



## 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, n. 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 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**

alla Ditta **PLAY GAMES s.r.l.** (di seguito denominata Concessionario), con sede a Reggio Emilia in via Mazzacurati 1/3 – 1/4, partita IVA 01135650354, legalmente rappresentata dal Sig. Luca Golfieri, nato a ..... il ....., codice fiscale ....., nella sua qualità di Amministratore Unico della società;

**L'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:** Plesso immobiliare per uso attività sportive sito a Reggio Emilia in via Mazzacurati n.1/4.

**PATTI CONTRATTUALI:**

**1) OGGETTO**

Il presente contratto di concessione ha per oggetto il Plesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 216 col mappale 490 sub.4 di categoria D/6, rendita catastale (proposta) Euro 37.620,00.

Il Plesso sportivo comprende precisamente un edificio su tre livelli adibito a palestra denominata "Fit-Village", una piscina scoperta con servizi igienici dedicati, una tettoia aperta su tutti i lati per allenamenti, aree scoperte attrezzate per il volley e beach volley, aree verdi con alberature e collegamenti annessi.

**2) DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà decorrenza dal 01/07/2023 e scadenza al 30/06/2024.

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.

**3) CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone annuo di concessione è fissato in Euro 100.000,00 (centomila) da versare in rate trimestrali anticipate di Euro 25.000,00

(venticinquemila) cadauna, su richiesta del Comune tramite procedura PagoPa.

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.

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

È espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo, salvo utilizzo da parte di società interamente controllata dal Concessionario.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente.

#### **5) CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il Concessionario è già occupante del Plesso immobiliare ad uso sportivo, del quale Egli dichiara di ben conoscerne le attuali condizioni e stato manutentivo, con ciò ritenendolo idoneo all'uso pattuito, così per l'intera durata del contratto, salvo adeguamenti eventuali che saranno comunque a suo carico (vedi artt. 9 e 10).

Il Plesso sportivo di via Mazzacurati è rispondente allo stato edilizio-catastale legittimato, complessivamente provvisto di impianti e reti tecnologiche funzionanti, in linea generale con l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, ecc. tutti adeguati agli usi attualmente praticati.

L'immobile è concesso temporaneamente e nello stato di fatto in cui si trova, in attesa che il Comune possa redigere e pubblicare il previsto

bando di gara, per definitiva riassegnazione. Pertanto resta inteso a carico del Concessionario ogni tipo di intervento manutentivo e/o adeguamento funzionale, anche di carattere straordinario che si rendesse necessario durante il periodo contrattuale.

Le parti riconoscono che di tutto ciò si è tenuto conto in sede di pattuizione del canone, il cui importo è così concordato al precedente art. 3).

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali saranno riconsegnati funzionanti nelle stesse condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso, salvo eventuali migliorie e/o innovazioni autorizzate (vedi art. 7).

#### **6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Concedente si impegna a fornire l'Attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, che è in corso di redazione, oltre alle pertinenti informazioni tecniche.

#### **7) MODIFICHE E/O INNOVAZIONI**

Il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere senza il preventivo consenso del Comune.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali in corso di concessione, anche se autorizzate dal Concedente, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecniche che fossero necessarie con relativi adempimenti, compresi gli aggiornamenti catastali, rimarranno ad integrale carico del

Concessionario, 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.

#### **8) 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 del Plesso sportivo, nel rispetto delle destinazioni d'uso attuali legittimate. Resta inteso che eventuali nuovi titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Concessionario, senza che il presente contratto di concessione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli competenti organi amministrativi. Il Concedente resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

#### **9) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese gestionali, compresi oneri per forniture di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia, oneri smaltimento rifiuti e più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione del Plesso sportivo, per tutte le attività che vi sono insediate.

L'importo di dette spese sarà pagato mediante contratti d'utenza diretti, poiché il Plesso sportivo è dotato di autonome forniture.

Saranno a carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione eventuale dei contratti di allacciamento, per qualsiasi causa.

Per i motivi già esposti all'art. 5), il Concessionario si farà carico della manutenzione integrale del Plesso sportivo, compresa la conduzione degli impianti tecnologici e quant'altro occorrente per adeguamenti funzionali degli stessi, in conformità all'evoluzione delle norme tecniche di legge e quant'altro, così durante l'intero periodo contrattuale.

#### **10) 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 e delle aree sportive;
- 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'immobile 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.
- astenersi da installazione ed uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del T.U.L.P.S., cioè apparecchi con video giochi e slot-machines con premi in denaro.

## 11) 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, 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.

## **12) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare l'immobile, a mezzo di proprio personale o soggetti incaricati, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

## **13) SPESE CONTRATTUALI**

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 comma 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 (marche da bollo, ecc...) 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.

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

Il mancato pagamento del canone pattuito all'art.3), l'elusione del divieto di cui all'art. 4), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (artt. 1 e 7), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 7) 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 verranno calcolati gli interessi di mora al tasso di intervento in vigore.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli 5), 7), 9), 10) e 11), 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.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio dell'attività per periodo di mesi 3 (tre) dalla decorrenza del contratto stabilita all'art. 2), 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 di condurre le attività esercitate nei locali concessi ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;

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

#### **15) 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 legale della società sita in Reggio Emilia, via Mazzacurati 1/3 – 1/4.

#### **16) 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. Il Concessionario è responsabile 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 risponde 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, l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando l'obbligo per il Concessionario di risarcire 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.

#### **17) RINVIO**

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano trattate dal Tribunale di Reggio Emilia e/o del Tribunale amministrativo regionale, secondo materie di competenza.

#### **18) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

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

IL CONCESSIONARIO

PLAY GAME S.r.l.

Sig. Luca Golfieri

IL CONCEDENTE

COMUNE di Reggio Emilia

dr. Alberto Prampolini