

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO
DI UN IMMOBILE SITO IN MODENA VIA IV NOVEMBRE N. 40/G**

L'anno duemilaventitré (2023), il giorno _____ del mese di _____ in Modena,
presso il Servizio Sport e Politiche Giovanili, Via Galaverna 8, II piano, con la presente scrittura
privata a valere per ogni conseguente effetto di legge,

tra

il Comune di Modena rappresentato da nato/a a..... il
..... e residente a nella qualità di, agente in
rappresentanza del Comune di Modena con sede in Modena, Via Scudari n. 20 – codice fiscale
00221940364 di seguito indicato come *Concedente*, quale Responsabile del Procedimento, in
base ai poteri attribuiti dall'art. 74 dello Statuto Comunale, ai sensi della disposizione di
attribuzione e Delega di funzioni prot. n..... del

e

(Concessionario) con sede in Via..... codice
fiscale/partita iva e-mail rappresentato da
..... nato/a a il residente a
..... Via d'ora in avanti definito per comodità
Concessionario si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente concessione ha per oggetto una porzione del piano terra di una palazzina - ubicata in
Via 4 Novembre n. 40/G, individuata dal Foglio 107, Particella 148, Mappale 21 parte N.C.E.U. e
la prospiciente area cortiliva identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 107, Particella 148,
Mappale 147- facente parte del complesso immobiliare denominato "ex Macello" (vedi
planimetria allegata).

La porzione di fabbricato è costituita da un salone di mq 197,40, un locale guardaroba e annessi
servizi igienici. L'area cortiliva ha una superficie di 870 mq. (vedi planimetria allegata).

Il complesso immobiliare è classificato come Bene Demaniale Fabbricati ed è d'interesse storico-
artistico, ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 " Codice per i beni
culturali e del paesaggio" e s.m.i..

ART. 2 - DURATA E REVOCA

La durata della concessione è di anni 4 (quattro) con decorrenza dalla data di sottoscrizione fino al
30/6/2027. Alla scadenza, il concessionario, ove richiesto dalla Amministrazione Comunale, dovrà
garantire la continuità delle attività in regime di proroga tecnica, per il tempo necessario al nuovo
affidamento nel limite di 12 (dodici) mesi dalla scadenza contrattuale alle medesime condizioni.

E' facoltà del Concedente revocare la concessione anche anteriormente alla prescritta durata
qualora l'immobile occorra per ragioni di pubblica utilità. La revoca andrà esercitata con un
preavviso di tre mesi. E' altresì data facoltà al Concessionario di poter chiedere di recedere dalla
convenzione, dandone avviso scritto e motivato al Concedente almeno sei mesi prima della data in
cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3 – CANONE DI CONCESSIONE ANNUO

1. Il corrispettivo annuo di concessione, quantificato a seguito procedura di gara e relativa aggiudicazione definitiva avvenuta con Determinazione dirigenziale n.del..... ammonta a euro, sarà ridotto secondo le previsioni dell'art. 8 del "Regolamento per la disciplina della concessione di immobili a terzi" approvato dal Consiglio comunale con Delibera n. 192 del 20/11/1997 e quindi ammonta a € annui stabiliti sulla base delle valutazioni del Collegio dei Periti sia per quanto riguarda l'area interna che l'area esterna (prot. nn. 156988/2023 e 203068/2023). L'importo del canone sarà aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo.
2. Il canone annuo della concessione dovrà essere corrisposto al Comune di Modena mediante pagamento di n. 2 rate semestrali anticipate di pari importo, entro la scadenza indicata nel bollettino di pagamento che verrà inviato dal Comune stesso. Qualora il pagamento del corrispettivo non venga regolarizzato nei termini richiesti, le parti danno atto che saranno applicati a carico del Concessionario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente al momento.

ART. 4 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto adempimento di ogni onere e a copertura di eventuali danni di cui al presente contratto, il Concessionario dovrà versare un deposito cauzionale di € corrispondente a tre mensilità del corrispettivo annuo della concessione.

Il versamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario intestato a: "Tesoriere del Comune di Modena", c/o Unicredit spa - sede di Modena, piazza Grande 40 - Modena - conto di tesoreria - IBAN: IT96N0200812930000000505918.

Il versamento dovrà riportare i dati del versante e indicare nella causale la seguente dicitura: "Cauzione per concessione in uso di immobile sito in Modena via IV Novembre N. 40/G".

Il deposito cauzionale dovrà essere prodotto prima della sottoscrizione del contratto di concessione. Il mancato versamento del deposito determinerà la decadenza dalla concessione.

Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della concessione e a seguito delle opportune verifiche sullo stato dell'immobile.

ART. 5 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DEGLI SPAZI

Gli spazi, vuoti e liberi da ogni cosa, sono concessi nelle condizioni descritte dal Verbale di constatazione firmato dalle parti e conservato agli atti con prot. Gen. n..... del

Alla scadenza della concessione il Concessionario dovrà restituirli nelle medesime condizioni in cui li ha ricevuti, salvo deperimento dovuto all'uso. Alla consegna si provvederà a redigere idoneo verbale, firmato dalle parti e da conservare agli atti.

In caso di ritardata restituzione degli spazi al termine della concessione, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere una penale pari alla somma *pro die* corrisposta in base all'ultimo canone aggiornato, aumentata di € 100,00 (Euro cento/00) al giorno, per ogni giorno di ritardata consegna, a far tempo dalla data richiesta per la consegna dell'immobile, salvo che il ritardo non dipenda dal Comune concedente.

ART. 6 – LAVORI, ARREDI E ATTREZZATURE

1. Lavori - Il Concessionario si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni agli spazi concessi e ai relativi impianti senza il consenso scritto dell'Amministrazione ed eventualmente dalla competente Soprintendenza (MiBACT) essendo l'immobile di interesse culturale. Eventuali lavori di migliorazione, modifica o ampliamento, autorizzati dall'Amministrazione comunale, che si renderanno necessari nel tempo, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e in osservanza della normativa vigente in materia di edilizia, di sicurezza degli immobili e degli impianti. I lavori eseguiti non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento a favore del Concessionario salvo accordi diversi da stipularsi tra le parti. Sarà cura del Concessionario richiedere e ottenere autorizzazioni e permessi richiesti dalla normativa vigente in materia.
2. Arredi e Attrezzature - L'installazione di nuovi arredi e attrezzature nei locali è a totale cura e spesa del Concessionario e dovrà essere preventivamente autorizzata dal Concedente. La scelta dei componenti d'arredo (compresi tessuti e tendaggi) e delle attrezzature deve ricadere su elementi prodotti secondo i criteri di sicurezza stabiliti dalle norme italiane (UNI), europee (EN) o internazionali (ISO).

ART. 7 – IMPIANTI

Il Concedente provvederà alla certificazione di conformità degli impianti elettrici, di sicurezza e antincendio.

Il Concessionario dovrà garantire un utilizzo degli impianti compatibile con le disposizioni della normativa vigente in materia preservando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Concedente di eventuali disfunzioni.

Il Concessionario non potrà in alcun modo intervenire sugli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento se non effettuando riparazioni autorizzate e che non comportino alterazioni strutturali. In ogni caso, qualora il Concessionario effettui degli interventi, dovrà procedere, a propria cura e spese, a produrre i certificati di corretta esecuzione delle opere e aggiornare la certificazione degli impianti.

Il Concessionario dovrà provvedere al controllo periodico e alla manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, di illuminazione e di emergenza.

ART. 8 - ATTIVITA' E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. I locali e l'area cortiliva prospiciente dovranno essere utilizzati principalmente per attività di circolo. Nello specifico, il Concessionario si impegna a realizzare a propria cura e spese le attività ricreative, culturali e aggregative rivolte a un pubblico giovanile contenute nell'offerta risultata vincitrice dell'Avviso pubblico di cui alla Determinazione dirigenziale n..... del.....

2. Il Concessionario dovrà trasmettere al Comune di Modena – Ufficio Sport e Giovani - entro un mese dall'inizio della programmazione annuale il calendario delle attività previste. Entro due mesi dalla chiusura di detta programmazione, il Concessionario dovrà inviare apposita relazione a consuntivo.

3. Il Concessionario, in conformità a quanto stabilito dall'art. 10 delle “Norme regolamentari per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi” del Comune di Modena, avrà a proprio carico:

- a) il pagamento del canone di concessione per l'utilizzo degli spazi;
- b) le spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento delle utenze di energia elettrica, gas e acqua;
- d) il pagamento delle spese di gestione.

4. Il Concessionario dovrà inoltre farsi carico:

- a) delle spese per l'allestimento dei locali fornendo al Concedente le certificazioni di rispondenza alle norme in materia di sicurezza e antincendio.
- b) degli adempimenti e delle spese per tutti gli obblighi di legge vigenti previsti per l'impiego del proprio personale impegnato nell'attività posta in essere nei locali oggetto della presente convenzione;
- c) delle imposte e delle tasse, compresa la tassa per i rifiuti solidi urbani TARI;
- d) della raccolta differenziata dei rifiuti;
- e) della richiesta e dell'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative ove dovute - comprese le autorizzazioni della competente Soprintendenza (MiBACT) - e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della concessione costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici;
- f) del servizio di pulizia e sanificazione dei locali e dei servizi igienici. Si specifica che l'utilizzo dei servizi igienici è consentito anche al Concessionario del locale, adibito a uso ufficio, adiacente agli spazi oggetto della presente concessione.

5. Il Concessionario è tenuto a intestare a proprio nome tutti i contratti delle utenze poste a suo carico;

6. Il Concessionario dovrà stipulare con primaria compagnia un'adeguata polizza assicurativa contro i danni RCT/RCO derivanti dall'uso degli spazi oggetto del presente atto e dalle attività ivi svolte che preveda:

- a) il Concessionario come contraente;
- b) l'indicazione esplicita dell'attività assicurata, coincidente con l'attività posta in essere negli spazi oggetto del presente atto;
- c) un massimale unico minimo di € 1.000.000,00.

7. Il Concessionario, in base all'art. 3, 1° comma, lett. a), del T.U. n. 380/2001, è tenuto a effettuare interventi di manutenzione ordinaria come le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché eventuali manutenzioni ordinarie dovessero rendersi necessarie all'area cortiliva. Nello specifico dovrà farsi carico di interventi relativi a:

- a) intonaci, pittura e rivestimenti interni;
- b) sostituzione e riparazione di infissi interni ed esterni con altri di identiche caratteristiche;
- c) manutenzione di pavimenti e impianti;
- d) pulizia area esterna compresa manutenzione del verde.

8. Entro il 31 marzo di ogni anno il Concessionario è tenuto a redigere un elenco delle manutenzioni ordinarie effettuate nell'anno solare precedente.

9. Il Concessionario è tenuto a riservare al Concedente l'utilizzo gratuito dei locali e dell'area esterna, per massimo 10 giornate all'anno, per eventi realizzati o promossi dallo stesso nell'ambito della promozione culturale e aggregativa rivolta alle giovani generazioni. Nell'ambito di tali giornate, il Concessionario è tenuto a prestare servizio di apertura/chiusura dei locali e mettere a disposizione le attrezzature in essi contenute fornendo adeguata assistenza.

10. Il Concessionario è tenuto a riservare a soggetti terzi per la realizzazione di iniziative artistiche e/o culturali compatibili con la destinazione d'uso, l'utilizzo a titolo oneroso degli spazi per massimo 5 giornate al mese. Le richieste relative agli utilizzi dovranno essere concordate con il Concessionario stesso e avvenire, di norma, con un preavviso di almeno 30 giorni, fatti salvi

casi eccezionali. Le tariffe massime che il Concessionario potrà applicare sono le seguenti:

- giornata intera (8 ore) : € 300 oltre a oneri IVA
- mezza giornata (5 ore): € 200 oltre a oneri IVA.

11. Il Concessionario è tenuto a garantire in qualsiasi momento ai funzionari del Concedente completa libertà di accesso e di ispezione agli spazi nonché ampia e tempestiva informazione sullo svolgimento delle iniziative.

12. Il Concessionario, in caso di lavori e migliorie autorizzati nel fabbricato o nell'area ad esso concessi, dovrà:

- rispettare la normativa vigente, in particolare le norme edilizie ed urbanistiche;
- presentare idonea pratica edilizia presso l'ufficio competente corredata dalla richiesta di parere/autorizzazione alla Soprintendenza.

ART. 9 – GESTIONE PUNTO RISTORO

Il Concessionario potrà allestire negli spazi interni un punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande. Il punto di ristoro si configura come un'attività di somministrazione di alimenti e bevande in attività di intrattenimento e svago e, pertanto, deve funzionare esclusivamente e contestualmente alle attività del centro di aggregazione.

Il Concessionario dovrà acquisire le necessarie autorizzazioni e certificazioni previste dalla normativa vigente in materia. L'inizio dell'attività dovrà essere effettuata ai sensi dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241. Il Concessionario dovrà attenersi agli adempimenti della Legge della Regione Emilia-Romagna n. 11 del 24/06/2003 in materia di "Nuove misure per la prevenzione delle malattie trasmissibili attraverso gli alimenti". Il Concessionario dovrà esporre i documenti autorizzativi in luogo visibile.

ART. 10 – UTILIZZO AREA ESTERNA

Il Concessionario, per svolgere parte della propria attività culturale e ricreativa, può disporre di spazi esterni, nello specifico dell'area di 870 mq, indicata nella planimetria allegata al presente atto, riportata al Catasto Fabbricati nel Foglio 107, alla Particella 148, Mappale 147, fermo restando quanto previsto dal Regolamento comunale per la disciplina delle attività concesse temporaneamente.

Il Concessionario dovrà consentire il passaggio dei mezzi degli enti utilizzatori dei fabbricati individuati al Catasto Foglio 107, Mappale 19, dal cancello in via IV Novembre angolo via Padre Candido.

Il Concessionario dovrà farsi carico di eventuali comunicazioni e/o autorizzazioni necessarie allo svolgimento di attività temporanee ed eventi aperti al pubblico da realizzare nell'area cortiliva.

ART. 10 - OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione concedente si farà carico degli interventi di manutenzione straordinaria.

ART. 11 DIVIETI

E' vietata la sub-concessione totale o parziale anche a titolo gratuito dell'immobile e dell'area concessi nonché la cessione ad altri del presente atto di concessione.

Il Concessionario può sottoscrivere accordi per l'uso dell'immobile con soggetti che operano nello stesso ambito di attività e con finalità analoghe all'Associazione previa autorizzazione del Concedente. In questo caso è fatto obbligo di inserire patti e condizioni a salvaguardia di ogni diritto o potestà spettante al Concedente in base alla presente concessione con particolare riferimento ai diritti di risoluzione e revoca previsti nella medesima. Il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune di Modena da ogni e qualsiasi azione o pretesa del terzo conseguente alla concessione in uso.

Nei locali oggetto della presente concessione sono vietate, in qualunque forma, le attività che favoriscono le dipendenze, con particolare riguardo a quelle del gioco d'azzardo. Il Concessionario si impegna direttamente e attraverso i suoi collaboratori a rispettare tale divieto, in conformità all' O.D.G. n. 45/2015 del Consiglio Comunale di Modena.

ART. 12 - INADEMPIENZE, PENALITÀ, DECADENZA

Il Concedente applicherà una penale pari a € 500,00 ogni volta che saranno accertate gravi violazioni degli obblighi derivanti dalla presente concessione, salvi i maggiori danni.

Il Concedente avrà ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto previa dichiarazione di decadenza del Concessionario, da comunicarsi allo stesso con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite posta elettronica certificata, con preavviso di un mese, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale. A discrezione del Concedente potrà essere escussa la cauzione, nel caso in cui si verifichino ripetutamente le inadempienze per le quali è prevista l'applicazione della penale.

Qualora il Concessionario non paghi due rate consecutive ovvero tre anche non consecutive del corrispettivo, il Concedente potrà, a proprio insindacabile giudizio, risolvere la presente convenzione.

ART. 13 - RESPONSABILITÀ E SICUREZZA

Il Concessionario è costituito custode degli ambienti, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti di cui alla presente concessione, ed è responsabile di ogni danno che dovesse verificarsi nella conduzione dell'immobile oggetto del presente atto verso se stesso, i propri dipendenti o terzi.

Il Concessionario solleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone e/o cose per effetto della gestione e/o dell'uso dei locali in dipendenza del presente atto.

Il Concessionario, qualora intenda svolgere attività di pubblico spettacolo e intrattenimento, è tenuto ad osservare la normativa vigente in materia e le autorizzazioni di legge.

Il Concessionario è tenuto:

a svolgere un'opera di sorveglianza negli spazi adibiti ad attività;

a rispettare la normativa vigente relativa alle iniziative che svolgerà all'interno dei locali, compresa la determinazione della capienza massima, tenendo indenne il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;

a rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza, ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili;

a rispettare la normativa vigente in materia di prevenzione incendi, a produrre e intestarsi il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi), se necessario allo svolgimento delle attività da tenersi all'interno dei locali;

all'utilizzo di elementi di arredo e rivestimenti non propaganti l'incendio (classe reazione al fuoco 1), nonché elettrodomestici o altre apparecchiature elettroniche certificate;

al controllo periodico e manutenzione dei sistemi di sicurezza antincendio (rivelatori allarmi), di lotta all'incendio (estintori idranti);

al controllo dell'evacuazione (illuminazione di emergenza, maniglioni antipanico, uscite di sicurezza);

alla verifica dei sistemi delle vie di esodo e del contenuto di magazzini, depositi per evitare accumulo di materiale infiammabile (limitazione del carico di incendio);

alla redazione del piano di emergenza, del piano di evacuazione e la nomina, formazione e informazione di addetti alla gestione della sicurezza antincendio e primo soccorso;

a presentare il D.V.R. (Documento di Valutazione dei Rischi), il piano della sicurezza e di evacuazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e del D.M. 3 settembre 2021 "Gestione della sicurezza Antincendio", alla nomina di un responsabile della sicurezza con adeguata formazione.

Il Concessionario è tenuto altresì:

a rispettare il limite massimo di affollamento nel locale, che andrà determinato sulla base della tipologia delle attività proposte, comprensivo di pubblico e personale;

ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 16 - CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in merito al presente atto è competente il Foro di Modena.

Il Concessionario dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza riguardante il presente atto, ivi comprese eventuali azioni inerenti la cessazione dello stesso, presso la propria sede legale.

ART. 17 - SPESE DELL'ATTO

Le spese relative al presente atto sono poste a carico del Concessionario.

Si dichiara che l'allegata planimetria costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Modena,.....

Per il Comune di Modena - f.to.....

Per il Concessionario - f.to.....