

## ATTO DI SUB-CONCESSIONE PARZIALE

### TRA

**COMUNE DI REGGIO EMILIA**, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale e partita IVA n. 00145920351, rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualità di Dirigente del Servizio \_\_\_\_\_, in forza dell'atto sindacale P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito denominato **Comune**,

E

**L'ASSOCIAZIONE DARVOCE**, Ente gestore del Centro di Servizio per il Volontariato della provincia di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia - Via Gorizia 49, codice fiscale e partita IVA n. 91047600357, rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, in forza di \_\_\_\_\_, di seguito denominata **DarVoce**.

#### PREMESSO:

- che il Comune di Reggio Emilia dispone di un fabbricato e della relativa area pertinenziale, successivamente specificati all'oggetto della presente concessione, come da affidamento in concessione da FER – Ferrovie Emilia Romagna P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che il Comune di Reggio Emilia, con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 24 maggio 2016, ha approvato le linee guida per la realizzazione, del progetto di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale del patrimonio immobiliare gestito da Ferrovie Emilia Romagna, comprendente fabbricati, che appartengono al compendio patrimoniale della linea ferroviaria, posti nel territorio comunale, sulla base di un Accordo di Programma Quadro, sottoscritto con FER in data 13 maggio 2016;
- che i beni, oggetto della presente sub-concessione parziale, saranno oggetto di interventi di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale, finalizzati all'inserimento di servizi e attività di seguito riassunte:
  - a) Emporio solidale;
  - b) Sede dell'Associazione DarVoce (Ente gestore Centro di servizi per il volontariato della Provincia di Reggio Emilia DarVoce), associazione di secondo livello, che ha, dalla sua costituzione, la finalità istituzionale di promuovere, sostenere e qualificare gli enti del Terzo Settore della Provincia di Reggio Emilia, connotandosi così come soggetto istituzionale a notevole impatto di pubblica utilità sul territorio.

nel puntuale rispetto delle condizioni e destinazioni d'uso pattuite con il Comune in forza della presente scrittura.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### ART. 2 - OGGETTO

Oggetto del presente atto è la sub-concessione all'Associazione DarVoce da parte del Comune di Reggio Emilia dei locali di cui ai piani P.T. e P.2°, posti in Reggio Emilia, viale Trento Trieste n°9-11, nel fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 110 col

mappale 65 sub. 5, graffato coi mappali 63 e 64 di categoria E/1, il tutto come meglio individuato nell'Allegato 1 – Elaborati grafici e Progetto di massima, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il fabbricato sarà oggetto da parte di DarVoce, anche in collaborazione con soggetti suoi partners, di interventi di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale in coerenza con le opere, le stime e la tempistica descritte nel Progetto di massima e nel Q.T.E., presentati da DarVoce, parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 1 e 2) significando che:

- il Progetto di massima intende fornire al Comune una prima verifica e indicazione circa le opere da eseguire al fine di permettere al medesimo di calibrare e confrontare le comuni esigenze con la proposta progettuale. Trattandosi di progettualità sperimentale, sono indicate le caratteristiche e le problematiche, proponendo determinate soluzioni progettuali nell'ambito delle conoscenze e delle tecnologie disponibili;
- il Q.T.E. è redatto a titolo esemplificativo e intende dare una iniziale, seppur concreta, valutazione dei costi per la realizzazione degli interventi di riuso, valorizzazione e rigenerazione sociale previsti nell'ambito dell'Accordo di programma quadro sottoscritto tra FER e Comune di Reggio Emilia e nella presente sub-concessione. Tutti gli aspetti economici indicati nel presente allegato, potranno essere riconsiderati e approfonditi nelle successive interazioni, pur prevedendo già l'iscrizione della spesa a carico di DarVoce sulla base del cronoprogramma allegato.

I locali in oggetto vengono sub-concessi esclusivamente per i fini sopra indicati, a titolo precario e temporaneo, nello stato di conservazione e manutenzione attuale e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto in apposito verbale di sopralluogo redatto in contraddittorio tra le parti, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 3).

