

# **CONTRATTO DI SUB-CONCESSIONE E USO DI SPAZI PRESENTI AL CENTRO INTERNAZIONALE LORIS MALAGUZZI**

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge

## **TRA**

**Reggio Children S.r.l.**, Centro Internazionale per la difesa e la promozione dei diritti e delle potenzialità dei bambini e delle bambine, con sede legale in Reggio Emilia in Via Bligny, 1/A, C.F. e P.IVA: 01586410357, in persona del legale rappresentante, Presidente Cristian Fabbi, domiciliato per la carica presso la sede della società

( di seguito indicato per brevità “**RC**”)

## **E**

**Fondazione Reggio Children Centro Loris Malaguzzi**  
con sede legale in Reggio Emilia in via Bligny 1/A, C.F. e P.IVA: 00763100351, in persona del legale rappresentante, Presidente Francesco Profumo, domiciliata per la carica presso la sede della società

(di seguito indicato per brevità “**Fondazione**”)

Di seguito, entrambi denominati congiuntamente “**Parti**” e disgiuntamente “**Parte**”

## **PREMESSO CHE**

1. Istituzione scuole e nidi d’infanzia del Comune di Reggio Emilia ha deliberato in data 30/12/2024, con determina dirigenziale RUID 249 del 30/12/2024, di concedere gli spazi in uso presso il Centro Internazionale Loris Malaguzzi a Reggio Children srl dal 01/01/2025 al 31/12/2029;
2. In data 30/12/2024 è stato sottoscritto tra Istituzione scuole e nidi d’infanzia del Comune di Reggio Emilia e Reggio Children S.r.l. il “Contratto di concessione amministrativa di beni immobili” (Allegato 1) relativamente a porzioni del Plesso Immobiliare denominato Centro Internazionale “Loris Malaguzzi”, mappa catastale (Allegato 2);
3. Reggio Children srl intende concedere in sub-concessione taluni spazi presenti al Centro Internazionale a Fondazione Reggio Children;

4. E' intenzione della Fondazione Reggio Children procedere a stipulare il presente contratto di sub-concessione al fine di poter continuare ad usufruire di taluni spazi presenti all'interno del Centro Internazionale Loris Malaguzzi;

## **TANTO PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 Premesse, allegati.**

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **Art. 2 Oggetto del contratto**

#### **2.1. Spazi concessi in uso esclusivo:**

Il presente contratto ha per oggetto la concessione in uso esclusivo a favore della Fondazione dello spazio attrezzato individuato nei locali "Pause Atelier dei sapori" collocati presso il plesso immobiliare "Loris Malaguzzi" (ex Locatelli) sito in Reggio Emilia, Via Bligny 1/A, che comprendano spazi quali le cucine, il ristorante, la caffetteria, la terrazza coperta ed i servizi accessori, intesi ora come laboratorio permanente dell'intero progetto culturale legato alla ricerca e alla sperimentazione nell'ambito dell'educazione alimentare e l'implementazione di Pause Atelier dei sapori e tutte le pertinenze attuali e future che dovessero essere realizzate per lo sviluppo delle attività, ubicati al piano terra, 1° piano e sottotetto della zona piazza coperta : la descrizione è puramente indicativa, per il dettaglio si rinvia alla Planimetria con illustrazione grafica degli spazi, che si allega quale parte integrante della presente scrittura (Allegato 3- LETTERA A e B).

La concessione degli spazi attrezzati e di uso dei beni immobili, oggetto del presente contratto, è posta al fine di ivi consentire alla società controllata da Fondazione "Pause Atelier dei sapori srl", avente scopo e finalità in linea con quelle di Fondazione, di svolgere , in via esclusiva, le attività di laboratorio sulla alimentazione e nutrizione presso il ristorante e le cucine allocate al primo piano e l'attività di caffetteria presso il bar collocato al piano terra della medesima struttura (indicati con la lettera A nella planimetria allegata), mentre Fondazione manterrà l'attività di laboratorio e ricerca in campo alimentare, salute e benessere e non svolgerà alcuna attività commerciale.

#### **2.2. Spazi concessi in uso condiviso "relativi al progetto PAUSE"**

Il presente contratto ha per oggetto altresì la concessione in uso di ulteriori spazi (a seguire "spazi comuni"), come indicati con la lettera B della Planimetria con illustrazione grafica degli spazi, che si allega quale parte integrante della presente scrittura ed alla quale si rinvia.

