

COMUNE DI MODENA

Settore Welfare Salute e Coesione Sociale

SCHEMA DI CONCESSIONE DI IMMOBILE

L'anno Duemilaventicinque(2025), il giorno () del mese di ,
in Modena, presso ,

FRA

- il **Comune di Modena** rappresentato dalla Dott.ssa Annalisa Righi,
Dirigente Responsabile del Settore Welfare Salute e Coesione Sociale ,
agente in rappresentanza del Comune di Modena, con sede in Modena,
via Scudari n. 20, in seguito indicato come "concedente", e non
altrimenti, in base ai poteri a lui attribuiti dall'art. 74 dello Statuto
Comunale, ai sensi della disposizione di attribuzione e delega di funzioni
Prot. Gen. n. 220074 del 06/06/2025 confermato con Prot. Gen. n.
377285 del 29/09/2025;

Codice fiscale del Comune di Modena: 00221940364

e

- l' "Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia" ODV, con sede in Modena – Strada Contrada, 127 – 41125 - per la quale agisce, nella sua qualità di Presidente, la sig.ra Emanuela Luppi;

Codice fiscale dell'Associazione: 94085940362:

Premesso:

- che con Deliberazione della Giunta comunale n.126/2019 si riapprovava il protocollo generale d'intesa per la sperimentazione di un progetto di coabitazione per anziani non autosufficienti, per il quale

progetto l'Amministrazione comunale forniva in comodato d'uso l'appartamento sito in Modena Via Matilde di Canossa 17 primo piano, identificati all'Agenzia del Territorio di Modena, come segue:

- Foglio 159, Mappale 218, Sub. 89;
- Foglio 159, Mappale 218, Sub. 73;
- Foglio 159, Mappale 218, Sub. 52;

- che il "PROGETTO COHOUSING E ANZIANI CON DEMENZA - ESPERIENZE DI CONVIVENZA PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI GESTITE DA FAMIGLIE E ASSOCIAZIONI" finalizzato ad accogliere persone fragili con la modalità della coabitazione e gestito direttamente dalle famiglie e dalle associazioni con il supporto delle istituzioni del territorio, è ancora in essere;

- che l'Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia, rientra tra soggetti di cui all'art. 5 punto a) del Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2025 del 17/03/2025, in quanto organizzazione di volontariato costituita per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale e socio – sanitaria, iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore al n.41603/2022;

- che il Comune di Modena, ai sensi del già citato Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, ritiene necessario continuare a concedere all'Associazione G.P.Vecchi pro

senectute et dementia ODV, in qualità di coordinatore responsabile del progetto, i locali ubicati in Modena, Via Matilde di Canossa 17, come sopra identificati, per la durata di 2 (due) anni, a far tempo dal mese di novembre 2025 e così fino al mese di ottobre 2027, eventualmente rinnovabile per un ulteriore anno, alle condizioni da concordarsi tra le Parti medesime;

- che il corrispettivo annuale, determinato in **€ 20.553,00**, come da comunicazione Prot. Gen. n. 456265 del 13/11/2025 del Responsabile dell'Ufficio tecnico Patrimoniale, è da ridursi del 90% come disposto dall'art. 12 del Regolamento Comunale per la Concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi - in quanto l'Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia ODV è soggetto operante in campo assistenziale, sanitario e di sostegno delle famiglie e pertanto ammonta ad **€ 2.055,30**;

- che con deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge dal _____ (posta agli atti), viene disposta la concessione del locale a favore dell'Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia ODV dei locali sopra descritti, per lo svolgimento del suddetto progetto;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

il Comune di Modena come sopra rappresentato

CONCEDE

all'**Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia ODV** , che accetta, i locali di proprietà comunale identificati all'Agenzia del Territorio di Modena, come segue:

- Foglio 159, Mappale 218, Sub. 89;
- Foglio 159, Mappale 218, Sub. 73;
- Foglio 159, Mappale 218, Sub. 52;

da considerarsi bene patrimoniale indisponibile fabbricati, da utilizzarsi in suo esclusivo per la prosecuzione del "PROGETTO COHOUSING E ANZIANI CON DEMENZA - ESPERIENZE DI CONVIVENZA PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI GESTITE DA FAMIGLIE E ASSOCIAZIONI" finalizzato ad accogliere persone fragili con la modalità della coabitazione e gestito direttamente dalle famiglie e dalle associazioni con il supporto delle istituzioni del territorio.

