



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 128 del 20/09/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE CON EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO

L'anno **duemilaventidue** addì **venti** del mese di **settembre** alle ore **17:00** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Assente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Presente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE GRECO RENATA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Servizio Lavori Pubblici

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE CON EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- a) il Comune di Guastalla è proprietario del “Palazzo dei Gonzaga” (nel seguito, anche solo “Palazzo Gonzaga” o “Immobile”) catastalmente censito al Foglio 15 mappale 178, acquisto in data 01.08.1997 con atto a Ministero del Dott. Gianluigi Martini, bene culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per atto DDR del 28.12.2007 della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- b) a seguito dell’atto consigliere n. 22 del 18.03.2000, il Comune di Guastalla definiva gli indirizzi per l’impiego del Palazzo, prevedendo la creazione di spazi ad uso commerciale al piano terreno e spazi di direzionalità privata ai piani superiori, ipotizzando la presenza mista di funzioni private e di usi pubblici al piano terreno, mentre al primo piano avrebbero potuto trovare sviluppo gli ambienti per le funzioni culturali, convegnistiche e di rappresentanza;
- c) con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 15.11.2006, il Comune approvava il progetto preliminare dei lavori di restauro e, stante la complessità di intervento e l’ingente ammontare delle somme economiche da allocare, definiva altresì di provvedere all’affidamento ad operatore economico della concessione ai sensi dell’art. 143 del D.Lgs. n. 163/2006 così da affidare la progettazione definitiva ed esecutiva, direzione e contabilità dei lavori, esecuzione dei lavori e gestione successiva dell’Immobile, concessione poi aggiudicata alla Tecton Soc. Coop. (determinazione n. 58 del 18.04.2007);
- d) ai sensi della concessione affidata alla Tecton Soc. Coop., quest’ultima avrebbe potuto dare in locazione le unità immobiliari di cui avrebbe avuto la gestione, a mezzo di contratti di diritto privato che, in caso di scioglimento della concessione, sarebbero stati rispettati dal Comune;
- e) la Tecton Soc. Coop in data 19 aprile 2019 ha depositato presso il Tribunale di Reggio Emilia istanza di concordato con riserva, sulla quale è poi intervenuta la cessazione della procedura per rinuncia della parte istante e, successivamente, con Decreto Ministeriale MISE n. 357/2019 del 07.10.2019 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa di Tecton Soc. Coop.;
- f) la Banca e la Tecton Soc. Coop hanno stipulato in data 08/10/2010 il contratto di locazione ad uso commerciale, di cui al rep 44618, racc. n. 7319, per la conduzione dell’unità immobiliare n. 4 (subalterno 41) presso l’Immobile ed occorre pertanto, a seguito dell’intervenuta liquidazione coatta amministrativa della Tecton Soc. Coop., ricostituire il rapporto di disponibilità dell’unità immobiliare medesima tra il Comune (che dal 01/07/2022 ha ricevuto in consegna le unità immobiliari dalla Tecton in Liquidazione coatta amministrativa) e la Banca a mezzo di nuovi atti concessori, stante l’appartenenza dell’Immobile al patrimonio indisponibile dell’Ente;

Che è necessario, per non interrompere l'utilizzo delle unità immobiliari attualmente in uso, procedere con gli occupanti alla sottoscrizione di una concessione in uso a titolo oneroso;

Dato atto, pertanto, di approvare lo schema di concessione in uso allegato al presente atto affidamento della concessione onerosa dell'unità immobiliare n. 4, al piano terreno, per mq 424,06 e censita al foglio 15, mappale 178, sub 41, alla Banca approvando al contempo lo schema di convenzione di concessione di cui al presente atto, da formalizzarsi tra le Parti;

DATO ATTO che:

- che il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è individuata nella persona del Geom. Elena Gelmini in qualità di Responsabile del Settore come da poteri conferitigli con atto dirigenziale n. 8 del 31/03/2022;
- estensore del presente atto è Geom. Elena Gelmini;
- di avere verificato, ai sensi del vigente PTPCT, che lo scrivente Organo collegiale, il responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 30/3/2001, n.165 ed il D.Lgs. 18/8/2000, n.267 che definiscono compiutamente le responsabilità ed i compiti del Segretario Generale e dei Dirigenti;

VISTI i pareri favorevoli in atti espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 dal competente Responsabile dell'Area e dal Responsabile del Settore Finanziario;

CON voti favorevoli unanimi resi in modo palese,

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di concessione d'uso a titolo oneroso di locali di proprietà comunale dell'unità immobiliare n. 4, posta al piano terreno di Palazzo Ducale, per mq 424,06 e censita al foglio 15, mappale 178, sub 41, a EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO a far data dal 01/07/2022 e fino al 06/07/2040 secondo le disposizioni e le modalità previste nel contratto di concessione d'uso allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

2) DI APPROVARE il canone concessorio annuo fissato in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento virgola zero zero), oltre eventuali ulteriori oneri e gravami anche fiscali, da pagarsi in n. 2 (due) rate semestrali anticipate di euro 9.600,00 (novemilaseicento virgola zero zero).

3) DI ACCERTARE il canone di concessione d'uso all'entrata 305320/20 per Euro 19.200,00 da versare in due rate semestrali per la durata della Concessione d'uso degli immobili in parola;

4) DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio ad intervenire nella stipulazione della concessione in nome e per conto del Comune di Guastalla, e ad assumere i provvedimenti necessari per la sua esecuzione;

5) DI INCARICARE competente Responsabile del Settore all'effettuazione delle verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione come previsto dal D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013;

Successivamente, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
VERONA CAMILLA

IL SEGRETARIO GENERALE
GRECO RENATA

CONVENZIONE DI CONCESSIONE

tra

COMUNE DI GUASTALLA, con sede in Guastalla, alla P.zza Mazzini n. 1, in persona Geom. Elena Gelmini in qualità di Responsabile Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, a ciò autorizzato con delibera di Giunta Comunale n° ** del **/**/2022 (nel corso dell'atto per brevità anche denominato "Comune" o "Concedente")

e

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA, Banca Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA, con sede legale in Via Mazzini n. 152 - Bologna (BO), C.F. 02888381205, Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, in persona del Legale Rappresentante pro tempore Avv. Graziano Massa, a ciò autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 19/07/2022 (nel seguito anche solo "Banca" o "Concessionario");

entrambi definiti congiuntamente "Parti" e singolarmente "Parte";

premessi che

- a) il Comune di Guastalla è proprietario del "Palazzo dei Gonzaga" (nel seguito, anche solo "Palazzo Gonzaga" o "Immobile") catastalmente censito al Foglio 15 mappale 178, acquisto in data 01.08.1997 con atto a Ministero del Dott. Gianluigi Martini, bene culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per atto DDR del 28.12.2007 della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- b) a seguito dell'atto consigliere n. 22 del 18.03.2000, il Comune di Guastalla definiva gli indirizzi per l'impiego del Palazzo, prevedendo la creazione di spazi ad uso commerciale al piano terreno e spazi di direzionalità privata ai piani superiori, ipotizzando la presenza mista di funzioni private e di usi pubblici al piano terreno, mentre al primo piano avrebbero potuto trovare sviluppo gli ambienti per le funzioni culturali, convegnistiche e di rappresentanza;
- c) con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 15.11.2006, il Comune approvava il progetto preliminare dei lavori di restauro e, stante la complessità di intervento e l'ingente ammontare delle somme economiche da allocare, definiva altresì di provvedere all'affidamento ad operatore economico della concessione ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 163/2006 così da affidare la progettazione definitiva ed esecutiva, direzione e contabilità dei lavori, esecuzione dei lavori e gestione successiva dell'Immobile, concessione poi aggiudicata alla Tecton Soc. Coop. (determinazione n. 58 del 18.04.2007);
- d) ai sensi della concessione affidata alla Tecton Soc. Coop., quest'ultima avrebbe potuto dare in locazione le unità immobiliari di cui avrebbe avuto la gestione, a mezzo di contratti di diritto privato che, in caso di scioglimento della concessione, sarebbero stati rispettati dal Comune;
- e) la Tecton Soc. Coop. in data 19 aprile 2019 ha depositato presso il Tribunale di Reggio Emilia istanza di concordato con riserva, sulla quale è poi intervenuta la cessazione della procedura per rinuncia della parte istante e, successivamente, con Decreto Ministeriale MISE n. 357/2019 del 07.10.2019 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa di Tecton Soc. Coop.;
- f) la Banca e la Tecton Soc. Coop. hanno stipulato in data 08/10/2010 il contratto di locazione ad uso commerciale, di cui al rep 44618, racc. n. 7319, per la conduzione dell'unità immobiliare n. 4 (subalterno 41) presso l'Immobile ed occorre pertanto, a seguito dell'intervenuta liquidazione coatta amministrativa della Tecton Soc. Coop., ricostituire il rapporto di disponibilità dell'unità immobiliare medesima tra il Comune (che dal 01/07/2022 ha ricevuto in consegna le unità

immobiliari dalla Tecton in Liquidazione coatta amministrativa) e la Banca a mezzo di nuovi atti concessori, stante l'appartenenza dell'Immobile al patrimonio indisponibile dell'Ente;

- g) il Comune di Guastalla, con delibera di Giunta n. ** del **/**/2022, a seguito dell'accettazione delle condizioni di concessione proposte dallo stesso Comune, ha approvato l'affidamento della concessione onerosa dell'unità immobiliare n. 4, al piano terreno, per mq 424,06 e censita al foglio 15, mappale 178, sub 41, alla Banca, approvando al contempo lo schema di convenzione di concessione di cui al presente atto (nel seguito, anche solo "Concessione"), da formalizzarsi tra le Parti;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1 – Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Concessione ed esprimono la concorde volontà delle Parti anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1366 cod. civ.

Art.2 – Oggetto della Concessione

Il Comune affida in concessione alla Banca, che accetta, l'unità immobiliare ad uso commerciale n. 4 posta all'interno di Palazzo Gonzaga ubicato in Comune di Guastalla (RE) in fregio alla Via Gonzaga, di seguito descritto (nel proseguo tale unità immobiliare anche definita "Locale").

Il Locale ha una superficie lorda di circa mq. 424,06, è sito al piano terra di Palazzo Gonzaga ed è individuato nella planimetria che si allega sotto la lettera "A", ben noto alle parti.

Tale immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla nel seguente modo:

FOGLIO 15 MAPPALE 178 SUB 41 VIA GONZAGA N. 16/A P.T. CAT D/5

Confini: a nord con portico di uso pubblico e con via Martiri di Belfiore, a ovest con via Gonzaga, a sud con subalterno 35 del mappale 178, a est con ragioni comune di Guastalla.

L'uso del plateatico delle altre parti comuni dell'Immobile è normato nel regolamento di Palazzo Gonzaga, che il Concessionario, con la firma della presente, dichiara di avere letto, compreso e si impegna fin d'ora a rispettare.

Il Locale è concesso dotato di tutti gli impianti (termici, elettrici, di condizionamento, vigilanza esterna, eccetera) di cui è dotato nel suo complesso Palazzo Gonzaga, ma privo degli arredi ed attrezzature necessari all'esercizio della specifica attività commerciale che la Banca intende esercitarvi. La dotazione delle attrezzature e degli elementi accessori, degli arredi e di quanto altro necessario per lo svolgimento dell'attività è posta ad esclusivo carico del concessionario. Attrezzature ed arredi dovranno essere adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro e pregio architettonico del contesto in cui il Locale è inserito. Il Concessionario si impegna alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

Il Locale è dotato di certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato in data 03 giugno 2010 prot. n. 0012158.

Il Locale risulta già nel possesso del Concessionario in quanto condotto senza soluzione di continuità sin dalla riconsegna del Locale dalla Tecton in Liquidazione al Comune in data 01/07/2022: tra le Parti verrà comunque sottoscritto il verbale di constatazione dal quale risulterà lo stato di consistenza dello stesso; tutte le autorizzazioni, comunque denominate, per lo svolgimento delle attività della Banca restano di esclusiva competenza ed onere del Concessionario.

Art.3 – Durata e rinuncia del Concessionario

La presente Concessione ha validità dal giorno 01/07/2022 e sino al 06/07/2040, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza, così come successivamente indicati.

Il Concessionario potrà rinunciare alla Concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno di 90 (novanta) giorni, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento/Pec. La rinuncia non comporta il venire meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato sino a quel momento e comunque sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione.

Alla scadenza, la Concessione decadrà di diritto e il Locale, in ogni ipotesi di scioglimento della Concessione, dovrà tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

Art.4 – Canone di Concessione e pagamento

Il canone concessorio annuo è fissato in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento virgola zero zero), oltre eventuali ulteriori oneri e gravami anche fiscali, da pagarsi in n. 2 (due) rate semestrali anticipate di euro 9.600,00 (novemilaseicento virgola zero zero). Per l'anno 2022, la Banca verserà al Comune, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione di Concessione, il canone pari a 9.600,00 euro.

Tale importo, di anno in anno, sarà soggetto all'adeguamento ISTAT di cui al successivo articolo 5.

Il pagamento di detto canone, oltre eventuali ulteriori oneri e gravami anche fiscali, deve essere effettuato esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto di Tesoreria comunale.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti direttamente o indirettamente dal presente contratto, la Banca consegna fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, per la somma di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero), pari a numero 3 (tre) mensilità dell'importo del canone concessorio.

Oltre al pagamento del canone di cui al presente articolo, sul Concessionario gravano gli oneri, anche economici, di cui ai successivi artt. 8 e 10.

Art.5 – Adeguamento del canone

Le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'ISTAT, dell'anno precedente.

Art.6 – Destinazione del Locale

Il Concessionario prende atto della destinazione del Locale ad uso commerciale e si obbliga a gestirlo senza modificarne l'attuale destinazione, consistente nell'attività di istituto bancario.

Detta attività dovrà essere allestita secondo gli standards merceologici, architettonici e di immagine adeguati alla natura di Palazzo Gonzaga.

Il Concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione del Locale compatibile e conforme con le disposizioni in materia di igiene, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e di sicurezza di impianti e attrezzature.

Art.7 – Regolamenti

Il Concessionario con la firma in calce al presente atto si impegna ad accettare e rispettare, a pena di decadenza, le disposizioni contenute nel Regolamento Condominiale di Palazzo Gonzaga .

Resta inteso che il Comune, quale unico proprietario dell'Immobile, potrà introdurre nuove disposizioni nei predetti atti nonché nuovi ed ulteriori regolamenti di cui ravvisasse la necessità o l'opportunità.

Art.8 – Gestione delle parti/servizi comuni e riparto delle spese

Il Comune cura la gestione e l'amministrazione unitaria di Palazzo Gonzaga.

Detta attività di gestione e amministrazione unitaria consisterà in:

- (i) gestione del complesso costituito dalle diverse unità immobiliari che formano, nel loro complesso, il Centro (pulizia, utenze di acqua, luce, gas, eccetera);
- (ii) organizzazione di eventi, con l'intesa che i costi di tali eventi saranno a carico di chi li organizzerà.

Posto quanto sopra, sono a carico della Banca, oltre al canone di concessione, anche le tasse, i tributi, le spese di luce relativa ai propri locali, acqua, telefono, ecc. (apertura e cessazione di utenze comprese) inerenti l'attività e pro-quota sia le spese relative al riscaldamento/rinfrescamento del solo Locale che le spese tutte relative alle parti comuni di "Palazzo Gonzaga" (ad es. pulizie, vigilanza, manutenzioni, direzione/gestione, ecc.) ed ogni altra spesa alle stesse assimilabile (di seguito per brevità le "Spese").

Tutte le Spese di cui sopra sono irrinunciabili da parte del Concessionario, anche nell'ipotesi in cui la stessa non dovesse beneficiare delle utilità alle stesse congruenti.

Le Spese dovranno essere pagate dal Concessionario alle scadenze comunicate e come da prospetto di rendicontazione delle spese per parti comuni redatto dall'Amministratore nominato, tramite modalità di pagamento che saranno comunicate, e saranno calcolate sulla base di preventivi predisposti dall'Amministratore stesso salvo i conguagli da effettuarsi nell'anno successivo.

Si conviene espressamente ed irrevocabilmente che, in caso di mancato versamento dell'importo delle "Spese" entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla richiesta, il Concedente viene espressamente ed irrevocabilmente autorizzato a far sospendere l'erogazione di tutti i relativi servizi (ivi inclusi quelli relativi all'energia elettrica, al riscaldamento, al condizionamento, ecc.) sino all'avvenuto ed integrale saldo di quanto dovuto per oneri e spese di cui al presente articolo.

Conseguentemente, si conviene che il Concessionario non potrà pretendere risarcimenti di qualsiasi genere per eventuali danni o disagi derivanti dalla predetta sospensione, essendo la conseguenza dell'inadempimento all'obbligo di versamento concordato,

Il Concessionario accetta sin d'ora la ripartizione delle Spese secondo le tabelle millesimali predisposte dal Comune di Guastalla in uno al Regolamento di Palazzo Gonzaga senza possibilità alcuna di opporre eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo.

Art.9 – Cessione a terzi del Locale o dei diritti sul Locale

E' assolutamente vietata ogni forma di costituzione e/o cessione di diritti a favore di terzi con riferimento al Locale, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, sub concessione, sublocazione, di comodato o di cessione in genere della concessione e del Locale.

La violazione di tali divieti potrà comportare la facoltà per il Comune di avvalersi della facoltà di decadenza della Concessione per fatto e colpa del Concessionario.

Art.10 – Oneri a carico del Concessionario

Il Concessionario è tenuto ad utilizzare il Locale esclusivamente per lo svolgimento delle attività indicate ai precedenti artt. 2 e 6. Gli interventi di adeguamento del Locale, per lo svolgimento dell'attività, saranno a totale carico del Concessionario.

A carico del Concessionario sono altresì tutte le spese da sostenere:

- attivazione, a suo nome, delle utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono, nonché per i relativi consumi;
- per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani prodotti durante la gestione e per tributi assimilati o altre eventuali spese comuni;
- spese per le parti comuni dell'Immobile in ossequio a quanto previsto dalle tabelle millesimali di riparto.

Saranno pure a totale carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari nel corso della durata della concessione, senza che il Concessionario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune, durante o al termine del rapporto.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'Immobile concesso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza del Locale ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori. Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni e/o opere che rispondono a specifiche esigenze del Concessionario in relazione all'uso che egli deve fare del Locale.

Art.11 – Oneri a carico del Concedente

Restano a carico del Concedente gli interventi e le spese di manutenzione straordinaria dell'Immobile, salvo concorso e/o integrale addebito a carico del Concessionario delle spese e costi per interventi resisi necessari in conseguenza di proprie omissioni o per fatto proprio del Concessionario.

Art.12 – Modifiche e migliorie

E' vietato al Concessionario di compiere mutamenti nella destinazione del Locale, ivi compreso procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie del medesimo, senza il consenso scritto del Comune e, se necessario, della competente Sovrintendenza.

In ogni caso, tali modifiche devono essere conformi nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Al termine della durata della Concessione, il Concedente ha il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del Concessionario, oppure di ritenere le nuove opere ferma comunque restando l'applicazione degli artt. 1592 e 1593 c.c. limitatamente alle opere, migliorie e addizioni realizzate dalla data di efficacia della presente Concessione (01/07/2022) e che abbiano inciso e riguardato esclusivamente l'Immobile e che, conseguentemente, ne abbiano incrementato il valore.

La messa in pristino può essere richiesta anche nel corso della durata della Concessione, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso e, in tal caso, dovrà essere eseguita e ultimata entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta, fatta salva la facoltà del Concedente di revocare o risolvere la presente Concessione.

Art.13 – Custodia, responsabilità e assicurazioni

Dalla data del 01/07/2022, il Concessionario assume la custodia del Locale e lo utilizzerà osservando tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia.

Ogni responsabilità comunque inerente e dipendente la gestione dell'attività esercitata presso il Locale è esplicitamente, senza eccezioni e per intero, a carico del Concessionario che pertanto tiene il Concedente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, da chiunque ed a qualsiasi titolo provocati, durante l'utilizzo del Locale.

Il Concessionario si impegna a stipulare a far tempo dalla data di decorrenza della Concessione (e mantenere attiva) a sua cura e spese, per la durata della stessa, con vincolo a favore del Concedente, con primaria compagnia, polizza di assicurazione a copertura del Locale contro i rischi che siano conseguenza dell'attività svolta nonché a copertura del Locale e dei terzi che vi accedono contro i rischi di incendio, eventi atmosferici, esplosione, scoppio, fumo, gas, acqua condotta e ricerca guasto, fenomeno elettrico. Il Locale dovrà essere assicurato per:

- a) Incendio: la polizza incendio deve garantire, per un capitale pari al valore a nuovo o di rimpiazzo, le attrezzature, i macchinari, gli impianti, l'arredamento e la merce, di proprietà della Società. Deve inoltre comprendere l'estensione agli eventi socio-politici, agli eventi atmosferici, agli eventi catastrofali, ai danni da acqua condotta, ai fenomeni elettrici;
- b) RCT: la polizza di responsabilità civile deve prevedere un massimale di almeno Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) per attività esercitata con i rischi derivanti dalla conduzione del locale entro il quale si svolge l'attività;
- c) ricorso terzi: il ricorso terzo deve prevedere un massimale di almeno Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), con l'estensione ai danni derivanti da interruzione di attività fino alla concorrenza di almeno il 10% (dieci per cento) del massimale.

Il Concessionario si impegna a trasmettere copia della polizza di assicurazione e a dimostrare annualmente al Comune il rinnovo con il pagamento del relativo premio.

Art.14 – Riconsegna del Locale

Alla scadenza della concessione, il Locale dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso del Concedente senza alcun onere ed obbligo di indennità ovvero di rimborso alcuno a carico di quest'ultimo, fermo quanto previsto dal precedente art. 12, comma terzo.

In caso di mancata o ritardata consegna del bene alla scadenza, il Concessionario dovrà pagare all'Amministrazione comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto, in virtù del rapporto negoziale scaduto. E' fatto salvo, altresì, il potere di procedere in via di autotutela esecutiva, con l'assistenza della forza pubblica, al rilascio coattivo dell'immobile.

Art.15 – Accesso e Controlli

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione e corretta conduzione, in conformità alle disposizioni vigenti in materia, del Locale, il Concedente può effettuare sopralluoghi presso lo stesso, a mezzo dei suoi legali rappresentanti e di tecnici incaricati.

Il Concedente, anche tramite il soggetto individuato per l'amministrazione dell'Immobile, si riserva la facoltà di effettuare controlli sull'andamento della gestione del Concessionario per verificare che siano rispettate le condizioni di cui alla presente concessione, soprattutto con riferimento a efficienza degli impianti, effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria, destinazione del locale, osservanza delle norme in materia di salute, sicurezza e igiene. Il mancato rispetto degli obblighi da parte del Concessionario determina l'applicazione di una penale di Euro 100,00 (euro cento/00)/inadempimento.

Il ritardo per due mensilità consecutive o di 2 mensilità nell'arco di un quadrimestre del pagamento del canone comporta l'applicazione di una penale pari al 5% (cinque per cento) della rata scaduta.

In caso di mancato pagamento del canone, il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 c.c. (Risolubilità del contratto per inadempimento), senza bisogno di diffida o di costituzione in mora e la Concessione decadrà di diritto.

In caso di mancata corresponsione degli importi dovuti a titolo di penalità, gli stessi saranno prelevati dalla cauzione contrattuale che il Concessionario, nel termine perentorio di giorni 15 (quindici), all'uopo notificatogli dal Comune, dovrà ricostituire nell'importo originario, a pena – in difetto d'adempimento – della dichiarazione di decadenza di cui all'art. 17 della presente Concessione.

Art.16 – Revoca

La presente Concessione, in relazione alla natura di patrimonio indisponibile dell'Immobile, potrà essere revocata ad insindacabile giudizio del Concedente per sopravvenute esigenze di pubblica utilità, di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, senza obbligo di risarcimenti, fatti espressamente salvi sia la restituzione di ratei di canoni di concessione già versati dal Concessionario limitatamente al periodo non goduto sia l'applicazione dell'art. 21-quinquies della l. n. 241/1990.

Il provvedimento di revoca sarà comunque adottato nel rispetto delle disposizioni contenute nella l. n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni e nei modi previsti nella legge medesima.

Resta comunque salva la facoltà del Concedente di adottare gli eventuali e necessari provvedimenti cautelari, anche prima dell'effettuazione della comunicazione di avvio del procedimento di revoca.

Alla pronuncia di revoca e nei termini temporali nella stessa indicati, conseguirà il ripristino del concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di concessione.

Art.17 – Decadenza

La presente Concessione decade a seguito di:

- a) mancata corresponsione del canone di concessione nei termini stabiliti dal precedente art. 4 e delle spese per le parti e servizi comuni di cui agli artt. 8 comma terzo e 10 comma secondo;
- b) cambio destinazione d'uso dei locali, ai sensi del precedente art. 6 comma 1;
- c) violazione degli obblighi manutentivi di cui all'art. 10 commi terzo, quarto e quinto;
- d) reiterate inosservanze agli obblighi di cui all'art. 6 comma terzo, 7 e 13 comma primo, della presente Concessione;
- e) sospensione per oltre 30 giorni delle autorizzazioni e/o delle licenze per l'esercizio dell'attività;
- f) dichiarazione di decadenza, per qualsiasi ragione, dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività bancaria;
- g) mancato reintegro della cauzione nei termini assegnati;
- h) emissione di comunicazione e/o informativa interdittiva antimafia ai sensi del d.lgs. n. 159/2011;

j) violazione del divieto di cessione di cui all'art. 9;

k) omessa copertura assicurativa ai sensi dell'art. 13.

Resta comunque salva la facoltà del Concedente di adottare gli eventuali e necessari provvedimenti cautelari, anche prima dell'avvio del procedimento di decadenza.

Alla pronuncia di decadenza e nei termini temporali nella stessa indicati, conseguirà il ripristino del Concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di Concessione, con incameramento del deposito cauzionale, salvo il risarcimento di qualsiasi danno derivante a qualunque titolo al Concedente ed altresì salvo ed impregiudicato ogni diritto del Concedente conseguente alla pronuncia di decadenza.

Art.18 – Foro competente

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti circa la presente Concessione saranno rimesse al giudizio della competente Autorità Giudiziaria e, laddove la giurisdizione appartenga all'Autorità Giudiziaria Ordinaria, ogni controversia sarà rimessa alla competenza esclusiva del foro di Reggio Emilia

Art.19 – Esonero da responsabilità del Concedente

Il Concessionario dichiara di esonerare e tenere indenne il Concedente da qualsiasi e ogni responsabilità patrimoniale conseguente e/o comunque connessa all'attività svolta, per qualsiasi danno che potesse provenire da fatto di terzi e segnatamente per danni alle merci e/o alle attrezzature del Concessionario anche derivanti da furti con scasso o senza.

Il fatto che Palazzo Gonzaga venga sottoposto a forme di sorveglianza organizzata non comporterà deroghe o modifiche a quanto sopra convenuto.

Il Concessionario riconosce ed accetta, altresì che non avrà nulla a pretendere dal Concedente a nessun titolo in caso di eventuale chiusura temporanea di Palazzo Gonzaga o di chiusura definitiva a totale di alcune altre unità di Palazzo Gonzaga per cause a lui non imputabili.

Art.20 – Spese

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse alla stipulazione e registrazione della Concessione sono a carico del Concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente Concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente al presente atto.

Art.21 – Privacy

Le Parti, nell'esecuzione della Concessione, si impegnano a trattare i dati personali, di cui vengano per qualsiasi motivo a conoscenza nell'esecuzione delle attività, nel rispetto delle finalità di cui al presente contratto e in conformità a quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (RGPD), nonché dalle correlate disposizioni legislative e amministrative nazionali vigenti, con le loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

Le Parti si qualificano come autonomi Titolari del trattamento dati ai sensi dell'art. 4 paragrafo 17) del RGPD rispetto ai dati personali trattati in esecuzione della Concessione e/o per il proprio legittimo interesse, obbligandosi espressamente ad informare i propri incaricati del fatto che i loro dati potranno essere trattati dalla controparte, quali contatti necessari per lo svolgimento delle attività.

Le Parti garantiscono che le persone da esse autorizzate a trattare dati personali per le finalità della presente Concessione rispettino i principi posti a tutela del diritto alla protezione dei dati personali e

del diritto alla riservatezza, e che le persone che hanno accesso ai dati personali siano obbligati a trattarli in conformità a precise istruzioni.

Art.22 – Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nella presente Concessione si fa rinvio alle norme di legge applicabili.

Guastalla, **/**/2022

Per il Comune di Guastalla

Geom. Elena Gelmini

per la Banca

Avv. Graziano Massa

Per quanto occorrer possa, il Concessionario dichiara di aver posto la sua attenzione, compreso ed accettato le clausole seguenti:

Art. 2 – Oggetto della Concessione; Art. 3 – Durata e rinuncia del Concessionario; Art. 4 – Canone di Concessione e pagamento; Art. 8 – Gestione delle parti/servizi comuni e riparto delle spese; Durata; Art. 9 – Cessione a terzi del Locale o dei diritti sul Locale; Art. 10 – Omeri a carico del concessionario; Art. 13 – Custodia responsabilità e assicurazioni; Art. 15 – Accesso e controlli; Art. 16 – Revoca; Art. 17 – Decadenza; Art. 18 – Foro competente; Art. 19 – Esonero da responsabilità del Concedente.

Guastalla, **/**/2022

per la Banca

Avv. Graziano Massa

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guastalla
Via Gonzaga

civ. 16/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 178
Subalterno: 41

Compilata da:
Medici Lauro

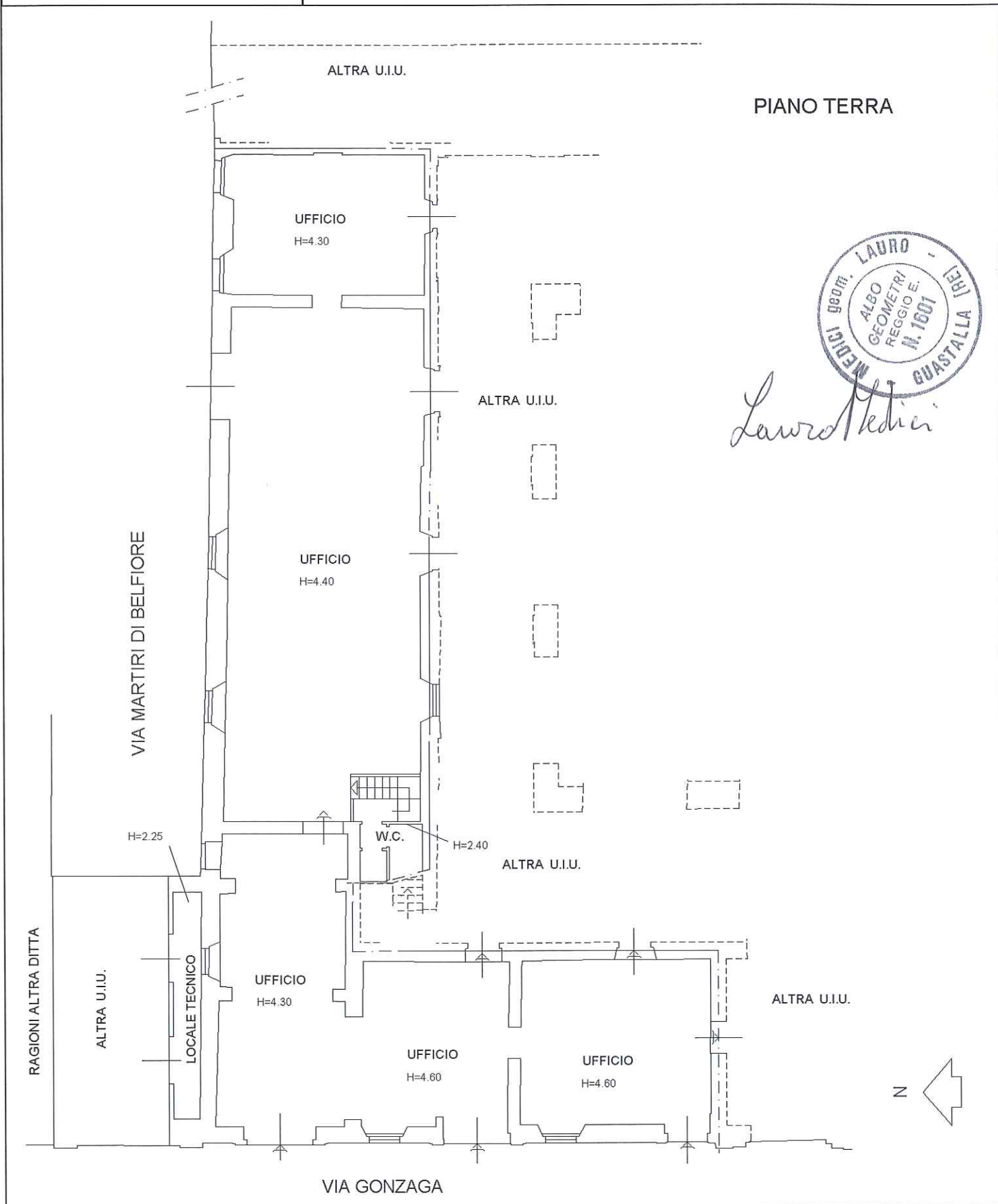
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia

N. 1601

Scheda n. 1

Scala 1:200



Lauro Medici

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 2353/2022 dell' Servizio Lavori Pubblici ad oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE CON EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Guastalla lì, 16/09/2022

Sottoscritto dal Responsabile d'Area/Settore
(GELMINI ELENA)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

sulla proposta n. 2353/2022 dell'Servizio Lavori Pubblici ad oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE CON EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Guastalla lì, 20/09/2022

Sottoscritto dal Responsabile del Settore Finanziario
(FERRETTI FABIO MASSIMO)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005



AREA AFFARI ISTITUZIONALI E RELAZIONI COL PUBBLICO

Servizio Segreteria

Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 128 del 20/09/2022

Servizio Lavori Pubblici

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE CON EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO.

Su conforme dichiarazione del messo notificatore, attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15gg. Consecutivi, dal 21/09/2022 al 06/10/2022

Guastalla li, 07/10/2022

Sottoscritta dal Vicesegretario

Scaravelli Dott. Marco

con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005