

CONTRATTO DI CONCESSIONE

SOGGETTO CONCEDENTE: 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, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 106451 del 29/06/2020, 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

SOGGETTO CONCESSIONARIO: Centro Sociale Papa Giovanni XXIII s.c.s. onlus (di seguito denominato Concessionario), con sede legale a Reggio Emilia in via Madre Teresa di Calcutta n.1/E, Codice Fiscale n°80039730355 - Partita IVA n°01838960357, qui rappresentata dal Sig. Fabio Salati nato a [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]), residente al [REDACTED] in via [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in via Casaloffia n.15, frazione di Cella, composto da una palazzina isolata su lotto di superficie fondiaria mq. 1.625,00.

L'edificio è disposto su due piani utili fuori terra, oltre ai piani seminterrato e sottotetto parzialmente utilizzabili.

Al Catasto Fabbricati figura censito sul Foglio 16 col mappale 67 sub. 5, di categoria B/1, classe 1, consistenza mc. 3152, superficie catastale mq. 722 e rendita catastale Euro 2.930,16.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato con la destinazione d'uso a "Struttura per attività socio-assistenziale", con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto, fatto salvo il disposto dell'art.8).

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/01/2023 e con scadenza al 31/12/2028, rinnovabile alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, previa richiesta del Concessionario che dovrà pervenire con lettera raccomandata A.R. o PEC da inoltrarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il rinnovo deve essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione, rimanendo comunque subordinato alla positiva verifica della condotta tenuta dal Concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste. Per quanto non espressamente menzionato, si farà riferimento alle disposizioni del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera C.C. I.D. n°110 in data 29/10/2018 e s.m.i.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito in Euro 31.000,00 annui, da versare in rate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 di ogni anno, su specifica richiesta del Comune tramite procedura PagoPa.

Si conviene che, per le prime due annualità, verrà decurtata dal canone la somma il cui limite massimo è indicato al successivo art. 6), corrispondente alle spese sostenute/da sostenere per i lavori di manutenzione straordinaria posti a carico del Concessionario anch'essi descritti nell'articolo medesimo, suddivisa in rate di uguale importo.

Decorsi 30 giorni dalla scadenza indicata sul titolo di incasso, il mancato pagamento totale o parziale del corrispettivo dovuto costituisce in mora il conduttore, ai sensi dell'art. 1219 del C.C., in ogni caso e qualunque ne sia la causa.

Da tale data verranno calcolati gli interessi di mora al tasso di riferimento in vigore.

Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni massime del costo vita accertate dall'ISTAT, al 100%. Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del concedente.

Per il periodo di occupazione pregressa dell'immobile dal 01/04/2022 al 31/12/2022 sarà pagato un indennizzo complessivo di Euro 18.900,00 su richiesta del Comune, tramite procedura PagoPA.

5) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

E' 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, purché in possesso dei requisiti previsti nel bando e nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 2)

Il Concedente si impegna a rilasciare di norma il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi. L'autorizzazione non sarà in ogni caso rilasciata qualora non sia trascorso almeno il periodo di anni 3 (tre) dalla stipula del presente contratto.

6) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Comune consegnerà l'immobile libero da persone e cose, nello stato di fatto in cui si trova. Il Concessionario dichiara di averlo visitato, di conoscerne lo stato manutentivo e con ciò di ritenerlo complessivamente idoneo all'uso pattuito.

L'edificio di via Casaloffia così come consegnato risponde allo stato edilizio-catastale legittimato, complessivamente provvisto di impianti e reti tecnologiche, in linea generale con l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento alimentato con centrale termica esterna a gpl, l'impianto idrico, ecc. tutti funzionanti.

Tuttavia si è riscontrata la necessità di eseguire alcuni interventi di manutenzione straordinaria, per mantenere la funzionalità dell'impianto idrico e di erogazione dell'acqua calda sanitaria, ragion per cui Il Concessionario assume l'onere di eseguire a sue spese, le opere di seguito descritte:

1. sostituzione con carattere d'urgenza del bollitore per produzione di acqua calda sanitaria, con posa delle relative tubazioni (provvisorie) di adduzione dalla centrale termica nell'area cortiliva adiacente;
2. sostituzione (definitiva) delle tubazioni idriche esistenti, per acqua fredda e calda sanitaria, dalla centrale termica alla lavanderia del piano seminterrato;
3. installazione di un impianto addolcitore automatico elettronico, comprensivo di pompa dosatrice, filtri e raccorderie varie.

Il dettaglio dei lavori è precisamente allegato all'istanza di contributo spese del Concessionario, pervenuta tramite PEC in atti comunali con P.G. n.2022/233860.

L'esecuzione di tali opere dovrà essere affidata alla direzione di un Tecnico abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità, il Comune potrà presidiarla tramite il proprio personale, con funzioni di supporto tecnico e di controllo.

Gli interventi eseguiti dovranno risultare provvisti di regolari certificazioni di conformità, rilasciate a cura delle ditte artigiane incaricate, con obbligo di depositarne copia presso il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio.

Le opere ed addizioni così realizzate dal Concessionario saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, previo collaudo, il quale gli riconoscerà un equo indennizzo di importo corrispondente alla spesa effettiva sostenuta e documentata con regolari fatture, fino a concorrenza massima di Euro 10.000,00 (IVA compresa), con le modalità ed i tempi già specificati al precedente art. 4).

