



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, 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 33 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;

concede in uso

alla società **Pallacanestro Reggiana s.r.l.** (di seguito denominata **Concessionario**), con sede legale a Reggio Emilia, via Martiri della Bettola n.47, Partita IVA 00532610359, legalmente rappresentata dalla Sig.ra Veronica Bartoli, nata a il C.F., in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione.

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 posto in piazza Prampolini n°5/L e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 125, mappale 366 sub. 5 di categoria C/1 (negozio), classe 12, consistenza mq. 53,00 e rendita catastale di Euro 1.686,13.

L'immobile è precisamente composto da spazio vendita con ingresso principale e vetrina sulla piazza Prampolini al n.5/L, con annesso disimpegno e servizio igienico.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato in continuità al precedente contratto di concessione amministrativa, registrato a Reggio Emilia in data 21/09/2016 al n. 6429 serie 3, per la specifica destinazione d'uso di negozio per la vendita di articoli sportivi, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto in assenza di specifica autorizzazione del Comune.

Sono vietati l'installazione e l'uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del TULPS, cioè apparecchi con video giochi e slot machine.

3) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concedente, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., fornisce l'attestato di prestazione energetica n. 06765-108416-2015 rilasciato dall'arch. Serafino Rosario Domenico il 17/11/2015. Il Concessionario dichiara di averlo ricevuto, unitamente alle informazioni tecniche del caso.

4) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/05/2023 e con scadenza al 30/04/2029, 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 si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso minimo di sei mesi da comunicarsi in forma scritta o a mezzo PEC.

5) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito in Euro 18.950,00 annui, da versare in rate semestrali anticipate su specifica richiesta del Comune (Concedente) che avverrà tramite procedura PagoPa.

A decorrere dal 2° anno, il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente in aumento, sulla base del 100% delle variazioni massime accertate dall'ISTAT nell'anno precedente.

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

Per l'occupazione ininterrotta progressiva dei locali dalla scadenza del cessato contratto, così precisamente dal 01/09/2022 al 30/04/2023, sarà dovuto un importo forfettario di € 12.600,00.

6) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione del locale, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo, in assenza di una preventiva autorizzazione scritta del Comune.

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 necessari requisiti 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 che saranno comunque notificati.

7) CONSEGNA E ADATTAMENTO FUNZIONALE

L'immobile è già nella completa disponibilità del Concessionario in forza del cessato contratto sottoscritto in data 20/09/2016, egli dichiara pertanto di conoscerne lo stato manutentivo e con ciò di ritenerlo complessivamente idoneo all'uso pattuito.

I locali sono provvisti di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico, servizi igienici, tutti funzionanti.

La revisione, le modifiche e/o integrazioni sugli impianti e reti tecnologiche esistenti che si rendessero necessarie in funzione delle specifiche esigenze del Concessionario sono ammesse con oneri tutti a suo carico, soggette a certificazione di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne una copia presso i competenti uffici comunali.

Tutte le opere eseguite all'interno dei locali dovranno essere affidate alla direzione di un Tecnico abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità, il Comune ne presidierà l'esecuzione tramite il proprio personale, con funzioni di supporto tecnico e di controllo.

L'arredamento e le attrezzature necessarie per allestire i locali in funzione all'esercizio dell'attività svolta sono a totale carico del Concessionario, compresa la relativa manutenzione e sostituzione periodica.

Il rinnovo del tinteggio degli interni, comprensivo di risanamento degli intonaci, è posto 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 saranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo punto 8) per le migliorie ed addizioni, sgomberati da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando il sito libero da persone e cose.

Il Concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso del Comune (per l'aspetto patrimoniale), in ogni caso dovrà sempre attenersi alle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata a cura della Direzione Regionale per i beni ed attività culturali in data 23/11/2015:

- a) la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante interventi restaurativi e manutentivi, le modalità di fruizione saranno quelle

consentite da destinazione commerciale e terziaria, con particolare attenzione al decoro dell'immobile.

b) 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.;

c) ai sensi dell'art. 20, l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo.

A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti delle modifiche alla consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

d) Il bene, in quanto dichiarato d'interesse culturale, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29 commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs 42/2004, ovvero opere di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio nonché il suo status di bene oggetto di provvedimento di tutela e, nel caso specifico, si impegna a comunicare alla Soprintendenza la variazione (eventuale) di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, fatta salva la preventiva autorizzazione del Comune. Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali (anche se autorizzate dal Concedente), ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico-catastali che fossero necessarie con relativi adempimenti,

rimarranno ad integrale carico del Concessionario, che in forza del presente contratto è delegato a presentarle direttamente presso le competenti autorità, fatta salva la preventiva autorizzazione imposta al comma 1 del presente articolo.

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

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, poiché l'immobile è dotato di autonome forniture. Saranno a carico del

Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura per utenze di energia elettrica, acqua potabile, telefono, ecc. al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

In caso di difficoltà tecniche imprevedute, es. per la fornitura di acqua potabile che non risultasse possibile rendere autonoma, le spese di competenza dei locali saranno quantificate e addebitate dal Concedente, in forma di rimborso forfettario.

Ferme restando le condizioni iniziali di consegna dell'immobile già descritte al precedente art. 7), 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. 16), 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 tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica del funzionamento degli impianti e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta).

11) 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 a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

12) 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 proprio 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.

13) GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Concessionario dichiara di aver già costituito a favore del Concedente una fidejussione assicurativa di importo pari ad Euro 4.500,00 (in forza del cessato contratto), la quale dovrà essere prorogata e 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 sia per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile che per l'eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito per un periodo superiore ad un trimestre.

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 e seguenti del c.c., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto. Il Concessionario è tenuto ad integrare la fideiussione di cui il Concedente abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento.

14) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

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

15) SPESE CONTRATTUALI

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 (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.

16) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 5) comprensivo degli oneri accessori (art. 10), entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 13), l'elusione del divieto di cui all'art. 6, il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (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 a favore del Concedente nonché le responsabilità connesse allo speciale status del bene oggetto di concessione. 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 7), 10), 11), 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, 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.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il diniego di autorizzazione da parte della Soprintendenza al cambio di destinazione d'uso dei locali (eventualmente) richiesto dal Concessionario, con o senza opere;
- 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 di condurre le attività esercitate nei locali concessi ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione;

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.

17) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti hanno 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 originario o predisposto in esecuzione del presente contratto.
3. L'obbligo di cui ai commi 1 e 2 non concerne 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 segretezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e 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) FORO COMPETENTE

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, secondo materie di competenza.

19) 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 presso la propria sede aziendale.

20) RINVIO

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia ed alla L. 241/90.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

Pallacanestro Reggiana srl

Sig.ra Veronica Bartoli

IL CONCEDENTE

Comune di Reggio Emilia

Dott. Alberto Prampolini