SONO PATTI E CONDIZIONI:

1) DURATA - REVOCA

La durata della concessione viene stabilita in anni 2 (due), a far tempo dal mese di novembre 2025 e così fino al mese di ottobre 2027. Alla scadenza del suddetto termine la presente concessione potrà essere eventualmente rinnovata per un ulteriore anno, alle condizioni da determinarsi fra le Parti all'atto del rinnovo.

E' peraltro facoltà del Comune di Modena revocare la concessione medesima anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora l'immobile occorra per ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso. La revoca andrà

esercitata con un preavviso di almeno tre (3) mesi.

E' altresì data facoltà al concessionario dare disdetta in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre (3) mesi prima della data in cui la disdetta deve avere esecuzione.

2) CANONE

Il corrispettivo annuo, determinato in **€ 20.553,00**, come da comunicazione Prot. Gen. n. 456265 del 13/11/2025 del Responsabile dell'Ufficio tecnico Patrimoniale, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Comunale per la Concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, è da ridursi del 90% come disposto dall'art. 12 del medesimo Regolamento - in quanto l'Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia ODV è soggetto operante in campo assistenziale, sanitario e di sostegno delle famiglie - e pertanto ammonta ad **€ 2.055,30**;

Tale corrispettivo di concessione sarà aggiornato annualmente, a far tempo dal secondo anno contrattuale, sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo.

Il corrispettivo di concessione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto alle Casse Comunali in 3 rate annuali posticipate, entro la scadenza indicata nella richiesta di pagamento che verrà inviata dal Comune di Modena.

Il pagamento del corrispettivo di concessione **non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del concessionario,**

qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le Parti danno atto che saranno applicati a carico del concessionario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente.

Il mancato pagamento, reiterato, costituisce motivo di decadenza della concessione.

3) SUBCONCESSIONE-SUBENTRO DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, i locali oggetto del contratto, a seguito di motivata richiesta, possono essere affidati in uso a terzi in subconcessione o subentro, previa approvazione della Giunta comunale con apposito atto, previa verifica dei medesimi requisiti previsti nell'ambito del procedimento originario di assegnazione da effettuarsi nei confronti del subconcessionario e subentrante, e con una scadenza non superiore a quella del contratto originale.

La subconcessione, sublocazione o subentro può riguardare anche porzioni di immobile e avere durata anche inferiore a quella del contratto originale.

La subconcessione/subentro del contratto sono ammissibili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, previo accordo tra le Parti, e sono subordinate al previo pagamento di eventuali canoni pregressi, tributi definitivamente accertati o spese correlate (es.: spese condominiali, utenze, spese comunali indirette, eventuali spese per la manutenzione straordinaria se previste nel contratto originale),

all'obbligo di non essere stato inadempiente nell'esecuzione degli obblighi contrattuali con il Comune di Modena, al previo versamento di cauzione o acquisizione di fideiussione a valere per il periodo di validità contrattuale residua, a garanzia dei conseguenti adempimenti. In tali casi il nuovo Contraente assume tutti gli obblighi indicati dal contratto originale. In caso di subconcessione il richiedente dovrà indicare nella relativa istanza il soggetto subconcessionario, l'oggetto della subconcessione, il relativo canone, la durata, l'attività svolta dal subconcessionario, lo Statuto e l'Atto costitutivo del subconcessionario medesimo, anche ai fini della verifica dei criteri di riduzione del canone indicati all'art. 12 del Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi.

4) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di ordinaria manutenzione sono posti a carico del concessionario. Il concessionario si impegna a corrispondere la quota di propria pertinenza delle spese per eventuali ulteriori servizi comuni.

4.2 ONERI ACCESSORI

Sono poste a carico del concessionario le spese relative ai consumi delle utenze elettrica e di riscaldamento, quelle relative alla raccolta, trasporto e smaltimento o recupero dei rifiuti solidi urbani (TARI) e la TCP (Tariffa Corrispettiva Puntuale), nonché tutte le spese relative all'effettivo uso del locale.

4.3 ASSICURAZIONE

Il concessionario è costituito custode degli spazi concessi. Egli solleva il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire ad esso concessionario ed a terzi, derivanti da un fatto doloso o colposo, del concessionario stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza sia nell'uso dell'immobile concesso sia degli impianti che lo dotano.

