

CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI BENI IMMOBILI

SOGGETTO CONCEDENTE:

SCUOLE E NIDI D'INFANZIA - ISTITUZIONE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA,
rappresentata dal Direttore Dott. Nando Rinaldi,
con sede a Reggio Emilia in via Guido da Castello n°12,
C.F. n°00145920351.

SOGGETTO CONCESSIONARIO:

REGGIO CHILDREN s.r.l., con sede a Reggio Emilia in via Bligny n.1/A,
rappresentato dal Legale Rappresentante Dr. Cristian Fabbi
C.F./Partita IVA 01586410357

INDIVIDUAZIONE E DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE:

La concessione riguarda porzioni del Plesso Immobiliare denominato Centro Internazionale "Loris Malaguzzi" (ex Complesso Locatelli) sito a Reggio Emilia in via Bligny n. 1/A, di seguito accuratamente descritte con le pertinenti destinazioni d'uso.

Spazi concessi in uso esclusivo a Reggio Children srl:

- a. Insieme dei locali al 1° piano della villa (esclusa Sala del Consiglio) e n.5 salette al 1° piano della zona conferenze, per uso uffici ed attività di formazione del personale.
- b. Locali destinati ad usi commerciali (book-shop, caffetteria, ristorante) con pertinente terrazza, spazi di cucina, servizi igienici e pertinenze varie, ubicati al piano terra, 1° piano e sottotetto della zona piazza coperta.
- c. Spazi "Mostre-design" al 1° piano (soprastanti zona Atelier), per attività espositive.
- d. Auditorium e locali adiacenti

Spazi concessi in uso condiviso al 75% della disponibilità:

- e. Spazi della piazza coperta e hall d'ingresso del Centro Internazionale.
- f. Spazi di accoglienza e servizio dei laboratori

Spazi concessi in uso condiviso, al 50% della disponibilità:

- g. La Sala del riunioni del Consiglio al 1° piano della villa.
- h. La "Sala 70" con annesso spazio di disimpegno, al piano terra della villa.
- i. Laboratori "Atelier Raggio di Luce", con servizi igienici.
- j. Spazi Mostre per attività espositive con attigua Galleria d'ingresso, al piano terra della villa.
- k. Gli spazi di cantina/deposito al piano interrato della villa.
- l. L'intera area cortiliva di pertinenza del Plesso Immobiliare (escluso il verde attrezzato di esclusiva pertinenza della Scuola d'Infanzia e della Scuola Primaria) con gli annessi vialetti, vani tecnici (cabina elettrica, ecc.), apparati e reti tecnologiche.

CLASSIFICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero Plesso immobiliare del Centro Internazionale "Loris Malaguzzi" ha classificazione demaniale, in quanto dichiarato d'interesse culturale con Decreto n.597 del 07/03/2006 emesso dalla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione E.R., indi sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

Sulla mappa catastale le porzioni immobiliari così concesse sono individuate al Foglio 128 con mappali 76, 77, 79.

Al Catasto Terreni è censito il mappale 77, che rappresenta le aree cortilive scoperte

Al Catasto Fabbricati, le porzioni immobiliari concesse figurano censite sul Foglio 128 come segue:

- mappale 76 sub.1 di categoria B/5, classe 3, consistenza mc. 6.920,00, rendita cat. Euro 12.508,59;

- mappale 76 sub.2 di categoria D/3, rendita cat. Euro 16.911,00;

- mappale 79 sub. 8 di categoria B/6, classe 3, consistenza mc. 10.627,00, rendita cat. Euro 19.209,37;

- mappale 79 sub. 9 di categoria C/1, classe 12, consistenza mq. 2.638,00, rendita cat. Euro 73.025,35;

Si allegano quale parte integrante della scrittura le planimetrie con illustrazione grafica degli spazi assegnati.

PATTI CONTRATTUALI

ART. 01 - DURATA DELLA CONCESSIONE.

1. La durata della concessione é stabilita in anni tre a decorrere dal 01/01/2025 e con scadenza al 31/12/2029.

2. Alla predetta scadenza, la concessione potrà essere rinnovata su richiesta del Concessionario, mediante stipula di un nuovo contratto alle condizioni da concordarsi, fermo restando l'impegno delle parti a rivedere la complessiva distribuzione e le modalità di gestione degli spazi con pertinenti destinazioni d'uso, con facoltà di variarne eventualmente la consistenza.

3. Il rinnovo eventuale del provvedimento è in ogni caso subordinato all'adozione di specifico atto amministrativo da parte del Concedente, nel rispetto del vigente regolamento dei contratti.

ART. 02 - REVOCA DELLA CONCESSIONE.

1. Il Concedente si riserva la potestà di revocare la concessione anche prima della scadenza pattuita, per sopravvenuti motivi e finalità di pubblico interesse connessi con la destinazione del Centro Malaguzzi o qualora il Concessionario contravvenga ad una qualsiasi delle clausole della presente scrittura, ivi compreso il mancato pagamento del corrispettivo d'uso pattuito.

2. La concessione sarà inoltre revocata d'ufficio qualora il Concessionario perda i requisiti soggettivi indispensabili per esercitare le previste attività all'interno dell'immobile.

3. La presente concessione è infine revocabile per motivi di pubblico interesse riconducibili alla natura demaniale del Plesso ex Locatelli ed alla sua complessiva destinazione a servizi pubblici, previa notifica a mezzo di PEC con preavviso di mesi 6 (sei).

ART. 03 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone di concessione è stabilito in euro 177.000,00 annui (centosettantasettemila,00), come deducibile da perizia di stima in complessivi Euro 187.000,00 (centottantasettemila,00) annui, dai quali è decurtato l'importo di euro 10.000,00 (diecimila,00) annui in ragione di alcuni spazi che restano ad uso esclusivo dell'Istituzione.

Il pagamento del canone avverrà in due rate ognuna dell'importo di Euro 88.500,00 alle scadenze del 01/07 e 01/11 di ogni anno, su richiesta dell'Istituzione tramite procedura prevista dalla normativa di pagoPA, per la quale il Concessionario emetterà fattura con gli elementi utili al pagamento elettronico.

A decorrere dalla 2° annualità, il canone sarà aggiornato in misura pari al 75% della variazione del costo vita accertato dall'ISTAT nell'anno precedente, senza necessità di richiesta preventiva.

ART. 04 - AUTORIZZAZIONE ALLA SUB-CONCESSIONE

1. Si autorizza fin d'ora la sub-concessione degli spazi destinati agli usi commerciali (vedi punto b. del capitolo "Individuazione e destinazioni d'uso dell'immobile"), purché ciò avvenga a favore di soggetti in grado di fornire attività di gestione qualificate, nel rispetto della classificazione demaniale dell'immobile e delle pertinenti destinazioni d'uso, per periodi la cui scadenza non sia posteriore a quella del presente contratto. Al verificarsi di tale condizione, il Concessionario si impegna ad informare l'Istituzione con la dovuta puntualità, fermo restando che Reggio Children s.r.l. rimarrà garante degli impegni contrattuali assunti nei confronti del Concedente.

2. La sub-concessione eventuale di altri spazi dovrà invece essere preventivamente richiesta ed autorizzata dal Concedente.

ART. 05 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

1. Il Concessionario dovrà accertarsi che tutte le attività svolte nell'immobile siano sempre supportate dalle autorizzazioni d'esercizio e/o documenti autorizzatori in genere previsti dalle pertinenti normative, in particolare per quanto attiene alle attività di somministrazione e ristorazione gestite da eventuali soggetti terzi che sono previste all'interno degli spazi destinati ad usi commerciali.

2. A complemento di quanto previsto al comma precedente, il Concessionario (o futuro Soggetto Gestore, per quanto di competenza) dovrà risultare in possesso delle autorizzazioni sanitarie, certificazioni di sicurezza e quant'altro fosse previsto dalle norme vigenti per la conduzione di pubblici esercizi, segnalando al Concedente eventuali rilievi che fossero in futuro avanzati da qualsiasi autorità competente in materia.

3. Egli dichiara di possedere tutti i requisiti di legge e si impegna ad eseguire ogni adempimento di carattere amministrativo necessario per l'ottenimento delle predette autorizzazioni.

ART. 06 - CONDIZIONI DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Il Concedente dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto regolare autorizzazione edilizia ed il relativo certificato d'agibilità, nonché conforme alle vigenti prescrizioni in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, in materia energetica, ambientale e antisismica, con particolare riferimento al D.lgs. 81/2008 d'attuazione dell'art.1 Legge 123/2007 e smi, in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento all'esclusione dei materiali contenenti amianto, il tutto per quanto attiene agli obblighi di sua spettanza.

La classificazione catastale dei locali è attinente allo stato edilizio legittimato

2. Tutti i locali in oggetto sono recentemente ristrutturati, dunque sono consegnati con idonee pavimentazioni, completi di porte, infissi e serramenti, servizi igienici completi di tutti i sanitari, finiti con idonea pavimentazione e rivestimento in ceramica, dotati dell'impianto elettrico, idro-sanitario, della canalizzazione per l'impianto telefonico e TV nonché del servizio di teleriscaldamento e reti tecnologiche, tutti garantiti perfettamente funzionanti ed adeguati alle vigenti norme di sicurezza.

