

**N. SCRITTURE PRIVATE DI PARMA INFRASTRUTTURE S.P.A.
CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DI UN IMMOBILE
DENOMINATO “EX ASILO NIDO GIROTONDO”, SITO IN VIA S.
DONATO N. 72/A, AD USO SERVIZI EDUCATIVI.**

* * *

Oggi,

Parma, Sede Municipale, Strada della Repubblica n. 1,

T R A

....., codice fiscale
n. legalmente rappresentato da
....., domiciliat... per la carica in, Via
..... n, , legittimato a stipulare in nome e per conto della
stessa..... in forza di..... di seguito, per
brevità, indicato col termine **“Concedente”**;

E

.....(P.IVA.....), con sede in (.....), in Via
.....,, in persona del legale rappresentante pro-
tempore, di seguito, per brevità indicato col
termine **“Sub Concessionaria”**

PREMESSO

- che il Comune di Parma (di seguito per brevità chiamato “proprietario”) è proprietario dell’immobile già sede dell’asilo nido “Girotondo” sito in Parma via S. Donato n. 72, censito al CT del Comune di San Lazzaro F 14 Mapp. 34,53; NCEU – Sez II F 14 Mapp. 36;
- che attualmente detta struttura è inutilizzata;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 24/09/2010 è stata approvata, a favore di Parma Infrastrutture S.p.A., la concessione per 20 anni di una parte degli immobili verticali (edifici) di proprietà del Comune di Parma;
- che con la delibera sopra citata è stato altresì disposto che la regolamentazione di tutte le tariffe d'uso dei beni conferiti restano per l'intero periodo di concessione di competenza del Comune di Parma, ovvero degli altri organismi pubblici stabiliti dalla legislazione vigente;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 30/12/2010 è stato:
 - ampliato l'elenco dei beni affidati in concessione a Parma Infrastrutture ricomprendendo la totalità degli edifici comunali ad eccezione delle cabine elettriche, dei monumenti, dei luoghi di culto ed edifici annessi e degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale (ACER, Casadesso, Parmabitare e simili);
 - prolungata la durata della concessione degli immobili di cui sopra a 33 anni (dal 01/10/2010 al 30/09/2043);
 - autorizzato il trasferimento alla società di tutte le attività e passività relative ai beni trasferiti a fronte della messa a disposizione dei beni al Comune o terze parti per l'esercizio di funzioni istituzionali ovvero per l'esercizio di pubblici locali;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 1993 del 30/12/2010 è stato disposto di perfezionare dal 01/01/2011 il subentro da parte della società nella titolarità di gestione di tutti i canoni demaniali e patrimoniali, anche di natura commerciale, sui beni trasferiti;

- in data 21/12/2012 a magistero notaio Dott. Carlo Maria Canali, registrata a repertorio n. 42793, racc. 19335, è stata stipulata la convenzione per la valorizzazione dei beni tra il Comune di Parma e Parma Infrastrutture S.p.A.;
- che l'immobile di che trattasi, sito in via S. Donato n. 72/A, rientra nell'elenco dei beni affidati in concessione a Parma Infrastrutture S.p.A.;
- che con Determina Dirigenziale n. del è stato approvato l'avviso pubblico per la concessione ad uso nido e scuola d'infanzia dell'immobile già sede dell'asilo nido comunale "Girotondo" sito in Parma, via S. Donato n. 72/A (censito C.T del Comune di San Lazzaro F. 14 Mapp.li 34,53; NCEU – Sez. 002 F. 14 Mapp. 36);
- che con Determina Dirigenziale n. del la concessione é stata aggiudicata a

Tutto ciò premesso, le Pparti, mentre confermano la precedente narrativa che forma parte integrante del presente contratto, volendo tradurre in atto formale quanto sopra

DICHIARANO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto della Convenzione

Il Concedente sub-concede alla Sub-concessionaria, che accetta, l'uso di un immobile, facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Parma, denominato "ex asilo nido Girotondo", con la relativa area di pertinenza ubicato in Parma, via S. Donato n. 72/A, meglio identificato nelle planimetrie allegate sotto la lettera "A" e "B" al presente contratto, affinché ne diventino parte integrante e sostanziale.

Art. 2 – Durata, consegna dei locali

La presente concessione ha la durata di anni 3 (tre) dall'01/08/2023 al 31/07/2026 con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 3 (tre).

Alla scadenza del contratto iniziale o dell'eventuale rinnovo la concessione si intenderà risolta e il sub concessionario dovrà provvedere a riconsegnare - senza che questo comporti un diritto da parte di quest'ultimo a rimborsi, ristori, o indennità di alcun tipo - gli immobili avuti in concessione nello stato di fatto e di diritto con cui sono stati consegnati, salvo il normale degrado d'uso.

Alla Sub-concessionaria è consentito di rinunciare in qualsiasi momento alla concessione, con apposita comunicazione formale all'ufficio competente, fermo restando l'obbligo di assolvimento del pagamento del canone previsto dalla stessa.

Al fine di consentire l'esecuzione da parte della Sub-concessionaria di eventuali lavori di adattamento della struttura alla normativa vigente può essere concordata con i competenti Servizi Comunali una consegna anticipata e provvisoria dei locali in questione rispetto alla data sopracitata senza che questo comporti un aumento del canone si cui al successivo art. 6.

Art. 3 – Finalità ed utilizzo della struttura

La Sub-concessionaria si impegna ad utilizzare l'immobile affidato in concessione per servizi educativi.

Nel caso in cui la Sub-concessionaria muti l'uso convenuto, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 4 – Possesso e consegna dell'immobile

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sarà onere della Sub-concessionaria richiedere ed ottenere prima dell'inizio delle attività didattiche l'autorizzazione al funzionamento ai sensi della Legge Regionale 1/2000 modificata con L.R. 8/2004.

Art. 5 – Impegni della Sub-concessionaria nei confronti del Comune

La Sub-concessionaria dovrà valersi del bene concesso in uso destinandolo esclusivamente a nido e scuola d'infanzia;

Sono a carico della Sub-concessionaria tutte le spese relative a :

- a) consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e TARI, i cui contratti devono essere direttamente intestati al concessionario;
- b) pulizia dei locali della struttura e delle aree esterne di pertinenza;
- c) disinfezione e disinfestazione in genere;
- d) sgombero della neve
- e) sorveglianza della struttura e delle aree pertinenziali;

Art. 6 – Canone concessorio

Il canone annuale per l'utilizzo dei locali concessi in uso è di €(...../00) oltre all'IVA di Legge, se ed in quanto dovuta.

Il pagamento del canone avverrà in rate trimestrali anticipate da versarsi presso entro e non oltre la scadenza indicata nella fattura di pagamento inviata, con scadenza trimestrale, dal sub concessionario.

Art. 7 – Stato della struttura

Il Concedente affida in gestione la struttura in oggetto e le attrezzature connesse nelle condizioni e nello stato in cui si trovano alla consegna, come risultante dal verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti ed allegato al presente contratto sotto la lettera "C" affinché ne diventi parte integrante e sostanziale.

Art. 8 - Manutenzioni

Sono a totale carico della Sub-concessionaria gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelle cagionate da cattivo uso o da negligenza, rinviandosi, per analogia, alla disciplina vigente in materia di locazioni.

La Sub-concessionaria non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie ai locali senza il preventivo permesso scritto del proprietario.

La Sub-concessionaria ha la facoltà di avvalersi di quanto previsto nella vigente “Regolamento per la Disciplina della concessione/locazione/affitto di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 14.04.2015 e da ultimo modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 11/02/2019.

Nel caso in cui la Sub-concessionaria esegua interventi senza avvalersi della facoltà di cui ai precedenti commi, con patto espresso si impegna a non rivalersi sul proprietario o sul concedente per le spese di manutenzione sostenute, derogando il presente atto, per concorde volontà delle parti, al disposto degli artt. 1592 e 1593 del cod. civ., anche in caso che il proprietario intenda ritenere dette opere al cessare del contratto.

Qualora, invece, al termine della concessione, il proprietario richiedesse il ripristino dello stato originario dei locali, la Sub-concessionaria si impegna a provvedervi, a proprie spese, secondo il disposto dell’art. 1590 c.c.

Nel caso in cui le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse si intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del proprietario. La Sub-concessionaria è tenuta, invece, a rimuoverle a proprie spese, qualora il concedente dichiari di non volerle ritenere.

Nella stessa ipotesi di mancato consenso, qualora siano eseguite opere che rechino pregiudizio alla conservazione o integrità o, comunque, non compatibili con le caratteristiche dell’immobile, la Sub-concessionaria è tenuta all’immediato ripristino dello stesso ex art. 1590 c.c. ed al risarcimento dei danni.

In caso di incendio per colpa o negligenza del sub concessionario, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a suo totale carico, e lo stesso sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dalla disciplina per le locazioni dalla normativa vigente.

Art. 9 – Rispetto delle normative vigenti

La Sub-concessionaria deve osservare le vigenti leggi e decreti relativi all'igiene e alla sicurezza nei luoghi di lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, nonché le norme previdenziali e assistenziali e alle norme di prevenzione incendi.

Art. 10 – Responsabilità e garanzie assicurative

La Sub-concessionaria è unica e sola responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, la Sub-concessionaria solleva il Concedente ed il proprietario da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno o inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il concedente ed il proprietario da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

La Sub-concessionaria in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla struttura, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il Comune e la Concedente da ogni responsabilità per l'uso improprio della struttura;

Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima dell'avvio dell'attività didattica, la Sub-

concessionaria dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con una primaria compagnia di assicurazione:

- idonea polizza per responsabilità civile verso terzi (compreso il proprietario ed il concedente) e verso i dipendenti con massimale non inferiore ad €00 (...../00);
- idonea polizza incendio con garanzia rischio locativo;

Art. 11 –Revoca, decadenza e recesso

La concessione ha carattere precario ed il proprietario o la concedente potranno indipendentemente dalla sua scadenza, revocarla o sospenderla per motivi di pubblica utilità senza che la Sub-concessionaria possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzi, rimborsi o ristori a qualsiasi titolo.

In tale ipotesi:

- 1) la Sub-concessionaria, con la sottoscrizione del presente contratto, si impegna, senza riserva alcuna, a provvedere, nel termine improrogabile di sessanta (60) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata con cui viene notificata la revoca del contratto, allo sgombero totale dei locali da cose e persone. In caso di inadempienza, sarà provveduto d'ufficio con spese a carico del sub concessionario;
- 2) alla Sub-concessionaria dovrà essere corrisposto un importo pari alla quota di ammortamento non ancora utilizzata delle spese sostenute per eventuali interventi manutentivi straordinari eseguiti a cura e spese da quest'ultimo, per adeguare la struttura alle normative vigenti, preventivamente autorizzati dal proprietario.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile le parti convengono inoltre che il proprietario e il concedente avranno la facoltà di risolvere di diritto ed unilateralmente la presente convenzione anche nei seguenti casi:

- a) utilizzazione degli spazi concessi in uso al concessionario per finalità diverse da quelle previste dal precedente art. 3 e/o svolgimento di attività incompatibili con la natura del bene e con le finalità indicate;
- b) sub concessione totale/parziale o cessione a terzi della medesima senza il preventivo consenso da parte del proprietario - concedente;
- c) esecuzione nei locali di cui sopra, da parte del sub concessionario, di innovazioni, opere murarie o installazione di nuovi impianti che comportino sostanziali modifiche strutturali senza la preventiva autorizzazione da parte del Comune o di altri Enti preposti;
- d) mancato pagamento del canone concessorio;
- e) gravi e reiterate inadempienze;

La decadenza per i motivi di cui alle lettere a), b), c), e) opera di diritto e viene dichiarata dopo che il dirigente ha comunicato alla Sub-concessionaria avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo venti giorni per eventuali osservazioni.

Nel caso previsto alla lettera e) di cui sopra la decadenza è pronunciata dal dirigente dopo almeno tre avvenute violazioni restando ferma la potestà del Comune di ottenere il risarcimento e/o il ristoro dei danni subiti.

La decadenza ha effetto dalla data di dichiarazione e determina, *ope legis*, l'acquisizione in capo al Comune della proprietà di tutte le opere realizzate senza che questo comporti il diritto di rimborso, ristoro, o altro tipo di indennizzo a favore del sub concessionario che all'uopo espressamente accetta la presente

clausola.

Trovano altresì applicazione alla presente convenzione gli artt. 1453, 1454 e 1455 del Cod. Civ..

Ai sensi dell'art. 1373 del Cod. Civ. il presente contratto potrà essere risolto per concorde volontà delle parti con un preavviso minimo di 90 giorni e con la conseguente restituzione della cauzione di cui oltre.

Alla scadenza della convenzione, in caso di decadenza o di recesso della medesima, dovrà essere redatto verbale di riconsegna con la descrizione dello stato delle strutture e degli impianti esistenti sull'area. In caso di rifiuto della Sub-concessionaria alla cooperazione per la redazione del verbale di consegna, provvederà con atto unilaterale il Comune dopo aver comunicato il giorno e l'ora in cui viene operato l'accesso ai luoghi.

Art. 12 - Penali

La Sub-concessionaria, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere alla concedente anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo agli obblighi di cui alla presente dovrà corrispondere al Concedente una penale pari a € 1.000,00 (mille/00) per ogni accertata violazione dell'art. 11 lettera e);

Le penali di cui al precedente comma vengono applicate direttamente dal dirigente competente, previa contestazione dell'addebito.