I locali vengono accettati a corpo e, pertanto, la descrizione delle superfici deve intendersi indicativa e non costitutiva di diritti a favore di DarVoce.

### **ART. 3 - DECORRENZA E DURATA**

La presente sub-concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'atto medesimo e per 12 (dodici anni) e, in nessun caso e per nessun motivo, potrà considerarsi rinnovata tacitamente.

L'eventuale rinnovo della presente sub-concessione è assoggettato alle condizioni che saranno eventualmente e successivamente stabilite tra FER e Comune di Reggio Emilia.

In ogni momento DarVoce potrà comunicare, con raccomandata a/r e preavviso di 60 giorni, la propria intenzione di liberare l'immobile anche in corso d'anno, fatto salvo in ogni caso l'esercizio del potere di revoca del Comune.

### **ART. 4 – DECADENZA**

I locali affidati in sub-concessione dovranno essere utilizzati esclusivamente in ottemperanza a quanto disposto nel presente atto e DarVoce dovrà garantirne la custodia, la tutela e la vigilanza assidua, non adibendoli a usi diversi da quanto stabilito, pena la decadenza della presente sub-concessione.

Sono altresì causa di decadenza le ipotesi di inadempienza da parte di DarVoce agli obblighi previsti al successivo art. 6 – Obblighi di DarVoce.

#### **ART. 5 – REVOCA**

Cause di revoca immediata della sub-concessione, a insindacabile giudizio del Comune e senza che DarVoce possa avanzare pretese di indennizzo o risarcimento danni si identificano nei casi seguenti:

1. pericolo di stabilità dei fabbricati che possa comportare anche solo potenzialmente un pericolo per la sicurezza degli occupanti;
2. DarVoce si renda colpevole di frode o di negligenza grave;
3. DarVoce incorra in ripetute contestazioni per inadempienze contrattuali, anche qualora queste non arrechino danno o discredito al Comune;
4. DarVoce contravvenga agli obblighi e alle condizioni stipulate.

E', inoltre, riservata al Comune la facoltà di risolvere l'atto, senza che DarVoce possa pretendere rimborsi, indennizzi o altro, qualora necessiti utilizzare i beni oggetto della sub-concessione per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico e pubblica utilità.

#### **ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

DarVoce si impegna, pena la decadenza della presente sub-concessione di cui al precedente art. 4 – Decadenza:

- a mantenere in buono stato di conservazione i locali concessi;
- a non mutarne la destinazione e, comunque, si obbliga a farne un uso conforme alle destinazioni d'uso pattuite;
- a osservare e a far osservare ai propri dipendenti e in genere a tutte le persone che, lavorando per suo conto, avranno facoltà di accesso nel complesso, le norme di sicurezza e igiene sul lavoro e di prevenzione di danni e incendi, obbligandosi a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi e a ottemperare a proprie cura e spese a tutte le prescrizioni impartite al riguardo dalle pubbliche autorità, esonerando il Comune da ogni responsabilità e da pretese di terzi;
- a utilizzare arredi e attrezzature omologate e idonee all'attività, lasciando completamente estraneo e indenne il Comune per qualunque fatto, circostanza o incidente di qualunque natura a cose e persone derivante dall'uso dei predetti arredi e attrezzature;
- a ottenere tutte le eventuali licenze e/o autorizzazioni occorrenti per l'espletamento delle proprie attività;
- a farsi carico interamente di tutte le spese necessarie per le proprie attività non potendo avere nulla a pretendere dal Comune;
- a non abbandonare gli immobili concessi senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi;
- a porre in essere tutte le opere di manutenzione nelle modalità previste dal successivo art. 7 – Oneri di manutenzione ordinaria;
- a non provocare danni agli immobili concessi;
- al rispetto delle norme contenute nel D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 - "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto", trattandosi di immobili pertinenti a ex ambiente ferroviario;