Il Concessionario è già immesso nella disponibilità dell'immobile in forza di cessato contratto n. Rep. 1925 Serie 3 del 13 Aprile 2022, pertanto dichiara di conoscerne le attuali condizioni e stato manutentivo, con ciò di ritenendolo perfettamente idoneo all'uso pattuito. Tutti i locali gli verranno pertanto confermati in disponibilità nello stato di fatto in cui si trovano.

3. Gli spazi di cui alla presente scrittura sono consegnati con attrezzatura e/o arredi allo stato attuale.

ART. 07 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Il Concedente fornirà l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/2013.

ART. 08 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Il Concessionario si impegna, fin da ora e per tutta la durata del contratto, ad eseguire a sue spese la regolare e continua manutenzione ordinaria, piccole riparazioni in genere delle porzioni immobiliari in sua consegna.

Egli si impegna ad esercitare la complessiva vigilanza sulle strutture che gli sono affidate in concessione, eseguendo con tempestività quanto di sua competenza e/o segnalando le eventuali esigenze di interventi a carico del Concedente.

2. In caso di inadempienze o tardivi interventi, il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie nelle porzioni immobiliari concesse, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg.30 dalla richiesta.

ART. 09 - MODIFICHE E/O INNOVAZIONI

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

2. Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio nonché il suo status di bene oggetto di provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, emesso dalla Direzione Regionale per tutela dei beni culturali.

3. 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, che in forza del presente contratto è delegato a presentare direttamente, fatta salva la preventiva autorizzazione imposta al comma 1 del presente articolo.

4. 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.

ART. 10 - SPESE ACCESSORIE DI CONDUZIONE

1. Sono a carico del Concessionario, oltre il pagamento del corrispettivo dovuto, anche le spese per consumi di energia elettrica, acqua potabile e depurazione fognaria, teleriscaldamento, telefono, smaltimento rifiuti e più dettagliatamente tutti gli oneri accessori indicati dall'art. 9 della Legge 392/1978 e dagli artt.1576-1609 del C.C.

2. Egli provvederà ad intestarsi tutti i contratti di utenza e fornitura relativi agli impianti centralizzati del Centro Internazionale Malaguzzi, indi provvederà a richiedere il rimborso per le quote che risulteranno di competenza del Concedente (per gli spazi minori rimasti a sua disposizione), in base al criterio di riparto da concordarsi, che terrà conto delle superfici e degli utilizzi diversificati all'interno del Plesso.

3. Lo schema di riparto delle spese predette sarà predisposto a cura del Concessionario stesso e dovrà tener conto delle superfici dei locali destinati alle varie attività del Plesso comprensive di percentuali di utilizzo a favore dei soggetti coinvolti.

4. Per quanto riguarda le singole voci analitiche di ogni spesa accessoria, anche in ambito di manutenzione e conservazione dell'immobile, le parti si impegnano a rispettare l'accordo territoriale stipulato 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. della Provincia di Reggio Emilia, in materia di suddivisione degli oneri accessori di conduzione e

locazione per immobili urbani.

ART. 11 - CUSTODIA E PULIZIA DEI LOCALI

1. Il Concessionario è costituito custode degli ambienti che gli sono affidati in concessione (con i limiti del caso per gli spazi in uso condiviso), pertanto è tenuto al momento della chiusura del Centro Internazionale, a provvedere all'apertura e chiusura dei cancelli e portoni d'accesso, nonché alla sorveglianza del percorso e degli spazi che devono rimanere aperti per l'accesso del proprio personale e del pubblico.
2. Il Concessionario garantirà la pulizia delle parti comuni degli edifici e dell'area cortiliva di pertinenza del Centro, le cui spese saranno poi ripartite secondo il criterio indicato all'Art. 10.
3. E' espressamente vietato l'accatastamento continuato di arredi, attrezzature o quant'altro possa arrecare pregiudizio al decoro del Plesso e/o costituire ostacolo ai percorsi di sicurezza.

ART. 12 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Richiamato il contenuto del precedente Art.06, il Concessionario si impegna a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. In particolare si dovrà provvedere al rinnovo del tinteggio dei locali, su richiesta eventuale del Concedente.
2. Le operazioni di riconsegna dei locali avverranno alla presenza di tecnici di fiducia delle parti, che provvederanno ad ispezionare l'immobile con accertamento degli eventuali danni.

ART. 13 – GARANZIE DEFINITIVE

Il Concessionario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva". La stessa può essere attivata sotto forma di cauzione o fideiussione per un importo pari a tre mensilità del canone annuale per i locali concessi come definito all'interno del regolamento comunale per la disciplina dei contratti. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della stessa.

