



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO *(prov. di Fermo)*

LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE "VILLA MURRI", SITA IN VIA G.GALILEI N. 15, A PORTO SAN GIORGIO, DA DESTINARE ALL'ATTIVAZIONE DI SERVIZI RESIDENZIALI PER MINORI E DIURNI PER MINORI IN SITUAZIONE DI DISABILITA' E/O DISAGIO.

BANDO E CAPITOLATO

In attuazione di quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. n. 95 del 10/6/2014 e della e della determina del Dirigente del Settore III - Politiche Sociali e Culturali del predetto Comune (Reg. Settore n.364 del 19/6/2014 – Reg. Gen. n. 797 di pari data),

SI RENDE NOTO CHE

è intenzione del Comune di Porto San Giorgio concedere in locazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii., e dell'art. 1575 del Codice Civile, ad una Cooperativa Sociale di tipo A (L.381/1991), per la durata di anni 10 (dieci) con facoltà di rinnovo previa rinegoziazione del canone e con prelazione a favore del locatario, l'immobile denominato "Villa Murri", sito in via G. Galilei n. 15 identificato al catasto al foglio n.10, part. n. 26, del Comune di Porto San Giorgio, da destinare all'attivazione di:

- un Centro di Aggregazione Giovanile di cui alla L.R. 9/2003 (piano terra);
- una Comunità Educativa per Minori di cui alla L.R. 20/2002 (1^ piano);
- un Presidio Riabilitativo Funzionale di cui alla L.R. 20/2000 (2^ piano).

Gli spazi da destinare a detti servizi sono meglio individuati nelle planimetrie allegate - n. 3 fogli (all. A). Il locatario/gestore ha la facoltà di adeguamento della struttura nel rispetto di tutte le condizioni di legge.

Le modalità di conduzione dell'immobile e della gestione della struttura sono specificati nello Schema di Contratto di Locazione allegato al presente Bando (all. B).

L'immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario. Le caratteristiche e le dimensioni del bene, pertinenze, eccetera, sono quelle di seguito indicate (INFORMAZIONI SULL' IMMOBILE). La gestione dell'attività a cui è destinato l'immobile sarà svolta dal conduttore sotto la sua esclusiva responsabilità.

MODALITA' DI SELEZIONE DEL LOCATORE

La scelta del locatore avverrà mediante una procedura aperta ad evidenza pubblica, mediante selezione della migliore offerta attraverso il duplice criterio economico (offerta a rialzo) e qualitativo (capacità d'integrazione dei servizi offerti con il contesto ambientale in cui è ubicato l'immobile), assegnando a ciascuno di essi tutto secondo le modalità e i criteri indicati nel Disciplinare di Gara, pubblicato unitamente a tutti i documenti di gara sul sito <http://www.provincia.fermo.it>, link: SUA Servizi (In corso).

A tal fine vengono fornite le seguenti informazioni:

- per la presente procedura aperta non è previsto nessun versamento a favore dell’Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture (AVCP) in quanto il presente contratto attivo è sottratto alla disciplina del D.Lgs. n. 163/2006 ss.mm.ii. e sottoposto alle norme di contabilità di Stato;
- la procedura selettiva sarà svolta dalla Stazione Unica Appaltante (SUA) della Provincia di Fermo in forza della “*Convenzione per il conferimento delle funzioni di Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) ai sensi e per gli effetti dell’art.13 della legge 13.08.2010, n. 136 e dell’art. 33 del d.Lgs. 12.04.2006, n. 163 ss.mm.ii.*” sottoscritta dal Comune di Porto San Giorgio con la Provincia di Fermo in data 12/10/2012;
- la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Fermo (SUA) metterà a disposizione sul proprio sito internet: <http://www.provincia.fermo.it> link SUA - Servizi (in corso) l’accesso libero ed incondizionato a tutti i documenti di gara a partire dalla data di pubblicazione del presente Bando. Non saranno prese in considerazione le richieste di invio dei documenti di gara.