- a richiedere e intestare a proprio nome tutte le utenze pertinenti agli spazi concessi e, conseguentemente, a provvedere a tutte le spese inerenti la conduzione degli immobili concessi;
- a consentire al Comune, in qualunque momento lo ritenga opportuno, di effettuare visite sopralluogo come previsto dal successivo art. 11 – Visite di sopralluogo ;
- a non eseguire opere di carattere permanente o temporaneo senza il preventivo consenso del Comune, che potrà, in caso contrario, pretendere il ripristino delle condizioni originarie, ovvero provvedervi a spese di DarVoce;
- a esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivare a chiunque dall'uso dei beni affidati con il presente atto;
- a tenere il Comune sollevato e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza, diretta e indiretta, dell'affidamento dei beni e, più in generale, di quanto previsto dal presente atto;
- a utilizzare le aree di parcheggio concesse in uso in modo ordinato;
- a non pregiudicare l'accessibilità e la fruibilità delle aree di parcheggio da parte di altri utenti o arrecare interferenza alle attigue pertinenze automobilistiche. In particolare, dovrà provvedere a indicare chiaramente con apposita segnalazione gli stalli di sosta.

#### **ART. 7 – CANONE**

Le parti convengono che non verrà corrisposto alcun canone di sub-concessione a fronte di lavori di miglioramento e adeguamento dei locali assegnati e meglio specificati nell'Allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Sono poste a carico di DarVoce tutte le spese per manutenzione, forniture, utenze e servizi accessori in genere, quali, a titolo esemplificativo ma non esclusivo, pulizie, energia elettrica, acqua ecc. per l'intero periodo di durata della presente sub-concessione.

Restano, inoltre, a carico di DarVoce i tributi comunque dovuti per l'utilizzo degli immobili, IMU esclusa, quali, a titolo esemplificativo, quelli connessi allo smaltimento dei rifiuti e alla eventuale fruizione di passi carrabili; grava altresì su DarVoce l'obbligo di effettuare le relative denunce agli enti preposti.

#### **ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

I locali e i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza da DarVoce, che ne deve garantire la funzionalità e il decoro provvedendo a propria cura e spese all'esecuzione delle opere necessarie alla destinazione d'uso.

DarVoce si impegna a riconsegnarli in conformità con gli impegni presi nella presente concessione, pena il risarcimento del danno.

DarVoce si impegna a provvedere alla vigilanza dei locali e dell'area pertinenziale agli stessi e a non eseguire o permettere l'esecuzione di alcuna installazione, anche a carattere precario, oltre a quelle espressamente previste ovvero preventivamente approvate dal Comune.

L'allestimento dei locali e la realizzazione di tutti gli interventi necessari per la destinazione d'uso

degli stessi sono a totale cura e carico di DarVoce, su progetto e nei tempi concordati con il Comune.

DarVoce non potrà vantare alcunché nei confronti del Comune relativamente all'investimento sostenuto, anche nel caso in cui la sub-concessione abbia, per qualsiasi motivo, durata inferiore a quella di cui all'art. 3 - Decorrenza e durata.

Sono a carico di DarVoce le manutenzioni ordinarie (a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulizie, piccola manutenzione, ecc.) e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c..

### **ART. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADDIZIONI, MIGLIORIE**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli indicati nell'Allegato 1 del presente atto, DarVoce potrà, previa specifica autorizzazione del Comune, sostituirsi a quest'ultimo nella loro esecuzione.

Nessun compenso, indennizzo e/o risarcimento sarà dovuto a DarVoce per le opere eventualmente eseguite direttamente dalla stessa, salvo che per opere di competenza del Comune e che il medesimo non abbia tempestivamente posto in essere.

Nei suddetti casi, sarà responsabilità di DarVoce assicurarsi che le imprese affidatarie dei lavori abbiano stipulato idonee polizze assicurative RCT verso persone e terzi.

DarVoce potrà apportare ai locali operazione di manutenzione straordinaria, innovazioni, addizioni o migliorie, solo a seguito di preventivo permesso scritto da parte del Comune.

