



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

CONTRATTO DI CONCESSIONE

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, 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 ditta individuale **LA BOTTEGA DEL MARMISTA di CAIUMI FABIO** (di seguito denominata **Concessionario**), con sede legale a Reggio Emilia in via Martiri delle Foibe n.13, Partita IVA n°02714200355, rappresentata dal Sig. Fabio Caiumi nato a il, codice fiscale, in qualità di titolare;

L'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:

PREMESSE

Con privata scrittura stipulata in data 17/09/2015 e registrata a Reggio Emilia in data 21/09/2015 al n°4989 serie 3, il Comune di Reggio Emilia aveva assegnato in

concessione alla ditta LA BOTTEGA DEL MARMISTA di CAIUMI MAURO i locali ubicati in via Martiri delle Foibe n. 5 e n. 13, di caratteristiche e per l'uso meglio descritti nel contratto medesimo.

A seguito di subentro per atto di successione, l'attuale titolare della concessione è la ditta LA BOTTEGA DEL MARMISTA di CAIUMI FABIO.

La concessione è scaduta a tutti gli effetti in data 31/08/2021; a seguito di richiesta dell'interessato, le parti hanno conseguito un accordo per il rinnovo del provvedimento, che avverrà mediante sottoscrizione di un nuovo contratto, ai patti e condizioni di seguito illustrati.

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto n. 2 locali per uso commerciale, entrambi composti da spazio di vendita con antistante loggia, retro e servizio igienico, siti nella Palazzina servizi del Cimitero di Coviolo, in viale Martiri delle Foibe n. 5 e n. 13. Il locale al civico n. 13 comprende anche un'area attigua di dimensioni mt.17,00x8,00 con soprastante tettoia, ad uso deposito di materiali pertinenti al negozio da marmista. Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, figurano precisamente individuati con le unità immobiliari censite sul Foglio 164 col mappale 643 sub. 1 di categoria C/1, classe 5, superficie catastale mq. 74,00 e sub. 5 di categoria C/1, classe 5, superficie catastale mq. 62,00.

2) FINALITÀ

L'immobile sopra descritto viene assegnato con la destinazione d'uso a negozio per attività di marmista, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/12/2021 e

con scadenza al 30/11/2027. Non è previsto il rinnovo, in assenza del quale si applicheranno le procedure previste dal Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, come vigente in quel momento, senza riconoscimento di alcun tipo di indennizzo a favore del Concessionario. Il Concedente si riserva la facoltà di interrompere la concessione anche prima della scadenza pattuita, a mezzo di semplice lettera raccomandata A.R. con preavviso di mesi 6 (sei), qualora subentrasse la necessità di recuperare l'uso dei locali in argomento per fini istituzionali connessi con la classificazione dell'immobile cimiteriale d'appartenenza, senza obbligo di indennizzo.

Analoga facoltà di interruzione anticipata del contratto è riconosciuta anche al Concessionario, da esercitarsi con preavviso di mesi 6 (sei) rispetto alla data di effettiva esecuzione, nel caso di cessazione della propria attività o altro, senza alcuna spesa.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, è stabilito in Euro 19.517,00 annui, da versare in rate trimestrali anticipate al 1/01, 1/04, 1/07 e 1/10 di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Concedente) a mezzo di procedura PagoPa.

A decorrere dal 2° anno 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.

Per il periodo di occupazione pregressa relativa al periodo dal 01/09/2021 al 30/11/2021, il Concessionario verserà un indennizzo forfettario di Euro 4.879,00 su richiesta del Comune, con le stesse modalità di cui sopra.

5) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

In caso di violazioni accertate, si potrà procedere a revoca della concessione senza indennizzo o risarcimento alcuno.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà autorizzare il subentro di un nuovo soggetto previa esecuzione delle indagini e verifiche di rito.

Il Concedente si impegna a rilasciare il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi che dovranno essere comunicati e motivati.

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, ritenendolo idoneo all'uso pattuito.

I locali gli verranno pertanto confermati in disponibilità nello stato di fatto in cui si trovano, dotati di impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienici completi di sanitari.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, che si rendessero necessarie in funzione delle proprie esigenze di vendita, saranno ugualmente 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. La tettoia annessa al locale civico n.13 fu installata direttamente a cura del concessionario, che ne assume ogni obbligo di manutenzione.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi

causa), i locali dovranno essere riconsegnati nelle medesime 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 dal concedente alla cessazione della concessione, 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, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., fornisce l'attestato n. 06765-108235-2015 per il locale sub. 1 e l'attestato n. 06765-108252-2015 per il locale sub. 5, entrambi rilasciati dall'arch. Serafino Rosario Domenico il 13/11/2015. Il Concessionario dichiara di averli ricevuti unitamente alle informazioni tecniche del caso.

8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Concessionario non potrà di norma apportare nei locali modifiche o innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Comune.

In linea generale, 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.

L'eventuale silenzio del Concedente non produrrà alcun effetto favorevole per il Concessionario. In ogni caso il Concessionario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di acquisire la piena proprietà e/o 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 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, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono e connessioni varie, pulizia, oneri smaltimento rifiuti, più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

L'importo di dette spese sarà pagato mediante contratti d'utenza diretti, pertanto sarà premura del Concessionario provvedere anche alla risoluzione dei contratti di fornitura a lui intestati al termine della concessione, per qualsiasi causa, prima della riconsegna dei locali.

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.

Restano a carico del Concessionario anche gli oneri, spese e competenze relativi a verifica periodica di funzionamento degli impianti, presidi di sicurezza e reti tecnologiche, compresi gli adeguamenti in conformità all'evoluzione di legge, nei limiti e per quanto attiene alla tipologia d'attività svolta.

11) INTERVENTI DEL CONCEDENTE

Il Concedente potrà in ogni tempo eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o 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.

12) 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, compresa l'intervenuta esigenza (eventuale) di interventi di manutenzione straordinaria.

- osservare e fare osservare le regole di rispetto del sito cimiteriale, 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.

13) 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 e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

14) GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Concessionario manterrà valida a favore del Concedente fidejussione bancaria o assicurativa già esistente di importo pari ad Euro 4.750,00, 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 per l'eventuale mancato rispetto degli impegni

contrattuali assunti, per eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito nel periodo superiore ad un trimestre e per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile.

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. 1944 c.c., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto.

15) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

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

16) SPESE

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre le rimanenti spese 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.

17) FORO

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

18) 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.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. 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) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, le parti eleggono domicilio in:

- COMUNE DI REGGIO EMILIA: Piazza Prampolini, 1 – Reggio Emilia
- LA BOTTEGA DEL MARMISTA DI CAIUMI FABIO: via Martiri delle Foibe n. 13 – Reggio Emilia

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, li

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

La Bottega del Marmista di Caiumi Fabio

Comune di Reggio Emilia

Fabio Caiumi

Dr. Alberto Prampolini

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9),10),11),12),13),14), 16), 18), 20).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

La Bottega del Marmista di Caiumi Fabio

Comune di Reggio Emilia

Fabio Caiumi

Dr. Alberto Prampolini