

Allegato D (al bando)

COMUNE DI FLAIBANO

PROVINCIA DI UDINE

Reg. n. .

OGGETTO: Contratto di concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale adibito ad asilo nido.

L'anno duemilaventi il giorno __ (_____) del mese di _____, tra i signori:

1. Ing. Montesano Vincenzo nato a Stigliano(MT) il 01/05/1962, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Flaibano di seguito denominato semplicemente "Locatore", Piazza Monumento, 39, C.a.p. 33030 - cod. fisc. 80006150306, p.iva n. 01538140300 in qualità di Responsabile del Servizio tecnico – domiciliato per la carica presso la Sede Municipale;

2) Sig. _____, nato a _____ il giorno _____ di seguito denominato semplicemente "Conduttore" e domiciliato ad _____ in via _____ n. _____, il quale dichiara di intervenire ed agire in quest'atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo della ditta _____ con sede legale a _____, in via _____ n. _____ (codice fiscale _____ e Partita IVA _____) si conviene e si stipula quanto segue::

Premesso che:

- il Comune di Flaibano è proprietario dell'immobile sito in Flaibano, come meglio individuato da planimetria (allegata D1);

- la Giunta comunale, con propria deliberazione n. 47 in data 22.05.2020, ha stabilito di concedere in locazione a privati l'immobile comunale sito in via Divisione Julia n. 3/B a Flaibano sede di asilo nido, con obbligo di mantenimento della destinazione ad uso;

- con determina a contrattare n. _____ del _____ del Responsabile del Servizio tecnico, si è proceduto ad approvare il Bando per l'avvio di una procedura aperta per l'affidamento in locazione dell'immobile individuato da planimetria allegata D1), lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;

Art.1. Premesse

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare sita in via Divisione Julia n. 3/B a Flaibano, avente destinazione vincolata ad uso nido, come meglio individuata nell'allegata planimetria D1).

Art.2. Destinazione e consegna dell'immobile

L'immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è locato a corpo nello stato di fatto e di diritto, con la dotazione mobiliare e le attrezzature utili all'esercizio di attività di asilo nido indicate nell'allegato D2).

Art.3. Durata della concessione e rinnovo

La concessione della locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto. In mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del Conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni.

Art.4. Recesso

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data del rilascio. Qualora il numero degli utenti non sia sufficiente a garantire l'equilibrio economico della gestione, il Conduttore può recedere, previa comunicazione formale attestante

l'impossibilità della prosecuzione del servizio, a prescindere dal preavviso di 6 mesi.

In ogni caso deve essere espletato il servizio fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso.

Art.6. Canone di concessione

Il canone mensile di concessione della locazione è convenuto nella misura di € _____, da pagarsi anticipatamente a cadenza mensile (entro il quinto giorno del mese), mediante versamento diretto al Tesoriere comunale o tramite bonifico bancario.

Art.7. Aggiornamento del canone

Le parti convengono che il canone di concessione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del locatario, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre. Il canone d'affitto a partire dal 1° settembre 2020; è prevista una riduzione del 50% solo per il primo anno di avviamento dell'attività pertanto a partire dal 01 settembre 2020 e fino al 31 agosto 2021. Il canone sarà corrisposto in via anticipata entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese;

Art.8. Destinazione

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività di nido e attività correlate. È fatto divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

Art.9. Manutenzione e riparazione

Il Conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde). Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall'Ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo. Sono a carico del conduttore le utenze per luce, acqua gas, telefono, tasse, tariffe e tributi, nonché i controlli periodici ed obbligatori dei presidi antincendio, dell'impianto elettrico, dell'impianto gas metano e impianto termico, e tutte le spese inerenti al servizio mensa. La manutenzione straordinaria sarà di competenza dell'amministrazione comunale di Flaibano locataria dell'immobile.

Art.10. Utenze

Il Conduttore dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio (Telefono, luce, acqua, gas, ecc..).

Art.11. Mora del conduttore

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Conduttore. Il mancato pagamento puntuale, per qualunque causa, del canone o delle utenze costituisce in mora la parte conduttrice, ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

Art.12. Stato dei locali

Il Conduttore dichiara di avere esaminato i locali qui locati e di averli trovati adatti all'uso convenuto, di prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi.

Art.13. Attestazione di prestazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatario le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione.

Art.14. Modifiche, Addizioni, Migliorie

Il Conduttore s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità, oltre che dal Conduttore. Qualsiasi modifica, aggiunta, innovazione o trasformazione resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al Conduttore. Il Conduttore si obbliga pertanto a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato, salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

Art.15. Visita ai locali

Il Locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

Art.16. Riconsegna dei locali

Alla data di cessazione del contratto, il Conduttore consegnerà puntualmente al Locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni, come da verbale di riconsegna redatto dall'Ufficio Tecnico dell'Ente.

Art.17. Manleva

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far

osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Art.18. Garanzia degli obblighi contrattuali

Il conduttore si impegna a consegnare alla data di stipula del contratto una polizza fideiussoria di € _____ che potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, **del valore pari ad una annualità del canone offerto**, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del locatario, valida per l'intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza e dovrà essere restituita al locatario dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. La garanzia dovrà avere, una validità di 180 giorni dal termine ultimo di presentazione delle offerte. La garanzia dovrà essere riferita alla gara in oggetto, indicare come soggetto beneficiario il comune di Flaibano e contenere, ai sensi dell'articolo 93, comma 4 del D. Lgs. 50/2016, l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, la rinuncia alle eccezioni di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile, ed essere operativa entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla semplice richiesta scritta della Stazione appaltante. Detta fideiussione verrà restituita al termine della locazione, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il Conduttore consegna apposita polizza a garanzia dei danni all'immobile e una polizza RCT a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro) ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato.

Art.19. Recesso

Il Conduttore, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data del rilascio. Qualora il numero degli utenti non sia sufficiente a garantire l'equilibrio economico della gestione, il Conduttore può recedere, previa comunicazione formale attestante l'impossibilità della prosecuzione del servizio, a prescindere dal preavviso di 6 mesi. In ogni caso deve essere espletato il servizio fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso.

Art.20. Sublocazione

E' fatto assoluto divieto al concessionario di sub concedere il servizio oggetto della presente concessione, fatta eccezione per i servizi di pulizia dei locali sotto pena dell'immediata decadenza della concessione ed incameramento della polizza fideiussoria.

Art. 21 – Cessione del contratto

E' vietata la cessione anche parziale del contratto di concessione. La cessione si configura anche nel caso in cui il concessionario venga incorporato in altra azienda,

nel caso di cessione dell'azienda o di ramo d'azienda e negli altri casi in cui il concessionario sia oggetto di atti di trasformazione a seguito dei quali perda la propria identità giuridica.

Art. 22 –Penalita'

L'aggiudicatario, senza esclusione di eventuali conseguenze civili e penali, è soggetto a penalità pari a € 500,00 ogni qualvolta:

- non si attiene al rapporto medio educatore-bambino come previsto dalla normativa regionale;
- si rende colpevole di manchevolezze e deficienze nella qualità del servizio;
- assicura la presenza di operatori inferiore a quella richiesta dal servizio;
- non fornisca tutte le prestazioni convenute;
- effettua in ritardo gli adempimenti prescritti;
- impiega personale di accertata incapacità ed inidoneità per il buon funzionamento del servizio con conseguente pregiudizio nei confronti degli utenti e danno per l'amministrazione;
- danneggia i beni di proprietà comunale.

In presenza degli atti o fatti di cui sopra i competenti uffici comunali procedono alla contestazione formale invitando l'impresa a formulare le proprie controdeduzioni entro 15 giorni. Qualora l'affidatario non adempia a tale incombenza nel termine prefissato o non fornisca elementi ritenuti idonei a giustificare le inadempienze contestate, si disporrà l'applicazione della penale nella misura precedentemente indicata. Il responsabile del servizio ha comunque diritto di richiedere, con nota motivata, la sostituzione del personale impiegato nell'appalto che non offra garanzie di capacità, valida costituzione fisica, contegno corretto e, comunque, non risulti idoneo a perseguire le finalità previste dal progetto. L'amministrazione comunale si

riserva in ogni caso la possibilità di ovviare agli inconvenienti, mancanze e inadempimenti di cui al presente articolo, addebitando ogni eventuale spesa alla ditta aggiudicataria a carico della quale restano altresì tutti gli ulteriori oneri e passività derivati da dette inadempienze e dai provvedimenti che il comune sarà costretto ad adottare di conseguenza. L'ammontare delle penali è addebitato, al momento in cui viene disposta la liquidazione delle fatture, sui crediti dell'impresa dipendenti dal contratto cui esso si riferiscono, ovvero sulla cauzione.