A questo proposito il concessionario deve essere regolarmente assicurato con polizza di Responsabilità Civile RCT-RCO a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo dei locali e dall'esercizio delle attività ivi previste (danni a terzi e a cose), con un massimale unico non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione di euro). Il concessionario si impegna a versare tutti i premi per l'intera durata della presente concessione e fornire copia della Polizza e della quietanza al Settore Welfare, Salute e Coesione sociale.

4.4 STATO DELL'IMMOBILE

Il concessionario accetta il locale nello stato di fatto in cui si trova. Il locale dovrà essere restituito al termine della concessione nelle medesime condizioni, salvo il deperimento dovuto all'uso.

Il concessionario si obbliga a garantire la pulizia, il decoro e l'ordine del locale.

Il Concessionario deve altresì garantire l'utilizzo dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.M. 01/09/2021 e s.m.i., e del D. Lgs 81/2008 e s.m.i., mantenendo gli impianti in efficienza, in relazione

agli obblighi contrattuali, e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile, agli impianti o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d'uso.

4.5 RELAZIONE ANNUALE

Trattandosi di una coprogettazione, gli adempimenti previsti dall'Art. 11 – comma 1 , terzultimo capoverso del Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2025 del 17/03/2025 si ritengono assolti mediante l'azione di controllo del gruppo di monitoraggio del progetto, dicui il Comune di Modena fa parte.

5) DIVIETI

5.1 E' fatto divieto al Concessionario di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni, gli impianti, nonché la destinazione d'uso dell'immobile, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia vigente.

5.2 È vietato apporre insegne luminose e scritte pubblicitarie senza la prescritta autorizzazione dei competenti uffici tecnici comunali. L'eventuale affissione di targhe e/o bacheche necessita di preventiva autorizzazione del Settore Welfare Salute e Coesione Sociale, previa acquisizione di indicazioni specifiche, da fornirsi da parte del concessionario sulla collocazione e tipologia delle stesse.

5.3 Il concessionario si impegna a non installare nell'immobile apparecchi per il gioco d'azzardo (slot machines, Videoslot, etc..) ed altresì a non stipulare e rinnovare contratti per la concessione in uso dell'immobile per il gioco d'azzardo, ai sensi di quanto previsto dall'ordine del giorno n. 45 del 21/05/2015 del Consiglio comunale.

6) MIGLIORIE E MODIFICHE

Il concessionario si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali concessi senza il consenso scritto del Settore Welfare Salute e Coesione Sociale. Eventuali lavori di miglioria, modifica o ampliamento (preventivamente autorizzati dalla proprietà) non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento a favore del concessionario, salvo accordi particolari da stipularsi fra le Parti.

7) SPESE E REGISTRAZIONE

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, 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 il presente atto.

8) FACOLTÀ' DEL CONCEDENTE

Il Comune di Modena si riserva la facoltà di far visitare in qualsiasi momento da propri tecnici i locali concessi, al fine di constatare la buona

conservazione e manutenzione degli stessi e di controllare il rispetto dei patti suesposti da parte del concessionario.

9) DECADENZA

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà disporre la decadenza della concessione e la conseguente risoluzione della stessa, oltre alle ipotesi già espressamente disciplinate nei patti precedenti, per i seguenti motivi:

- a) per gravi e reiterate inadempienze contrattuali;
- b) per morosità.

10) MODIFICHE PATTI CONTRATTUALI

Ogni modifica alla presente concessione (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune non costituiranno, in alcun caso, modifiche alla presente concessione.

11) FORO COMPETENTE E DOMICILIO

Per tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto, le Parti eleggono 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 relative alla cessazione della concessione, presso il seguente indirizzo: Strada Contrada, 127 – 41125 Modena.

12) PRIVACY

Le Parti si danno reciprocamente atto, in qualità di Titolari del trattamento, che i rispettivi dati verranno trattati al solo fine di adempiere alle obbligazioni contrattuali e in ogni caso rispettando quanto previsto dal Regolamento Europeo (UE) 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e/o modifiche.

Si dichiara che la planimetria costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto.

Redatto in duplice originale

Letto, approvato e sottoscritto per accettazione

Associazione G.P.Vecchi pro senectute et dementia ODV

La Presidente

Per il Comune di Modena

La Dirigente responsabile