

**Proponente: 38.B**  
**Proposta: 2018/1233**  
**del 14/11/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1808**  
**del 15/11/2018**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT**

**Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** CONCESSIONE RILASCIATA A FAVORE DELLA DITTA "COME IN UNA FAVOLA SRL" DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA UBICATO A REGGIO EMILIA IN VIA EMILIA S. PIETRO N.12/B DA DESTINARE A VETRINA.

## IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.193 del 22/12/2017 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2018 -2020 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 06/02/2018, n. 21, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- con atto n. 55202 di P.G. del 27/04/2018, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione al Dr. Roberto Montagnani, dell'incarico dirigenziale ad interim, con validità dal 1 maggio 2018, della responsabilità di direzione del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di uno spazio di piccole dimensioni in Via Emilia San Pietro 12/B sito al piano terra, di superficie catastale mq.13,00, individuato catastalmente al Foglio135 col mappale 440 sub.72, di categ. C/1 (negozi);
- ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare, gli edifici demaniali del Comune non destinati all'uso pubblico possono essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche;
- ai sensi dell'art. 9 del citato Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia, per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari vuote sono date in locazione/concessione previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica.
- con Provvedimento Dirigenziale n. 286 del 29/02/16 è stata disposta la concessione a privati, tramite gara ad evidenza pubblica, del suddetto locale e sono stati approvati contestualmente il bando di gara e lo schema del contratto di concessione amministrativa (all. 1 al Provvedimento Dirigenziale n. 286);
- in data 05/05/2016, a seguito dell'avvenuta pubblicazione del bando secondo la normativa vigente, la Commissione, designata con Provvedimento n. 643 del 03/05/2016, si è regolarmente riunita per l'espletamento della gara e ha provveduto all'aggiudicazione provvisoria del locale al sig. Andrea Beghetti;

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale n. 557 del 29/06/2016 si è preso atto della rinuncia all'aggiudicazione provvisoria da parte del Sig. Andrea Beghetti, come da lettera pervenuta il 21/06/2016 PS n. 277;
- il bando stabiliva che *“Qualora l'aggiudicazione non avvenga per una causa qualsiasi, quale mancanza di offerte, offerte invalide, decadenza, revoca dell'aggiudicazione o mancanza dei requisiti soggettivi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata ponendo come canone minimo quello previsto a base d'asta nel presente bando”*.
- con nota del 8 novembre 2018 acquisita agli atti con PG 142313 del 09/11/2018 la signora Anna Zampetti, in qualità di titolare e legale rappresentante della ditta “Come in una favola srl”, manifestava il proprio interesse a prendere in concessione i locali comunali siti a Reggio Emilia in via Emilia S. Pietro n. 12/B dichiarando di conoscere le condizioni contrattuali ed economiche proposte dall'Amministrazione Comunale con il bando di gara sopra descritto, di avere già visionato l'immobile e di conoscerne

le attuali caratteristiche tecniche ritenendole pertanto idonee per adibirlo a vetrina espositiva e temporaneo outlet di articoli da sposi;

- la suddetta signora Anna Zampetti, nata a Reggio Emilia il 01/02/90, codice fiscale ZMPNNA90B41H223N, in data 09/11/2018 sottoscriveva per accettazione i patti e le condizioni contenuti nella bozza di contratto che gli era stata fornita;

Riscontrata la regolarità delle procedure eseguite, in quanto confacenti alle disposizioni del bando di gara, si ritiene di potere rilasciare in concessione d'uso ai patti e condizioni approvati con il bando l'immobile sito in via Emilia S. Pietro n. 12/B alla ditta "Come in una Favola srl" con sede legale a Reggio Emilia in via Cambiatori n.2/1, rappresentata dalla sua titolare e amministratore unico sig.ra Anna Zampetti, ad un canone annuo di € 3.200,00;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Visti:

- Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico degli Enti Locali";
- Il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- Il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare;

