



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 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 in uso

all'**Agenzia Locale per la Mobilità ed il Trasporto Pubblico Locale s.r.l.** (di seguito denominato Concessionario), con sede legale a Reggio Emilia, via Giuseppe Mazzini n. 6, Codice Fiscale e P.IVA 02558190357, rappresentato dal dr. Stefano Riva nato a Reggio Emilia (RE) in data 29/12/1961 (Codice Fiscale RVISFN61T29H223K), nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede aziendale.

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 sito a Reggio Emilia in via Emilia Santo Stefano n.39/h-i, piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 133, col mappale 15 sub. 9 di categ. C/1, classe 10, superficie

catastale mq.132,00.

Si allega la planimetria catastale dell'immobile, conforme allo stato di fatto.

2) FINALITÀ

L'immobile sopra descritto viene assegnato con la destinazione d'uso a servizi per il personale viaggiante e servizi istituzionali in genere del gestore di T.P.L. operante sul territorio.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/07/2022 e con scadenza al 30/06/2028. 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 Concessionario avrà la facoltà di recedere dal contratto di concessione in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, dandone avviso al Comune concedente mediante PEC (posta elettronica certificata), almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza dover corrispondere al Concedente alcunché a titolo di penale, danno o a qualsiasi altro titolo a fronte di recesso anticipato.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, è stabilito in Euro 12.512,00 annui, da versare in rate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Concedente).

A decorrere dal 2° anno il corrispettivo sarà poi aggiornato annualmente, in base al 100% delle variazioni massime accertate dall'ISTAT, indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie ed impiegati generale (FOI) al netto dei tabacchi.

La variazione percentuale sarà applicata solo in aumento, registrata rispetto all'anno

precedente, riferita al mese antecedente quello di stipula del contratto.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

Tuttavia, stante la necessità di eseguire un intervento di ristrutturazione dei servizi igienici, con lavori che sono concordati a cura e spese del concessionario come più dettagliatamente previsto al successivo art.7, si conviene che con inizio dal 01/01/2023 il canone sia decurtato di un importo complessivo di euro 18.000,00 ripartito in due annualità consecutive. Nel caso che la fine dei lavori avvenisse dopo la suddetta data, si applicherà la decurtazione sul canone a decorrere dal mese successivo alla chiusura del cantiere con rilascio delle certificazioni richieste.

5) SUB-CONCESSIONE

Fatto salvo il rispetto della destinazione pattuita in contratto, è ammessa la facoltà di sub-concessione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, previa informazione in forma scritta al Concedente, compresa l'intestazione di tutti i contratti d'utenza necessari al sub-concessionario.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è invece tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà autorizzare il subentro di un nuovo Soggetto nella conduzione dei locali.

Di norma, 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, pertanto dichiara di conoscere le attuali condizioni e stato manutentivo, con ciò ritenendolo idoneo all'uso pattuito, con unica eccezione dello stato manutentivo dei servizi igienici che dovranno essere ristrutturati (vedi art.7).

I locali gli verranno pertanto confermati in disponibilità nello stato di fatto in cui si trovano, dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienici, il tutto verificato e riconosciuto funzionante.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, che si rendessero necessarie in funzione delle proprie esigenze di servizio, saranno 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, inclusive di avvenuta ristrutturazione dei servizi igienici, 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.

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 innovazioni si rinvia al successivo art. 9.

7) RISTRUTTURAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI

Stante la necessità che i servizi igienici siano ristrutturati, le parti concordano che il Concessionario si faccia carico del relativo intervento edilizio, sostenendone la direzione tecnica, gli oneri esecutivi e le spese, ferma restando l'applicazione delle modalità di rimborso previste tramite decurtazione sul canone (vedi art. 4), considerato che trattasi di opere di manutenzione straordinaria e pertanto rientranti nelle competenze della proprietà dell'immobile, ai sensi della normativa vigente.

I suddetti lavori dovranno essere svolti entro il termine di 6 mesi dalla data di comunicazione di avvio dei lavori trasmessa dal Concessionario al Concedente.

