

## CONCESSIONE D'USO GRATUITO DI BENI IMMOBILI E MOBILI

Il **COMUNE DI REGGIO EMILIA** con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, P. IVA. 00145920351, qui rappresentato, ex art. 107 del D. Lgs 267/2000, dall' Arch. Giordano GASPARINI, Dirigente del Servizio Servizi Culturali (di seguito per brevità denominato "Concedente");

concede a

**FONDAZIONE PALAZZO MAGNANI**, nella persona del Presidente, Davide Zanichelli in qualità di legale rappresentante, con sede a Reggio Emilia, Corso Garibaldi, 29-31 - P. Iva/C.F. 02456050356 (di seguito per brevità altresì denominata "Concessionario");

ai seguenti patti e condizioni

### ART. 1 - OGGETTO

La concessione ha per oggetto gli immobili di proprietà comunale:

- **Chiostri di San Pietro:** sito a Reggio Emilia in via Emilia San Pietro. 54 al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 135, mappale 131 graffato con 132, 133, 136, 137, 139 il tutto di categoria B/1, con consistenza di mc. 48.128,00, la superficie dei locali concessi è pari a 7.415 mq;
- **Chiostri di San Domenico:** sito a Reggio Emilia in via Dante Alighieri n. 11 la porzione denominata "sale espositive" al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 135, mappale 1, 2 (parte) e 3 di categoria B/8, la superficie dei locali concessi è pari a 3.714,53 mq che comprende anche l'area esterna;
- **Spazio Gerra:** sito a Reggio Emilia in piazza XXV aprile n. 2 al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 133, mappale 48 sub.2, graffato 49 sub 14 di categoria B/6, la superficie dei locali concessi è pari a 1.529 mq di cui 529 edificio e 1.000 area esterna;

- Tali immobili risultano altresì identificati nelle allegate planimetrie che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto (All. A, All. B, All. C).

- La concessione ha per oggetto i seguenti beni mobili di proprietà comunale presenti nella sede Chiostri di San Pietro identificati nell'inventario dei beni comunali come segue: n. 1 PC n. inventario 222020; n. 1 monitor inventario 219986; n.1 stampante inventario 223140; n. 1 linea dati, oltre ad altri beni presenti che saranno dettagliati nel verbale di consegna come previsto di seguito all'art. 5.

### ART. 2 - FINALITA'

Gli immobili sopradescritti vengono assegnati con la destinazione d'uso manifestazioni culturali "Fotografia Europea" e "Restate" come di seguito specificato nel dettaglio per ogni sede, con divieto di modificarla per tutta la durata della concessione:

- **Chiostri di San Pietro** nel periodo dal 01 aprile al 31 luglio 2017 per le attività: "Fotografia aprile Europea" - esposizioni *Lo studio di Berengo Gardin* a cura di Alessandra Mauro, Laura Gasparini e Susanna Berengo Gardin; *Fabrica by Colors-Benetton* a cura di Enrico Bossan e Walter Guadagnini; *Les nouveaux encyclopédistes* a cura di Joan Fontcuberta; *A Short History of South African Photography* a cura di Rory Bester, Thato Mogotsi e Rita Potenza; *Speciale Diciottoventicinque* a cura di Giuseppe De Mattia; *eventi* collegati alle mostre (conferenze, spettacoli, visite guidate, workshop) e servizi di informazione, accoglienza e biglietteria. "Restate" - rassegne di concerti, Festival

Mundus e spettacoli di danza *Aterballetto per i Chiostri* (Area richiesta 7.415 mq; capienza massima: 850 persone). Con esclusione degli spazi aperti nei giorni 21,22,23 aprile per la realizzazione dell'iniziativa Hortus.

- **Chiostri di San Domenico** nel periodo dal 01 aprile al 31 luglio 2017 per le attività: "Fotografia Europea" - esposizioni degli artisti Tommaso Bonaventura, Jan de Cock, Aleix Plademunt e Moira Ricci; eventi collegati alle mostre: conferenze, spettacoli, visite guidate, workshop (area richiesta 3.714,53 mq; apienza massima: 450 persone)
- **Spazio Gerra** nel periodo dal 15 aprile al 31 luglio 2017 per le attività: "Fotografia Europea" sposizione *Community Era Echoes From The Summer Of Love* a cura di ICS Innovazione Cultura Societa'; eventi collegati alla mostra (conferenze, spettacoli, visite guidate, workshop). "Restate" - rassegna di concerti "Un giro di Jazz" (area richiesta 1.529 mq di cui 529 edificio e 1.000 area esterna; capienza: 150 persone edificio; 370 persone area esterna)

### **ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è fissata dal 01/04//2017 al 31/07/2017

E' data al concessionario facoltà di recesso anticipato con un preavviso di 15 (quindici )giorni. Nel caso specifico tale volontà deve essere manifestata mediante lettera raccomandata A.R. Farà fede la data di ricezione della richiesta da parte del concessionario.

### **ART. 4 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE**

E' espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale.

### **Art. 5 - CONSEGNA E RICONSEGNA**

La consegna degli immobili, comprensivi dei beni mobili dislocati all'interno, avverrà tramite redazione di apposito verbale firmato dalle parti.

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

I locali già dotati di impianti con certificazione di conformità, attrezzature e sistemi di protezione antincendio a norma e debitamente revisionati e collaudati, verranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, con relativo verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, che si rendessero necessarie in funzione del nuovo arredamento dei locali, saranno 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.

Eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Concedente, questi avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Concessionario sin da ora;

Al termine della concessione, i locali saranno riconsegnati nelle condizioni conseguenti all'esecuzione delle opere predette, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Le operazioni di riconsegna dell'immobile avverranno alla presenza di tecnici di fiducia delle parti, che provvederanno alla verifica di eventuali danni.

Il Concessionario è obbligato alla restituzione degli immobili oggetto del presente contratto alla scadenza indicata.

#### **ART. 6 - MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI**

Il Concessionario dichiara di conoscere che l'immobile concesso è sottoposto a tutela ai sensi del vigente codice dei beni culturali e del paesaggio e conseguentemente s'impegna a non eseguire modifiche edilizie o innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Concedente e delle Autorità competenti, così come non potrà mutare la destinazione del bene concesso.

In difetto il Concedente avrà la facoltà di procedere alla revoca della concessione, chiedendo il risarcimento per i danni arrecati all'immobile.

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.

Il Concessionario concorda il piano di allestimento tramite presentazione dei progetti.

Il Concedente dichiara fin da ora di approvare e autorizzare la realizzazione dei progetti di allestimento contenenti una descrizione accurata di ogni intervento realizzato dal Concessionario che si intende approvato contestualmente alla firma del presente atto;

#### **ART. 7 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE**

Col presente contratto il Concedente delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni di legge che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita.

#### **Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA E ONERI ACCESSORI**

Ferme restando le condizioni iniziali di consegna dell'immobile già descritte al precedente Art.5, il Concessionario si farà carico 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.

Ai sensi dell'art. 1808 del C.C il Concessionario non ha diritto al rimborso delle spese ordinarie sostenute durante la conduzione dell'immobile relative alla realizzazione delle attività

Il Concessionario è inoltre tenuto a segnalare prontamente eventuali esigenze per interventi manutentivi di carattere straordinario, che si rendessero necessari per evitare degrado alle strutture e consentire la buona conservazione dell'immobile.

Sono a carico del Concessionario le spese per il consumo di energia elettrica, condizionamento/d'aria, acqua potabile, la depurazione della 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 il rimborso al Comune delle spese per consumi di acqua, energia elettrica, raffrescamento d'aria, linea telefonica, linea ascensore, linea allarme in misura forfettaria pari ad euro 8.600,00 corrispondenti alle seguenti specifiche per le diverse sedi e calcolato proporzionalmente per i 4/12 degli oneri accessori corrispondenti al periodo di concessione: Chiostri di San Pietro euro 1.733,33; Chiostri di San Domenico euro 3.366,66; Spazio Gerra euro 3.500,00.

Sono inoltre a carico del Concessionario i seguenti oneri:

- Predisposizione di un piano di sicurezza che consenta la corretta informazione al pubblico dei percorsi autorizzati e delle eventuali vie di fuga e quant'altro previsto dalle normative;
- Copertura dei rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile locato, sia per danni a terzi

che per danni all'immobile medesimo, attraverso le polizze assicurative stipulate dalla Fondazione Palazzo Magnani.

#### **ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria necessaria e urgente degli immobili è a carico del Concedente e sarà eseguita, compatibilmente con le disponibilità di bilancio, anche sulla base delle segnalazioni che il Concessionario avrà l'obbligo di comunicare tempestivamente.

#### **ART. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario dovrà inoltre rispettare 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.

#### **ART. 11 - RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE**

Il Concessionario è custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere direttamente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali durante l'utilizzo degli immobili 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 dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'immobile, il Concessionario dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, esonerando il Concedente da ogni responsabilità al riguardo. La copertura assicurativa costituisce anche garanzia per il concedente per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile.

#### **ART. 12 - ALTRI CASI DI REVOCA DELLA CONCESSIONE**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al concedente competere anche a titolo di risarcimento danni, il Concedente medesimo si riserva la facoltà di promuovere la revoca della concessione, anche per una sola delle seguenti cause:

- violazione di specifici obblighi e inottemperanza a specifici divieti previsti nella concessione;
- modifica, anche solo parziale, della destinazione d'uso dell'immobile concesso;

Nei suddetti caso il Comune avrà la facoltà di disporre la revoca della concessione e seguito dell'adozione di apposito atto da parte dell'organo competente dell'Amministrazione Comunale e dopo aver segnalato l'inadempimento al concessionario a mezzo lettera raccomandata A.R.. La segnalazione costituirà comunicazione di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241\1990.

#### **ART. 13 - SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

**ART. 14 - SPESE**

Le spese e tutti gli oneri, di qualsivoglia natura, connessi e conseguenti al rilascio della presente Concessione sono a completo carico del concessionario, ivi compresi gli oneri di registrazione se dovuti.

**ART. 15 - FORO COMPETENTE**

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

**ART. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti della presente concessione, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, il Comodatario e il Comodante eleggono il proprio domicilio a:  
COMUNE DI REGGIO EMILIA, Piazza Prampolini n.1 - 42121 Reggio Emilia  
FONDAZIONE PALAZZO MAGNANI, Corso Garibaldi, 29-31 - 42121 Reggio Emilia

**ART. 17 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le parti contraenti si autorizzano reciprocamente al trattamento, comunicazione e diffusione dei dati personali, in relazione agli adempimenti connessi alla presente scrittura.

Il trattamento dei dati personali di terzi resta di esclusiva competenza e responsabilità del Concedente;

**ART. 18 - RINVIO**

Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del C.C. e leggi vigenti in materia.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

CONCEDENTE \_\_\_\_\_

CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti .....

CONCEDENTE \_\_\_\_\_

CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_