

**CONVENZIONE DISCIPLINANTE I RAPPORTI TRA L'UNIONE DEI COMUNI DEL
DISTRETTO CERAMICO, IL COMUNE DI SASSUOLO E L'ASSOCIAZIONE _____
PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DELLO SPAZIO "LE PAGGERIE
GIOVANI", SITO IN VIA ROCCA N. 22 A SASSUOLO, NELL'AMBITO DEL PROGETTO
"PAGGERIE BENE COMUNE" (CUP J84D25002280005)**

Con la presente scrittura privata, da valersi a tutti gli effetti di ragione e di legge, tra le seguenti Parti:

1. L'UNIONE DEI COMUNI DEL DISTRETTO CERAMICO (C.F. 93034060363 - P.IVA 03422870364), con sede in Sassuolo (MO), Via Adda n. 50/O, rappresentata dalla Dott.ssa Giuseppina Mazzarella, nata a Bologna il 04/09/1966, Dirigente e Responsabile dell'UOTP Paggerie Bene Comune, la quale agisce ed interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Unione medesima (di seguito denominata per brevità **"Unione"**);

2. IL COMUNE DI SASSUOLO (C.F. 00235880366), con sede in Sassuolo (MO), Via Fenuzzi n. 5, proprietario dell'immobile, rappresentata dalla Dott.ssa Giuseppina Mazzarella, nata a Bologna il 04/09/1966, Dirigente del Settore I Servizi per la Persona, la quale agisce ed interviene in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo (di seguito denominato per brevità **"Comune"**);

3. L'ASSOCIAZIONE _____ (C.F. _____, P.IVA _____), con sede legale in _____, Via _____ n. ___, iscritto al RUNTS col n. _____, rappresentato dal/dalla Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il __/__/____ (C.F. _____), in qualità di Legale Rappresentante pro-tempore (di seguito denominato per brevità **"Soggetto Gestore"**);

di seguito congiuntamente denominate le **"Parti"**.

PREMESSO CHE:

- in data 10 dicembre 2024, ANCI ha pubblicato l'Avviso pubblico (prot. n. 11/AV/2024) per la presentazione di proposte progettuali rivolte all'assegnazione di spazi/immobili pubblici a giovani under 35 per la realizzazione di progetti innovativi, a valere sul "Fondo per le politiche giovanili - Anno 2023";
- l'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico ha partecipato e ottenuto il co-finanziamento per il progetto "Paggerie Bene Comune", riguardante lo stabile sito in Via Rocca n. 22 a Sassuolo, di proprietà del Comune di Sassuolo e facente parte del complesso delle Antiche Paggerie del Palazzo Ducale;
- il Comune di Sassuolo ha messo a disposizione dell'Unione a titolo gratuito l'immobile denominato "Le Paggerie Giovani" per la realizzazione delle finalità progettuali volte a

promuovere il protagonismo giovanile, la coesione sociale e l'innovazione culturale (comunicazione prot. n. 4666/2025);

- l'Unione ha indetto procedura comparativa pubblica (Avviso Pubblico "Le Paggerie Giovani") riservata ad Associazioni di Promozione Sociale ed Enti del Terzo Settore con componente giovanile under 35 maggioritaria (almeno 51%);
- a seguito dell'espletamento della suddetta procedura comparativa, approvata con Determinazione Dirigenziale n. ____ del __/__/____, il Soggetto Gestore è risultato aggiudicatario della gestione dello spazio de "Le Paggerie Giovani" e delle relative attività progettuali;
- Si richiamano espressamente l'art. 118, comma 4 della Costituzione, il D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) e gli artt. 5 e 6 del D.Lgs. 36/2023 per l'amministrazione condivisa e la sussidiarietà orizzontale.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione disciplina i rapporti tra l'Unione dei Comuni del Distretto Ceramic, il Comune di Sassuolo e il Soggetto Gestore per la concessione in uso e la conduzione operativa dell'immobile denominato "Le Paggerie Giovani", sito in Sassuolo, Via Rocca n. 22 (sviluppato su 4 livelli compreso il piano interrato, per complessivi 1.140 mq circa), per l'esecuzione del progetto di innovazione sociale di cui all'offerta tecnica approvata.

2. I locali e i beni mobili assegnati appartengono al patrimonio indisponibile del Comune di Sassuolo e sono concessi in uso temporaneo al Soggetto Gestore per lo svolgimento esclusivo delle attività no-profit e dei servizi di interesse generale rivolti prioritariamente alle giovani generazioni (target 15-35 anni).

