



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

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

**il COMUNE DI REGGIO EMILIA** (di seguito denominato anche 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 Reggio nell'Emilia (RE) il 08/09/1976 (Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M), 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

alla ditta **il Castagno s.n.c. di Govi e Magnani**, (di seguito denominata Concessionario) con sede nel Comune di Ventasso, località Busana (Reggio Emilia) in via Nazionale Sud n.3/b, Codice fiscale e Partita IVA n. 01982140350.

L'edificio denominato "Vecchia Colonia" censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso sul Foglio 22 col mappale 482 sub.1 di categoria D/2 e sub.2 di categ. C/2, sito all'interno del complesso ex Colonia L. Roversi, via Nazionale Sud n.3/b - Busana.

La concessione comprende in forma provvisoria anche alcune porzioni della palazzina denominata "ex Ostello", meglio identificate col mappale 481 sub.2.

Sono considerate parti comuni del plesso ex Colonia Luigi Roversi, pertanto in uso condiviso con le rimanenti palazzine, il vano tecnico identificato col mappale 2107, il

violetto di accesso dalla S.S. n°63, l'area cortiliva antistante ed il castagneto identificati coi mappali 2106 e 2108.

**DESTINAZIONE D'USO CONCORDATA:** attività ricettiva turistico-alberghiera.

**PATTI CONTRATTUALI:**

**PREMESSE**

Con privata scrittura stipulata in data 01/07/2011 e registrata a Reggio Emilia in data 31/08/2011 al n.9260 serie 3, il Comune di Reggio Emilia aveva assegnato in concessione alla ditta il Castagno s.n.c. di Govi e Magnani l'immobile in via Nazionale Sud n.3/b - località Busana, di caratteristiche e per l'uso meglio descritti nel contratto medesimo.

La concessione è scaduta a tutti gli effetti in data 30/06/2020; a seguito di richiesta della ditta interessata, le parti hanno conseguito un accordo per il rinnovo del provvedimento, da effettuarsi mediante sottoscrizione di un nuovo contratto, ai patti e condizioni di seguito illustrati, come previsto all'Art.85 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

**ART. 1 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La presente concessione avrà la durata di 9 (nove) anni a decorrere dal 01/03/2022 e scadente il 28/02/2031. Alla scadenza non è previsto il rinnovo contrattuale, ma si applicheranno le procedure previste dalle norme e da Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, come vigenti in quel momento, senza riconoscimento di alcun tipo di indennizzo a favore del Concessionario.

2. Al concessionario è riconosciuta la facoltà di recesso anticipato, da esercitarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R., con un preavviso di 6 (sei) mesi.

**ART. 2 - CANONE DI CONCESSIONE**

1. Il canone di concessione è stabilito in Euro 17.870,00 annui.

2. Il pagamento del canone sarà eseguito in rate trimestrali anticipate di uguale importo al 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ogni anno, tranne la prima rata per la mensilità di marzo 2022, su richiesta del Comune mediante procedura PagoPa.

3. Per le prime 4 (quattro) annualità, il canone sarà decurtato di un importo annuo fisso pari ad Euro 7.500,00 a compensazione delle spese sostenute dal concessionario per lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dal Comune (ART. 5 comma 1), purchè le opere che sono ritenute di miglioria per l'immobile siano state compiutamente eseguite, regolarmente fatturate e rendicontate, nel rispetto dei tempi stabiliti. I predetti lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dal Comune potranno anche essere eseguiti dal concessionario con tempi diversi nel corso della prima, seconda e terza annualità, ferme restando tutte le modalità di compensazione sul canone come sopra prestabilite e lo stesso importo complessivo riconosciuto non superiore ad Euro 30,000,00 (vedi ART. 5 comma 6). Purché durante ogni annualità soggetta a decurtazione, risultino poi regolarmente fatturate e rendicontate opere di importo almeno equivalente, avallate dal tecnico incaricato.

4. A decorrere dal quinto anno e così fino alla scadenza della concessione, il predetto canone annuo (di cui al comma 1) sarà aggiornato annualmente, al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per operai ed impiegati intervenuta nell'anno precedente, senza obbligo di ulteriore comunicazione da parte del concedente.

### **ART. 3 - OCCUPAZIONE PREGRESSA**

Per occupazione pregressa dell'immobile dal 01/07/2020 al 28/02/2022, intervenuta dalla data di scadenza del precedente contratto, il concessionario verserà un indennizzo forfettario commisurato al cessato canone di complessivi Euro 20.850,00 da pagarsi su richiesta del Comune mediante procedura PagoPa.