Le parti convengono che gli interventi di adeguamento funzionale ed adeguamento agli impianti esistenti, questi ultimi anche di carattere straordinario con deroga agli artt.1576 e 1609 C.C., in materia di sicurezza, prevenzione incendi, eliminazione barriere architettoniche, in materia igienico-sanitaria e similari siano a carico del Concessionario.

Eventuali altre modifiche e/o integrazioni sugli impianti e reti tecnologiche esistenti, che si rendessero necessarie in funzione della specifica attività svolta dal Concessionario nei locali, saranno ugualmente a carico dello stesso e soggette a certificazione di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne una copia presso i competenti uffici comunali. Il rinnovo del tinteggio degli interni rimane a carico del Concessionario entrante, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Più in generale, fatta eccezione per quanto già stabilito nei commi precedenti, restano poi a carico della proprietà gli oneri relativi ad interventi edilizi di natura straordinaria necessari per eventuali gravi carenze strutturali o di consistenza simile, che fossero riscontrate in qualsiasi fase del rapporto contrattuale, così come gli interventi di integrale sostituzione di reti tecnologiche, impianti e/o loro componenti principali (caldaia per riscaldamento, ecc.) verificati non più funzionanti, previo accertamento a mezzo dei propri tecnici. Per questi ultimi interventi, le modalità attuative potranno essere appositamente concordate fra le parti.

Di tutto ciò si è complessivamente tenuto conto in sede di pattuizione del canone.

Al termine della concessione, compresa l'ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa, il Concessionario dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili. Per le migliorie ed addizioni ai 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, n. 00372-369578-2022 in corso di validità. il Concessionario dichiara di averlo ricevuto, unitamente alle informazioni tecniche del caso.

8) MODIFICHE E INNOVAZIONI AI LOCALI

L'edificio è sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", con emissione di specifica dichiarazione d'interesse culturale emessa dalla competente Direzione Regionale col n.1080 in data 08/03/2007.

Il Concessionario dichiara di esserne a conoscenza, impegnandosi a non eseguire modifiche edilizie o innovazioni o mutare la destinazione del bene concesso senza

aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Concedente e delle competenti autorità.

Considerate la classificazione e le caratteristiche dell'edificio, si evidenzia fin d'ora il divieto di eseguire alterazioni dei tratti architettonici e delle volumetrie esistenti.

L'eventuale silenzio del Concedente non produrrà alcun effetto favorevole per il Concessionario.

In linea generale, tutte le spese relative a modifiche o innovazioni dei locali, pure se regolarmente 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, salvo diversa disponibilità e determinazione da parte del Concedente.

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 energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia, oneri smaltimento fognario, rifiuti e più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali e all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

L'importo di dette spese sarà pagato mediante contratti d'utenza diretti, poiché l'edificio è dotato di autonome forniture. Sarà a carico del Concessionario l'attivazione e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento ecc...al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

Ferme restando le condizioni di consegna dell'immobile già descritte al precedente Art. 6), il Concessionario si farà poi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art. 17), 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 tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica del funzionamento di impianti tecnologici e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi, in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, in funzione della tipologia di attività svolta.

11) INTERVENTI DEL CONCEDENTE

Il Concedente potrà in ogni tempo eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o necessari, gli interventi di restauro delle facciate dell'edificio, gli interventi di ristrutturazione del tetto compresa la sostituzione dei canali di gronda, gli interventi di consolidamento

statico ed interventi edilizi di pari entità, 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 che ne dovesse pregiudicare il normale godimento, la sola riduzione del corrispettivo proporzionata alla durata degli interventi. L'eventuale necessità di interventi indifferibili ed urgenti come sopra menzionati sarà comunicata al Concessionario con congruo preavviso.

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.
- 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.

14) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE GARANZIE

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, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, suoi eventuali rinnovi e proroghe un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a

terzi (tra i quali il Comune di Reggio Emilia) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione siglata con il Comune di Reggio Emilia, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro

- RCO Euro 3.000.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;

committenza di lavori e servizi in genere;

preparazione, somministrazione di cibi e bevande;

organizzazione di manifestazioni

danni a cose in consegna e/o custodia;

danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;

danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;

danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;

danni subiti e/o arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione, compresa la responsabilità personale degli stessi;

interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;

danno biologico;

danni non rientranti nella disciplina "INAIL";

malattie professionali

Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Reggio Emilia, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 1.511.136,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro,

* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e con almeno 5 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al Concessionario di produrre al Comune idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

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 punto b) 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 annuale 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) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito d'uso (art. 4) comprensivo degli oneri contrattuali (art. 16) entro i termini fissati per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 14, l'elusione del divieto di cui all'art. 5, il mutamento della destinazione dell'uso dell'immobile (artt. 2 e 8), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 8) produrranno ipso iure la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno arrecato al Concedente. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal concessionario al concedente alle scadenze convenute costituirà il concessionario in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli 6), 8), 9), 10), 12) o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il concedente, a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del concedente.

Costituisce altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio delle attività nell'immobile per un periodo superiore a 3 mesi, salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
- la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario, per qualsiasi causa;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità da parte del Concessionario di condurre le attività esercitate nell'immobile;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fidejussione.

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

18) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e s.m.i.).

I trattamenti saranno effettuati per le sole finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per adempiere ad eventuali obblighi previsti dalla legge, dai regolamenti o dalla normativa comunitaria.

19) 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 TAR se di competenza.

20) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario elegge il proprio domicilio in

21) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, li.....

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Le parti.....

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).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Le parti.....