Le penali di cui al presente articolo verranno escusse direttamente dal deposito cauzionale di cui oltre.

Art. 13 – Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, la Sub-concessionaria deve fornire una cauzione dell'importo di €

(...../00), pari ad del canone di concessione da costituirsi a norma di Legge, preferibilmente con una delle seguenti modalità:

- a) fidejussione bancaria;
- b) polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Detta cauzione dovrà contenere e prevedere:

- a. l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione a versare entro 15 giorni l'importo della cauzione a semplice richiesta del Concedente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Cod. Civ., nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1972, comma 2, del c.c..
- b. la validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa, e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

Durante il periodo di vigenza del presente contratto, nel caso di escussione parziale e totale della cauzione, la Sub-concessionaria è tenuta a ripristinare l'importo originario.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che eventuali altre pendenze.

Art. 14 – Spese di contratto ed imposte

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione saranno a carico della Sub-concessionaria, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, i diritti di segreteria e quelle di registro.

Art. 15 – Richiami normativi

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di Legge e di regolamento in vigore.

Art. 16 - Domicili

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente il Concedente presso , ed la Sub-concessionaria presso

Art. 17 - Foro

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Parma.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCEDENTE

(.....)

LA SUB-CONCESSIONARIA

(.....)

Agli effetti dell'art. 1341 del codice civile, la Sub-concessionaria dichiara di approvare espressamente e senza riserva alcuna, i patti di cui agli articoli n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 del presente atto.

LA SUB-CONCESSIONARIA

(.....)

Informativa per la gestione dei dati di contratto

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. riguardante delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali:

a) i dati personali comunicati saranno trattati al solo scopo di procedere all'istruttoria della pratica, con strumenti informatici e cartacei idonei a garantirne la riservatezza e la sicurezza. I dati verranno altresì conservati nelle rispettive banche dati;

b) il conferimento dei dati (ad esclusione dei dati di contatto ulteriori) è obbligatorio per il corretto svolgimento dell'istruttoria e degli altri adempimenti, mentre il conferimento dei dati ulteriori di contatto (e-mail, cellulare, telefono, fax, posta elettronica certificata) è facoltativo, ma garantisce una migliore comunicazione delle informazioni inerenti alla pratica;

c) in relazione al procedimento ed alle attività correlate, il Comune può comunicare i dati acquisiti ad altri Enti competenti (ad eccezione dei dati sensibili e giudiziari e dei dati ulteriori di contatto). Potranno venirne a conoscenza i responsabili e gli incaricati, anche esterni, del trattamento, i quali li tratteranno nel rispetto di quanto indicato nella presente informativa;

d) l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. In particolare, mediante richiesta al titolare o ai responsabili del trattamento può:

- ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati e la loro messa a disposizione in forma intellegibile;
- avere conoscenza dell'origine dei dati, delle finalità e delle modalità del trattamento, nonché della logica applicata per il trattamento effettuato con gli strumenti informatici;