### **ART. 4 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1. Il concessionario, già possessore e gestore dell'immobile con analoghe finalità di carattere ricettivo turistico-alberghiero, in forza della cessata scrittura come riportato nelle premesse, dichiara di ben conoscerne le caratteristiche e l'attuale stato di conservazione, ritenendolo nel suo complesso idoneo all'uso pattuito, fatti salvi i rilievi espressamente contenuti al successivo ART. 5.

2. Nelle medesime condizioni dovrà essere riconsegnato alla cessazione del presente nuovo contratto, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

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

4. I locali identificati col mappale 481 sub.2 potranno essere utilizzati dal concessionario per fini abitativi di carattere stagionale, tuttavia in forma dichiaratamente precaria perché subordinati ai futuri propositi patrimoniali dell'Amministrazione Comunale; pertanto saranno rilasciati in qualsiasi momento liberi da persone e cose, a fronte di semplice richiesta scritta con preavviso di 1 (uno) mese, senza alcuna pretesa di indennizzo e/o riduzione del canone di importo stabilito al precedente ART. 2.

#### **ART. 5 - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AUTORIZZATI**

1. L'immobile "vecchia Colonia" è complessivamente idoneo per la funzione concordata, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, precisamente da eseguirsi sull'edificio denominato "vecchia Colonia" (mapp. 482), per cui si conviene che il concessionario assuma l'impegno ad eseguire le necessarie opere, a sua cura e sue spese.

Entro la data del 30/09/2022 si dovranno completare i seguenti lavori:

- rimozione di diversi serramenti esterni ammalorati ai vari piani dell'edificio, con fornitura e posa di altrettanti nuovi serramenti composti da telai in legno di pino massello con vetrocamera, oltre al ripristino di diversi scuri esistenti, comprensivo di

smontaggio, trattamento del legno, verniciatura e riposizionamento e ripristino della tinteggiatura esterna del fabbricato in alcuni punti attualmente ammalorati.

- Lavori di sostituzione, riparazione di alcune parti di canale, grondaie e comignoli attualmente in pessimo stato di manutenzione incluso la riparazione di una piccola porzione di tetto sovrastante il salone denominato “sala conferenze” adiacente all’ingresso, reception della struttura.
- Lavori di ripristino e manutenzione dell’area cortiliva con particolare riferimento al marciapiede “perimetrale della struttura.

Entro la data del 30/09/2023 si dovranno completare i seguenti lavori:

- lavori di sistemazione e messa a norma della centrale termica, comprendenti la sostituzione di circolatori, bollitori per acqua calda sanitaria, centralina e valvola miscelatrice, valvole di sicurezza, vasi di espansione, raccorderie e componenti idrauliche varie. Ne dovrà conseguire adeguata certificazione finale di regolare esecuzione e di conformità, rilasciata a cura della ditta artigiana incaricata.
2. L’insieme dei lavori ed opere così concordati, comprensivo di modalità esecutive e descrizione dei materiali da impiegarsi, è più dettagliatamente descritto nei preventivi di spesa allegati alla lettera trasmessa dal concessionario in data 28/05/2021, acquisita in atti municipali col P.G. n.2021/124405, integrata con nota del 08/02/2022.
  3. Gli interventi saranno eseguiti nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica vigente sul territorio d’appartenenza dell’immobile, per tutto quanto potrà essere imposto dai regolamenti locali e/o richiesto dalle competenti autorità del territorio.
  4. I lavori saranno eseguiti a regola d’arte, a mezzo di ditte artigiane qualificate che rilasceranno le relative certificazioni, sotto la direzione di un Tecnico responsabile di cantiere, il Comune di Reggio Emilia ne verificherà la puntuale e corretta esecuzione, con facoltà di apporre rilievi e suggerire soluzioni tecniche in corso d’opera.

5. La conclusione dei lavori sarà certificata a cura del Tecnico professionista che ne avrà assunto la direzione, incaricato e retribuito dal concessionario.

6. Le parti concordano che gli oneri e spese derivanti da esecuzione di tali interventi di manutenzione straordinaria posti a carico del concessionario, autorizzati dalla proprietà, siano compensati dal Comune fino a concorrenza massima di importo pari ad Euro 30.000,00 complessivi, mediante detrazione dal canone secondo modalità concordate all'ART.2 comma 3.

L'importo complessivo ammesso a compensazione dal Comune non potrà comunque mai superare la spesa effettiva per i lavori eseguiti, sostenuta e documentata da parte del concessionario.