## **DETERMINA**

1. di rilasciare in concessione d'uso alla ditta "Come in una favola srl" con sede legale a Reggio Emilia in via Cambiatori n. 2/1, Partita IVA 02774980359, rappresentata dalla sua titolare sig.ra Anna Zampetti, l'immobile sito in via Emilia S. Pietro n. 12/B per la durata di anni due con decorrenza 15/11/2018 e scadenza 14/11/2020 ad un canone annuo di € 3.200,00 da adibire a vetrina espositiva e temporaneo outlet di articoli da sposi ai patti e condizioni di seguito riportati:

### **CONTRATTO DI CONCESSIONE**

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

**Il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Concedente)**, con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia (RE) il 20/09/1966 (Codice Fiscale MNTRRT66P20H223H), in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 55202 del 27/04/2018, 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 e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti,

#### **Concede in uso**

**alla Ditta "COME IN UNA FAVOLA" (di seguito denominata Concessionario)**, con sede legale in Reggio Emilia, via Cambiatori n. 2/1 Partita IVA 02774980359, rappresentata dalla Sig.ra Anna Zampetti, nata a Reggio Emilia il 01/02/1990 Codice Fiscale ZMPNNA90B41H223N, in qualità di titolare e amministratore unico,

**l'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:**

#### **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 Foglio 135, 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) FINALITÀ**

L'immobile sopra descritto viene assegnato per la specifica destinazione d'uso di vetrina per attività commerciale di natura transitoria riguardante il commercio ed esposizione temporanei di articoli da sposi, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

## **3) DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è fissata in anni 2 (due) a decorrere dal 15/11/2018 e con scadenza al 14/11/2020. In ragione della dichiarata condizione di transitorietà il Comune può provvedere al suo rinnovo solo se il vigente regolamento dei contratti lo prevede.

Stante la classificazione patrimoniale dell'immobile, il Comune si riserva la facoltà di revoca anticipata della concessione, per motivi di pubblico interesse, esercitabile con un preavviso di 3 (tre) mesi.

Considerata la natura transitoria dell'attività svolta in sito, il concessionario potrà esercitare la propria facoltà di recesso anticipato, con uguale preavviso di 3 (tre) mesi, da inviare a mezzo raccomandata A/R o PEC.

## **4) CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione è stabilito in Euro 3.200,00 (tremiladuecento) annui, da versare in rate trimestrali anticipate su specifica richiesta del Comune (Concedente), ad eccezione della 1° rata che riguarderà il periodo dal 15/11 al 31/12/2018.

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**

È 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 gravi motivi.

## **6) CONSEGNA E RICONSEGNA**

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni 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 obbligo al momento del rilascio.

Si prende atto che l'impianto elettrico, unico impianto presente nel locale, risultava funzionante al momento del distacco del contatore, la sua riattivazione e gli eventuali adeguamenti resteranno a carico del Concessionario.

Tutti gli interventi eventuali di adeguamento saranno concordati con gli uffici tecnici comunali e dovranno essere accompagnati da regolari certificazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza, rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne copia presso le competenti autorità.

Le opere ed addizioni che fossero così realizzate dal Concessionario saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio comunale, senza indennizzo alcuno.

Le opere eventuali 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 art.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.

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 adeguamento funzionale 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 culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (Codice del Beni Culturali) che comporta i seguenti obblighi:

- l'esecuzione di lavori ed opere di trasformazione è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5;
- l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo.

A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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 1 del presente articolo.

#### **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, smaltimento rifiuti e tutti gli oneri inerenti alla conduzione del locale.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, saranno pertanto 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:

- 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 in contratto;
- 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.

#### **11) 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 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 800,00 (ottocento) 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 presente atto, da registrarsi solo in caso d'uso ai sensi della vigente legge di registro, è soggetto all'imposta di bollo ex art.11 – titolo II del D.P.R. 642/72.

Le spese inerenti all'imposta di bollo sono a carico del Concessionario, mentre quelle inerenti alla registrazione sono a carico della parte che intendesse avvalersene.

#### **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 (uno) dalla decorrenza del presente contratto, previo completamento dei lavori previsti all'art.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 fidejussione.

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 a Reggio Emilia in via Cambiatori 2/1.

#### **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.

2. di dare atto che alla riscossione del canone si provvederà tramite la procedura informatizzata "locazioni" ed avverrà con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile dei MAV;

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Il Dirigente del Servizio  
Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport  
Dr. Roberto Montagnani