ART. 14 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario dovrà far uso degli spazi che gli sono assegnati con la diligenza necessaria ad assicurare una razionale e responsabile gestione, attivando tutti i servizi e le utenze necessarie, rispettando i limiti di capienza dei locali destinati a ricevere il pubblico, facendo osservare sotto la sua diretta responsabilità tutte le norme inerenti alla sicurezza, in particolare mantenendo in efficienza i mezzi di estinzione mobili, le lampade di illuminazione, porte REI, e quant'altro in materia attinente le attività svolte nel Centro Internazionale.
2. Il Concessionario dovrà costantemente tenere i locali in uno stato di perfetta pulizia e decoro, il proprio personale dovrà essere qualificato, idoneo alle mansioni svolte ed in numero sufficiente per un adeguato servizio.
3. Il mancato rispetto delle modalità gestionali della struttura e degli spazi comuni del Plesso imposte nei precedenti articoli, potranno comportare la revoca della concessione, prima della naturale scadenza.
4. Le attività di pubblico esercizio svolte all'interno degli spazi a destinazione commerciale dovranno includere prezzi per consumazioni e generi somministrati in linea con quelli praticati nei consimili esercizi della città, a prescindere dai soggetti che ne assumeranno la gestione.
5. L'emissione di trasmissioni musicali (eventuali) non dovrà arrecare disturbo alla quiete

pubblica e privata e non interferire negativamente con le attività istituzionali che si svolgono in altri locali del Plesso, oltre che alla residenza della zona. In ogni caso devono essere rispettate le pertinenti norme comunali in materia d'inquinamento acustico. Si dovrà 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.

6. E' espressamente vietata l'installazione ed uso all'interno dei locali 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.

7. Il Concessionario si impegna a controllare che nelle ore di apertura del Centro non stazionino all'interno delle aree cortilive auto, motorini o altri mezzi non autorizzati.

8. Il Concessionario deve provvedere a sue cure e spese, all'osservanza delle norme e disposizioni in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro.

9. E' espressamente vietato cedere la presente concessione a soggetti terzi, fermo restando quanto previsto al precedente Art.04 in materia di sub-concessione.

ART. 15 - IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Il mancato pagamento del canone pattuito (Art.03) entro i termini fissati per un importo superiore alla copertura della garanzia definitiva di cui all'art. 13, l'elusione del divieto di cui all'Art.04, il mutamento della destinazione d'uso legittimata e concordata dei locali, le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (Art.09) 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.

2. Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli precedenti non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il Concedente, a mezzo di 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.

ART. 16 - MODIFICA DELLA PRESENTE CONCESSIONE.

1. La presente scrittura potrà essere modificata in qualunque momento, con il consenso delle parti contraenti in forma scritta, per quanto attinente alle modalità gestionali e consistenza degli spazi assegnati.

ART. 17 - SOPRALLUOGHI E ISPEZIONI

1. Il Concedente si riserva la facoltà di accesso e controllo ai locali senza obbligo di preavviso. Indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati anche e in qualsiasi momento, tramite il proprio personale o personale tecnico incaricato dalla proprietà (Comune di Reggio Emilia).

ART. 18 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Di qualsiasi danno, senza riguardo alla sua natura e al suo ammontare, che a seguito del rilascio della concessione in argomento dovesse derivare a terzi, anche in relazione all'attività svolta all'interno del fabbricato nelle aree ad esso assegnate, dovrà rispondere in proprio soltanto il Concessionario, che dovrà pertanto mantenere indenne il Concedente e farsi carico di tutte le spese che il Concedente stesso, eventualmente chiamato in causa,

dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posti a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere legale/giudiziario.

2. Egli dichiara di essere in possesso di polizza assicurativa che sarà esibita in fase di stipula del contratto, a copertura dei rischi di responsabilità civile inerenti la sua attività di conduzione all'interno dei locali e verso terzi, esonerando pertanto il Concedente da ogni coinvolgimento nel caso di danni che possono derivare a persone, cose ed allo stesso immobile.

ART. 19 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione agli adempimenti di legge e contrattuali connessi al rapporto di locazione, sempre in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e s.m.i.).

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese relative alla presente concessione sono a carico del Concessionario, fatta eccezione per le eventuali spese di registro da suddividersi tra le parti. Il Concedente provvederà al versamento dell'imposta dovuta, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

ART. 21- RINVIO

1. Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in riferimento all'interpretazione, all'esecuzione e risoluzione del presente contratto, è demandata al Tribunale di Reggio Emilia o al TAR, per eventuali argomenti di competenza.

ART. 22 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia, via Guido da Castello n.12, 42121 Reggio Emilia
- Reggio Children s.r.l via Bligny n.1/A, 42124 Reggio Emilia.

ART. 23 - RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto nella scrittura si richiamano le norme vigenti in materia.

Reggio Emilia, 30 dicembre 2024

IL CONCEDENTE ISTITUZIONE SCUOLE E NIDI D'INFANZIA

IL CONCESSIONARIO REGGIO CHILDREN SRL