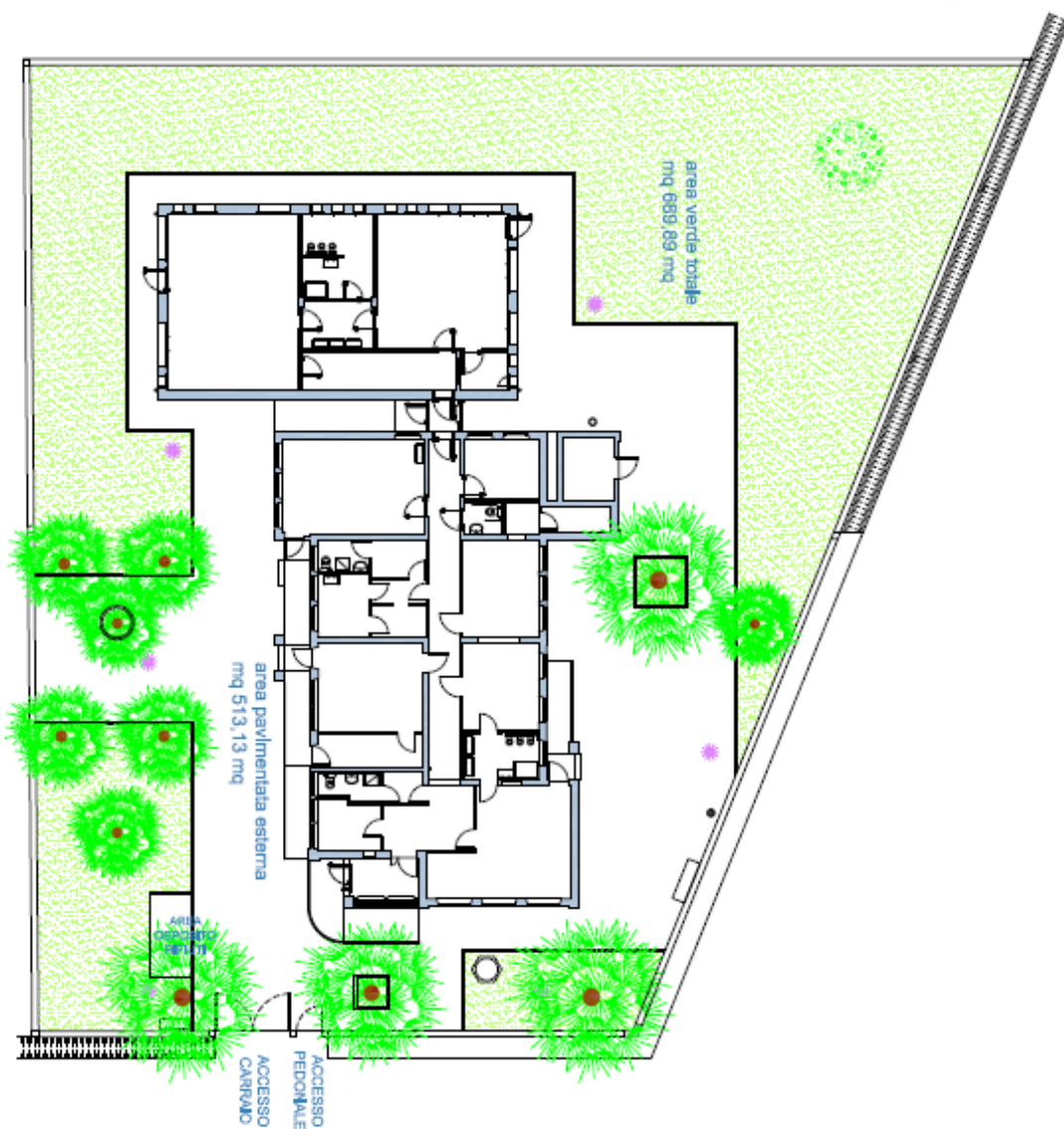
- ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettificazione o l'integrazione dei dati;
- opporsi, per motivi legittimi, al trattamento.

Il Titolare del trattamento dei dati è il _____, con sede legale in Parma, _____. E' possibile trovare l'indicazione dei responsabili del trattamento nel sito _____, alle apposite sezioni.

LA SUB-CONCESSIONARIA

(.....)

ASILO GIROTONDO
Planimetria Generale
scala 1:200



ASILO GIROTONDO
Planimetria Piano Terra
scala 1:100

INGRESSO PRINCIPALE

AREA DEPOSITO RIFIUTI

Rooms and Dimensions:

- sezione 2: h 3,20 m, mq 50,96 mq
- wc bambini: h 3,20 m, mq 13,37 mq
- spogli. wc: h 3,20 m, mq 6,65 mq
- corridoio: h 3,20 m, mq 12,74 mq
- collegam.: h 2,80 m, mq 2,32 mq
- mensa educatori: h 3,00 m, mq 9,92 mq
- c.t.: h 3,15 m, mq 7,20 mq
- ripostiglio: mq 4,02mq
- wc adulti: h 3,00 m, mq 2,68mq
- sezione 1: h 3,00 m, mq 34,18 mq
- corridoio: h 3,00 m, mq 23,67 mq
- spogli. pers.: h 3,15 m, mq 4,50 mq
- wc pers.: mq 3,50 mq
- lavanderia: h 3,00 m, mq 7,08 mq
- stireria: h 3,00 m, mq 8,84 mq
- ripost/collig.: h 3,15 m, mq 8,84 mq
- cucina: h 3,15 m, mq 21,13 mq
- dispensa: h 3,15 m, mq 7,86 mq
- wc bambini: h 3,00 m, mq 7,50 mq
- rampe esterna: mq 6,25 mq
- sezione 1: h 3,00 m, mq 26,77 mq
- atrio: h 3,00 m, mq 12,80 mq
- ufficio spazio adulti: h 3,00 m, mq 6,77 mq
- bussole: h 3,17 m, mq 6,51 mq
- rampe esterna: mq 11,80 mq
- rampe esterna: mq 18,06 mq