



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### CONTRATTO DI CONCESSIONE TEMPORANEA

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 33 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

#### Concede in uso

**A A.N.P.E. - REGGIO EMILIA - ASSOCIAZIONE NOTARILE PROCEDURE ESECUTIVE (di seguito denominato Concessionario)**, con sede a Reggio Emilia in via Paterlini n.1, codice fiscale e Partita IVA 01827620350, rappresentata dalla dott.ssa Rubertelli Valentina, C.F. RBRVNT68E50F839H, in qualità di Presidente dell'Associazione.

**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 via Avvenire Paterlini n. 1, piano terra del Palazzo di Giustizia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111 col mappale 143 sub. 6, di categoria A/10, classe 2, superficie catastale mq. 262,00 e rendita Euro 2.246,59.

L'immobile è precisamente composto da n.4 locali ad uso ufficio, n.3 locali ad uso archivio, ripostiglio, spazi di disimpegno e servizi igienici multipli.

A titolo provvisorio, senza alcun aggravio di canone, è compreso il locale seminterrato adibito a sala riunioni/biblioteca (superficie mq. 30,00), con riserva di eventuale recupero della disponibilità per i fini istituzionali del plesso d'appartenenza, a discrezione del Concedente.

#### 2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato per la specifica destinazione d'uso ad uffici della sede Associazione Notarile, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto, in assenza di specifica autorizzazione del Comune.

#### 3) DURATA DELLA CONCESSIONE

Il contratto avrà decorrenza 01/06/2023 e scadenza 31/12/2023. Non è previsto il rinnovo. 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°53 in data 15/03/2011 e s.m.i.

#### **4) REVOCA/RICONSEGNA ANTICIPATA**

Il Concedente, per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale connesse con le attività dei servizi giudiziari e con le decisioni assunte dalla Presidenza del Tribunale, avrà la facoltà di chiedere ed ottenere dal Concessionario la riconsegna anticipata dei locali; ove abbia a verificarsi tale eventualità il Concedente s'impegna ed obbliga (compatibilmente con gli spazi disponibili) ad assegnare in concessione nuovi locali di idonee caratteristiche all'interno del medesimo Palazzo di Giustizia, per assicurare il prosieguo di attività dell'Associazione Notarile almeno fino alla data di naturale scadenza della presente scrittura così come sancita al precedente Art.3, il tutto da disciplinarsi con apposito provvedimento alle nuove condizioni da concordare, senza riconoscimento di qualsivoglia indennizzo in capo al Concessionario.

La concessione potrà altresì essere revocata d'ufficio qualora i locali venissero utilizzati per scopi diversi dalla destinazione pattuita, nel caso di mancato e/o ritardato pagamento del canone dovuto, al verificarsi di qualsiasi atto di omissione che comprometta il servizio o leda la convivenza del Palazzo di Giustizia.

L'eventuale provvedimento di revoca dovrà essere notificato dal Concedente con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, a mezzo di specifica comunicazione scritta.

Al verificarsi di detta eventualità di revoca, il Concessionario non avrà diritto a forme d'indennizzo, fatto salvo il rimborso del corrispettivo che egli avesse già pagato, in misura proporzionale ai mesi di utilizzo del locale che gli saranno sottratti.

Sempre in caso di revoca della concessione per specifica responsabilità e causa imputabili al Concessionario, resta impregiudicato il diritto a favore del Concedente ad ottenere il risarcimento di ogni eventuale danno subito.

Al Concessionario è analogamente riconosciuta la facoltà di recesso anticipato dal contratto, con preavviso di 3 (tre) mesi, senza alcun onere a suo carico.

#### **5) CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione è stabilito in Euro 15.170,00 annui, da versare in rate semestrali anticipate al 01/01 e 01/07 di ogni anno, su richiesta del Comune tramite procedura PagoPa.

#### **6) DIVIETO DI SUB - CONCESSIONE**

È espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

Eventuali subentri di conduzione da parte di Soggetti diversi, a qualsiasi titolo, devono essere preventivamente autorizzati dal Concedente, in forma scritta.

#### **7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Concessionario dichiara, a seguito della stipula del precedente contratto, di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. 00389-097665-2016 redatto dall'arch. Jacopo Favara il 17/11/2016, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio ai sensi del D. Lgs n. 192/2005 e s.m.i..

#### **8) CONDIZIONI MANUTENTIVE**

Il Concessionario è già immesso nel possesso dell'immobile in forza del precedente contratto scaduto in data 31/05/2023, pertanto dichiara di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, ritenendolo pertanto idoneo all'uso pattuito.

Egli dovrà far uso dell'ordinaria diligenza al fine di assicurare un razionale e responsabile utilizzo delle strutture affidategli, dovrà inoltre aver cura che i propri utenti assumano sempre un contegno corretto e civile. Il Concessionario si impegna a rispettare un orario di apertura e chiusura compatibile con le altre attività che si svolgono all'interno del Palazzo di Giustizia.

La revisione, le modifiche e/o integrazioni future sugli impianti e reti tecnologiche esistenti che si rendessero necessarie in funzione dell'allestimento dei locali sono ammesse con oneri tutti a carico del Concessionario, 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 interno è posto a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando il sito libero da persone e cose.

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.

#### **9) MODIFICHE O INNOVAZIONI**

Il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche murarie o innovazioni di analogia portata, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso del Comune.

Tutte le spese relative a modifiche o innovazioni 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.

#### **10) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.**

Col presente contratto il Comune delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni 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.

#### **11) 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.

Le spese per la fornitura di energia elettrica saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, con obbligo del Concessionario di provvedere sia all'attivazione che alla risoluzione in sede di riconsegna, al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

Per le spese di riscaldamento-raffrescamento ed acqua potabile+depurazione fognatura, le cui forniture dipendono da impianti centralizzati del Palazzo di Giustizia, si rinvia ad accordi con il Ministero di Grazia e Giustizia.

Resta intesa la facoltà che il Ministero possa operare in seguito periodici aggiornamenti di tale importo, in base all'aumento dei costi dei servizi erogati nel Palazzo d'appartenenza, previo rilascio di adeguate giustificazioni tecniche.

Il Concessionario si farà poi 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.

#### **12) INTERVENTI DEL CONCEDENTE**

Il Comune potrà in ogni tempo eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o necessari, interventi di abbellimento e restauro della facciata esterna dell'immobile d'appartenenza (Palazzo di Giustizia), con impegno ad adottare le misure necessarie a garantire la continuità di conduzione.

#### **13) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

- 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.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità del Palazzo di Giustizia, in materia di disciplina degli ingressi e dei conseguenti orari d'esercizio, ecc.

#### **14) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE**

Compatibilmente con l'attività di vigilanza che nel Palazzo di Giustizia viene effettuata da apposite organizzazioni di polizia ex lege, il Concessionario dovrà altresì provvedere alla custodia accurata e continuativa dei locali in suo possesso, il tutto nell'ambito degli orari di apertura al pubblico degli uffici del Tribunale.

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 e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

#### **15) 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 3.400,00 (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. 1945 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.

#### **16) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

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

#### **17) SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al rilascio della presente concessione saranno a carico del Concessionario.

#### **18) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

Il mancato pagamento del canone pattuito (art. 5) comprensivo degli oneri accessori (art. 12), entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 16), l'elusione del divieto di cui all'art. 7, il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (art. 2), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 10) 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 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.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio dell'attività per un periodo superiore a 3 mesi, salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare;
- la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario, per qualsiasi causa;
- 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.

#### **19) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

- 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 della Ditta Concessionaria.
- L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale predisposto in esecuzione del presente contratto.
- Gli obblighi di cui ai punti precedenti non sussistono per i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
- Il Concessionario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di riservatezza di cui ai punti precedenti e risponde per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
- In caso di accertata inosservanza degli obblighi suddetti, l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando che il Concessionario sarà tenuto a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.
- 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 della modalità e dei contenuti di detta citazione.
- Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate dalla Società in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.
- Il Concessionario non potrà conservare copia di dati e programmi della Amministrazione, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del Contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'Amministrazione.
- 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.

**20) FORO COMPETENTE**

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

**21) 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 sede assegnata.

**22) RINVIO**

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

**23) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO,**

**IL CONCESSIONARIO**  
Associazione Notarile  
Ufficio Centrale Procedure Esecutive  
Dott.ssa Valentina Rubertelli

**IL CONCEDENTE**  
Comune Di Reggio Emilia  
Dr. Roberto Montagnani