Ogni spesa sostenuta dovrà essere certificata con le relative fatture interamente pagate dal concessionario, afferenti all'insieme dei lavori descritti al precedente comma 1, nel rispetto dei tempi di esecuzione stabiliti e data di ultimazione prevista al 30/09/2023; nel caso che la conclusione dei lavori così autorizzati fosse ritardata per cause di forza maggiore, si dovrà intendere posticipata di un equivalente periodo ogni altra collegata pattuizione contrattuale, in accordo scritto fra le parti.

7. A prescindere dalle opere come sopra già autorizzate, il concessionario si rende poi disponibile, durante il periodo di conduzione dell'immobile, ad eseguire altri eventuali lavori di manutenzione straordinaria, che il Comune ritenesse necessari per la buona conservazione e funzionalità delle strutture.

8. Pertanto, previa definizione di nuovo accordo tra le parti, sarà possibile anche in seguito concordare l'esecuzione da parte del concessionario di nuovi interventi di natura straordinaria, di cui egli si farà direttamente carico e sosterrà le spese, per ricevere poi compensazione in conto affitto, con tempi e modalità da definire. Detti interventi potranno anche essere proposti dal concessionario e dovranno essere preventivamente autorizzati dal

Comune di Reggio Emilia, a seguito della ricezione di idonea documentazione (relazioni tecniche, preventivi con descrizione delle opere, etc). Tali nuove opere, se riconosciute come necessarie ed autorizzate dal Comune in forma scritta, saranno eseguite e rendicontate secondo le stesse modalità descritte all'Art. 2 .

#### **ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERICA**

1. Fatte salve le opere come sopra autorizzate da eseguirsi a cura del concessionario, gli oneri di manutenzione straordinaria per tutto il rimanente periodo contrattuale restano a carico del Comune di Reggio Emilia concedente, specie quelli riferibili al cosiddetto "rischio immobile", riguardanti le strutture portanti, le strutture murarie principali e le coperture esistenti, comprese le relative certificazioni d'idoneità statica, così come la sostituzione integrale di reti tecnologiche ed impianti principali dell'edificio (es. centrali termiche, ecc.), per causa di vetustà o eventi calamitosi non imputabili al conduttore, da eseguirsi per il mantenimento delle normali condizioni d'uso e/o per la conservazione del patrimonio. Nel caso, le parti potranno accordarsi sulle relative modalità d'intervento.

2. Al concessionario è anche consentito eseguire, previo consenso scritto del Comune e nel rispetto delle normative, tutte le opere interne o modifiche che riterrà opportune per il conveniente svolgimento della sua attività, fatta salva la facoltà del Comune stesso di richiedere poi la rimessa in pristino dello stato dei locali al cessare della concessione.

3. Il concessionario rinuncia in ogni caso a qualsiasi rimborso indennità, interesse per le spese manutentive sostenute e per interventi di innovazione o miglioria non autorizzati, eseguiti a qualsiasi titolo sull'immobile oggetto di concessione.

4. La mutata destinazione d'uso dei locali, l'esecuzione di modifiche in assenza di autorizzazione della proprietà e/o in contrasto con le norme urbanistico edilizie vigenti nel Comune competente per territorio produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario.

5. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune a fronte di modifiche (anche parziali) alla destinazione d'uso pattuita e/o all'esecuzione di lavori non autorizzati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del concessionario.

#### **ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA E ONERI ACCESSORI**

1. Il concessionario si impegna fin da ora e per tutta la durata del contratto ad eseguire la regolare e continua manutenzione ordinaria degli immobili, fabbricati ed aree annesse, a norma dell'art.1576 e seguenti del C.C., sostenendo inoltre tutti gli oneri inerenti ai consumi di riscaldamento, acqua, luce, gas, telefono, smaltimento rifiuti ed ogni altro onere inerente all'esercizio dell'attività svolta nell'immobile.

2. L'importo di dette spese verrà pagato dal concessionario tramite contratti d'utenza diretta, ove possibile, in alternativa egli risulterà comunque intestatario delle forniture, con impegno ad eseguire i riparti per richiedere la motivata suddivisione delle spese.

3. Sono poste inoltre, a carico del concessionario le seguenti prescrizioni:

- coprire con regolare polizza assicurativa tutta la propria attività di gestione e conduzione dell'immobile;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare senza indugio al Comune ogni fatto che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.

#### **ART. 8 - CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Il concedente fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, rilasciato in data 02/09/2021 col n° 03218-242006-2021.

Il concessionario dichiara di averlo ricevuto insieme alle informazioni tecniche del caso.