2.2.1. L'uso degli spazi comuni avverrà da parte di RC e Fondazione nel pieno rispetto delle esigenze e delle finalità istituzionali di ciascuna Parte e nel rispetto dei seguenti criteri:

-Le parti si impegnano a concordare ed adottare in condivisione entro il 31 gennaio di ogni anno una programmazione degli eventi nelle parti comuni.

-Le attività e gli eventi sopravvenuti non inclusi nel programma dovranno essere previamente comunicati all'altra parte almeno 15 giorni prima della data prevista per la realizzazione dell'evento. Ove la Parte ricevente non comunichi entro 7 giorni alla parte proponente la previsione di eventuali ulteriori eventi fuori programmazione per la medesima data, l'organizzazione dell'evento proposto sarà da considerarsi tacitamente accolto.

2.2.2. Nel caso in cui entrambe le parti abbiano programmato per la medesima data eventi fuori programmazione, dovrà darsi priorità all'evento che presenta i seguenti criteri, elencati in ordine di importanza:

- a) Rilevanza internazionale dell'evento;
- b) Rilevanza sul territorio nazionale dell'evento;
- c) Impatto economico;
- d) Numero partecipanti;
- e) Impatto mediatico dell'evento.

2.2.3. Con riferimento a tutti gli spazi ed alle sale del Centro Internazionale strettamente connessi alle attività di Pause Atelier dei sapori, le parti si impegnano (per quanto di propria competenza) a concordare, attraverso le figure dei responsabili della società "Pause Atelier dei sapori srl" ed i responsabili e referenti di RC incaricati degli affitti di sale e spazi del Centro Internazionale Loris Malaguzzi, la pianificazione completa dell'accoglienza, ospitalità e servizi food al Centro Internazionale, in uno spirito di totale collaborazione e continuità ed intenti.

Restano salve le consuetudini già in essere tra le parti, al di fuori delle attività relative al progetto Pause.

2.2.4. Le parti concordano di procedere, dal momento della avvenuta acquisizione delle autorizzazioni all'esercizio delle attività, alla adozione di un Regolamento per lo svolgimento delle attività degli spazi comuni.

2.3. Tutti gli spazi oggetto del presente contratto sono concessi unitamente alle pertinenze ed attrezzature esistenti. (come da Allegato 4).

2.4. Durante lo svolgimento degli eventi e delle attività negli spazi oggetto del presente contratto è consentito l'uso di spazi e delle apparecchiature in dotazione degli spazi, da parte di personale qualificato di Fondazione, suoi fornitori/collaboratori/clienti/utenti/partner o di personale di "Pause Atelier dei sapori srl".

### **Art. 3 Durata**

3.1. L'uso degli spazi oggetto del presente contratto è concesso dal 01/01/2025 fino al 31/12/2029.

Rc non potrà recedere dal presente contratto prima della scadenza.

3.2. Il presente Contratto di Subconcessione potrà venire meno anche prima della sua naturale scadenza nel caso in cui Fondazione intenda trasferirsi in altra sede;

### **Art. 4 Obblighi di Reggio Children. Manutenzione e sicurezza.**

4.1 Reggio Children srl si impegna a sostenere i costi relativi alle manutenzioni ordinarie afferenti agli spazi oggetto del presente contratto, fatta eccezione per la terrazza coperta zona adiacente al ristorante posta al 1° piano, i cui lavori di copertura terminati il 21.02.2020, sono stati svolti a spese e carico del Comune di Reggio Emilia che ne rimane proprietario.

Reggio Children inoltre si impegna a sostenere i costi relativi a: acqua potabile, depurazione fognaria, area verde afferenti agli spazi oggetto del presente contratto.

I costi di energia elettrica, teleriscaldamento, manutenzione ordinaria e gestione del verde sono rimborsati a Reggio Children da Pause Atelier dei sapori srl, come da previsioni di cui all'allegato 5.

I costi di affitto sono calcolati in modo forfettario come citato nel successivo art.8

I costi per le pulizie degli spazi ad uso esclusivo di cui al punto 2.1 sono sostenuti direttamente da Pause Atelier dei Saponi Srl, con affidamento dei relativi servizi di pulizia a ditta specializzata.