Le opere realizzate legittimamente da DarVoce, alla scadenza e/o risoluzione della presente sub-concessione, saranno mantenute dal Concedente senza che alcun compenso e/o indennizzo sia dovuto al Concessionario, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

Per tutte le opere nonché le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite da DarVoce senza il preventivo consenso scritto del Comune, lo stesso potrà, a proprio insindacabile giudizio:

**1.** chiedere la rimessione in pristino dei locali, a cura e spese di DarVoce; in difetto di ciò, potrà procedere d'autorità alla rimozione coatta con addebito delle spese a carico dell'associazione stessa;

**ovvero**

**2.** mantenere in essere le opere già eseguite senza riconoscere nessun compenso, indennizzo e/o risarcimento a DarVoce.

Sono a carico di DarVoce, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., gli interventi di manutenzione straordinaria per adeguamenti funzionali alle proprie attività e relativi agli spazi concessi, se non espressamente previsti dal presente atto a carico del Comune, nonché gli interventi di modifica, aggiunta, trasformazione, adeguamento prescritti dalla legge a richiesta delle Autorità competenti, in materia di contenimento di consumi energetici, antinquinamento, sicurezza, antincendio, antinfortunistica, salubrità di ambiente.

Quanto alla manutenzione degli impianti, si specifica che restano a cura e spese di DarVoce gli eventuali interventi sui terminali e apparati interni agli spazi concessi e le relative opere di adeguamento.

DarVoce è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose e impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato, per legge o per contratto, a provvedere; per tali eventuali danni egli s'impegna, fin d'ora, a sollevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa derivante da terzi.

DarVoce sarà tenuta a richiedere, a propria cura e spese e nel rispetto della normativa vigente, le eventuali autorizzazioni e/o permessi alle autorità competenti e a manlevare e tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi conseguenza pregiudizievole e/o richiesta di terzi che allo stesso dovesse derivare in conseguenza e/o a cagione della esecuzione di detti lavori.

Resta peraltro inteso che rimane a carico di DarVoce l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi eventualmente necessari per l'esecuzione dei predetti lavori.

La violazione delle prescrizioni impartite dal Comune per l'allestimento e la manutenzione dei locali, così come la realizzazione di interventi sugli immobili in difformità rispetto al progetto approvato dal medesimo ovvero in esecuzione di un progetto da quest'ultimo non approvato, determinerà la decadenza della concessione, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

#### **ART. 10 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Comune fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/2013, che si allega al presente atto.

DarVoce si impegna a rinnovarlo, qualora la realizzazione del progetto edilizio comportasse modifiche sostanziali alla classe energetica attribuita.

#### **ART. 11 - VISITE DI SOPRALLUOGO**

In qualunque momento lo ritenga opportuno, il Comune avrà il diritto, e DarVoce avrà l'obbligo di concedere, previo appuntamento concordato, a effettuare visite di sopralluogo con proprio personale, per constatare la conduzione e lo stato d'uso dei locali dati in sub-concessione e lo stato d'opera dei lavori di manutenzione previsti dal precedente art. 7 - Oneri di manutenzione ordinaria.

Qualora vengano riscontrate al riguardo mancanze o inadempimenti da parte di DarVoce, il Comune avrà il diritto di chiedere, per iscritto con raccomandata a/r, il rispetto delle clausole contrattuali.

DarVoce dovrà adempiere a quanto ordinato dal Comune entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla data di ricevimento della contestazione scritta.

## **ART. 12 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ E COSTITUZIONE DI POLIZZA ASSICURATIVA**

DarVoce solleva espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità civile per eventuali danni a persone o a cose che dovessero derivare da qualsiasi causa conseguente l'utilizzo dei locali sub-concessi.

Si obbliga altresì a tenere comunque indenne e manlevato il Comune da qualsivoglia richiesta di risarcimento danni da parte di terzi e da qualunque conseguenza potesse derivare allo stesso.

