

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

SOGGETTO CONCEDENTE: Comune di Reggio Emilia (di seguito denominato Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale 00145920351, rappresentato dall'Arch. Andrea Illari, in qualità di dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù dell'art. 59 dello Statuto comunale,

SOGGETTO CONCESSIONARIO: ER.GO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori (di seguito denominata Concessionaria), con sede in Bologna via Santa Maria Maggiore, 4, Codice Fiscale 02786551206 in persona del Direttore legale rappresentante, dott. Francesco Scaringella, domiciliato per la carica in Bologna, Via Santa Maria Maggiore, 4 .

PREMESSE

1. Con scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Reggio Emilia in data 12/12/2019 al n. 6280 serie 3 il Comune di Reggio Emilia ha assegnato in concessione ad ER.GO - Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna, l'immobile di via del Consorzio n. 1, di caratteristiche e per l'uso di seguito meglio descritti.
2. La concessione è scaduta in data 30/10/2025, tuttavia, ai sensi dell'art. 77 comma 3 lettera e) del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, per le concessioni di beni immobili demaniali si può procedere alla scelta del contraente tramite

affidamento diretto senza esperimento di procedura ad evidenza pubblica nel caso in cui la controparte sia un Ente pubblico.

3. Con Pec del 24 luglio 2025 ER.GO ha manifestato l'interesse a procedere al rinnovo del contratto alle stesse condizioni vigenti, per un periodo di eguale durata (6 anni) mediante sottoscrizione di un nuovo contratto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: immobile facente parte dello storico Palazzo Ancini, sito a Reggio Emilia in via Del Consorzio n. 1, dislocato su tre piani fuori terra oltre al seminterrato (soffitta esclusa), composto da n° 7 unità abitative, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia come segue:

- Foglio 125, mappale 349, sub.14, categoria A/2, rendita Euro 755,32, consistenza vani 6,5 e superficie mq.121,00.
- Foglio 125, mappale 349, sub.15, categoria A/2, rendita Euro 348,61, consistenza vani 3 e superficie mq.58,00.
- Foglio 125, mappale 349, sub.16, categoria A/2, rendita Euro 522,91, consistenza vani 4,5 e superficie mq.74,00.
- Foglio 125, mappale 349, sub.17 e mappale 348, sub.29, categoria A/2, rendita Euro 639,12, consistenza vani 5,5 e superficie mq.91,00
- Foglio 125, mappale 349, sub.18, categoria A/2, rendita Euro 348,61, consistenza vani 3 e superficie mq.55,00.
- Foglio 125, mappale 349, sub.19, categoria A/2, rendita Euro 522,91, consistenza vani 4,5 e superficie mq.76,00.

- Foglio 125, mappale 349, sub.20 e mappale 348, sub.30, categoria A/2, rendita Euro 697,22, consistenza vani 6 e superficie mq.96,00.
- Foglio 125, mappale 349, sub. 21, categoria C/2, rendita Euro 71,58 e superficie mq. 48,00.

Si allegano le relative planimetrie catastali in scala 1:200.

PATTI CONTRATTUALI

ART. 1 FINALITÀ

1. L'immobile sopradescritto è ceduto in concessione ad ER.GO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, con la finalità esclusiva di destinarlo a *residenza universitaria* per gli studenti dell'Università degli Studi di Modena-Reggio dichiarati idonei ad accedere al servizio abitativo, ai sensi del bando benefici e disciplina in materia.
2. La destinazione sopradescritta deve essere mantenuta per tutta la durata della concessione con divieto assoluto di modificarla, seppure parzialmente e/o temporaneamente.

ART. 2 DURATA

La presente concessione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 01/11/2025 e con scadenza al 31/10/2031.

Alla scadenza, se di interesse delle parti, si potranno applicare le condizioni previste nel Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera del Consiglio Comunale I.D. 53 del 15/03/2021 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 3 CANONE

1. Il canone annuo della concessione è fissato in Euro 34.710,00 da versare in rate anticipate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 di ogni anno, su richiesta del Comune.
2. La prima rata riguarderà il periodo dal 01/11 al 31/12/2025 e sarà di Euro 5.785,00, da versare su richiesta del Comune. Il mancato o difforme pagamento del canone entro il termine di 15 giorni dalla richiesta, oltre a integrare una delle ipotesi di risoluzione della concessione di cui al seguente articolo, vale a costituire in mora la concessionaria che sarà tenuta da tale data al pagamento degli interessi legali.
3. Le parti convengono che, a partire dal secondo anno di concessione e cioè dal 01/11/2026, il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del 100% (centopercento), rispetto alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 e successive modificazioni e integrazioni. Il mese di riferimento dell'indice Istat da utilizzare per la rivalutazione del canone sarà quello del mese precedente a quello di decorrenza contrattuale.
4. Le parti convengono che detto aggiornamento avverrà senza obbligo di comunicazione preventiva da parte del Concedente, fatte salve eventuali future disposizioni in materia.