La documentazione di gara comprende:

- Bando + Capitolato;
- Planimetria dell’immobile oggetto del Bando;
- Schema di Contratto
- Disciplinare di gara;
- Modulistica.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA SELEZIONE E REQUISITI

La partecipazione è riservata alle Cooperative Sociali di tipo A, di cui alla legge 381/1991, anche in forma associata ex art. 37 del D.Lgs. 163/06 ss.mm.ii., in grado di dichiarare il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge vigente per gestire un Presidio Riabilitativo Funzionale, una Comunità Educativa per Minori e un Centro di Aggregazione Giovanile. I concorrenti dovranno dichiarare:

- 1) di possedere tutti i requisiti previsti dalla legge per gestire i servizi indicati e di voler gestire, in caso di aggiudicazione del contratto di locazione, il Presidio Riabilitativo Funzionale, la Comunità per Minori ed il Centro di Aggregazione Giovanile a Porto San Giorgio, nell’immobile denominato “Villa Murri”, di proprietà comunale, secondo le prescrizioni contenute nel presente bando e nei documenti ad esso allegati;
- 2) di essere iscritto regolarmente alla Camera di Commercio per le attività inerenti l’oggetto del presente bando, all’Albo Nazionale delle Cooperative sociali, ai sensi del D.M. del 23/06/2004 e successive modifiche ed integrazioni ed all’Albo regionale delle cooperative sociali;
- 3) che non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo né che sia in corso alcuno dei procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 4) che non è pendente a suo carico procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 1423/1956, art. 3, ovvero di una causa ostativa prevista dall’art. 10 della Legge 575/1965;
- 5) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato per reati gravi nei confronti dello Stato che incidono sulla moralità professionale (art. 444 c.p.p.);
- 6) che non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui alla Legge 55/1990;
- 7) che non ha commesso gravi infrazioni alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante da rapporti di lavoro ivi compreso il rispetto del decreto legislativo 81/2008;
- 8) di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse e con il versamento di contributi previdenziali e assicurativi obbligatori;
- 9) che non risultano a suo carico protesti cambiari;

- 10) che l'unità immobiliare oggetto di locazione è stata oggetto di sopralluogo ed è stata ritenuta idonea per la gestione di tutti i servizi oggetto del bando di gara, previa esecuzione di quanto necessario allo scopo;
- 11) che si impegna ad eseguire, con spese a proprio carico, tutti i lavori necessari per l'adeguamento della struttura, a dotarla degli arredi e ad ottenere tutte le certificazioni necessarie per consentire l'attivazione dei servizi previsti;
- 12) di essere a conoscenza che i lavori eseguiti saranno acquisiti dal Comune al termine del contratto di locazione o a seguito di risoluzione anticipata, senza possibilità di rivalsa;
- 13) di aver preso atto che gli spazi esterni al predetto immobile restano nella disponibilità del Comune e saranno destinati ad uso pubblico, compresa la possibilità da parte del Comune di concederli a terzi.
- 14) di aver preso visione dello schema di contratto di locazione allegato al bando di gara e di accettarne il contenuto senza riserva alcuna;

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso partecipante, anche in qualità di componente di un raggruppamento temporaneo di cooperative. Le modalità di partecipazione alla gara sono ulteriormente specificate nel relativo Disciplinare di gara.

PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Il concorrente, prima di presentare l'offerta, **ha l'obbligo di effettuare un sopralluogo** nella struttura, per verificare e valutare l'entità degli eventuali lavori da effettuare; la data del sopralluogo dovrà essere concordata, previo appuntamento, contattando il Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Maria Fuselli – Comune di Porto San Giorgio – tel: 0734/680233 - fax: 0734/680247 - e-mail: maria.fuselli@comune-psg.org.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO. RICHIESTA DI EVENTUALI CHIARIMENTI.