Sulla base dei preventivi di spesa forniti dal concessionario, i lavori da eseguirsi sono riassunti come segue:

- demolizione del pavimento in ceramica esistente, compreso sottofondo dello spessore di circa 5 cm, rimozione delle tubazioni vetuste d'impianto idrico e dei sanitari esistenti, wc alla turca ecc.;
- fornitura e posa di un nuovo massetto di sottofondo e posa di un nuovo pavimento in gres porcellanato;
- fornitura e posa di nuove tubazioni d'impianto idrico, di nuovi sanitari (n.2 wc a pavimento con relativa cassetta di scarico), di un lavabo a colonna con rubinetteria, di un termo-arredo e di un asciugamani elettrico;
- fornitura e posa di nuove porte interne in legno, complete di ferramenta;
- chiusura a soffitto di parete divisoria bagno esistente;
- demolizione di intonaci ammolorati, riprese e stuccature con nuovi intonaci deumidificanti, tinteggio interno completo;
- assistenza qualificata su lavorazioni impianto idraulico e impianto elettrico;
- rimozione e smaltimento di macchina per il raffrescamento esistente;

Le spese effettive sostenute dal concessionario stesso, da documentarsi con fatture pagate e con regolari certificazioni di conformità dei lavori eseguiti, saranno poi compensate dal Comune tramite detrazione dal canone, fino a concorrenza massima di euro 18.000,00.

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire ispezioni a mezzo di propri tecnici, per valutare le modalità esecutive ed i materiali impiegati in corso d'opera.

Le modalità di compensazione sono precisamente definite all'art. 4, ferma restando l'avvenuta esecuzione dei lavori entro i termini concordati e l'acquisizione dei documenti richiesti.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concedente fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali N. 06340-055796-2016, eseguito in data 27/06/2016 ai sensi del D.L.63/2013, che si allega al presente atto.

9) MODIFICHE O INNOVAZIONI AI LOCALI

L'edificio d'appartenenza è di vecchia costruzione, pertanto sottoposto in via preventiva alle disposizioni del vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004).

Anche in virtù di tale contesto architettonico, fatta eccezione per i lavori già autorizzati di cui all'art. 7, il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche di alcun genere senza il preventivo consenso della proprietà, che potrà autorizzarle previa esecuzione delle dovute verifiche di legge.

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 d'approvazione per automatismo a favore 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.

10) PRESENZA APPARATI DI PROPRIETÀ COMUNALE

All'interno dei locali sono presenti impianti tecnologici inclusi nel sistema di videosorveglianza cittadina, che il Comune ha l'obbligo di mantenere e gestire in collaborazione con le forze dell'ordine, con capacità d'intervento in tempi ridotti da parte del personale tecnico addetto.

Di ciò si è tenuto conto in sede di definizione del canone pattuito all'art. 4.

11) 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.

12) 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 (ove possibile) mediante contratti d'utenza diretti, pertanto sarà premura del Concessionario provvedere anche alla risoluzione dei medesimi al termine della concessione, prima della riconsegna dei locali.

Le pertinenti spese tipo condominiale saranno invece pagate tramite la competente amministrazione del Condominio "Monte Pasubio", sulla base dei criteri di riparto approvati.

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.

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 in data 06.11.1999 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 e i conduttori di immobili. 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 propria attività svolta all'interno dei locali.

13) INTERVENTI SULLE FACCIATE

Il Concessionario prende atto che il Condominio d'appartenenza dei locali potrà in futuro eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o necessari, interventi di abbellimento e restauro della facciata esterna dell'immobile, che è di vecchia costruzione.

Nel caso, il Concessionario non pretenderà alcuna forma di indennizzo, anche

nell'ipotesi in cui tali lavori dovessero eccedere la durata di 20 giorni, fatta salva la richiesta di riduzione (eventuale) del canone proporzionata ad intervenuti limiti di godimento dei locali.

14) 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;
- puntuale comunicazione e gestione dei rapporti col Condominio, in occasione dei previsti lavori di ristrutturazione dei servizi igienici;
- 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.

15) 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 per le attività di conduzione sopra descritti, il Concessionario (o eventuale sub-concessionario ai sensi dell'art. 6) si impegna a stipulare 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.

16) GARANZIE

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

17) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Fatto salvo quanto riportato al precedente art.10, Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

18) 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 Concedente provvederà al pagamento (in unica soluzione) 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 se dovute.

19) FORO

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale Amministrativo Regionale.

20) 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.

21) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale.

22) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata in forma scritta.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario

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), 7), 8), 9),10),11),12),13),14),15),16),17), 18), 19), 20), 21), 22).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario
