

COMUNE DI MODENA

Settore Risorse Patrimoniali, Tributi e Riscossioni

Servizio Patrimoniale

SCHEMA DI CONCESSIONE DI IMMOBILE

L'anno Duemilaventisei (2026), il giorno () del mese di , in
Modena, presso ,

FRA

- il **Comune di Modena** rappresentato ... , nella qualità titolare di incarico di elevata qualificazione dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale, agente in rappresentanza del Comune di Modena, con sede in Modena, via Scudari n. 20, in seguito indicato come "locatore", 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.

Codice fiscale del Comune di Modena: 00221940364

e

- **la Comunità Ortodossa Tutti i Santi, rappresentata dal Rettore della Chiesa Ortodossa di Piazza Liberazione n. 13, padre G. A.** di seguito indicata come concessionario

C.F. della Comunità Ortodossa: 01153070360

Premesso:

- che il Comune di Modena è proprietario dell'immobile posto in Piazza Liberazione n. 13, identificato catastalmente al foglio 129, mappale 176,

da considerarsi bene patrimoniale indisponibile;

- che la Comunità Ortodossa Tutti i Santi ha la disponibilità di locali, all'interno dell'immobile di Piazza Liberazione n. 13, per effetto della concessione sottoscritta con atto n. registro scritture private 85529 del 23/06/2020, a decorrere dal 15/05/2020 e così fino al 14/05/2026;

- che la suddetta concessione prevede la possibilità di rinnovo alla scadenza per un ulteriore periodo di sei anni;

- che la Comunità Ortodossa Tutti i Santi , con lettera prot. n. 135250/2026 ha chiesto al Comune di Modena di avere in concessione i locali di proprietà comunale, siti in Piazza Liberazione 13, identificati catastalmente al foglio 129, mappale 176 sub. 12 (parte), da utilizzare come sede di attività culturali e ricreative;

- che la Comunità Ortodossa Tutti i Santi, 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 in quanto è soggetto operante in campo culturale, e ricreativo (è iscritta nell'elenco comunale delle associazioni a far data dal 31/07/2000);

- che il Comune di Modena, vista la richiesta prot n. 135250/2026, ai sensi del già citato Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, ritiene opportuno concedere alla Comunità Ortodossa Tutti i Santi, i locali siti in Piazza Liberazione n. 13

come sopra identificati, per la durata di anni 6 (sei), a far tempo dal 15/05/2026 e così fino al 14/05/2032,

- che il corrispettivo annuale, determinato in € 3.965,00 dal Collegio dei Periti del Comune di Modena, con verbale prot. n. 179331/2026, è da ridursi del 80% come disposto dall'art. 12 del Regolamento Comunale per la Concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi
- in quanto è soggetto operante in campo culturale, e ricreativo e pertanto ammonta ad € 793,00;

- che con deliberazione di Giunta comunale n. del ,
esecutiva ai sensi di legge dal (posta agli atti), viene disposta la concessione dei locali di Piazza Liberazione n. 13 a favore della Comunità Ortodossa Tutti i Santi;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

il Comune di Modena come sopra rappresentato

CONCEDE

alla Comunità Ortodossa Tutti i Santi, che accetta, i locali di proprietà comunale, di circa mq 52, siti al primo piano dell'immobile di proprietà comunale di Piazza Liberazione n. 13, da considerarsi bene patrimoniale indisponibile. I suddetti locali identificati all'Agenzia del Territorio foglio 129 mappale 176 sub 12 (parte), evidenziati in color giallo nella planimetria allegata al presente atto, saranno utilizzati come sede di attività culturali e ricreative promosse dalla stessa Comunità Ortodossa

Tutti i Santi riunita intorno alla Chiesa di Tutti i Santi in Modena, come descritto in premessa e nella relazione in merito alla propria attività recepita con prot 179061 in data 08/05/2026;

SONO PATTI E CONDIZIONI:

1) DURATA - REVOCA

La durata della concessione viene stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dal **15 maggio 2026 al 14 maggio 2032.**

E' 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 sei (6) mesi.

E' altresì data facoltà al concessionario dare disdetta in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno sei (6) mesi prima della data in cui la disdetta deve avere esecuzione.

2) CANONE

Il corrispettivo annuo, quantificato dal competente Collegio dei Periti del Comune di Modena, con verbale prot. n. 179331/2026 in € 3.965,00, è da ridursi del 80% come disposto dall'art. 12 del Regolamento Comunale per la Concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi - in quanto la Comunità Ortodossa Tutti i Santi è

soggetto operante in campo culturale e ricreativo e pertanto ammonta ad € **793,00**;

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 al concedente in due rate semestrali anticipate, entro la scadenza indicata nell'avviso di pagamento (Pago PA) che verrà inviato dal Comune di Modena all'indirizzo PEC:

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 dei locali.

Tenuto conto che le utenze elettriche e di riscaldamento dell'immobile concesso sono centralizzate e non risulta tecnicamente ed economicamente conveniente la loro separazione, si conviene tra le Parti che il concessionario dovrà rimborsare al Comune concedente una quota annua a forfait di **€ 780,00**, a titolo di rimborso delle spese sostenute per le utenze da parte del concedente, intestatario dei relativi contratti

di fornitura. Detto importo a forfait sarà aggiornato annualmente dal secondo anno contrattuale sulla base dell'indice ISTAT, nella misura del 100%, di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo.

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 risulta 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 € 1.500.000, polizza n. 460083140 (premio rata già versato in data 15/04/2026). Il concessionario si impegna a versare tutti i premi per l'intera durata della presente concessione e fornire copia della quietanza al Servizio Patrimoniale.

4.4 STATO DELL'IMMOBILE

i locali vengono concessi nelle condizioni descritte nel verbale di constatazione del ...prot n. , conservato agli atti del Servizio Patrimoniale. Gli stessi dovranno essere restituiti 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 dei locali.

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 PERIODICA

Il concessionario ha l'obbligo di fornire all'Amministrazione comunale una relazione inerente l'operato e le attività condotte presso i locali assegnati;

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 Servizio Patrimoniale, 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 Servizio Patrimoniale. 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 la sede di Modena in Piazza Liberazione n. 13.

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

Comunità Ortodossa Tutti i Santi

Per il Comune di Modena

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale