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Maria Fuselli – Comune di Porto San Giorgio – tel: 0734/680233 - fax: 0734/680247 - e-mail: maria.fuselli@comune-psg.org

Responsabile del Procedimento di Selezione: Dott. Lucia Marinangeli, tel. 0734/232341 - fax: 0734/232288, e-mail: lucia.marinangeli@provincia.fm.it.

I soggetti interessati potranno richiedere **eventuali chiarimenti** inerenti la presente procedura:

- se relativi al bando e capitolato, al disciplinare di gara e alla documentazione complementare, al Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Fermo e segnatamente al personale sotto indicato:
 - Dott. Maurizio Conoscenti, tel. 0734/232280, e-mail maurizio.conoscenti@provincia.fm.it fax 0734 232288;
 - Dott.ssa Mara Gambini, tel. 0734/232283, e-mail mara.gambini@provincia.fm.it fax 0734 232288;
- se relativi ed altre informazioni di natura tecnica, compreso il sopralluogo, al Comune di Porto San Giorgio, Dott.ssa Maria Fuselli – Comune di Porto San Giorgio – tel: 0734/680233 - fax: 0734/680247 - e-mail: maria.fuselli@comune-psg.org

I suddetti chiarimenti dovranno essere formulati esclusivamente per iscritto in lingua italiana e potranno essere richiesti fino al giorno antecedente il termine indicato nel bando di gara per la presentazione delle offerte. La SUA pubblicherà chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito internet: <http://www.provincia.fermo.it> link SUA - Servizi (in corso). I concorrenti, partecipando alla gara, accettano che tali pubblicazioni abbiano valore di comunicazione a tutti gli effetti di legge, impegnandosi a consultare periodicamente il predetto sito.

INFORMAZIONI SULL' IMMOBILE ED ONERIA CARICO DEL LOCATORE

Il fabbricato oggetto della locazione della presente procedura selettiva è ubicato in Via Galileo Galilei, n. 15 ed è censito nel NCEU del Comune di Porto San Giorgio al foglio n.10, part. n. 26 ed è costituito da un piano terra di mq 236, un primo piano di mq 236 ed un piano secondo di mq 129 e terrazzo di mq 107, come meglio specificato nelle planimetrie allegate sub A. Gli spazi esterni al predetto immobile restano nella disponibilità del Comune e saranno destinati ad uso pubblico, anche mediante la concessione a terzi. Sono esclusi, pertanto, dall'oggetto del presente Bando selettivo.

L'intero immobile sarà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sono comunque a carico dell'aggiudicatario, a proprie spese e nei tempi stabiliti dal presente bando e dai suoi allegati, tutti gli adeguamenti strutturali dell'immobile ed ogni adempimento tecnico e/o amministrativo (autorizzazioni, certificazioni, nulla osta, ivi compresi quelli di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale ecc...) eventualmente occorrenti per l'uso della struttura o necessari alla gestione di tutti i servizi cui è destinato, nel pieno rispetto della normativa nazionale, regionale e del piano sociale di zona che regolamentano la materia.

Tutte le riparazioni e le manutenzioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile ed ogni altro intervento riguardante gli impianti di acqua, luce, riscaldamento e condizionamento compreso il sistema antincendio, situati all'interno dei locali, sono a totale carico del conduttore, comprese le disotturazioni degli scarichi. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti di acqua, luce e climatizzazione e antincendio, senza il preventivo consenso scritto del locatore; le relative spese, qualora autorizzate, restano comunque a carico del conduttore senza diritto di rivalsa.

Il locatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali migliorie, conservazione, manutenzione ordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini dell'uso a cui verrà destinato l'immobile. Tali interventi, se richiesti, saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica anche progettuale da parte del competente ufficio tecnico comunale, e nel caso di presenza di vincoli, previo nulla osta delle autorità competenti, senza che l'aggiudicatario possa eventualmente vantare alcun indennizzo nei confronti del Comune, né durante, né al termine del rapporto. E' fatto salvo il diritto del Comune di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative, qualora si siano verificate le esigenze in parola.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'ordinaria amministrazione dell'immobile.

Il locatario è costituito custode della cosa locata e si obbliga a ben conservare i locali e a riconsegnarli in buono stato, fatta eccezione per il deterioramento causato dal normale uso. Restano acquisite dal locatore le modifiche eventualmente attuate, fatta salva la facoltà del locatore steso di richiedere l'eventuale ripristino dei locali. Le spese per riscaldamento, luce, forza motrice, gas, acqua, nonché quelle relative alla voltura ed alla manutenzione, le tasse e tributi per l'esercizio dell'attività dichiarata sono a totale carico del conduttore.

L'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto della destinazione d'uso dell'immobile locato per la quale resta vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente, nonché la cessione o il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e relative norme di legge.

Si precisa che la struttura è sprovvista di arredi che sono a carico della ditta aggiudicataria.

La straordinaria manutenzione del fabbricato sarà a carico del Comune locatore secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge.

Qualora, per qualsiasi motivo, tutti i servizi previsti non dovessero essere attivati o qualora abbiano avuto inizio e poi successivamente e definitivamente interrotti, tutti i lavori effettuati verranno acquisiti gratuitamente dal Comune e senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del soggetto aggiudicatario.

VALORE, DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

Il canone annuo fissato a base di gara è di € 30.000,00 (trentamila) oltre IVA con la seguente precisazione relativa esclusivamente al primo triennio di vigenza contrattuale: il canone è stabilito in

- € 15.000,00 (quindicimila) per il primo anno;
- € 20.000,00 (ventimila) per il secondo anno,

– € 25.000,00 (venticinquemila) per il terzo anno;
per un totale complessivo, nel decennio, di €270.000,00 (duecentosettantamila euro) oltre IVA, fatto salvo il rialzo determinatosi in sede di gara, da pagarsi con rate semestrali posticipate (entro la prima decade del mese successivo alla scadenza del semestre) dell'importo pari al 50% della rata annuale dovuta. La prima rata semestrale avrà decorrenza dalla data di acquisizione – da parte del conduttore – delle autorizzazioni amministrative occorrenti per la gestione dei servizi e, comunque, non oltre 180 gg. dalla stipula del contratto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere al locatore/gestore l'esecuzione, a proprio favore, di servizi rientranti tra quelli da rendersi all'interno di Villa Murri; in detta ipotesi, gli importi dovuti dall'Amministrazione saranno scomputati dal canone di locazione dovuto.

Il canone sarà oggetto annualmente di rivalutazione, su richiesta del locatore, in base alle variazioni ISTAT, ai sensi dell'art. 32 della legge 27.07.78 n. 392 nel nuovo testo introdotto dall'art. 1 comma 9 sexies della legge 05.04.85 n.118, a partire dall'anno successivo al primo

La durata della locazione è fissata in anni 10 (dieci anni) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, allegato al presente bando (All. B). Si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale del contratto approvato.

Alla prima scadenza contrattuale, il Comune si riserva di esercitare la facoltà di rinnovo previa rinegoziazione del canone e con prelazione in favore dell'attuale locatario, anche in caso di nuova gara. Il contratto non è rinnovabile tacitamente. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7[^]c., della legge 392/1978, con preavviso di dodici mesi da comunicarsi a mezzo r/r; detta facoltà potrà essere esercitata solo dopo che siano trascorsi tre anni dalla stipula.

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, con spese a carico del conduttore.

OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

Il fabbricato locato è destinato all'attivazione, da parte del conduttore, di:

- un Centro di Aggregazione Giovanile di cui alla L.R. 9/2003 (piano terra);
- una Comunità Educativa per Minori di cui alla L.R. 20/2002 (1[^] piano);
- un Presidio Riabilitativo Funzionale di cui alla L.R. 20/2000 (2[^] piano),

con tutti i relativi obblighi ed oneri previsti dalla specifica normativa.

