



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

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

II 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. Alberto Prampolini, 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. 174342 del 29/10/2020, 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 AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE di Reggio Emilia, con sede legale a Reggio Emilia in via Amendola n. 2, Codice Fiscale n. 01598570354, rappresentata dal Dott. Davide Fornaciari, nato a _____ il _____ (Codice Fiscale _____), il quale interviene nel presente Atto nella sua qualità di Direttore Amministrativo dell'Azienda USL di Reggio Emilia domiciliato per la carica presso la sede aziendale, a tanto autorizzato in forza della Delibera D.G. n. 159 del 15/05/2020 e s.m.i.

PREMESSE

- Con privata scrittura stipulata in data 19/01/2016, registrata a Reggio Emilia in

data 21/01/2016 al n°452 serie 3, il Comune di Reggio Emilia aveva affidato in concessione all'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia i locali ubicati in via Melato n°2/P, per ospitare gli uffici ed ambulatori del Servizio di Medicina Sportiva.

- La concessione è scaduta a tutti gli effetti in data 30/09/2021, l'Azienda Sanitaria chiede il rinnovo del provvedimento per poter mantenere in sito i propri servizi, rendendosi disponibile alla stipula di un nuovo contratto, ai patti e condizioni di seguito illustrati.

1) OGGETTO

La presente concessione ha per oggetto i locali di proprietà comunale posti in via Melato n°2/p, compresi entro il plesso sportivo “Piscina Comunale Ferretti-Ferrari” di Reggio Emilia.

I locali sono più precisamente ubicati al 1° piano dell'edificio, con accesso autonomo dal piano terra servito da vano scale ed impianto d'ascensore di esclusiva pertinenza, composti da n°6 locali per uso ambulatorio/ufficio, n°2 spogliatoi, n°6 gruppi di servizi igienici con docce, archivio e relativi spazi di disimpegno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 156 col mappale 168 sub. 7 di categoria A/10, classe 1, consistenza vani 13,50 e superficie catastale mq. 288,00.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato con la specifica destinazione d'uso ad uffici ed ambulatori di medicina sportiva.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/10/2021 e

con scadenza al 30/09/2027. Alla scadenza, ferma restando la verifica da parte del Comune sul prioritario interesse dell'immobile per i propri fini istituzionali, verrà riconosciuta all'AUSL la prelazione sul rilascio di una nuova concessione, che potrà avvenire su richiesta in forma scritta, nel rispetto del vigente Regolamento comunale dei contratti ed alle nuove condizioni da concordarsi.

Il Concedente si riserva la facoltà di revocare la concessione in qualsiasi momento, comunicando le proprie intenzioni mediante lettera raccomandata A/R, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione, nel caso che i locali in oggetto si rendessero necessari per fini istituzionali attinenti alla specifica destinazione sportiva del Plesso d'appartenenza.

Analogha facoltà di rilascio anticipato dei locali è riconosciuta al Concessionario, con obbligo di preavviso di 6 (sei) mesi.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, è stabilito in Euro 18.600,00 (diciottomilaseicento/00) annui, da versare in rate semestrali anticipate di Euro 9.300,00 (novemilatrecento/00) cadauna al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della 1° rata di Euro 4.650,00 (quattromilaseicentocinquanta/00) per il periodo dal 01/10/2021 al 31/12/2021, su richiesta del Comune (Concedente) tramite procedura PagoPa.

A decorrere dal 2° anno, fatto salvo il persistere delle vigenti direttive in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive di cui al D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, il corrispettivo sarà poi aggiornato annualmente, in base al 100% delle variazioni massime accertate dall'ISTAT (in aumento) nell'anno precedente.

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 dei locali, anche parziale sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

Non sono ammesse deroghe, se non preventivamente richieste al Comune ed espressamente autorizzate in forma scritta.

6) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Concessionario è già immesso nella disponibilità dell'immobile in forza del cessato contratto richiamato in premessa, pertanto dichiara di conoscere le attuali condizioni e stato manutentivo, con ciò ritenendolo idoneo all'uso pattuito.

