



COMUNE DI PETRALIA SOTTANA

Area Socio Assistenziale
Palazzo Municipale Corso Paolo Agliata n. 50
90027 Petralia Sottana (Pa) Codice fiscale 83000710828
tel. 0921684306
protocollo.petraliasottana@sicurezza postale.it

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN
PETRALIA SOTTANA, PIAZZA TEN. NINO TEDESCO DA ADIBIRE A COMUNITA'
ALLOGGIO PER ANZIANI CON N.10 POSTI E MICRO-NIDO CON N.10 POSTI**

L'anno _____ (____) il giorno _____ del mese di _____, presso la residenza municipale del
Comune di Petralia Sottana,

TRA

- il Comune di Petralia Sottana, C.F. 83000710828 (che nel contesto del presente contratto è indicato più brevemente come "Comune"), rappresentato dal dott. _____, nat/a a _____ il _____, il quale dichiara di agire in nome e per conto del Comune, ove per ragioni di ufficio elegge il proprio domicilio, nella sua qualità di responsabile del _____, ai sensi degli artt. 97 e 107 del D.lgs. n. 267/2000, incaricato alla stipula del presente contratto,

E

- _____, nato a _____ il ___/___/___ domiciliato a _____ in Via/Piazza _____, (C.F.: _____ e P.IVA: _____) di seguito indicato come "Concessionario"

congiuntamente, in avanti definite le "Parti"

PREMESSO CHE:

-il Comune di Petralia Sottana è proprietario dell'immobile sito in Piazza Ten. N. Tedesco, da destinare a Comunità-Alloggio per Anziani e a Micro-Nido, di cui si allega la planimetria;

- con deliberazione di Giunta Municipale n. _____ del _____ è stato approvato il bando di gara per la locazione dell'immobile mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Socio Assistenziale n.____ del _____ è stata indetta procedura aperta per la Concessione in locazione dell'immobile comunale sito in Piazza Ten. Nino Tedesco in proprietà del Comune di Petralia Sottana;
- con determinazione n.____ del _____ del Responsabile del Settore Socio Assistenziale è stato individuato quale concessionario_____

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto del contratto

1. Il Comune di Petralia Sottana concede in locazione ad _____ l'immobile comunale sito in Piazza Ten. Nino Tedesco in proprietà del Comune di Petralia Sottana, identificato al catasto al foglio____ Particella _____ individuato nell'allegata planimetria affinché lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo a comunità-alloggio per anziani con n.10 posti e a micro-nido con n.10 posti , nel rispetto di quanto previsto dal bando e dall'offerta tecnica presentata in fase di gara.
2. Il Concessionario riconosce che l'immobile è in buono stato di conservazione – esente da vizi e del tutto idoneo alla sua funzione nel rispetto di quanto proposto in sede di gara.

Art. 2 Obblighi del concessionario

1. E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi.
2. Il Concessionario è tenuto a mantenere i locali in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirli alla scadenza in buono stato di efficienza.
3. Il Concessionario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno ai locali.
4. I lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per rendere l'immobile idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico del concessionario.
5. I lavori di manutenzione straordinaria sono a carico del Concedente che provvederà entro un ragionevole lasso di tempo.
6. Il Concessionario sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi.

- 7 . Sono inoltre a carico del Concessionario tutte le spese per gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.
8. Le spese relative alla gestione dei locali e alla conduzione dell'attività (quali a solo titolo esplicativo ma non esaustivo: energia elettrica, acqua, riscaldamento, raffreddamento, pulizie, telefono, linea internet, ADSL, ecc.) sono a carico del Concessionario.
9. Il Concessionario provvederà a volturare, prima dell'inizio dell'attività, i contatori/contascatti relativi alle utenze riguardante i locali (luce, acqua, gas, ecc.).
10. Il Concessionario dovrà intestarsi l'utenza del servizio raccolta rifiuti, a partire dalla data di decorrenza del presente contratto.
11. Il Concessionario si obbliga a non apportare alcuna addizione, innovazione o miglioramenti ai locali ed agli impianti accessori se non abbia ottenuto consenso scritto dal Comune; eventuali modifiche, addizioni, innovazioni o migliorie dovranno essere effettuate sotto la sorveglianza e secondo le eventuali prescrizioni che potranno essere impartite dai tecnici del Comune. In sede di autorizzazione le parti concordano le ricadute economiche.
12. Gli eventuali miglioramenti non autorizzati dal Concedente, eccettuato quanto asportabile senza danno, resteranno gratuitamente acquisiti dal Comune, senza che il Concessionario possa asportarli o pretendere compensi o indennità alla fine della Concessione; il Comune potrà, comunque, conservare detti miglioramenti o chiedere la rimessa in pristino dei locali a spese del Concessionario.
- 13 Il concessionario dovrà garantire la presenza di personale in conformità agli standards regionali relativi alle Comunità-Alloggio con n.10 posti ed ai Micro-Nido con n.10 posti.