ART. 4 CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO

La concessione potrà essere revocata dall'Amministrazione Comunale anticipatamente rispetto alla scadenza pattuita, senza dover

corrispondere alcun indennizzo o compenso di sorta al concessionario, nei seguenti casi:

1. il difforme utilizzo dell'immobile rispetto alle finalità indicate nell'Art.1, in violazione ai pertinenti impegni assunti dalla Concessionaria;
2. mancato pagamento, anche parziale, del canone di concessione entro il termine di 15 giorni dalla richiesta di cui all'Art. 3;
3. il mancato svolgimento dell'attività per un periodo prolungato, salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare;
4. qualora nell'ambito di una diversa programmazione di utilizzo dell'immobile, vengano perseguite finalità di pubblico interesse che ne prevedano una diversa destinazione d'uso; in tal caso la concessione potrà essere revocata con obbligo di preavviso di almeno un anno;
5. cessione a terzi della presente concessione senza il preventivo consenso del Comune, in violazione alla disciplina dell'articolo seguente.

La Concessionaria si riserva, a sua volta, il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso al Concedente mediante PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

In tutti i casi di revoca, recesso e/o decadenza della concessione, per qualsiasi motivo, la Concessionaria è comunque tenuta al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

ART. 5 DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

1. È espressamente vietata la sub-concessione.
2. Nell'ipotesi in cui la gestione dei servizi e dei benefici per studenti universitari non dovesse più far capo ad ER.GO ma ad un soggetto giuridico diverso, in esecuzione a nuova disciplina di legge in materia, la Concessionaria è tenuta a richiedere il preventivo consenso del Comune che potrà autorizzare il subentro del nuovo soggetto nell'esercizio della presente concessione.

ART. 6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concessionario dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni e gli Attestati in corso di validità in ordine alla prestazione energetica delle unità abitative, ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005 di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

ART. 7 CONSEGNA E RICONSEGNA IMMOBILE

1. La Concessionaria è già immessa nella disponibilità dell'immobile in forza del cessato contratto richiamato in premessa, pertanto dichiara di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, con ciò di ritenerlo complessivamente idoneo all'uso pattuito.

I locali le verranno pertanto confermati in disponibilità nello stato di fatto in cui si trovano, dotati di teleriscaldamento, impianto elettrico, impianto di ascensore, linee telefoniche, impianto idrico e servizi igienici completi di sanitari.
2. La Concessionaria dichiara di conoscere la classificazione demaniale dell'edificio nonché il suo status di bene oggetto di

interesse storico-artistico sottoposto a provvedimento di tutela con Decreto del Direttore Regionale del 12/12/2005, emanato ai sensi dell'art. 10 e 12 del D. Lgs 42/2004.

3. La Concessionaria non potrà apportare modifiche o innovazioni di alcun genere nell'immobile senza il preventivo consenso scritto del Comune.
4. In linea generale, tutte le spese relative a modifiche o innovazioni dei locali, anche se autorizzate dal Comune, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico catastali che si rendessero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico della Concessionaria.
5. Allo scadere della presente concessione l'immobile dovrà essere restituito al Concedente in buone condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso, previa esecuzione di sopralluogo alla presenza dei tecnici di parte per le verifiche di rito ed il rilievo di eventuali danni.

ART. 8 ARREDI, SUPPELLETTILI, ATTREZZATURE.

1. L'immobile fu consegnato dal Comune privo di arredi, suppellettili e attrezzature, la cui dotazione fu posta a carico e spese della Concessionaria.
2. Al termine della concessione tutti gli arredi e le attrezzature resteranno pertanto di proprietà di ER.GO, fatto salvo il conseguimento di specifici e diversi accordi tra le parti.

ART. 9 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. La Concessionaria si impegna sin d'ora e per tutta la durata del contratto ad assicurare a proprie spese la regolare e continua manutenzione ordinaria dell'immobile. In caso di inadempienza o tardivo intervento, il Concedente potrà sostituirsi alla medesima 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.
2. Resta infine a carico della Concessionaria l'obbligo di eseguire le verifiche periodiche circa il funzionamento degli impianti, reti tecnologiche e quant'altro consegnato in dotazione all'immobile, per valutarne il grado di efficienza nonché l'esigenza di adeguamenti normativi, in conformità all'evolversi delle disposizioni di legge per tipologia di attività svolta e destinazione pattuita in contratto, segnalando al Concedente eventuali incombenze che fossero previste a suo carico.

ART. 10 ONERI ACCESSORI

1. La Concessionaria si fa carico di tutti gli oneri inerenti ai consumi di riscaldamento, acqua potabile, energia elettrica, gas, telefono e smaltimento rifiuti, così ogni altro onere inerente all'esercizio dell'attività per la quale i locali sono stati destinati.
2. Più in generale, sono a carico della Concessionaria tutti gli oneri definiti di gestione e conduzione dell'immobile, così per tutta la durata del contratto.

ART.11 OBBLIGO DI CUSTODIA E RESPONSABILITÀ PER DANNI

1. La Concessionaria è costituita custode dell'immobile, si obbliga pertanto a garantirne il corretto uso da parte degli studenti che occuperanno gli alloggi, con impegno a rispondere per i danni che ad esso dovessero derivare per fatto proprio o di terzi.
2. La Concessionaria garantisce inoltre il Concedente contro i danni che a questo dovessero derivare da fatto, omissione o colpa propri o del proprio personale, sollevandolo e mantenendolo indenne da ogni responsabilità nei confronti dei terzi per eventuali danni occorsi a costoro e/o alle loro cose all'interno dell'immobile oggetto della concessione.
3. A garanzia e copertura dei danni descritti nel precedente punto 2 del presente articolo, la Concessionaria dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa.

ART. 12 ULTERIORI INCOMBENZE PER LA CONCESSIONARIA

Sono inoltre a carico della Concessionaria le seguenti condizioni:

1. Coprire con regolare polizza assicurativa tutte le proprie attività di conduzione, assicurando oltre all'immobile anche i terzi utenti dei servizi esercitati; in particolare, ER.GO dovrà mantenere indenne il Concedente e farsi carico di tutte le spese che esso, 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. La copertura assicurativa dovrà prevedere massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile, inoltre dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione.
3. Espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
4. Segnalare senza indugio al Concedente ogni fatto che possa arrecare danni alle strutture e/o turbare il regolare esercizio d'uso dell'immobile.
5. 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.

ART. 13 SOPRALLUOGHI ED ISPEZIONI

1. Il Concedente si riserva la facoltà di accesso e controllo all'immobile, con opportuno preavviso.
2. Indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati, in presenza di personale dell'ufficio competente di ER.GO, allo scopo di verificare la buona conservazione e l'osservanza dell'uso convenuto degli alloggi, nonché l'osservanza di ogni obbligo scaturente dalla presente concessione.

ART.14 SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione della presente scrittura saranno divise al 50% fra le parti. Il Comune provvederà alla registrazione della scrittura e al pagamento (in unica soluzione) dell'imposta di registro, di

cui chiederà successivamente il rimborso nella misura sopra indicata.

In ipotesi di decadenza dalla concessione per fatto imputabile alla Concessionaria, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

ART.15 RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI 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 venga 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.
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 punti precedenti 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 precedenti e risponde per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.

5. In caso di accertata inosservanza degli obblighi sopra descritti, 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. La ditta Concessionaria non potrà conservare copia di dati e programmi del Concedente, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del presente contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli ad esso.
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.

ART.16 MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata esclusivamente nella forma scritta.

ART.17 RINVIO

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia, alla L. 241/90 ed alle disposizioni contenute nel Regolamento dei contratti del Comune, approvato con Delibera I.D. n°110 del 29/10/2018.

ART.18 ELEZIONI DEL DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la concessionaria elegge domicilio presso la propria sede legale in Bologna, Via S. Maria Maggiore 4.

ART.19 FORO COMPETENTE

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientrano nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia e/o del TAR se di competenza.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concessionario	Il Concedente
ER.GO, Azienda Regionale	Comune di Reggio Emilia
per il Diritto agli Studi Superiori	

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui agli articoli 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9),10),11),12),13),14),15),16),17),18),19).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concessionario	Il Concedente
ER.GO, Azienda Regionale	Comune di Reggio Emilia
per il Diritto agli Studi Superiori	