Il Comune si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento, il rispetto della predetta destinazione d'uso dell'immobile oggetto della locazione. L'Amministrazione comunale procederà a verifiche e valutazioni periodiche circa l'attività e la qualità dei servizi il cui esito motivato (in caso di riscontro negativo) potrà determinare la risoluzione del contratto.

Tutte le spese ed ogni onere per il funzionamento e la gestione dei predetti servizi nessuno escluso (a titolo esemplificativo: spese per il personale, manutenzione ordinaria, straordinaria, imposte, tasse assicurazioni, utenze domestiche, ecc., che dovrà inoltre intestarsi le utenze) sono a totale carico del conduttore, senza possibilità alcuna di richiedere oneri e riverse a carico del Comune. Rimane, altresì a carico dello stesso conduttore ogni responsabilità civile, amministrativa e penale relativa alla gestione.

A tal fine, prima della sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà stipulare una polizza assicurativa con la quale esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti derivanti o conseguenti a fatti od omissioni di personale dipendente e dei soggetti dei quali debba rispondere, compresi eventuali terzi che abbiano accesso ai locali. Per tali rischi, il conduttore è obbligato a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- Polizza Incendio: a copertura dei danni che possono occorrere ai fabbricati oggetto di locazione; la polizza dovrà prevedere oltre alla garanzia base (Incendio) anche l'estensione a garanzie quali eventi socio-politici compresi atti vandalici, eventi atmosferici, ricorso terzi per danni da incendio con un massimale distinto pari ad

almeno ¼ delle somme assicurate le quali dovranno essere pari ad € 2.000.000,00 per il fabbricato;

- Polizza RCT (Responsabilità Civile verso terzi): a copertura di eventuali danni a terzi con un massimale unico per sinistro e danno non inferiore ad € 2.500.000,00;

E' fatto obbligo al conduttore di acquisire, a sua cura e spese, tutte le necessarie autorizzazioni previste per legge per lo svolgimento dell'attività di cui al presente bando, nonché di eseguire eventuali lavori di adeguamento necessari all'ottenimento delle stesse autorizzazioni, senza possibilità alcuna di richiedere oneri e rivalse al Comune e di avviare l'attività entro e non oltre 30 giorni (trenta giorni) decorrenti dalla data delle autorizzazioni acquisite e comunque non oltre 180 gg. dopo la sottoscrizione del contratto.

E' fatto obbligo al conduttore di rispettare, nell'attività che porrà in essere, i contratti collettivi e nazionali e la correttezza delle posizioni previdenziali. E' altresì obbligo del conduttore il possesso di una struttura organizzativa che dovrà essere dotata di figure professionali qualificate in relazione alle attività da porre in essere ed alle caratteristiche ed ai bisogni dell'utenza.

CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

A garanzia della serietà nella partecipazione alla selezione, il concorrente dovrà sottoscrivere a favore del Comune di Porto san Giorgio una polizza fideiussoria pari al 2% dell'importo decennale del canone posto a base di gara (€270.000,00) e quindi pari ad € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00). La fideiussione sarà svincolata dal Comune dopo 180 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Il conduttore, prima della stipula del contratto, dovrà prestare la cauzione definitiva con apposita garanzia fideiussoria per le obbligazioni contratte par al 10% sul valore complessivo della locazione, come determinato in sede di gara.

Le cauzioni di cui sopra devono essere costituite nei modi meglio specificati nel Disciplinare di gara.

RISOLUZIONE

Il locatore ha facoltà di risolvere la locazione nei seguenti casi:

- quando il canone venga pagato con un ritardo superiore a 20 giorni rispetto al termine previsto dal contratto o quando viene pagato in misura inferiore a quanto pattuito, per due volte anche non consecutive nell'arco di un biennio;
- quando il conduttore rifiuti e renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile;
- quando lo stesso violi il divieto di subaffitto e/o concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastanti con la destinazione per il quale è stato locato;
- quando il conduttore esegua opere di qualunque genere senza aver ottenuto il permesso scritto del locatore.