Art. 3 - Utilizzo dell'immobile

1. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare la propria attività in conformità alla destinazione d'uso e secondo le proposte indicate nell'offerta tecnica, nel rispetto di quanto previsto dal bando di gara e dagli atti da esso richiamati.
2. Il Concessionario deve avviare l'attività prevista al comma 1 entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del contratto con possibilità di proroga per motivate ragioni.
3. Il Concessionario deve possedere i requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale per l'esercizio dell'attività proposta con particolare riferimento alla iscrizione ad Albi nazionali e deve essere munito di tutte le licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta, pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione allo svolgimento dell'attività da svolgere nei predetti locali.
4. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Art. 4 Durata della locazione

1. La durata della locazione è di anni nove a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, allo scadere dei quali scadrà di diritto del Concessionario, senza necessità di preventiva disdetta.
2. La locazione è rinnovabile per ulteriori sei anni, su richiesta fatta dal Concessionario almeno sei mesi prima della scadenza naturale ed esclusivamente con atto espresso del Concedente.
3. Il Concessionario può rinunciare alla concessione, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata con preavviso di sei mesi, alla quale il Concedente deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della raccomandata sopra indicata. La mancanza di risposta non costituisce tacito assenso alla rinuncia.
4. Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. .
5. Alla scadenza della Concessione verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal Concedente e dal Concessionario. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.
6. E' escluso il tacito rinnovo della presente concessione.

Art. 5 - Restituzione del locale

1. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della locazione nello stato in cui è si trova al momento della concessione, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.
2. Il Concessionario provvede ad eseguire la tinteggiatura e la pulizia dei locali prima della restituzione.
3. In caso di ritardo nella riconsegna dei locali il Concedente potrà chiedere, oltre al pagamento dei canoni sino alla restituzione, il pagamento di una penale € 20,00 per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

Art. 6 - Canone di concessione

1. Il canone di concessione è stabilito in € _____ (euro ____ virgola _____) annui come da offerta economica del Concessionario.
2. Il canone di concessione così come sopra disposto non è soggetto ad IVA.
3. Il canone va aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'annualità precedente, con riferimento al mese di _____ (secondo mese precedente la decorrenza).
4. L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.

Art. 7 - Pagamento

1. Il canone deve essere corrisposto in due rate semestrali posticipate di pari importo, con scadenze al _____ ed il _____ di ogni anno.
2. Soltanto per la prima annualità la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione della presente Concessione.
3. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato alle scadenze stabilite nel presente contratto per l'importo ivi indicato, secondo le seguenti modalità:
 - a) bonifico presso, IBAN IT _____;
 - b) versamento su c/c postale n. _____ intestato a Comune di Petralia Sottana- Servizio Tesoreria Comunale, Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe - Agenzia di Petralia Sottana.
4. In caso di ritardato pagamento del canone, trascorsi 30 (trenta) giorni di tolleranza, il Comune di Petralia Sottana avrà diritto agli interessi legali di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.
5. Fino alla data di riconsegna dell'immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di Concessione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

Art. 8 - Garanzia

1. Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, è tenuto a prestare a garanzia degli obblighi da esso assunti e per l'intera durata di esso, una cauzione di importo pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, ovvero, € _____ (euro _____) a favore del Concedente.
2. La cauzione dovrà essere prestata mediante deposito cauzionale o fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma del Codice Civile.
3. Il Concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione se prestata mediante fideiussione, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della Concessione.
4. Detto cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.
5. Detta cauzione verrà svincolata al termine della Concessione, salvo il diritto del Concedente di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal Concessionario a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla locazione non adempiuti dal Concessionario stesso.

6. Il Comune di Petralia Sottana resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.
7. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della Concessione ai sensi dell'art. 1957 del Codice Civile.
8. In caso di escussione parziale o totale delle garanzie da parte del Concedente, il Concessionario dovrà reintegrare la garanzia costituita ai sensi del comma 1.

Art. 9 - Responsabilità del Concessionario

1. Ogni responsabilità conseguente alla utilizzazione dei locali oggetto del presente contratto, rimane a carico del Concessionario.
2. Il Concessionario è custode dei locali dati in Concessione, ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti ed omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, derivanti dall'attività svolta dal Concessionario, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 del Codice Civile.
3. Il Concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dei locali stessi liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.
4. Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.
5. Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dei locali stessi nei confronti di persone o cose.
6. Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria autorizzati svolti sui locali e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 del Codice Civile; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza.
7. Il Concessionario risponde del perimento e del deterioramento dei locali avvenuti nel corso della Concessione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.
8. Il Concessionario si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di igiene vigenti e quindi si obbliga espressamente a lasciare indenne il Concessionario da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi, come da eventuali richieste di risarcimento o controversie di soggetti terzi conseguenti alla conduzione in Concessione.