ART. 2 - FINALITÀ

L'Associazione comodataria, deve perseguire le finalità definite dalle linee di indirizzo stabilite dall'Avviso pubblico di assegnazione precedentemente richiamato, e in particolare, deve svolgere all'interno del locale attività che perseguono finalità proprie del settore d'intervento rispondenti a quelle descritte nello statuto e dettagliate nell'art. 4.

Tali attività dovranno favorire il massimo della partecipazione e determinare così un'adeguata fruibilità sociale della struttura.

ART. 3 - DURATA

La durata della presente subconcessione è stabilita in anni 3 (tre) con decorrenza dalla data di stipula. Alla scadenza del triennio, previa formale richiesta del Soggetto Gestore e favorevole valutazione da parte dell'Unione e del Comune in merito alla continuità delle attività, alla qualità

dell'impatto sociale generato e al rispetto degli obblighi contrattuali, la convenzione potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo massimo di anni 3 (tre).

L'Unione e il Comune si riservano di procedere annualmente alla verifica dei risultati della gestione, in termini di accertamento della qualità delle prestazioni rese, sulla scorta delle relazioni a cui è tenuta l'Associazione, come riportate al successivo Art. 5.

In caso di andamento non soddisfacente e di valutazione non positiva della gestione, si potrà procedere alla risoluzione anticipata del contratto, da approvare con espresso provvedimento, che sarà comunicato all'Associazione con un preavviso di almeno mesi tre.

L'Unione e/o il Comune, a suo giudizio insindacabile, può revocare la presente in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, per ragioni di opportunità ed organizzazione, oppure qualora gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse rendano incompatibile la prosecuzione del rapporto.

ART. 4 - ATTIVITÀ

Il Soggetto Gestore si obbliga a svolgere e garantire le seguenti prestazioni e attività:

- **apertura e gestione sale studio:** garantire l'apertura e la custodia continuativa delle sale studio negli orari concordati con l'Amministrazione (indicativamente dal lunedì al venerdì 14:30 - 22:00, sabato 09:30 - 22:00, domenica 09:30 - 18:30);
- **presidio sociale e guardiania:** svolgere le funzioni di apertura, chiusura, sorveglianza degli spazi;
- **gestione della Sala Civica "G.P. Biasin":** curare l'utilizzo della sala e delle relative dotazioni tecnologiche. Il Soggetto Gestore deve garantire l'uso gratuito della Sala al Comune di Sassuolo per n. 40 moduli (da 4 ore) ciascuno per iniziative istituzionali, nonché n. 30 moduli (da 4 ore) per eventi patrocinati a titolo oneroso dal Comune, fornendo assistenza tecnica e custodia previa comunicazione con congruo anticipo;
- **gestione del bar:** gestire direttamente o tramite eventuale sub-affidamento a terzi autorizzato il punto ristoro presente nell'immobile, garantendo l'ottenimento dei titoli autorizzativi di legge (somministrazione alimenti e bevande, HACCP) e somministrando prodotti di qualità. È vietato qualsiasi tipo di gioco d'azzardo. Qualora il bar venga gestito da un operatore economico diverso dal soggetto gestore, il soggetto gestore dovrà darne comunicazione all'Amministrazione.
- **palinsesto giovanile:** realizzare laboratori, eventi culturali, incontri, attività di gaming, produzioni podcast e corsi rivolti prioritariamente alla fascia d'età 15-35 anni, affiancando attività gratuite ad attività a pagamento.

A titolo di sostegno per l'avvio e la progressiva autosostenibilità economica de Le Paggerie Giovani, l'Unione erogherà al Soggetto Gestore un contributo finanziario complessivo massimo di € 125.000,00 da spendere entro il 30/09/2026.