ALTRE INFORMAZIONI

I dati personali raccolti in applicazione di quanto previsto dal presente bando saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presenta procedura. I singoli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti loro riconosciuti dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196. I dati sono trattati in conformità alle norme vigenti, dal personale incardinato presso il Servizio Appalti e Contratti – SUA della Provincia di Fermo. I dati possono essere oggetto di comunicazione e/o diffusione a soggetti pubblici e privati in relazione alle finalità del presente Bando.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la procedura selettiva saranno risolte con decisione del Presidente di Commissione al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 e ss.mm.ii.

Avverso il presente Bando sono ammessi:

- ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Regione Marche– entro 60 giorni a sensi artt. 21 e 23-bis della L. 6 dicembre 1971, n. 1034;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni a sensi art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Per ogni eventuale controversia, non risolvibile in via amministrativa, è competente il Foro di Fermo.

CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO
(Prov. di Fermo)
SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE
(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

L'anno duemilaquattordici, il giornodel mese di nella sede comunale di Porto San Giorgio;

TRA

1) La D.ssa Maria Fuselli, nata a(.....) il.....in qualità di Dirigente del Comune di Porto San Giorgio, avente C.F.: 81001530443 (Locatore);

E

2) il Sig.nato ail in qualità di Rappresentante Legale di/dellacon sede invia..... C.F.:....., iscritta alla Camera di Commercio di al n.....e numero di iscrizione all'Albo delle Cooperative Sociali din....., (Conduttore) domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione;

PREMESSO

In attuazione di quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. n. 95 del 10/6/2014 e della e della determina del Dirigente del Settore III - Politiche Sociali e Culturali del predetto Comune (Reg. Settore n.364 del 19/6/2014 – Reg. Gen. n. 797 di pari data) a seguito dell'espletamento della relativa procedura di gara, con determina n. delè stata aggiudicata al/alla..... di.....,

TUTTO QUANTO PREMESSO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- 2) Il Comune di Porto San Giorgio, come sopra rappresentato, concede in locazione al/alla dil'immobile urbano di proprietà comunale, destinato all'attivazione di un Presidio Riabilitativo Funzionale di cui alla L.R. 20/2000 (2^a piano), di una Comunità Educativa per Minori di cui alla L.R. 20/2002 (1^a piano) e di un Centro di Aggregazione Giovanile di cui alla L.R. 9/2003 (piano terra) – sito in Porto San Giorgio, via Galileo Galilei, censito al NCEU del Comune di Porto San Giorgio al F. n. 10 particella n. 26, costituito da piano

terra, piano primo e piano secondo, come dettagliato nell'avviso di gara pubblicato in data, cui si fa riferimento per quanto non riportato nel presente contratto.

Niente altro viene dato in locazione esclusiva al conduttore; si precisa che la struttura è sprovvista di arredi che sono a carico della ditta aggiudicataria e che sono esclusi dal presente atto gli spazi esterni all'immobile, che restano nella disponibilità del Comune e saranno destinati ad uso pubblico, anche mediante concessione a terzi.

Il locatario si impegna ad utilizzare detto immobile, nel suo complesso, per i servizi sopra individuati, provvedendo a propria cura a tutte le spese necessarie per l'utilizzo dell'immobile ai fini predetti, comprese quelle eventuali per l'adeguamento alle disposizioni legislative disciplinanti l'attività esercitata nell'immobile stesso. Il locatario non potrà concedere in sublocazione o in comodato l'immobile, in tutto o in parte, e non potrà dare allo stesso una destinazione d'uso diversa rispetto a quella stabilita nel bando, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. L'Amministrazione Comunale potrà procedere in qualsiasi momento a sopralluoghi presso la struttura per verificare l'attività e la qualità dei servizi; l'esito negativo motivato potrà costituire causa di risoluzione del presente contratto.

