEL CONCEDENTE**

Il concedente potrà in ogni tempo eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o necessari, interventi di abbellimento e restauro della facciata esterna dell'immobile 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 la sola riduzione del corrispettivo proporzionata alla durata degli interventi.

#### 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.

#### 12) **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 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 \_\_\_\_\_ pari a tre mensilità del canone di concessione (*quale risulterà all'esito della gara*), 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**

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. 4) comprensivo degli oneri accessori (art. 15) 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. 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. 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 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.

Costituisce altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato inizio della attività nel termine di mesi 6 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, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al concedente.

**17) FORO**

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 domicilio in \_\_\_\_\_

**19) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvato per iscritto

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Locatore

Il Conduttore

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

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Locatore

Il Conduttore