I locali gli verranno pertanto confermati in disponibilità nello stato di fatto in cui si trovano, precisamente provvisti di porte e serramenti, servizi igienici con docce completi di rubinetterie e sanitari, dotati d'impianto elettrico, impianto di riscaldamento/climatizzazione, impianto idrico, rete telefonica, impianto anti-incendio ed impianto anti-intrusione, complessivamente conformi alla normativa tecnica di sicurezza di riferimento in materia.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, che si rendessero necessarie in funzione delle proprie esigenze, sono da considerarsi a carico del Concessionario, nel caso soggette a certificazione di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne una copia presso i competenti Uffici comunali. Il rinnovo eventuale del tinteggio degli interni rimane a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali dovranno essere riconsegnati nelle medesime buone condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Concessionario si impegna a rifondere i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio, documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento del maggior danno prodotto. Il presente contratto riguarda il solo immobile, l'arredamento e le attrezzature appartengono al Concessionario.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare prontamente i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili.

Per le eventuali migliorie ed addizioni si rinvia al successivo art. 8).

7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concedente fornisce l'attestato n. 06765-109721-2015 relativo alla prestazione energetica dei locali di cui al D. Lgs n. 192/2005 e s.m.i., il Concessionario dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

In linea generale, il Concessionario non potrà apportare modifiche o innovazioni senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente, l'eventuale silenzio del medesimo non produrrà alcun effetto favorevole.

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.

In ogni caso, 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 si rendessero necessarie con relativi

adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Concessionario.

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 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 i consumi di riscaldamento, energia elettrica e forza motrice, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono e connessioni riferiti agli impianti tecnologici dei locali, inoltre le spese di pulizia, gli oneri di smaltimento rifiuti, più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Poiché l'immobile è dotato di forniture autonome, l'importo di dette spese sarà pagato dal Concessionario mediante contratti d'utenza diretti, pertanto sarà premura del medesimo provvedere anche alla risoluzione degli stessi contratti a lui intestati al termine della concessione per qualsiasi causa, prima della riconsegna dei locali.

Restano a carico del Concessionario anche le spese di manutenzione ordinaria e gli oneri, spese e competenze relativi a verifica periodica di funzionamento degli impianti, presidi di sicurezza e reti tecnologiche, in conformità all'evoluzione di

legge, nei limiti e per quanto attiene alla tipologia d'attività svolta nei locali in sua consegna.

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 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 ed i conduttori di immobili, in vigore dal 01/03/2020.

12) INTERVENTI DEL CONCEDENTE

Il Concedente potrà in ogni tempo disporre ed eseguire, qualora ritenuti 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.

13) 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.

- preso atto che il plesso Piscina Comunale d'appartenenza dei locali è attualmente conferito ad altro soggetto (Fondazione dello Sport di Reggio Emilia), il Concessionario si impegna a collaborare col medesimo per quanto attiene alla gestione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

14) 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.

15) GARANZIE

Stante la natura dei rapporti fra i due soggetti pubblici contraenti, non sono richieste forme di garanzia finanziarie a tutela del rispetto degli obblighi contrattuali.

16) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a

mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

17) SPESE

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, 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 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.

18) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano regolate dal Tribunale di Reggio Emilia e/o dal Tribunale Amministrativo Regionale, se ritenuto di specifica competenza.

19) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR" e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", con 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.

2. L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale predisposto in esecuzione del presente contratto.
3. Gli obblighi di cui ai commi 1 e 2 non sussistono per i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
4. Le Parti sono responsabili per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di riservatezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e ne rispondono per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
5. In caso di accertata inosservanza degli obblighi descritti nei punti da 1 a 4, le Parti hanno facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando che saranno tenute a risarcire, l'una nei confronti dell'altra, tutti i danni che ne dovessero derivare.

Una Parte non potrà conservare copia di dati e programmi dell'altra Parte, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del presente contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'altra Parte.

20) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il Concedente elegge il proprio domicilio presso la sede municipale di piazza Prampolini n.1, mentre il Concessionario elegge il proprio domicilio in Reggio Emilia, via Amendola n.2.

21) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

Azienda USL di RE

Dott. Davide Fornaciari

IL CONCEDENTE

Comune di Reggio Emilia

Dr. Alberto Prampolini