3) *Durata*: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 10 (dieci) e più precisamente dal __/__/2014 al __/__/2024. Il contratto è rinnovabile previa rinegoziazione del canone, e con prelazione in favore dell'attuale locatario, anche in caso di nuova gara; non è rinnovabile tacitamente. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell' art. 27, settimo comma della legge 392/1978, con preavviso di mesi dodici da comunicarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno; il conduttore non ha facoltà di recesso nei primi tre anni di durata del presente contratto.

4) *Corrispettivo*: Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro, con decorrenza dal __/__/2014, da scomputarsi dalla fatturazione dei servizi eventualmente resi dall'aggiudicatario o da pagarsi con rate semestrali posticipate, dell'importo pari al 50% della rata annuale dovuta entro la prima decade del mese successivo alla scadenza del semestre, esigibili alla scadenza del termine presso la Tesoreria Comunale puntualmente o, comunque, con una tolleranza massima di gg. 20 di ritardo. La prima rata semestrale avrà decorrenza dalla data di acquisizione – da parte del conduttore – delle autorizzazioni amministrative occorrenti per la gestione dei servizi e, comunque, non oltre gg. 180 dalla stipula del contratto. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato. Salvo eventuali

scomputi prima citati, per nessun caso il canone potrà essere ridotto.

5) *Rivalutazione del canone*: detto canone viene rivalutato annualmente, a partire da quello successivo al primo, in base all'aumento del costo della vita nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, maturato a tutto il mese di novembre dell'anno precedente e applicato dal mese di gennaio successivo.

6) *Destinazione dei locali e subaffitto*: I locali si concedono in locazione per l'uso principale di esercizio dei servizi di cui all'art. 2 del presente contratto, con divieto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto divieto di mutamento di destinazione d'uso, salvo quanto previsto all'art. 2. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8) *Stato dell'immobile*: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche, salvo quelle richieste per conseguire le autorizzazioni al funzionamento, ex LL.RR. 20/2000, 20/2002 e 9/2003 né opere in genere, se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, quelli relativi alla disotturazione degli scarichi e al buon funzionamento della caldaia di riscaldamento della quale il locatario si preoccuperà di effettuare le visite periodiche sulla fiamma e sui fumi annotando gli stessi sui libretto della caldaia che verrà restituito al locatore al termine della locazione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Le tasse e i tributi dovuti per l'esercizio dell'attività sono a carico del locatore. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza

eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. Al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

La straordinaria manutenzione del fabbricato sarà a carico dell'Amministrazione Comunale e comunque effettuata secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge.

9) *Esonero dalle responsabilità* Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti derivanti o conseguenti a fatti od omissione di personale dipendente e dei soggetti dei quali debba rispondere, compresi eventuali terzi che abbiano accesso ai locali. Per tali rischi il conduttore è obbligato a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- polizza incendio, a copertura dei danni che possono occorrere ai fabbricati oggetto di locazione, la polizza dovrà prevedere oltre alla garanzia base (incendio) anche l'estensione a garanzie quali: eventi socio-politici compresi atti vandalici, eventi atmosferici, ricorso terzi per danni da incendio con un massimale distinto pari ad almeno 1/4 delle somme assicurate le quali dovranno essere pari a € 2.000.000,00 per il fabbricato.

- polizza RCT (responsabilità civile verso terzi) a copertura di eventuali danni a terzi con un massimale unico per sinistro e danno non inferiore ad € 2.500.000,00.

10) *Personale e servizi aggiuntivi*: Il conduttore si impegna ad assumere personale adeguato alle esigenze della struttura e a dare priorità, per quanto possibile, alle disponibilità dei soggetti residenti. Il conduttore si impegna a consentire l'eventuale installazione, da parte del Comune o chi per esso, normative permettendo, di un impianto per produrre energia da fonti alternative (fotovoltaico, bio-masse, ecc.) ed ha altresì facoltà di installare, previa autorizzazione, detti impianti, in accordo con il Comune di Porto San Giorgio, al fine di beneficiare delle relative agevolazioni, con rinuncia da parte del conduttore ai ricavi dalla vendita dell'eventuale surplus di energia che risulti prodotta dall'impianto.

11) *Interruzione dei servizi*: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) *Oneri accessori*: le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, telefono, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

13) *Deposito cauzionale*: il conduttore versa alla firma del presente contratto di locazione, anche a mezzo di polizza fidejussoria, valida per l'intero periodo contrattuale, l'importo pari a sei mensilità del canone di locazione aggiudicato, a garanzia degli adempimenti contrattuali, una cauzione che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

La fidejussione dovrà essere prestata dai seguenti soggetti:

- istituto bancario
- primaria compagnia d'assicurazione;
- società iscritte nell'Elenco Speciale dell'Art. 107 del Testo Unico Bancario vigilate direttamente dalla Banca d'Italia

e dovrà prevedere: la clausola del pagamento a semplice richiesta e senza eccezioni, la clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale in deroga all'art. 1944 del c.c.; la condizione che la garanzia seguirà ad essere valida sino al momento dello svincolo da parte del comune, la clausola che la fideiussione dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, la rinuncia del fideiussore ad avvalersi del termine previsto dall'art. 1957 del c.c., le firme debitamente autenticate dal notaio con l'attestazione dei poteri di firma e copia del documento di chi firma.

14) *Risoluzione del contratto*: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore non paghi il canone nei termini di cui all'art. 4 per due semestralità, anche non consecutive, nell'arco di un biennio; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

In caso di risoluzione, il locatore deve contestare l'inadempimento alla controparte entro 30 giorni dal suo verificarsi a mezzo raccomandata *a/r* con diffida ad adempiere, entro i successivi 15 giorni, agli impegni assunti; decorso inutilmente detto ultimo termine senza che il conduttore si sia

adoperato per l'esecuzione della prestazione su di essa incombente, il locatore potrà risolvere il presente contratto provvedendo alla quantificazione dei costi sostenuti per gli interventi realizzati e le prestazioni erogate al fine della richiesta di reintegrazione a carico dell'inadempiente.

Resta comunque impregiudicato l'esercizio delle azioni giudiziali nei confronti del conduttore inadempiente, relativamente agli obblighi del presente contratto nonché inerenti la richiesta di ulteriori pretese risarcitorie conseguenti al riconoscimento della inadempienza.

In tutti i casi di risoluzione anticipata, l'Amministrazione tratterà, a titolo di penale, un importo pari alla metà del deposito cauzionale prestati ai sensi dell'art. 13, sempre fatto salvo la richiesta del maggior danno.

15) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sui contratti e le quietanze, l'imposta di registro e le spese per la trascrizione del presente contratto, nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione e trascrizione del contratto verrà fatta a cura del conduttore. L'inadempimento del presente obbligo si qualifica come "inadempimento grave" a tutti gli effetti di legge.

16) Ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla interpretazione e alla esecuzione del presente contratto sarà sottoposta al Giudice Amministrativo per la procedura di gara e al giudice ordinario per l'eventuale in adempimento delle clausole contrattuali.

17) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

§-§-§-§-§

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*), l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 8 (*stato dell'immobile*), l'art. 9 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 10 (*personale e servizi aggiuntivi*), l'art. 11 (*interruzione dei servizi*), l'art. 12 (*oneri accessori*), l'art. 13 (*deposito cauzionale*), l'art. 14 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod. Civ.*), l'art. 15 (*imposte*). Per ciò che è stato omissso nel presente contratto valgono le condizioni di legge.