Per la concessione degli spazi non è richiesto alcun canone di locazione al Soggetto Gestore, atteso l'uso gratuito dell'immobile riconosciuto dal Comune di Sassuolo all'Unione.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL BENEFICIARIO DELLA SUBCONCESSIONE

Il beneficiario della subconcessione:

- si impegna a svolgere, all'interno dei locali in oggetto, le attività di cui al precedente art. 4, strutturando e gestendo le stesse in conformità a quanto stabilito;
- è tenuto alla restituzione dei locali nelle medesime condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso come risultante dal verbale di consegna allegato alla planimetria;
- ha l'obbligo di presentare all'Unione e al Comune un programma trimestrale delle attività che intende svolgere all'interno dello spazio, secondo la seguente scansione:
 - programma da gennaio a marzo entro il 1° dicembre precedente;
 - programma da aprile a giugno entro il 1° marzo precedente;
 - programma da luglio a settembre entro il 1° maggio precedente;
 - programma da ottobre a dicembre entro il 1° settembre precedente;
- ha l'obbligo di presentare all'Unione e al Comune una relazione sulle attività svolte durante l'anno entro il 31/01 dell'anno successivo;
- ha l'obbligo di condurre direttamente il bene immobile, senza possibilità di cessione ad altri, sotto qualsiasi forma, fatta eccezione per il bar;
- ha l'obbligo di volturare e assumere su di sé il costo relativo alla tassa sui rifiuti (cosiddetta TARI);
- ha l'obbligo di garantire il mantenimento di una condizione di oggettivo decoro e corretta fruizione dello spazio;
- ha l'obbligo di vigilare sullo spazio, in particolare, nei momenti di coinvolgimento di numerose persone in occasione di attività sociali, culturali, ricreative, ecc.;
- è tenuto a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile, degli arredi e delle dotazioni;
- non può in alcun caso effettuare modifiche strutturali, edili o impiantistiche ai locali senza la preventiva autorizzazione scritta di SGP Srl; eventuali addizioni o migliorie preventivamente autorizzate accederanno gratuitamente alla proprietà del Comune allo scadere della convenzione, senza diritto a indennizzi;
- ha l'obbligo di segnalare tempestivamente a Unione e Comune eventuali esigenze di intervento straordinario, guasti e necessità di riparazione ad impianti, attrezzature, arredi fissi, ecc. presenti nell'edificio in gestione, ferma restando la disponibilità a far fronte ad eventuali interventi, anche non previsti nella presente Convenzione, purché attinenti a minuta manutenzione. È fatto divieto all'APS di adottare usi dello spazio in gestione anche parzialmente differenti da quanto pattuito e/o contrastanti o incompatibili rispetto alla destinazione urbanistica. Sono altresì vietati gli utilizzi esclusivi e/o privatistici della medesima area;
- ha l'obbligo di garantire che i propri associati, inseriti nelle attività oggetto della presente convenzione, sono in possesso delle necessarie cognizioni tecniche e pratiche e che tutto il personale impiegato è coperto da regolare polizza assicurativa contro gli infortuni, malattie connesse allo svolgimento dell'attività stessa e per la responsabilità civile verso terzi, da produrre all'atto della stipula della convenzione.

ART. 6 – OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE

All'Unione e al Comune sono riservati i compiti di indirizzo, supervisione e verifica, ognuno nel proprio ambito di competenza, del rispetto da parte dell'Associazione di tutte le prescrizioni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto.

Le utenze e la manutenzione straordinaria sono in capo a SGP Srl, fatti salvi diversi accordi con l'Associazione.

Alla firma della presente verrà redatto apposito verbale di consegna che dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante dell'Associazione.

L'Associazione si impegna a tenere con la massima cura i beni e le attrezzature affidate.

Ogni variazione, in aumento o in diminuzione, delle attrezzature concesse in uso sarà annotata in apposito verbale sottoscritto dalle parti, ivi comprese le attrezzature acquistate con eventuale contributo pubblico che vengano a configurarsi come beni mobili del Comune.

La Società SGP S.r.l. potrà ulteriormente regolamentare, con propri successivi atti, il rapporto di collaborazione nella gestione dell'area in convenzione.

ART. 7 – UTILIZZO E MANUTENZIONE

Il beneficiario dell'assegnazione assume la funzione di "gestore" ai fini del D.lgs. n. 81/2008 e nonché ai sensi di tutta la normativa relativa all'antincendio e ad ogni norma o legge attuale o futura in ambito di sicurezza dei locali e degli impianti. È tenuto quindi ad adempiere a tutte le disposizioni relative al tipo di attività svolta nel locale concesso.