Art. 23 –Esecuzione di danno

Qualora l'appaltatore ometta di eseguire, anche parzialmente, la prestazione educativa con le modalità ed entro i termini previsti, l'amministrazione potrà ordinare ad altra ditta, senza alcuna formalità, l'esecuzione totale o parziale di quanto omesso dall'appaltatore stesso, al quale saranno addebitati i relativi costi ed i danni eventualmente derivati dal comune. Per la rifusione dei danni ed il pagamento di penalità, l'amministrazione potrà rivalersi, mediante trattenute, sugli eventuali crediti dell'appaltatore ovvero, in mancanza, sul deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

Art. 24 Risoluzione

E' facoltà dell'amministrazione recedere dal contratto in caso di soppressione del servizio, dandone comunicazione alla ditta mediante lettera raccomandata A.R o tramite posta certificata (PEC) e con preavviso di tre mesi.

Si ha risoluzione del contratto in caso di:

- a) cessione del contratto;
- b) reiterata inadempienza agli obblighi contrattuali;
- c) in ogni altro caso in cui, a giudizio insindacabile dell'amministrazione comunale la ditta non dia sicuro affidamento nella conduzione del servizio.

Si conviene come unica formalità preliminare alla risoluzione del contratto la contestazione degli addebiti. Ciò con opportuna salvezza di ogni ragione e azione per rivalsa dei danni in conseguenza dell'inadempimento da parte dell'impresa stessa dei propri impegni contrattuali e delle penali maturate.

Del provvedimento di risoluzione del contratto è data formale comunicazione alla ditta a mezzo raccomandata A.R. o tramite posta certificata (PEC). In caso di risoluzione del contratto non verrà riconosciuto indennizzo alcuno alla ditta.

Con la risoluzione del contratto sorge nel comune il diritto di incamerare l'intera cauzione dedotti gli eventuali prelevamenti già effettuati e di affidare, anche a trattativa privata, il servizio a terzi in danno dell'impresa inadempiente. Nei casi previsti dal presente articolo, l'amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare il servizio alla ditta collocata al posto immediatamente successivo nella graduatoria, approvata con formale provvedimento di aggiudicazione della gara.

Art. 25-Rifusione danni e spese

L'appaltatore dovrà rifondere alla stazione appaltante le sanzioni a questa comminate, da organi esterni di vigilanza, per i servizi in appalto, con ulteriore aggravio degli oneri anche economici. Per ottenere il rimborso delle spese e la rifusione di danni di qualsiasi natura (e anche con riferimento ai danni derivanti da risoluzione anticipata), il comune potrà rivalersi, mediante trattenute, sui crediti dell'appaltatrice o sull'eventuale deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato. L'appaltatore è obbligato a reintegrare il deposito cauzionale di cui l'amministrazione si è avvalsa, a semplice richiesta scritta della stessa, entro 5 giorni dalla data di notificazione della richiesta stessa.

Art.26 –Disposizioni finali

E' esclusa la competenza arbitrale. Tutti i documenti e certificati presentati

dall'impresa aggiudicataria sono trattenuti dalla stazione appaltante. I certificati e i documenti presentati dalle imprese rimaste non aggiudicatarie, sono restituiti con richiesta spesa a carico, una volta effettuata l'aggiudicazione della locazione. Gli atti in questione, salvo l'offerta, possono essere ritirati a mano, presso il settore servizi sociali. Trascorsi 30 giorni dall'avvenuta pubblicazione degli esiti di gara, senza che le imprese abbiano provveduto al ritiro, si procederà all'archiviazione. Per quanto non espressamente previsto si applica la normativa vigente.

Art.27 – Clausola di revisione della convenzione.

Le parti si obbligano a rivedere la presente convenzione quando, a seguito di sopravvenuta emanazione di leggi e regolamenti nazionali e/o regionali le disposizioni della prima debbano essere rese conformi alle seconde, o secondo necessità evidenziate dall'Amministrazione Comunale.

Art.28. Imposte, tasse, spese di contratto

Il contratto verrà stipulato in forma di scrittura privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. Sono a carico dell'appaltatore le spese di contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione (imposta di bollo, registrazione, etc). Il presente contratto, avente per oggetto prestazioni professionali soggette all'imposta sul valore aggiunto, sarà registrato in caso d'uso ai sensi dell'art. 5, 2° comma, del D.P.R. n. 131/1986, a cura e spese del soggetto che ne richiederà la registrazione.

Art.29. Competenza giuridica

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio in Flaibano. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle

consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Udine.

Letto, firmato e sottoscritto come appresso:

PER IL COMUNE DI FLAIBANO - _____

IL CONDUTTORE _____ - _____

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e successive modifiche e integrazioni.