## **ART. 9 - GESTIONE DELLE PARTI COMUNI**

1. L'area cortiliva antistante l'albergo, il parco (castagneto) ed il viale d'accesso sono di uso comune con le rimanenti palazzine del Plesso immobiliare ex Colonia Roversi.
2. Il concessionario si impegna a presidiarli con la dovuta continuità, eseguendo la pulizia degli spazi di ordinario utilizzo (pulizia del fogliame, sgombero neve e quant'altro), assumendo l'impegno di segnalare tempestivamente al Comune ogni inconveniente e/o situazione imprevista eccedente all'ordinaria gestione.
3. Qualora le rimanenti palazzine (mappali 480 e 481 sub.1) fossero assegnate in conduzione ad altri soggetti, il concedente si riserva di disciplinare l'uso comune delle predette aree comuni, nel rispetto delle esigenze che ne derivassero.

## **ART. 10 - ATTREZZATURE ED ARREDI**

1. Gli arredi e le attrezzature presenti nell'immobile sono di proprietà del concessionario, comprese le attrezzature necessarie per i servizi di cucina, lavastoviglie, lavanderia e quant'altro necessita per la gestione della struttura turistico-alberghiera.
2. Il concessionario si impegna a garantirne il periodico reintegro, al fine di mantenere la struttura ricettiva in piena efficienza e complessivamente idonea alla destinazione d'uso pattuita.

## **ART. 11 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.**

1. Il concedente è tenuto a munirsi di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio dell'attività connessa alla destinazione pattuita, assumendosi tutte le responsabilità conseguenti all'esercizio, sollevando pertanto il Comune da qualsiasi onere e/o richiesta di risarcimento per fatti, omissioni e inconvenienti in materia.

## **ART. 12 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE**

1. La concessione si intende rilasciata esclusivamente a favore del soggetto firmatario della scrittura e non potrà essere ceduta a terzi, con ciò intendendosi espressamente vietata la sub-concessione, neppure parziale e per nessun motivo.

Nell'ipotesi di una cessione d'attività, i successori o aventi causa che intendessero subentrare nell'esercizio della presente concessione dovranno rivolgersi direttamente all'Amministrazione Comunale proprietaria dell'immobile, per ottenere il preventivo consenso e permettere l'adozione dei necessari atti.

2. Il concessionario potrà anche avvalersi della collaborazione di altri enti o associazioni per lo svolgimento della sua attività, nel rispetto della destinazione pattuita, ferma restando in tal caso la sua diretta ed esclusiva responsabilità nei confronti del Comune.

3. Il Comune, a mezzo dei propri Servizi competenti o di soggetti terzi incaricati nel caso di appalto del servizio, al fine di ospitare i soggiorni estivi dei ragazzi, ovvero per iniziative di carattere socio-educativo, si riserva in via prioritaria l'utilizzo della struttura (alle condizioni economiche da concordarsi) per il periodo decorrente dalla seconda metà del mese di Giugno alla seconda settimana di Agosto comprese di ogni anno, per l'intera durata della concessione.

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

1. Il Comune si riserva la facoltà di accesso per controllo ai locali senza obbligo di preavviso, indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati anche e in qualsiasi momento, tramite il personale del Comune o strutture ad esso collegate.

## **ART. 14 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI**

1. Di qualsiasi danno, senza riguardo alla sua natura e al suo ammontare, che a seguito del rilascio della concessione in argomento dovesse derivare a terzi, anche in relazione all'attività svolta all'interno del fabbricato, dovrà rispondere in proprio soltanto il

concessionario, che dovrà pertanto mantenere indenne il Comune e farsi carico di tutte le spese che il Comune stesso, eventualmente chiamato in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posti a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere legale/giudiziario.

#### **ART. 15 – 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.

#### **ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI**

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.

#### **ART. 17 - ELEZIONE DEL DOMICILIO**

A tutti gli effetti della presente scrittura, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 (RE);
- Società Il Castagno s.n.c. di Govi e Magnani, in via Nazionale Sud 3/B (Ventasso, frazione di Busana - RE).

#### **ART. 18 - FORO COMPETENTE**

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto saranno gestite dal Tribunale di Reggio Emilia o dal Tribunale Amministrativo Regionale, se ritenuto di competenza.

#### **LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

IL CONCEDENTE  
COMUNE DI REGGIO EMILIA

Dr. Alberto Prampolini

IL CONCESSIONARIO  
IL CASTAGNO S.N.C.  
DI GOVI E MAGNANI  
Alessandro Govi