Durante tutto il periodo di validità della subconcessione, il beneficiario della subconcessione deve custodire e conservare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. In particolare:

- è tenuto a provvedere a propria cura e spese ai lavori di manutenzione ordinaria dei locali (rivestimenti, infissi, tinteggiatura ecc.);
- è tenuto a garantire il rispetto delle norme igieniche;
- è tenuto a sostenere tutte le spese di gestione ordinaria della struttura concessa in uso, escluso quanto indicato nell'ART. 6 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE;
- è tenuto a custodire i locali medesimi, assumendo tutti gli obblighi inerenti la salvaguardia e la migliore conservazione del patrimonio e l'assidua vigilanza, necessaria ad assicurare il regolare funzionamento della struttura;
- è tenuto a concedere l'uso gratuito della Sala G.P. Biasin al Comune di Sassuolo per n. 40 moduli (da 4 ore) ciascuno per iniziative istituzionali, nonché n. 30 moduli (da 4 ore) per eventi patrocinati a titolo oneroso dal Comune, fornendo assistenza tecnica e custodia previa comunicazione con congruo anticipo;
- è inoltre tenuto a concedere l'uso di altre aree dello stabile al Comune di Sassuolo per la realizzazione di iniziative dallo stesso organizzate o per eventi istituzionali, previa richiesta almeno dieci giorni prima dell'evento;
- è tenuto a segnalare tempestivamente eventuali anomalie o irregolarità o danni riscontrati, di qualsiasi natura, relativamente ai locali oggetto della presente convenzione, per le verifiche e i provvedimenti del caso.

ART. 8 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

La sub-concessionaria potrà eseguire, previo consenso della Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, interventi di miglioria che eccedono l'ordinaria manutenzione volti a garantire la buona conservazione e la migliore fruizione dei locali, purché non comportino modifiche alla destinazione d'uso; in particolare può intervenire nella fornitura di arredi, attrezzature, serramenti, volti a migliorare la funzionalità e sicurezza della struttura.

Tutti gli interventi di miglioria di cui sopra accederanno gratuitamente alla proprietà al termine della subconcessione, saldo diversi accordi.

ART. 9 – COPERTURA ASSICURATIVA

1. Tutte le responsabilità inerenti e conseguenti all'utilizzo dei locali di cui alla presente sono a carico dell'Associazione che dovrà prevedere la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del concedente Comune di Sassuolo;
2. l'Associazione si impegna a mantenere, fino alla data di rilascio del locale, idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi con un massimale non inferiore ad euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) n. polizza _____ del _____ scadenza _____ e polizza incendio per rischio locativo con un massimale stimato pari ad euro 2.000.000,00 (due milioni/00), n. polizza _____ del _____ scadenza _____ emesse entrambe da _____, ed entrambe consegnate in copia al concedente prima della sottoscrizione della presente subconcessione;
3. la quietanza di pagamento dei premi periodici dovrà essere depositata annualmente al Comune in segno di attestazione di vigenza delle polizze assicurative suindicate;
4. in particolare, l'assicurazione coprirà qualsiasi pretesa di terzi in qualunque modo connessa o relativa alla concessione, al locale ed alla custodia dello stesso;
5. resta inteso comunque, che resteranno a carico dell'Associazione stessa, tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi in liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni contrattuali ecc;
6. l'Associazione, con polizza n. _____ emessa il _____ con scadenza _____ da _____, garantisce che i volontari sono coperti da polizza contro infortuni e malattia connessi all'attività svolta, nonché per la Responsabilità Civile verso Terzi;
7. l'Associazione, con polizza n. _____ emessa il _____ con scadenza _____ da _____, garantisce ai soci volontari sono coperti da polizza contro infortuni e malattia connessi all'attività svolta, nonché per la Responsabilità Civile verso Terzi secondo quanto stabilito dall'art. 18 del decreto 117/2017 ("Gli enti del Terzo settore che si avvalgono di volontari devono assicurarli contro gli infortuni e le malattie connessi allo svolgimento dell'attività di volontariato,

nonché per la responsabilità civile verso i terzi”);

