

20 AGO. 2010



CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI BENI IMMOBILI

SOGGETTO CONCEDENTE:

SCUOLE E NIDI D'INFANZIA - ISTITUZIONE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA,
rappresentata dal Direttore Dr.ssa Paola Cagliari,
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.ssa Carla Rinaldi
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 Locatelli) sito a Reggio Emilia in via Bligny, di seguito accuratamente descritte con le pertinenti destinazioni d'uso.

Spazi concessi in uso esclusivo:

- 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.
- Locali "Atelier del gusto" attualmente in ristrutturazione, destinati ad usi commerciali (bookshop, 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.
- Spazi "Mostre-design" al 1° piano (soprastanti zona Atelier), per attività espositive.

Spazi concessi in uso condiviso al 75% della disponibilità:

- Spazi della Piazza coperta e hall d'ingresso del Centro Internazionale.
- Spazi di accoglienza e servizio dei laboratori e dell'Auditorium.

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

- la Sala del riunioni del Consiglio al 1° piano della villa.
- La "Sala 70" con annesso spazio di disimpegno, al piano terra della villa.
- Laboratori "Atelier Reggio di Luce", con servizi igienici.
- Spazi Mostre per attività espositive con attigua Galleria d'ingresso, al piano terra della villa.
- Gli spazi di cantina/deposito al piano interrato della villa.
- 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.

Le porzioni immobiliari così concesse sono attualmente individuate sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 128 con mappali 67, 68, 69, 76, 77, 78, 79, 140, al Catasto Urbano figurano oggi classificate con prevalente categ. D/8 mentre sono allo studio le denunce di variazioni al Catasto Urbano per asseverare i lavori di riconversione/ristrutturazione già eseguiti e/o in corso di esecuzione.

Ai soli fini del riparto tecnico di spese gestionali dell'immobile si ricorda che risultano già in uso esclusivo a Reggio Children s.r.l. anche l'Auditorium e sale adiacenti, spazi tutti assegnati e disciplinati con precedente Determinazione dell'Istituzione n. 66/06 Prot. n. 200/AD del 8.06.2006, che avrà scadenza in data 08.07.2012.

Nel merito delle modalità di gestione si attesta infine che l'intero Plesso immobiliare in oggetto ha classificazione demaniale in quanto dichiarato d'interesse storico-architettonico con Decreto n.597 del 07/03/2006 emesso dalla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione E.R., indi sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

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 9 (nove) a decorrere dal 1/08/2010 e con scadenza al 31/07/2019.
2. Alla predetta scadenza la concessione si rinnoverà per un uguale periodo, in assenza di avversa comunicazione scritta con preavviso di sei mesi, fermo restando in ogni caso 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 e di concordare nuove condizioni economiche.
3. Il rinnovo della concessione esecutivo nei modi di cui sopra è subordinato all'adozione di uno specifico provvedimento amministrativo da parte del Concedente.

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 lettera raccomandata A.R. con preavviso di mesi 6 (sei).

ART. 03 - CORRISPETTIVO PATTUITO

1. Il corrispettivo della concessione è stabilito in Euro 140.000,00+IVA annui, da pagarsi in rate trimestrali anticipate ognuna dell'importo di Euro 35.00,00+IVA alle scadenze del 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ogni anno.
A decorrere dalla 2° annualità e così per la successiva 3° annualità, il corrispettivo sarà aggiornato in misura pari al 75% della variazione del costo vita accertato dall'ISTAT nell'anno precedente, senza necessità di richiesta preventiva.
2. Poiché gli spazi concessi per usi commerciali (vedi punto b. del capitolo "Individuazione e destinazioni d'uso") sono ancora in corso di ristrutturazione e saranno presumibilmente



consegnate entro il mese di Settembre 2010, si conviene che l'importo ridotto dovuto per l'anno 2010 sia pari ad Euro 46.023,62 senza variazioni agli effetti dei successivi aggiornamenti del canone.

3. A decorrere dal 01/08/2014 il corrispettivo così maturato su base annua sarà aumentato di una quota definita congiuntamente sulla base dello sviluppo delle attività commerciali. Tale quota non dovrà comunque essere inferiore a 10.000 Euro.

A decorrere dal 01/08/2017 il corrispettivo così maturato su base annua sarà aumentato di una ulteriore quota definita congiuntamente sulla base dello sviluppo delle attività commerciale. Tale quota non dovrà comunque essere inferiore a 10.000 euro.

In caso di rinnovo della concessione alla sua naturale scadenza, fermo restando quanto già previsto all'Art. 01, sarà dovuto un aggiornamento annuale del corrispettivo d'uso sulla base della variazione ISTAT.

4. Il pagamento del corrispettivo pattuito avverrà mediante procedura di addebito automatico in conto (R.I.D.), per la quale il Concessionario si impegna a comunicare le coordinate bancarie del proprio conto corrente.
5. Nel caso di mancato utilizzo, parziale o totale, da parte del Concessionario degli spazi oggetto di concessione, le parti potranno rinegoziare i contenuti della presente concessione con particolare riferimento al corrispettivo di cui ai precedenti punti da 1 a 3. Il mancato raggiungimento di un nuovo accordo costituisce causa di risoluzione immediata del contratto di concessione, con facoltà di ciascuna delle parti di procedere alla immediata risoluzione del contratto mediante semplice invio di lettera raccomandata a.r.

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"), purchè 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.
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 alla Legge 46/90 e al D.l.s. 81/2008 d'attuazione dell'art.1 Legge 123/2007, 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.
2. Tutti i locali in oggetto sono ristrutturati (alcuni ancora in fase di ristrutturazione), dunque saranno consegnati con idonee pavimentazioni, tinteggiati a nuovo in ogni loro ambiente, 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.
3. Gli spazi per usi commerciali che sono in corso di ristrutturazione saranno presumibilmente consegnati dal Concedente entro il mese di settembre 2010, provvisti di relative certificazioni d'agibilità e necessarie autorizzazioni amministrative .
4. A complemento di tutti i lavori eseguiti, il Concedente si impegna ad aggiornare integralmente la situazione catastale del Centro L. Malaguzzi, per acquisire classificazioni coerenti con l'attuale consistenza e destinazioni d'uso.
5. Gli spazi di cui alla presente scrittura sono consegnati privi di qualsiasi attrezzatura e/o arredo.

ART. 07 - 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. Le spese sostenute dal Concessionario per le porzioni immobiliari in uso condiviso saranno poi suddivise in base al criterio di riparto di cui al successivo Art.09, indi rimborsate dal Concedente a fronte di richiesta in forma scritta opportunamente documentata.
3. 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. 08 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

1. Le manutenzioni straordinarie dei locali sono a carico del Concedente.
2. Si intende vietata qualsiasi modifica o innovazione dei locali e spazi concessi in forza della presente scrittura, in assenza di una preventiva autorizzazione in forma scritta da parte del Concedente. In ogni caso il Concessionario rinuncia a qualsiasi rimborso, indennità e interesse per eventuali spese sostenute su interventi di innovazione o miglioria, eseguiti sugli immobili ed attrezzature oggetto del contratto.

3. La mutata destinazione d'uso dei locali, anche parziale o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico - edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del sub conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del Concedente a fronte del mutamento d'uso pattuito e a lavori non autorizzati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto giuridico ed economico a favore Concessionario.

ART. 09 - 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, 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, dovrà tener conto delle superfici dei locali destinati alle varie attività del Plesso comprensive di percentuali di utilizzo a favore dei soggetti coinvolti, indi sarà concordato nei dettagli mediante specifico verbale sottoscritto dai Tecnici di parte incaricati.
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 di conduzione per immobili urbani.

ART. 10 - 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. 09.
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. 11 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Il concessionario dichiara di avere visitato l'immobile, di averlo trovato conforme alle descrizioni di cui agli articoli precedenti e pertanto idoneo all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarlo 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. 12 - GARANZIA ACCESSORIA

1. A garanzia degli obblighi contrattuali così assunti il Concessionario si impegna a consegnare il libretto di deposito ordinario ad esso intestato e vincolato a favore del Concedente, portante la somma capitale di Euro 15.000,00+IVA pari ad una mensilità del corrispettivo d'uso pattuito. Detto deposito sarà svincolato al termine della concessione previa verifica dello stato dell'immobile ed in relazione al verbale di consegna.
In caso di danni riscontrati, ne verrà dalle parti determinato l'ammontare che sarà dedotto dall'importo del deposito di garanzia.

ART. 13 - 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.
6. 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.
7. Il Concessionario deve provvedere a sue cure e spese, all'osservanza delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n°81/2008 in attuazione all'art.1 Legge n°123 del 03/08/2007 in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro.
8. E' espressamente vietato cedere la presente concessione a soggetti terzi, per la sub-concessione parziale (eventuale) si rimanda al precedente Art. 04

ART. 14 - MODIFICA DELLA PRESENTE CONCESSIONE

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

ART. 15 - 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. 15 - 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. 16 - 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, esonerando pertanto il Concedente da ogni coinvolgimento nel caso di danni che possono derivare a persone, cose ed allo stesso immobile.

ART. 17 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi della Legge 31/12/1996 n.675.

ART. 18 - 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 al 50%.

ART. 19 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il Concessionario elegge domicilio a Reggio Emilia, in Via Dante n° 11.

ART. 20 - RINVIO

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

Reggio Emilia, 1 agosto 2010

IL CONCEDENTE

Paolo Capran

IL CONCESSIONARIO

Carlo ...