Art. 10 Assicurazione

1. Il Concessionario si impegna a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicuratrici ai fini di garantire:

1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Petralia Sottana) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune; tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 1.500.000,00 per sinistro. La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, delle strutture e beni loro consegnati,
- committenza di lavori e servizi,
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio,
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo,
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore- che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale,
- Danni derivanti da colpa grave del Contraente/Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere,

2) Danni derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori per danni arrecati ai locali e strutture dati in concessione dal Comune, tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 500.000,00.

Art.11 Risoluzione del contratto

1. Il Concedente non potrà far valere alcuna eccezione o obbligazione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

2. Il Concedente potrà risolvere il presente contratto ai sensi del combinato disposto degli articoli dell'art. 1453 e 1455 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) mancato pagamento di due rate anche non consecutive;
- b) ritardo superiore a tre mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione;
- c) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta;
- d) utilizzo dei locali per uso diverso da quello previsto nel presente contratto;
- e) mancata apertura dell'attività entro i termini stabiliti, salvo proroghe autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati motivi;
- f) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza;

3. Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione in base alla seguente procedura:

- il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 del Codice Civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine

di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza;

- trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

4. Inoltre il contratto si intenderà risolto di diritto nel caso di fallimento del Concessionario.

5. Non verrà riconosciuto alcunché dal Concedente al Concessionario, per nessuna ragione e ad alcun titolo, in caso di risoluzione del contratto.

Art. 12 - Cessione del contratto

1. Il Concessionario non può cedere a terzi o sub-concedere il presente contratto di concessione in locazione: la violazione di tale divieto comporta la risoluzione di diritto ex art. 1456 del Codice Civile.

2. E' consentito, nei limiti di cui al successivo comma 4, il subentro nella Concessione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da farsi prima del subentro stesso al Comune di Petralia Sottana.

3. Le modifiche societarie del Concessionario dovranno essere tempestivamente notificate al Concedente.

4. Il Concedente può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della Concessione, nei sessanta giorni successivi, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove, non risultino sussistere i requisiti richiesti dal bando di gara di cui alla determina del Responsabile dell'Area Socio Assistenziale n. __ del _____.

Art. 13 - Spese Contrattuali

1. Tutte le spese inerenti il presente atto per bolli, registrazione ed eventuali altre imposte o tasse di qualsiasi genere sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa alcuna verso il Comune di Petralia Sottana.

Art. 14 - Registrazione

1. Si chiede la registrazione, con costi a carico del Concessionario, presso l'Agenzia delle Entrate di ai sensi dell'art. 5, c.2 parte I Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86.

Art. 15 - Disposizioni generali

1. Qualsiasi modifica alla presente concessione sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto.

2. Il Concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati con preavviso da comunicarsi entro 24 ore.

3. Qualsiasi modifica del presente contratto non sarà vincolante ove non risulti da atto firmato dalla parte nei cui confronti essa viene invocata.

4. L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

Art. 16 - Efficacia del contratto

1. Qualora alcune delle disposizioni del presente accordo risultino nulle o invalide tale fatto non pregiudicherà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci.

Art. 17 - Protezione dati personali

1. Il sottoscritto dichiara di essere stato informato che i propri dati e quelli della Ditta che qui rappresenta, che sono stati obbligatoriamente conferiti e quelli eventuali conferiti in seguito:

a) saranno trattati dal Responsabile del procedimento anche con procedure informatizzate e solo nell'ambito dell'esecuzione del presente contratto;

b) potranno essere trasmessi agli altri servizi dell'Ente ed agli altri soggetti diversi dal responsabile del procedimento solo nei limiti e nelle quantità strettamente necessaria ad assolvere le finalità di loro competenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

2. Dichiara di essere a conoscenza dei diritti che può esercitare personalmente o quale rappresentante della Ditta.

3. A tal fine il titolare del trattamento è il Comune di Petralia Sottana, i Responsabili del trattamento sono i Responsabili delle diverse fasi del procedimento.

Art. 18 - Domicilio legale - Controversie

1. Le parti eleggono espressamente domicilio legale presso la Residenza Comunale.

2. Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente in via esclusiva il Foro di Termini Imerese.

3. È esclusa la competenza arbitrale.

Art. 19 - Allegati

Al presente contratto è allegato come parte integrale e sostanziale:

Allegato A: planimetria catastale dell'immobile

Petralia Sottana, li __

Il Concedente

Il Concessionario