8. l'Unione, il Comune e SGP Srl rimangono, in ogni caso, esonerati da qualsiasi responsabilità per:
 - a. a. danni, diretti o indiretti, cagionati a terzi o all'immobile oggetto della presente convenzione, ove tali danni - in relazione alla gestione dell'immobile e delle attività ivi svolte - siano imputabili a fatto dell'associazione o di suoi incaricati ovvero a fatto di terzi (comprese le persone che accedono anche occasionalmente ai locali) riconducibile a responsabilità dell'associazione o di suoi incaricati;
 - b. eventuali furti commessi all'interno dei locali assegnati, salvo:
 - i. il furto commesso con destrezza da terzi purché constatato e denunciato entro il giorno di accadimento e a condizione che lo stesso sia avvenuto con presenza di addetti dell'associazione;
 - ii. il furto commesso con scasso dei mezzi di protezione e chiusura dei locali stessi, con esclusione, in ogni caso, dei danni ai beni dell'associazione;
 - iii. danni diretti o indiretti che potessero provenire a terzi o all'immobile da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, obbligando il beneficiario a rispondere di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o di terzi all'immobile oggetto della presente;
 - iv. eventuali furti all'interno dei locali assegnati o aree funzionali ad essi;
 - v. eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi;
 - vi. eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività della Associazione o altre attività espletate o comunque consentite dall'Associazione all'interno dei locali;
 - vii. eventuali danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, agli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, al mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali;
9. pertanto al di fuori dei momenti di apertura, subordinatamente all'osservanza delle normali regole di sicurezza (chiusura a chiave dell'accesso, ecc.), in caso di danni provocati da terzi, trovano applicazione le coperture assicurative previste dal proprietario dell'immobile le quali hanno fra l'altro efficacia, senza soluzione di continuità, per i danni a terzi derivanti da responsabilità del proprietario. Sono in ogni caso esclusi da tali coperture eventuali beni di proprietà dell'associazione da questa eventualmente portati nell'immobile;
10. in caso di sinistri di qualsiasi tipo, l'associazione è tenuta a darne tempestiva comunicazione alle parti;
11. le coperture assicurative stipulate dalla Associazione dovranno essere stipulate entro la sottoscrizione del presente atto e mantenute in essere fino al termine della subconcessione e di sue eventuali proroghe;

12. l'Unione, il Comune e SGP Srl saranno, in ogni caso, tenuti indenni da tutti i danni eventualmente non coperti, integralmente o parzialmente, dalle polizze;
13. l'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera l'associazione dalle responsabilità di qualunque genere su di essa incombenti;
14. l'Unione, il Comune e SGP Srl restano estranei all'attività ed ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dall'Associazione, la quale solleva gli enti sopracitati da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione;
15. l'Associazione è obbligata a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, anche colposo, che per fatto proprio o dei suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare alla Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. o a terzi, nonché a tenere estranea la Società concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

ART. 10 – VERIFICA DEI REQUISITI NECESSARI ALLA SUBCONCESSIONE

L'Amministrazione verifica annualmente il permanere dei requisiti e delle condizioni necessarie al godimento dei benefici previsti dal vigente "Regolamento per la subconcessione in uso di beni immobili ad Associazioni, Comitati ed Enti senza fini di lucro". All'atto della consegna e delle riconsegna dei locali, l'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare un sopralluogo congiunto con il beneficiario, per verificare lo stato dei luoghi, l'assenza di opere non autorizzate e l'eventuale realizzazione di manutenzioni ordinarie e straordinarie previste nella concessione.

ART. 11 - REVOCA

L'Amministrazione potrà revocare la presente subconcessione, in qualsiasi momento prima della scadenza, con semplice comunicazione scritta, o qualora l'associazione ponga in essere attività in contrasto con la legge o in caso di accertati e ripetuti inadempimenti degli obblighi definiti con il presente atto.

ART.12 - CONTROVERSIE

Per ogni eventuale controversia il foro competente è quello di Modena. Sono ammesse forme conciliative tra le parti e resta escluso l'arbitrato.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse con la stipula del presente atto, comprese quelle di registrazione, sono a carico dell'associazione comodataria

_____ con sede in _____, Via _____ n. _____, codice fiscale _____.

ART. 14 - RINVIO

Per tutto quanto non previsto e normato, si rinvia al Codice Civile ed alla normativa richiamata nelle premesse. Eventuali modifiche legislative e regolamentari troveranno applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i dati personali in relazione agli adempimenti connessi con la presente.

Letto, confermato e sottoscritto

Sassuolo, lì _____

Per l'Unione dei Comuni del Distretto Ceramic

Il Direttore UOTP Paggerie Bene Comune

e

per il Comune di Sassuolo

Il Direttore Settore I Servizi per la Persona

Per il Soggetto Gestore

Il Legale Rappresentante

Dott.ssa Giuseppina Mazzearella