

COMUNE DI MODENA

Settore Risorse Patrimoniali, Tributi e Riscossioni

Servizio Patrimoniale

SCHEMA DI CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILI A TITOLO GRATUITO

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

FRA

il **COMUNE DI MODENA** rappresentato da ... nella qualità di ... , agente in rappresentanza del Comune di Modena, con sede in Modena, via Scudari n. 20, Codice fiscale: 00221940364, 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.

e

- la **FONDAZIONE CEIS ETS** con sede in Modena, viale Gramsci n.10, Codice fiscale: 94004500362, in seguito indicata come "concessionario", per la quale agisce, nella sua qualità di Presidente, e domiciliato per la carica presso la sede legale della Fondazione,

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 1764 del 31/01/1996, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposta la concessione in comodato gratuito al CEIS (Centro Solidarietà di Modena) di immobili di proprietà comunale siti a Modena in via Toniolo nn. 125 e 124 e viale Gramsci 47/A;

- con atto Rep. n. 79206 del 04/04/1997 registrato a Modena il 07/04/1997 al n. 749 veniva stipulato il comodato di cui sopra tra Comune di Modena e CEIS (Centro Solidarietà di Modena) con scadenza in data 30/06/2011 che a tale data si è rinnovato per ulteriori 15 anni fino al 30/06/2026;

- il contatto, a partire dal 30/06/2026, prevedeva il rinnovo tacito annuale salvo disdetta alla controparte da comunicarsi sei mesi prima della data di riconsegna degli immobili;

- con lettera agli atti prot. n. 511513 del 22/12/2025 il Comune di Modena, alla luce delle disposizioni normative 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, ha comunicato alla Fondazione CEIS formale disdetta del contratto Rep. n. 79206 del 04/04/1997 di concessione degli immobili siti in via Toniolo n. 124 e n. 125 e in viale Gramsci n. 47/1, con effetto alla naturale scadenza contrattuale del 30/06/2026;
- con atto a ministero Notaio Rolando Rosa Rep. n. 113426/16284 l'Associazione CEIS (Centro Solidarietà di Modena) è stata trasformata in Fondazione CEIS ONLUS;
- Fondazione CEIS, con comunicazione agli atti prot. n. 76533 del 23/02/2026, ha richiesto la possibilità di continuare ad utilizzare gli immobili di via Toniolo nn. 125 e 124 e viale Gramsci 47/A, da adibire come di seguito riportato:
 - a) immobile posto in Modena, viale Gramsci n. 47/1: appartamento su due piani con ingresso indipendente identificato al catasto fabbricati al Foglio 94 Mappale 75 sub 26 di mq complessivi 412,00, oltre ad una terrazza di mq 220 circa, da utilizzarsi come struttura residenziale femminile dedicata all'accoglienza di minori in situazione di grave disagio;
 - b) immobile posto in Modena, via Toniolo n. 125, identificato al catasto fabbricati al Foglio 89 Mappale 70 sub 7, posto su tre piani, di complessivi mq 699,00 circa, utilizzato per ospitare i servizi dedicati principalmente alla prevenzione e al recupero delle dipendenze, operando come presidio clinico e psicologico di primo livello territoriale;
 - c) immobile, posto in Modena, via Toniolo n. 124 identificato al catasto fabbricati al Foglio 89 mappale 71 sub 6, posto al piano terra e primo di complessivi mq 315,00 circa, costituito da una sala adibita a bar, una cucina una dispensa, deposito e sala polivalente e servizi igienici al piano terra e al piano primo una sala riunioni, utilizzato per lo svolgimento di attività di prevenzione attraverso la formazione e di reinserimento sociale e lavorativo;
- con Verbale del Consiglio di Amministrazione Repertorio n. 47329/16741 del 23/01/2026 Fondazione CEIS ha deliberato l'assunzione della qualifica di Ente del terzo Settore con la nuova denominazione di FONDAZIONE CEIS ETS o FONDAZIONE CEIS ENTE DEL TERZO SETTORE;

- FONDAZIONE CEIS ETS 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 la Stessa persegue, senza scopo di lucro, finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, volte a promuovere il miglioramento della vita delle persone in condizioni di fragilità mentale, fisica, educativa o economica ed è iscritta al Registro Unico del Terzo Settore, presso l'Ufficio Regionale Emilia-Romagna al Rep. n. 166569;
- la Fondazione CEIS ETS, come riportato con nota agli atti prot. n. 76533 del 23/02/2026, ha effettuato nel tempo significativi investimenti di manutenzione straordinaria sui beni in concessione, confermando la propria intenzione di programmare ulteriori opere di miglioramento nel corso del rapporto concessorio;
- ai sensi dell'Art. 19 – "Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità, di servizi pubblici o socio-sanitari" del Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, l'Amministrazione comunale può derogare dall'applicazione della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di immobili, potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto, assegnando direttamente allo stesso il bene immobile e può derogare, inoltre, dall'applicazione del canone e della durata previsti dal presente Regolamento, qualora la concessione avvenga a favore di Enti/soggetti erogatori di servizi pubblici locali, qualora l'immobile assegnato sia funzionale al servizio svolto;
- la Fondazione CEIS ETS, ha continuato a occupare i locali oggetto del presente atto, anche nel periodo intercorrente tra la scadenza della precedente concessione in data 30/06/2026 e la decorrenza del presente atto;
- il Comune di Modena, ai sensi del già citato Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, ritiene opportuno concedere alla Fondazione stessa, con la sottoscrizione di un atto di concessione in uso gratuito i seguenti immobili posti a Modena:

a) via Gramsci n. 47/1: appartamento su due piani con ingresso indipendente, identificato al catasto fabbricati al Foglio 94 Mappale 75 sub 26, di mq complessivi 412,00, oltre ad una terrazza di mq 220 circa;

b) via Toniolo n. 125, identificato al catasto fabbricati al Foglio 89 Mappale 70 sub 7, posto su tre piani, di complessivi mq 699,00;

c) via Toniolo n. 124, identificato al catasto fabbricati al Foglio 89 mappale 71 sub 6, posto al piano terra e primo di complessivi mq 315,00 circa;

per la durata di anni 9 (nove) a far tempo dal 15/07/2026 e fino al 14/07/2035, eventualmente rinnovabile una sola volta fino ad ulteriori di anni 9 (nove), alle condizioni da concordarsi tra le Parti medesime;

- la concessione è a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 12 del "Regolamento Comunale per la Concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi", in quanto trattasi di soggetto operante nei settori previsti dalle leggi vigenti in materia di pubblica assistenza, contrasto alle dipendenze, promozione della libertà femminile e di genere e prevenzione e contrasto delle discriminazioni di genere;

- l'attività svolta nei locali rispetta, inoltre, il vincolo di destinazione previsto dall'art. 130 del D.P.R. 309/1990 (Testo Unico sugli stupefacenti), il quale consente agli Enti locali di concedere immobili in uso gratuito per finalità di prevenzione, recupero e reinserimento, anche lavorativo, delle persone tossicodipendenti;

- che con deliberazione di Giunta comunale n. del , esecutiva ai sensi di legge dal (posta agli atti), viene disposta la concessione dei locali a favore della Fondazione CEIS ETS, come sopra descritti;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

il Comune di Modena come sopra rappresentato

CONCEDE

alla Fondazione CEIS ETS, come sopra rappresentata, che accetta i seguenti immobili posti a Modena:

a) via Gramsci n. 47/1: appartamento su due piani con ingresso indipendente, identificato al catasto fabbricati al Foglio 94 Mappale 75 sub 26 di mq complessivi 412,00, oltre ad una terrazza di mq 220 circa;

b) via Toniolo n. 125, identificato al catasto fabbricati al Foglio 89 Mappale 70 sub 7, posto su tre piani, di complessivi mq 699,00;

c) via Toniolo n. 124, identificato al catasto fabbricati al Foglio 89 mappale 71 sub 6, posto al piano terra e primo di complessivi mq 315,00 circa,

così come meglio individuati nelle planimetrie allegate quale parti integranti del presente atto, da considerarsi bene patrimoniale indisponibile fabbricati e da utilizzarsi come sede sociale per lo svolgimento della propria attività statutaria, come riportato nella relazione in merito alla propria attività acquisita agli atti comunali con prot. n. 244853/2026 del 25/06/2026.

SONO PATTI E CONDIZIONI

ART. 1 – DURATA – REVOCA

La durata della concessione viene stabilita in anni 9 (nove) a decorrere dal 15/07/2026 e così fino al 14/07/2035. Alla scadenza del suddetto termine la presente concessione potrà essere eventualmente rinnovata una sola volta per ulteriori anni 9 (nove), 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 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.

ART.2 – CANONE

La concessione è disposta a titolo gratuito ai sensi dell'art. 12.1 del vigente "Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi" (approvato con

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2025). Il concessionario opera, infatti, nei settori della pubblica assistenza, del supporto nelle malattie terminali, del contrasto alle dipendenze, nonché della promozione della libertà femminile e della prevenzione delle discriminazioni di genere.

