



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
SCHEMA DI CONCESSIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

II 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 da _____, nato a _____ il _____ (Codice Fiscale _____), in qualità di dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. _____, 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

concede in uso

al Sig./Sig.ra/Ditta (di seguito denominato/a anche Concessionario/a).....
.....
.....
.....

La concessione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'unità immobiliare ubicata nella costruzione che costituisce la delimitazione dell'area cimiteriale, con accesso diretto dal parcheggio pubblico prospiciente Via Miselli. È censita al Catasto fabbricati di Reggio Emilia come unità immobiliare autonoma, al foglio 22, mappale 610 di categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq 28, rendita catastale € 271,14. La struttura d'appartenenza è realizzata in cemento armato ed è costituita da un unico vano di forma rettangolare ubicato a piano terra, avente superficie netta pari a mq 21. Sulla facciata principale del negozio è presente un'ampia vetrina, nella quale è inglobata anche la porta d'ingresso, protetta da un cancello in ferro della larghezza corrispondente a tutta la zona vetrata (mt. 3,00 circa). Sulla parete posteriore sono presenti un'ulteriore parte vetrata da terra a soffitto, ed una serie di finestrini nella parte alta (sotto-soffitto) con apertura a vasistas, per tutta la lunghezza della parete.

Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato sotto traccia, funzionante e corredato di apparati di protezione, utilizzato anche per il riscaldamento ed il raffrescamento. forniti da split a parete. Il negozio è illuminato con plafoniere a neon.

E' altresì presente l'impianto idrico, che alimenta un lavandino con relativo rubinetto installati nel negozio, in una zona di servizio. Entrambe le forniture di luce ed acqua hanno utenze autonome. L'altezza interna del locale è di mt. 3,00.

A corredo del negozio, il concessionario ha la possibilità di utilizzare un piccolo magazzino, della superficie di mq 7,00 circa, posto di fianco al negozio, ma con

accesso dal retro (e già all'interno dell'area cimiteriale); nonché l'utilizzo esclusivo di un bagno, tra quelli ubicati nel "blocco servizi" del cimitero.

2) FINALITÀ

Gli immobili sopradescritti vengono assegnati per la specifica destinazione d'uso di....., con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto, salvo esplicita autorizzazione del Comune da rilasciarsi in forma scritta.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal..... e con scadenza al.....

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

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito in Euro...,00 annui, da versare in rate mensili/trimestrali/semestrali anticipate di Euro...,00 cadauna, su specifica richiesta del Comune (Concedente) tramite procedura PagoPa.

La prima rata anticipata dovrà essere corrisposta dalla data di decorrenza 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.

Decorsi 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 in vigore.

Detto canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. È espressamente escluso ogni adeguamento in diminuzione.

Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del concedente.

5) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È 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 questo sia in possesso dei necessari requisiti e avvenga nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 2), ferma restando una condizione di regolarità nel pagamento dei canoni.

Nel caso in cui fosse richiesto, il Concedente si impegna a rilasciare il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi.

L'autorizzazione non sarà in ogni caso rilasciata qualora non siano trascorsi almeno due (2) anni dalla data di stipula del presente contratto.

6) CONSEGNA E RICONSEGNA

I locali sono provvisti di impianto elettrico utilizzato anche per il riscaldamento ed il raffrescamento. forniti da split a parete e di un impianto idrico che alimenta un lavandino con relativo rubinetto installati nel negozio, in una zona di servizio.

Il Comune li consegnerà nello stato di fatto in cui si trovano, il Concessionario dichiara di averli attentamente visionati e di accettarli senza riserva alcuna.

Il rinnovo del tinteggio interno è posto a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Le chiavi per l'accesso ai locali saranno consegnate mediante sottoscrizione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto. Si conviene che detta consegna possa avvenire in anticipo rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 3) al fine di permettere al Concessionario l'esecuzione di eventuali opere di adattamento dei locali, nei tempi da concordare.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali saranno riconsegnati liberi da persone e cose, in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo art. 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 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.

7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla necessità di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che l'immobile è escluso dall'applicazione del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e da tutta la normativa inerente la certificazione energetica degli edifici e l'uso efficiente dell'energia in edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera d) del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., in quanto è un fabbricato isolato con una superficie utile totale inferiore a 50 mq.

8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita in contratto, senza il preventivo consenso del Comune (per l'aspetto patrimoniale).

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dei locali, vista la loro collocazione all'interno del perimetro cimiteriale della frazione di Villa Sesso.

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 presentare direttamente presso le competenti autorità, fatta salva la preventiva autorizzazione della proprietà imposta al comma 1 del presente articolo.

In generale, tutte le opere di adattamento e/o modifiche e/o manutenzione che fossero previste ed autorizzate all'interno dei locali dovranno essere sempre affidate alla direzione di un Tecnico professionista abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità e criteri costruttivi idonei per valorizzare gli ambienti in modo completo e duraturo;

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, acqua 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 è dotato 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, telefono, smaltimento rifiuti, ecc. al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

Ferme restando le condizioni di consegna dell'immobile e quanto già scritto ai punti precedenti, il Concessionario si farà poi carico in generale della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, 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 inoltre a carico del Concessionario tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica del funzionamento degli impianti e quant'altro occorrente per 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) 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, dalla data di decorrenza e per l'intera durata del presente contratto, Il Concessionario si obbliga a stipulare un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Reggio Emilia) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione siglata con il Comune di Reggio Emilia, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro
- RCO Euro 3.000.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
 - conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
 - committenza di lavori e servizi in genere;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;
 - danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
 - danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
 - danni subiti e/o arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione, compresa la responsabilità personale degli stessi;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
 - danno biologico;
 - danni non rientranti nella disciplina "INAIL";
 - malattie professionali
 - Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Reggio Emilia, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi, compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro.

* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

Prima della sottoscrizione del contratto e con almeno 5 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al

Concessionario di produrre al Comune idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

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..... 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 verrà registrato ai sensi dell'art. 5 comma 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 ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 43 comma [1], lettera h) e 45 del DPR 131/1986, indi al recupero della quota di spettanza della controparte pari al 50% di quanto versato. 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 canone pattuito (art. 4) 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 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 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. 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.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio dell'attività per un periodo superiore a 2 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;
- in presenza di un'attività rivolta al pubblico, la grave e reiterata violazione delle pertinenti norme in materia igienico-sanitaria;
- 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) 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 a.....in via.....

18) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- Le Parti hanno l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui vengano in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione o della Ditta Concessionaria.
- L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del presente contratto.
- L'obbligo di cui ai punti precedenti non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
- Il Concessionario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di segretezza di cui ai punti suddetti e risponde per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
- In caso di accertata inosservanza degli obblighi sopra descritti, il Concedente ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando l'obbligo per il Concessionario di risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.
- Il Concessionario potrà citare i termini essenziali del Contratto nei casi in cui fosse condizione necessaria per la sua partecipazione a gare e appalti, previa

comunicazione alla Amministrazione delle modalità e dei contenuti di detta citazione.

- Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate dal Concessionario in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.
- Il Concessionario non potrà conservare copia di dati e programmi del Concedente, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del presente contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli ad esso.
- Le Parti prestano il proprio reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile del presente contratto con facoltà, solo ove necessario per tali adempimenti, di fornirli anche a terzi e comunque in ottemperanza degli obblighi previsti dal Regolamento UE 2016/679.

19) FORO COMPETENTE

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

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario

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), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 18), e 20).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario