



CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO DI TRE LOCALI COMUNALI SITI IN ZONA STAZIONE

Tra

COMUNE DI REGGIO EMILIA

con sede in Piazza Prampolini n. 1 – 42121 Reggio Emilia, C.F./P.VA 00145920351 (di seguito denominato “concedente”), rappresentato dall’Arch. Irene Manzini Ceinar, in qualità di Dirigente dell’U.d.P. Stazione e Città Storica, in forza del provvedimento sindacale P.G. n. 35015 del 10/02/2025;

e

L’OVILE COOPERATIVA DI SOLIDARIETÀ SOCIALE S.C.R.L.

con sede in Largo Marco Gerra n. 1 - 42124 Reggio Emilia, C.F./P.IVA 01541120356, (di seguito denominata “concessionario”) rappresentata da *****, in qualità di Rappresentante Legale, in forza di *****;

Premesso che il concedente è proprietario dei seguenti immobili:

- Civico 20SETTE, immobile ubicato in via Turri n. 27/A, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 137, Mappale 145, sub 5, graffato mappale 146, sub 1;
- IV11, immobile sito in Viale 4 Novembre n. 8/F, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 135, Mappale 47, sub 5 (parte), Cat. C/1;
- Cà Reggio, chiosco ubicato in Piazza Domenica Secchi, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Mappale 204, Cat. 1, Classe 7.

Visti

- la L. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- la L. 136/2010 e s.m.i.;
- la L. 190/2012 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte II “Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari”;

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – OGGETTO

La concessione ha per oggetto i seguenti immobili di proprietà comunale:

- Civico 20SETTE, immobile ubicato in via Turri n. 27/A, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 137, Mappale 145, sub 5, graffato mappale 146, sub 1;
- IV11, immobile sito in Viale 4 Novembre n. 8/F, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 135, Mappale 47, sub 5 (parte), Cat. C/1;
- Cà Reggio, chiosco ubicato in Piazza Domenica Secchi, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Mappale 204, Cat. 1, Classe 7.

Art. 2 – FINALITÀ

Gli immobili sopra descritti vengono concessi con la finalità di dare attuazione alle attività di seguito indicate, richiedendosi al concessionario di attivare le necessarie sinergie con i soggetti partner e con i servizi del territorio, rispettando tutte le disposizioni e le normative afferenti e munendosi, ove previsto, di licenze ed autorizzazioni a sua cura e spese.

Gli immobili in argomento saranno oggetto di interventi di riuso e valorizzazione, finalizzati all'inserimento di servizi e attività volti a incrementare l'offerta di servizi nel quartiere, in particolare di carattere socio-sanitario, socio-educativo e di sicurezza integrata, tra cui:

- Attività sociali presso il IV11, quali: (i) un punto di orientamento socio-sanitario, in coordinamento con AUSL; (ii) Distribuzione di indumenti, pacchi alimentari e colloqui con chi è in situazioni di fragilità volti al miglioramento della vita di persone in grave emarginazione adulta; (iii) Attività di portierato sociale;
- Attività di doposcuola di quartiere e momenti di socialità solidali con le famiglie del quartiere presso Civico 20SETTE;
- Workshop, atelier e attività per ragazzi presso Cà Reggio, tra cui: (i) servizio di Caffè Repair; (ii) Laboratorio di telaio e di cucito; (iii) Supporto per l'accesso ai servizi SPID.

Art. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE E REVOCA

Il presente atto di concessione avrà validità dalla data della sua sottoscrizione fino al 30/06/2026. Alla scadenza della concessione in nessun caso e per nessun motivo, essa potrà considerarsi rinnovata tacitamente. L'eventuale rinnovo potrà essere oggetto di aggiornate condizioni da concordarsi tra le parti.

Il concedente si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca dell'atto di concessione in qualsiasi momento, anche prima della naturale scadenza, per motivi di pubblico interesse. Nel caso specifico, tale volontà dovrà essere manifestata mediante comunicazione inviata a mezzo PEC con un preavviso di minimo tre mesi.

Analogamente, il concessionario potrà esercitare diritto di recesso dalla presente concessione, mediante comunicazione inviata a mezzo PEC con un preavviso di minimo tre mesi.

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al concedente competere anche a titolo di risarcimento danni, il concedente medesimo si riserva la facoltà di promuovere la revoca della concessione, anche per una sola delle seguenti cause:

- violazione di specifici obblighi e inottemperanza a specifici divieti previsti dalla concessione da parte del concessionario;
- modifica, anche parziale, della destinazione d'uso degli immobili concessi;
- fallimento, liquidazione o concordato preventivo a cui sia sottoposto o in cui sia incorso il concessionario.

Nei suddetti casi il concedente avrà la facoltà di disporre la revoca della concessione a seguito dell'adozione di apposito atto da parte dell'organo competente del concedente stesso, dopo aver segnalato l'inadempimento al concessionario a mezzo di comunicazione inviata con PEC.

La segnalazione costituirà comunicazione di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.

È, inoltre, riservata al concedente la facoltà di risolvere l'atto, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi, indennizzi o altro, qualora necessiti utilizzare i beni oggetto della concessione per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico e pubblica utilità.

Art. 4 - IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dichiara di aver preso visione degli spazi e delle attrezzature avute in uso, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, e, conseguentemente, ne accetta lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ciò di ritenerli idonei all'uso pattuito.

Con la sottoscrizione della presente concessione il concessionario si impegna a:

- utilizzare i locali esclusivamente come sede delle attività condivise con il concedente e, non destinandoli, nemmeno in parte, a scopi differenti, né concedendo, subconcedendo o comunque trasferendo in godimento a terzi, in tutto o in parte, i beni concessi, senza preventivo consenso del concedente;
- con riferimento alla gestione del chiosco ubicato in piazza Domenica Secchi, denominato "Cà Reggio", trattandosi di locale ad uso bar, non vendere alcolici; si precisa altresì che l'utilizzo del chiosco si estende anche alle pertinenze del medesimo, intendendosi per tali, gli spazi esterni destinati a distesa estiva e solo a quelli;
- garantire la conservazione, il buon uso e la regolare manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature in essi contenute, curare la pulizia e l'igiene dei locali e consentirne l'accesso da parte di tecnici comunali per interventi di rifunzionalizzazione che si rendessero necessari, prevedendo eventualmente la temporanea

sospensione delle attività;

- essere responsabile, in quanto gestore degli spazi assegnati, delle persone e cose che transitano o permangono nelle strutture, assolvere agli obblighi in materia di sicurezza in applicazione del D.Lgs 81/2008 e s.m.i, ottemperare a tutti gli obblighi derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela, assicurazione ed assistenza dei lavoratori, nonché al pieno rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e delle malattie professionali;
- provvedere alla stipula di idonea assicurazione per la copertura contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT), a garanzia di eventuali danni che potrebbero verificarsi a terzi, cose e persone, nell'esecuzione delle attività che si svolgeranno negli spazi concessi (copia delle polizze stipulate dovrà essere consegnata a'U.d.P. Stazione e Città Storica);
- manlevare il concedente per tutta la durata della concessione da ogni richiesta, a qualunque titolo avanzata da terzi, di risarcimento per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati in occasione dell'utilizzo e gestione dei locali di cui ha la disponibilità, e derivanti da incuria, abuso o trascuratezza nell'uso degli stessi, escludendo che possa rivalersi nei confronti del cedente a qualsiasi titolo (risarcimento, rimborso o altre ragioni);
- restituire, alla scadenza, i locali e le attrezzature avute in concessione in buone condizioni di riparazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso;
- assicurare tutti gli interventi necessari ad una corretta ed efficace gestione delle attività che verranno svolte nei locali oggetto di concessione;
- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro gli immobili, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
- 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 degli immobili.

Art. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA E UTENZE

Ferme restando le condizioni iniziali di consegna degli immobili, il concessionario dovrà farsi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo della concessione degli immobili.

In caso di inadempienza o tardivo intervento, il concedente potrà sostituirsi al concessionario eseguendo direttamente le manutenzioni che si rendessero necessarie ed urgenti negli immobili concessi, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di 30 giorni dalla richiesta da inviarsi a mezzo PEC.

Dalla data di sottoscrizione del presente atto saranno a carico del concessionario:

- le spese relative al funzionamento degli spazi concessi, quali le utenze di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento, depurazione fognatura, utenze telefoniche, pulizia, altri oneri derivanti dalla conduzione dei locali e dall'esercizio dell'attività per la quale sono destinati (n.b. tali utenze dovranno essere intestate a concessionario);
- tutti gli oneri fiscali e tributari, inclusa la tariffa TARI, connessi e/o conseguenti all'uso degli immobili concessi, con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano sulla proprietà;
- le spese relative alla piccola manutenzione ordinaria dei locali assegnati; la manutenzione straordinaria sarà a carico del cedente, fermo restando l'impegno del concessionario a segnalare prontamente eventuali esigenze per interventi manutentivi di carattere straordinario che si rendessero necessari, per evitare degrado alle strutture e consentire la buona conservazione dei locali;
- le spese e gli oneri, connessi e conseguenti al rilascio della presente concessione, ivi compresi gli oneri di registrazione se dovuti.

Art. 6 - RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il concessionario è costituito custode degli immobili assegnatigli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali, alle attrezzature e a tutti i beni mobili al medesimo affidati per la gestione della struttura, dallo stesso o da persone che vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

I locali dovranno essere riconsegnati dal concedente liberi da situazioni di illegalità e da occupazioni abusive.

Il concessionario solleva inoltre il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti 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 come più sopra descritti, il concessionario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa.

Art. 7 - SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, prevista

comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

Art. 8 - CANONE DI CONCESSIONE

Gli immobili sono concessi a titolo gratuito. Non viene, pertanto, richiesto al concessionario alcun canone di concessione, ponendo a carico del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria, nonché le spese di gestione degli immobili in oggetto come specificato negli articoli precedenti.

Art. 9 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale, pena la revoca della concessione.

Le collaborazioni con i partner di primo e secondo livello del concessionario, oltre che con ulteriori ed eventuali realtà aderenti alla Rete coordinata dal concessionario stesso, in coerenza con le finalità, obiettivi, azioni e strumenti delle attività da realizzarsi negli spazi di cui alla presente concessione, non potranno essere intese quali sub-concessione e non dovranno essere realizzate in tale forma.

L'utilizzo degli spazi oggetto di concessione sarà coordinato e gestito dal concessionario, tramite l'adozione degli strumenti più efficaci ed efficienti, in piena coerenza con le finalità, obiettivi, azioni e strumenti delle attività ad esso affidate e da svolgersi negli spazi concessi ed indicati all'art. 1.

Art. 10 - CONSEGNA E RICONSEGNA

Il concessionario dichiara di aver visitato gli immobili, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo e, dato atto di ciò, di ritenersi nel complesso idonei all'uso pattuito. I locali degli immobili di cui all'art. 1 vengono concessi esclusivamente per i fini indicati all'art. 2 a titolo temporaneo, nello stato di conservazione e manutenzione attuale e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Art. 11 - MODIFICHE O INNOVAZIONI

I locali vengono accettati a corpo e, pertanto, la descrizione delle superfici deve intendersi indicativa e non costitutiva di diritti a favore del concessionario.

Le eventuali opere di allestimento necessarie per lo svolgimento delle funzioni da realizzare negli spazi in coerenza con gli obiettivi condivisi previsti che il concessionario dovrà svolgere negli spazi affidatigli, rimarranno a carico del concessionario e, pertanto, nulla sarà dovuto a tale riguardo da parte del concedente al concessionario al momento della riconsegna degli immobili.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, ovvero adeguamenti ed integrazioni dell'impianto elettrico, delle partizioni verticali trasparenti, di interventi di efficientamento energetico, che si rendessero necessari, saranno a carico del concedente.

Al termine della concessione, i locali saranno riconsegnati nelle condizioni conseguenti all'esecuzione delle eventuali opere realizzate dal concessionario, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Le operazioni di riconsegna degli immobili avverranno alla presenza di tecnici di fiducia delle parti, che provvederanno alla verifica di eventuali danni.

Il concedente avrà il diritto di pretendere il ripristino allo stato precedente per ogni innovazione posta in essere durante la concessione che non sia stata preventivamente comunicata e condivisa e, in caso di presenza di danni rilevati ed attestati, il concedente avrà la facoltà di procedere alla revoca della concessione e alla richiesta del risarcimento per i danni arrecati.

In ogni caso la concessionaria non avrà diritto ad alcuna indennità per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del cedente di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione che lo stesso non condivida e/o non ritenga adeguata. Tutte le spese relative a modifiche e/o innovazioni dei locali, anche se autorizzate, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico catastali che si rendessero necessarie in relazione alle stesse, rimarranno a integrale carico del concessionario.

Allo scadere della concessione le addizioni e le migliorie autorizzate apportate agli immobili sono acquisite gratuitamente alla proprietà del concedente.

Art. 12 – SPESE

Le spese e tutti gli oneri, di qualsivoglia natura, connessi e conseguenti al rilascio della presente concessione sono a completo carico del concessionario, compresi gli oneri di registrazione nel caso in cui si verifichi la necessità di registrazione della concessione stessa.

Art. 13 - RINVII NORMATIVI

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente concessione si fa rinvio alle disposizioni legislative e

regolamentari, nazionali e comunitarie vigenti in materia.

Art. 14 - CONTROVERSIE

Le parti si impegnano a risolvere amichevolmente tutte le controversie relative all'interpretazione della presente concessione che dovessero insorgere nel corso di validità della stessa. Tutte quelle non definibili in via transattiva, saranno deferite al giudice ordinario. Foro competente sarà il Tribunale di Reggio Emilia. Per quanto non espressamente stabilito nella presente concessione si applicheranno le disposizioni di legge in materia.

Art. 15 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti della presente concessione, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il concedente elegge domicilio in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, mentre il concessionario in Reggio Emilia, Largo Marco Gerra n. 1.

Art. 16 – ALLEGATI

È da considerarsi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se non ad essa materialmente allegato, il documento Progetto “Piano di sviluppo strategico del Quartiere Stazione di Reggio Emilia 2025/2029” approvato con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 227 del 28/10/2025.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il concedente

(*****)

Per il concessionario

(*****)

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

Per il concedente

(*****)

Per il concessionario

(*****)