



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### 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. 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**

**all'Azienda Speciale Farmacie Comunali Riunite** (di seguito denominata **Concessionario**), con sede legale a Reggio Emilia, via Doberdò n. 9, Codice Fiscale 91018750355, P. IVA 00761840354, rappresentata dal dott. Carlo Bergamini, nato a ..... in data ....., nella sua qualità di Direttore e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede aziendale.

#### **PREMESSO CHE**

- a) Con privata scrittura registrata a Reggio Emilia in data 18/03/2016 al n°2571 serie 3, il Comune di Reggio Emilia ha assegnato in concessione all'Azienda Speciale Farmacie Comunali Riunite i locali di sua proprietà ubicati in piazza Prampolini n.3, di caratteristiche e per l'uso meglio descritti nel contratto medesimo.

- b) La suddetta concessione della durata di 6 (sei) anni ha scadenza a tutti gli effetti in data 28/02/2022, per cui l'Azienda F.C.R. ne ha chiesto il rinnovo, che è possibile previa verifica da parte del Comune sul prioritario interesse pubblico dell'immobile.
- c) Il vigente Regolamento comunale dei contratti, approvato con Delibera C.C. in data 29/10/2018 con I.D. n°110 e s.m.i., consente un rinnovo della concessione alle medesime condizioni, per un uguale periodo di 6 (sei) anni.

**Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale denominato "Farmacia Centrale", sito a Reggio Emilia in piazza Prampolini n. 3, piano terra e interrato dell'Isolato Galleria S. Maria.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 125, mappale 275 sub. 42 di categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 530,00 e superficie totale mq. 627,00 oltre ai pertinenti vani tecnici d'uso condominiale.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato con la destinazione d'uso a negozio di farmacia, 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 01/03/2022 e con scadenza al 28/02/2028. Alla scadenza, ferme restando la manifestazione d'interesse da parte dell'Azienda F.C.R. e la verifica da parte del Comune sul prioritario interesse pubblico dell'immobile, si applicheranno le procedure previste dal Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, come vigente in quel momento.

Al Concessionario è riconosciuta la facoltà di recesso anticipato, esercitabile in

qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC.

#### 4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione è stabilito in Euro 266.937,00 (Euro duecentossessantaseimilanovecentotrentasette/00), da versare in rate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della prima rata che riguarderà il periodo dal 01/03 al 30/06/2022, su specifica richiesta del Comune (Concedente) tramite 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.

#### 5) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione dei locali, 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.

Il Concedente si impegna a rilasciare di norma 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 teleriscaldamento/raffrescamento, 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.

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 interamente 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 di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, rep. n. 06765-113553-2015 del 30/11/2015 in corso di validità.

Il Concessionario dichiara di averlo ricevuto, con le informazioni tecniche del caso.

## 8) MODIFICHE E INNOVAZIONI DEI LOCALI

L'edificio Galleria S. Maria è riconosciuto di interesse storico artistico, sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 con specifico Decreto n°743 emesso in data 29/06/2006 dalla competente Direzione del Ministero Beni Culturali.

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche di nessun genere senza il preventivo consenso della proprietà, in ogni caso dovrà sempre attenersi alle seguenti prescrizioni:

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche del bene medesimo;
- qualora si eseguissero modifiche in corso di conduzione, debitamente autorizzate, il Concessionario si impegna anche ad eseguire il ripristino dei locali prima della riconsegna, a fronte di specifica richiesta.

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 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 e raffrescamento, 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 urgenti che si rendessero necessarie nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di giorni 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.
- 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 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.

#### 14) GARANZIE

Stante la natura giuridica dei rapporti fra le parti contraenti, non sono richieste forme finanziarie di garanzia per il mantenimenti degli obblighi contrattuali.

#### 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 comma 2 Parte I della tariffa 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 Comune provvederà alla registrazione della scrittura e al pagamento (in unica soluzione) dell'imposta di registro, di cui chiederà successivamente il rimborso nella misura sopra indicata. Nel caso di cessazione anticipata della concessione per qualsiasi causa la Ditta Concessionaria avrà diritto a rimborsi solo nella misura in cui gli importi versati all'Agenzia delle Entrate potranno essere recuperati da parte dell'Ente Concedente.

#### 17) 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 del Concessionario.
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.
- 18) RINVIO
- Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale Amministrativo Regionale e/o del Tribunale di Reggio Emilia, secondo materie specifiche.

19) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il Concessionario elegge domicilio a Reggio Emilia in via Doberdò n. 9.

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

Ogni modifica od integrazione alla presente concessione non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente firmato da entrambi gli attori del contratto.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

Azienda Speciale

Comune di Reggio Emilia

Farmacie Comunali Riunite

.....

.....

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 16), 17), 20).

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

Azienda Speciale

Comune di Reggio Emilia

Farmacie Comunali Riunite

.....

.....