La manutenzione straordinaria degli spazi oggetto del presente contratto è disciplinata dal "Contratto di concessione amministrativa di beni immobili" del 30/12/2024.

4.2. RC si impegna a porre in essere tutte le attività volte a dare attuazione alla normativa in materia di sicurezza nei luoghi oggetto del presente Contratto nel rispetto del D.Lgs. 81/2008, con riguardo ai rischi specifici esistenti negli spazi oggetto del presente contratto, alle misure adottate per la riduzione delle possibili interferenze e alle procedure di emergenza e di evacuazione che si impegna

a rispettare in caso di necessità. Rc ha già elaborato ed inviato a Fondazione un documento di valutazione dei rischi.

4.3 Rc si fa carico della comunicazione dei rischi e delle misure di mitigazione adottate per ridurre le interferenze, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008, nonché dell'applicazione e del controllo delle misure di sicurezza adottate in fase di esecuzione e delle misure di gestione delle emergenze di tutti i soggetti coinvolti nelle attività svolte nel corso della durata del presente contratto.

#### **Art. 5 Obblighi di Fondazione. Custodia, sicurezza e diligenza**

5.1. Fondazione è costituita custode degli ambienti che gli sono affidati con il presente contratto e provvede all'apertura e chiusura dei portoni di accesso, nonché alla sorveglianza degli spazi affidati in uso esclusivo, di cui al punto 2.1 del presente contratto.

5.2 E' obbligo di Fondazione utilizzare gli spazi e le attrezzature con diligenza, nel rispetto della destinazione d'uso e della capienza degli spazi e dei beni e nel rispetto del presente contratto.

5.3 In materia di sicurezza sul lavoro Fondazione deve:

- i. mettere in atto le misure di prevenzione e protezione indicate nel documento di valutazione dei rischi elaborato da RC;
- ii. collaborare e coordinarsi con RC e con le altre imprese o lavoratori presenti negli spazi per garantire la reciproca informazione e la cooperazione;
- iii. informare tutti i soggetti interessati (lavoratori e prestatori d'opera) in merito a rischi, alle misure adottate per la riduzione dei rischi e per la gestione delle emergenze che dovessero verificarsi durante lo svolgimento dei lavori/evento.

In ogni caso Fondazione e la società controllata Pause Atelier dei sapori srl, dovranno assicurare il rispetto della normativa in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (ex D.lgs. 81/2008) per quanto riguarda gli spazi commerciali di cui al precedente art. 2.1 oggetto del contratto, concessi in "uso esclusivo".

Rc dovrà invece assicurare il rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro per quanto riguarda gli spazi di cui al precedente art. 2.2 oggetto del contratto concessi in "uso condiviso", come specificato al precedente art. 4.

#### **Art. 6 Autorizzazione alla subconcessione**

6.1 Fondazione, ai fini della sperimentazione del progetto di ricerca su alimentazione e implementazione di Pause Atelier dei sapori srl, può accordare l'utilizzo delle aree di cui all'oggetto del presente contratto alla sua società Pause Atelier dei sapori srl, avente scopo e finalità in linea con

quelle di Fondazione. Tale autorizzazione si intende estesa anche al caso in cui Fondazione o la sua società Pause Atelier dei Sapori Srl intendano affittare ovvero trasferire a terzi mediante cessione l'azienda avente ad oggetto la gestione della caffetteria e il ristorante di cui al presente contratto, purchè il cessionario ovvero l'affittuario dell'azienda siano in possesso di documentate esperienze e competenze nella gestione qualificata di siffatte attività. Nei casi di cui al periodo precedente, il trasferimento a terzi dei diritti di uso degli Spazi comunque avvenuto non potrà avere durata eccedente la scadenza del presente Contratto e Fondazione dovrà comunicare a RC in via anticipata la volontà di servirsi di detta facoltà, comunicando altresì il nominativo del terzo cessionario a qualsiasi titolo.

#### **Art. 7 Allestimento degli spazi in uso**

7.1. Fondazione nell'esercizio delle attività oggetto del presente contratto può allestire eventi temporanei negli spazi come definiti all'art.2.

In tal caso sono a carico di Fondazione tutte le opere necessarie per adattare gli spazi oggetto della concessione di uso temporaneo allo svolgimento dell'evento.

7.2. L'allestimento temporaneo degli spazi dovrà essere effettuato da Fondazione in tempo utile per la data prevista per l'evento, in base alla tipologia di evento e nel rispetto del calendario della programmazione.

7.3. Il disallestimento temporaneo degli spazi dovrà essere effettuato da Fondazione dopo la conclusione dell'evento, in tempi congrui rispetto alla tipologia di evento.

#### **Art. 8 Corrispettivo**

8.1. Per la concessione degli spazi attrezzati e l'uso dei medesimi, Fondazione si impegna a versare a RC l'importo complessivo forfettario annuo di € 30.000,00 oltre IVA nelle misure di legge (€ trentamila/00, oltre IVA nelle misure di legge).

Le spese di manutenzione ordinaria e delle utenze di cui al precedente art. 4.1, saranno da fatturare a Pause Atelier dei sapori srl a consuntivo a fine anno.

8.2. Il corrispettivo annuo di cui al precedente art. 8.1. dovrà essere versato da Fondazione entro 60 giorni data fattura, che sarà emessa da RC entro il 31 dicembre di ogni anno.

#### **Art. 9 Spese imposte e tasse**

9.1. Tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti al presente Contratto saranno a carico delle Parti nella misura del 50%.

#### **Art. 10 Trattamento dati personali**

10.1 Ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003 e del Regolamento Europeo 679/2016 Fondazione e RC acconsentono al trattamento dei dati personali contenuti nel presente Contratto e nella documentazione ad esso – a qualsiasi titolo- associata, per le finalità connesse alla gestione del contratto medesimo.

#### **Art.11 Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni relative all'esecuzione del presente Contratto dovranno essere effettuate mediante una delle seguenti modalità: raccomandata a.r., raccomandata a mano, posta certificata (pec), telefax, telegramma, agli indirizzi di seguito indicati:

i. quanto a RC a: Reggio Children S.r.l. Centro Internazionale Loris Malaguzzi via Bligny 1/A, 42124 Reggio Emilia- Italia, tel. +39 0522 513752 fax +39 0522 920414 email: [reggiochildrensrl@registerpec.it](mailto:reggiochildrensrl@registerpec.it)

ii. quanto a Fondazione a: Fondazione Reggio Children – Centro Loris Malaguzzi via Bligny 1/A - 42124 Reggio Emilia-Italia; tel. +39 0522 452461; fax +39 0522 920414; email: [fondazione.reggiochildren@pec-legal.it](mailto:fondazione.reggiochildren@pec-legal.it)

#### **Art. 12 Legge applicabile e Foro Competente**

12.1 Per tutto quanto non disciplinato dal presente Contratto si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nella legge vigente.

12.2 Il presente Contratto è soggetto alla Legge italiana.

12.3 Qualunque controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente Contratto sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Foro di Reggio Emilia.

Letto, confermato e sottoscritto

Reggio Emilia, 01/01/2025

Reggio Children Srl

Il Presidente  
**REGGIO CHILDREN S.r.l.**  
Via Bligny, 1/A - 42124 REGGIO EMILIA  
Cristian Profumo  
Tel. 0522 513752 - Fax 0522 920414  
[Redacted] A 01586410357

Fondazione Reggio Children Centro Loris Malaguzzi

Il Presidente

Francesco Profumo  
[Redacted]

Le Parti dichiarano di aver negoziato e definito congiuntamente il contenuto del presente contratto e riconoscono pertanto che non sussistono i presupposti per l'applicazione degli artt. 1341 e 1342 c.c. In ogni caso, le Parti approvano specificamente quanto indicato negli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.

Reggio Children Srl

Il Presidente

Cristian Profumo  
**REGGIO CHILDREN S.r.l.**  
[Redacted] Via Bligny, 1/A - 42124 REGGIO EMILIA  
Tel. 0522 513752 - Fax 0522 920414  
[Redacted] IVA 01586410357

Fondazione Reggio Children Centro Loris Malaguzzi

Il Presidente

Francesco Profumo  
[Redacted]

Allegati:

- 1) Contratto di concessione amministrativa di beni immobili;
- 2) Mappa catastale Centro Internazionale Loris Malaguzzi;
- 3) Planimetria (Lettere A e B);
- 4) Previsione costi utenze
- 5) Inventario cespiti Pause