A tale scopo DarVoce è direttamente ed esclusivamente responsabile verso il Comune e i terzi per tutti i danni a persone e/o cose che possano discendere a qualunque titolo dall'uso degli immobili e dagli interventi di manutenzione che l'associazione stessa potrà in essere.

DarVoce è in ogni caso responsabile dei danni conseguenti all'imperizia e/o negligenza del personale impiegato nei lavori, nonché alla malafede e alla frode nelle somministrazioni o nell'impiego dei materiali, oltre a garantire il Comune contro i danni che a questo possano discendere da fatto, omissione, colpa propria o di terzi in genere.

Per ciò che la riguarda, DarVoce si intende soggetta a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e, quindi, si obbliga espressamente a tenere indenne il Comune da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

Il Comune non risponderà in nessun caso e per nessuna ragione di sottrazioni o furti da chiunque perpetrati né per danni determinati da incendi o da qualunque altra causa.

La responsabilità del Comune potrà tuttavia ravvisarsi nei casi in cui i danni a cose o persone, che discendano a qualunque titolo dall'uso dei locali oggetto della presente sub-concessione, siano imputabili a mancata o ritardata esecuzione di inderogabili interventi di manutenzione straordinaria a carico del Comune ovvero siano imputabili alla non conformità degli immobili e dei relativi impianti garantita dallo stesso.

In particolare, DarVoce assume a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione ordinaria e di riassetto funzionale e nell'esercizio delle attività che verranno svolte nell'ambito della gestione degli immobili.

DarVoce dichiara di possedere una polizza d'assicurazione idonea per la copertura della responsabilità civile, in funzione delle proprie attività svolte all'interno dei locali concessi, per un valore pari al costo di ricostruzione determinato dalla Compagnia Assicuratrice vincolata a favore del Comune, cui spetterà il diritto di nominare periti per discutere eventuali indennizzi di danni sofferti.

Copia della polizza dovrà essere consegnata al Comune.

## **ART. 13 – RICONSEGNA**

Decorso il termine di scadenza della presente sub-concessione, DarVoce è tassativamente tenuta alla riconsegna degli immobili.

All'atto della riconsegna gli immobili in oggetto dovranno essere completamente liberi da oggetti e persone.

DarVoce risponderà dei deterioramenti e degli ammanchi che si riscontrassero al momento della riconsegna, fatto salvo quanto dovuto al normale uso e invecchiamento dei locali e delle aree pertinenziali oggetto della presente sub-concessione

Inoltre, DarVoce risponderà di eventuali spese dovute al ripristino degli immobili.

Alla riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti per gli immobili oggetto del presente atto e DarVoce provvederà alla riconsegna delle chiavi.

#### **ART. 14 - ONERI FISCALI E VARIE**

Il presente atto di concessione si compone di n. \_\_\_\_\_ pagine, oltre agli allegati:

All. 1: Elaborati grafici e Progetto di massima

All. 2: Q.T.E. e cronoprogramma

All. 3: Verbale di sopralluogo

All.4: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Le eventuali spese di scrittura, bollo, registrazione o simili certe ed eventuali, presenti o future sono a completo carico di DarVoce.

#### **ART. 15 - NORMATIVA APPLICABILE**

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente atto si applicano la normativa e le leggi vigenti in materia di concessioni, in quanto compatibili e non in contrasto con il medesimo.

#### **ART. 16 – CONTROVERSIE**

Per ogni eventuale vertenza giudiziaria dipendente dal presente atto di concessione il Foro competente è quello di Reggio Emilia.

#### **ART. 17 – APPROVAZIONE**

Il presente atto di concessione è impegnativo fin dal momento della firma.

Reggio Emilia, \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto.

**il Concedente - Comune Reggio Emilia**

**il Concessionario - Associazione DarVoce**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, del presente atto di concessione.

**il Concedente - Comune Reggio Emilia**

**il Concessionario - Associazione DarVoce**