

# **CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI**

## **AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE**

Il presente capitolato speciale d'oneri disciplina l'affidamento in locazione dell'immobile sito in largo C. Vincenti di proprietà Comunale, identificato in catasto al foglio n. 9, p.lla 770

### **Art. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE**

L'immobile di proprietà comunale oggetto dell'affidamento in locazione risulta rappresentata e descritta nella relazione descrittiva allegato "A", al presente capitolato, e comprende i seguenti locali:

- **Piano Terra:** di circa 480 mq dove si trovano: la reception, due locali per spazi comuni, un locale cucina e dispensa, palestra, servizi igienici e locale cappella;
- **Piano Primo:** n° 8 camere da letto doppie, n. 3 camere da letto singole, n. 10 wc;
- **Fanno altresì parte dell'affidamento in locazione:**
- la corte esterna, il locale caldaia e l'ascensore di collegamento PT-P1

### **Art. 2 – FINALITA' DELL'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE**

Con l'affidamento in locazione dei locali e relativi arredi, della parte dell'immobile comunale da destinare esclusivamente a: residenza socio-assistenziale o socio sanitaria per anziani e/o disabili l'Amministrazione Comunale si pone le seguenti finalità:

- Consentire la fruizione dei servizi alle persone, prevalentemente anziane, che si trovano eventualmente in condizione di parziale autosufficienza o non autosufficienza con carente supporto familiare.
- Programmazione, organizzazione e gestione di attività che promuovano l'integrazione socio-culturale, l'aggregazione dei soggetti ospitati, con particolare riferimento ed attenzione alla possibilità di incidere su situazioni di solitudine, isolamento e marginalità, anche in relazione a particolari periodi dell'anno nei quali dette problematiche si acuiscono.

L'immobile si concede in locazione per l'espletamento delle attività di gestione di cui in oggetto e per quelle attività che saranno dettagliatamente descritte nel progetto imprenditoriale inviato con l'offerta che costituirà parte integrante del contratto di locazione.

Al locatario, sarà proibito adibire l'immobile e le sue pertinenze ad uso diverso da quelli sopra descritti e convenuti, e, comunque, di cedere, trasferire o sotto qualsiasi altra forma, sostituire altri a sé nel contratto, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nelle forme previste dalla legge.

### **Art.3- CANONE DI LOCAZIONE**

L'importo complessivo del canone di locazione, per il periodo temporale di 20 (venti) anni decorrenti dalla data di affidamento dei locali, sarà determinato in base all'aumento in percentuale offerto in sede di gara rispetto al canone base fissato dal Comune, in € 300.000,00 (trecentomila/00).

Il canone, relativo alla locazione, dovrà essere versato, alla Tesoreria Comunale, in rate trimestrali anticipate di almeno 5 giorni antecedenti il mese riguardo l'occupazione.

Il canone risultante dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

Il versamento della prima rata mensile dovrà essere effettuato contestualmente all'attivazione del servizio.

Il locatario dichiara sin d'ora di ritenere congrua e remunerativa l'offerta presentata e di aver tenuto conto nella stessa non soltanto delle spese e dei tempi necessari all'adeguamento degli impianti e delle opere complementari, ma anche di tutti gli adempimenti che saranno dovuti per la gestione della struttura in materia di sicurezza.

Tenuto conto degli interventi manutentivi straordinari ed ordinari da realizzare, esplicitati nella offerta tecnica, il canone decorrerà dal dodicesimo mese successivo a quello di stipula del contratto.

In considerazione di ciò, il locatario potrà decurtare il canone di locazione dell'importo max di 1/2 dello stesso e comunque per importi non superiori a € 6000,00 (seimila/00) annue a scomputo degli



interventi realizzati risultanti da contabilità lavori resa sotto forma di perizia giurata da parte di tecnico abilitato e documentate dalle fatture quietanzate di pagamento alle imprese ed ai professionisti incaricati dei lavori di adeguamento. L'importo lavori è scomputabile nella misura massima di euro 75.000.

#### **Art.4 - OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

Il locatario dichiara espressamente di aver preso visione di tutta la documentazione depositata presso gli uffici comunali ed in particolare del progetto generale dell'immobile.

Il locatario:

- 1) dovrà provvedere a sua cura e spese all'ordinaria manutenzione e cura dell'immobile, degli impianti tecnici/tecnologici e del verde;
- 2) in persona del legale rappresentante pro-tempore - sarà costituito custode dell'immobile e dei beni presi in locazione. L'Amministrazione Comunale si intende sin d'ora espressamente esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per tutti i danni diretti ed indiretti che potessero ad essa provenire dal fatto doloso o colposo di terzi
- 4) dovrà espletare tutte le attività tendenti al rilascio delle autorizzazioni legali, amministrative e sanitarie, inerenti l'esercizio delle attività oggetto del presente bando;

#### **ART.- 5 MODALITA' DI VERIFICA DELLA GESTIONE**

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla locazione della struttura, degli impianti e delle attrezzature ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso, mediante preavviso verso il locatario, ai locali da parte del personale degli uffici comunali competenti.

Il locatario è obbligato ad osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti relativamente alle attività collegate alla presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile.

Il locatario assumendo la locazione accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità civile e penale esentandone il Comune, rimanendo obbligato al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura ed essendo ad esso demandata la vigilanza al fine di evitare danni a terzi ovvero al pubblico ed all'utenza.

#### **Art.6- DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTI**

Il locatario non potrà sublocare, in tutto o in parte la struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

E' vietato l'uso della struttura per fini diversi dall'esercizio delle attività di cui all'articolo 2. Eventuali attività diverse, ma compatibili, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art.7 - GARANZIE**

A garanzia dell'esatta osservanza di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione, previste nel presente bando e schema di contratto di concessione e quelle espressamente assunte con l'offerta presentata in sede di gara, nonché alla corretta e regolare esecuzione degli eventuali lavori di adeguamento, il Concessionario, all'atto della stipula del contratto, dovrà presentare cauzione definitiva mediante versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale o mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da Società regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

L'importo della cauzione definitiva sarà determinata conformemente alla normativa vigente e comunque sarà pari ad almeno tre annualità del canone annuo offerto in sede di gara.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c., la sua operatività entro



15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente e l'inopponibilità al Concedente del mancato pagamento dei premi, supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la garanzia da parte del debitore principale.

La garanzia deve valere fino al momento della formale liberazione del debitore principale da parte dell'Ente garantito; essa sarà svincolata con atto formale del Concedente al termine della concessione entro trenta giorni dalla riconsegna degli immobili avvenuta con apposito verbale di constatazione dal quale risulti che tutto è riconsegnato in buono stato di manutenzione e funzionante tenuto conto del normale uso per il periodo di concessione.

Il Concedente si riserva la facoltà di incamerare totalmente o parzialmente la cauzione anche in caso di applicazione delle penali previste nel contratto di concessione. La garanzia deve essere reintegrata nella misura originaria entro 30 giorni qualora, nel corso della concessione, essa venga incamerata parzialmente o totalmente dal Concedente.

#### **Art.8- STIPULA DEL CONTRATTO**

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica.

Le condizioni offerte dalla ditta partecipante in fase di gara sono per la stessa vincolanti.

Entro i termini indicati dall'Amministrazione, il locatario aggiudicatario dovrà presentare la documentazione necessaria al perfezionamento del contratto, comprensiva della cauzione definitiva e presentarsi per la sottoscrizione dello stesso.

In caso di mancato rispetto dei termini indicati dall'Amministrazione, il locatario concessionario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione ed il servizio sarà concesso al concorrente successivo in graduatoria.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del locatario aggiudicatario.

#### **Art.9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Resta inteso sin d'ora che il contratto di locazione che sarà stipulato, si intenderà risolto di diritto su apposita comunicazione, dell'Amministrazione Comunale, regolarmente notificata al locatario aggiudicatario, con lettera raccomandata a.r. ,ex art. 1456 cod. civ., nelle seguenti ipotesi:

- a) in caso di perdita dell'aggiudicatario, per legge, della possibilità di esercitare l'attività;
- b) in caso di sottoposizione del locatario aggiudicatario a concordato preventivo od a procedura fallimentare tipica;
- c) nel caso in cui il locatario aggiudicatario sia posto in liquidazione;
- d) nel caso in cui il locatario aggiudicatario sia posto in amministrazione controllata;

#### **Art.10- CONTROVERSIE**

La competenza a conoscere delle controversie derivanti dal presente contratto di appalto spetta al Tribunale di Lamezia Terme, con espressa esclusione del ricorso ad arbitrati.

#### **Art.11- DISPOSIZIONI FINALI**

La locazione, oltre che dal contratto e dal Capitolato speciale, sarà disciplinata dal codice civile.