L'attività svolta nei locali rispetta, inoltre, il vincolo di destinazione previsto dall'art. 130 del D.P.R. 309/1990 (Testo Unico sugli stupefacenti), il quale consente agli enti locali di concedere immobili in uso gratuito per finalità di prevenzione, recupero e reinserimento, anche lavorativo, delle persone tossicodipendenti.

ART.3 - SUBCONCESSIONE E SUBENTRO DEL CONTRATTO

3.1 Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi, l'immobile concesso, a seguito di motivata richiesta, può essere affidato 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 o del subentrante, e con una scadenza non superiore a quella del contratto originale.

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

3.3 La subconcessione o il subentro del contratto, sono ammissibili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale e sono subordinati al previo pagamento di eventuali canoni pregressi, tributi definitivamente accertati o spese correlate, 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.

ART. 4 DISCIPLINA PER LA CONDUZIONE DEL LOCALE DESTINATO ALLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

4.1 L'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, nell'ambito di quanto previsto dall'art. 6 della Legge della Regione Emilia-Romagna n. 14/2003 e ss.mm.ii., dovrà avvenire

in conformità la vigente normativa e comunque con ampia gamma di tipologie di offerta e col massimo orientamento alla qualità del servizio, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio, delle dimensioni dei locali e comunque nel rispetto delle normative in materia di igiene, sanità, commercio e sicurezza dei luoghi di lavoro.

4.2 La somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere caratterizzata da prodotti freschi e/o confezionati, di qualità, adatti ai vari pubblici di riferimento frequentanti i locali in concessione, e soddisfare la relativa domanda nelle diverse fasce orarie previste.

4.3 I generi di consumo dovranno essere genuini, di buona qualità, ed in quantità sufficiente a soddisfare la domanda del pubblico; in particolare, la vendita di generi avariati, adulterati, contenenti sostanze nocive e comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica darà motivo all'applicazione delle condizioni di risoluzione previste dal presente contratto, senza pregiudizio delle sanzioni previste dalla legge in tali casi.

4.4 All'interno dei locali concessi è ammessa la vendita, la somministrazione e il consumo di bevande alcoliche. Tali attività dovranno essere svolte dal Concessionario sotto la propria diretta responsabilità e con costante vigilanza, nel pieno rispetto della normativa vigente, adottando ogni misura idonea a garantire un consumo responsabile e a prevenire abusi o comportamenti contrari all'ordine pubblico e alla sicurezza. Resta in ogni caso tassativamente vietata la vendita, la somministrazione e il consumo di superalcolici di qualsiasi gradazione.

4.5 I prezzi di vendita dei generi di consumo non dovranno essere superiori alla media di quelli praticati nei consimili esercizi cittadini; la distinta dei generi di consumo e dei relativi prezzi dovrà essere affissa in modo visibile all'interno dell'esercizio.

4.6 Il concessionario si obbliga a condurre l'esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande presso i locali assegnati in modo lodevole e corrispondente all'importanza della struttura e alle prescrizioni del Comune concedente, e dovrà mantenere costantemente gli immobili, gli arredi, le attrezzature e tutto il materiale utilizzato in uno stato decoroso e di perfetta pulizia.

4.7 Il presente atto costituisce titolo abilitativo a favore del concessionario per la presentazione presso i competenti uffici comunali della segnalazione inizio attività in relazione alla somministrazione di alimenti e bevande.

ART.5 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

5.1 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono posti a carico del concessionario.

5.2 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.

5.3 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. 2025/03/2629889 stipulata con la Società Reale Mutua (premio rata già versato in data 31/12/2025). Il concessionario si impegna a versare tutti i premi per l'intera durata della presente concessione e fornire copia della quietanza al Servizio Patrimoniale.

5.4 STATO DEGLI IMMOBILI

Il concessionario accetta i locali nello stato di fatto in cui si trovano. I locali dovranno essere restituiti al termine della concessione nelle medesime condizioni, salvo il normale 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.

5.5 RELAZIONE PERIODICA

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

ART.6 DIVIETI

6.1 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. La presente concessione costituisce titolo abilitativo per il concessionario per la presentazione di richieste di autorizzazioni di legge in materia urbanistico-edilizia e catastale.

6.2 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.

6.3 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.

ART.7 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.

ART. 8 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.

ART. 9 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.

ART. 10 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 anche per gravi e reiterate inadempienze contrattuali;

ART. 11 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.

ART.12 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 indirizzo concessionario.

ART. 13 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.

Letto, approvato e sottoscritto