

Comune di Martinsicuro

Prot. n. Repertorio n.

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MARTINSICURO VIA PASTRENGO CON DESTINAZIONE D'USO A CASA FAMIGLIA RESIDENZIALE PER MINORI.

VISTE:

la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15/06/202,

la Delibera di Giunta Comunale n 145 del 23/11/2021

la Determina del Responsabile Area IV n 2 del 05/01/2022

La Determina del Responsabile Area IV n 73 del 2/02/2022

in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, e del R.D. n. 2440 del 1923, il Comune di Martinsicuro intende concedere in locazione l'immobile sito in via Pastrengo snc -N.C.E.U. al Foglio n. 35 P.IIa 1128 sub. 1 e 2 (edificio ex Scuola Casone) con destinazione d'uso vincolata a casa famiglia residenziale.

PREMESSO CHE:

l'immobile di cui sopra, appartenente al demanio comunale, è per sua natura ed ubicazione idoneo ad essere concesso in uso a terzi con destinazione d'uso vincolata per l'attività di una "Casa Famiglia residenziale per minori";

l'Amministrazione concedente ha disposto che la durata di tale concessione in anni 9 (nove), salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, con canone da aggiornare annualmente in aumento mediante applicazione del **100 %** dell'indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di concessione

CIO' PREMESSO e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione in locazione

1 OGGETTO

Il COMUNE di MARTINSICURO (C.F. 82001180676 - P.IVA 00505580670), rappresentato dal Responsabile Area IV Stefania Giudice che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 23/11/2021, dichiarata immediatamente eseguibile, concede in locazione l'immobile sito in via Pastrengo snc -N.C.E.U. al Foglio n. 35 P.IIa 1128 sub. 1 e 2 (edificio ex Scuola Casone) con destinazione d'uso vincolata a casa famiglia residenziale a..... con sede legale in P.IVA, legalmente rappresentato da nato a () il e residente a () Via..... che accetta .

L'immobile è composto come illustrato nell'allegata piantina, formante parte integrante del presente contratto di locazione ed appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Martinsicuro.

2 – DURATA

La concessione in locazione avrà una durata di 9 (nove) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art. 3.E' facoltà dell'Amministrazione prorogare il contratto di locazione per ulteriori 9 (nove) anni, previa comunicazione formale e atto di proroga formale. La proroga dovrà essere richiesta dalla parte che vi abbia interesse nei sei mesi antecedenti la scadenza naturale del contratto.

Alla scadenza naturale del contratto, l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, arredi e suppellettili.

3 REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione in locazione è revocabile nei seguenti casi:

- a) Mancata attivazione del servizio nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla data di stipula del contratto **salvo giustificato motivo;**
- b) Mancato conseguimento dell'autorizzazione al funzionamento per l'attività di casa famiglia residenziale per minori e/o revoca;
- c) Mancato rispetto degli standard qualitativi del servizio in relazione qualifica degli educatori, al rapporto educatori/minori, qualifica degli assistenti, rapporto assistenti/minori **stabiliti dalla legge;**
- d) Modifiche e/o variazioni alle condizioni organizzative che hanno formato oggetto di richiesta di autorizzazione, ancorché non comunicate ed autorizzate dall'Ufficio Comunale competente al rilascio dell'autorizzazione al funzionamento;

- e) Mancata autorizzazione sanitaria per l'attività di preparazione e somministrazione pasti e/o mancata adozione di manuale HACCP
- f) Mancato rispetto della normativa in materia di sicurezza ovvero a titolo esemplificativo mancata manutenzione periodica degli impianti, mancato rispetto della normativa antincendio, mancato rispetto della normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, etc.
- g) Mancato rispetto della normativa contrattuale dei dipendenti rispetto a ruoli, mansioni e attività;
- h) Mancato rispetto della Legge Regionale 14 febbraio 1989 n. 15 e Legge Regionale 4 gennaio 2005 n. 2
- i) Mancata stipula di idonea polizza assicurativa nell'arco di vigenza del presente contratto
- j) Gravi violazioni alle disposizioni normative sulla tutela dei minori
- k) Morosità nel pagamento dei canoni di locazione

La concessione in locazione, nelle fattispecie sopra elencate, è revocata, previo contraddittorio, con atto formale senza indennizzo.

La concessione in locazione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 8 (manutenzione).

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti, per le opere realizzate sui locali e per acquisto di arredi, suppellettili e/o attrezzature.

4 CANONE

Il canone annuo è fissato in € _____ da pagarsi in rate anticipate. A partire dal secondo anno di concessione in locazione il canone verrà aggiornato in aumento secondo il 75% della variazione dell'indice ISTAT. In caso di mancato pagamento del canone, il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione in locazione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso. A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione in locazione il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione in locazione ne rilascia quietanza di saldo una somma in contanti di Euro _____, pari a _____ mensilità di canone non imputabili in conto pigioni.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario dovrà costituire una polizza fideiussoria per € con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, II comma del Codice Civile, nonché, con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese inerenti alla presente concessione. Allo scopo, al momento della sottoscrizione della presente concessione inerente l'affidamento dell'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione comunale, la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza.

Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – al momento della sottoscrizione della concessione inerente l'affidamento dell'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà altresì presentare all'Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'avvenuta attivazione ai fini del pagamento della Tassa relativa ai rifiuti.

6 – ASSICURAZIONE

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato. A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare la idonea polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere (incendio, scoppio), ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, al momento della sottoscrizione del presente contratto, per un massimale non inferiore a € **1.000.000,00 (un milione)** per sinistro e idonea polizza assicurativa per l'attività di struttura residenziale per minori prestata fino a € **5.000.000,00 (cinque milioni euro)** per sinistro RC.

7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, si impegna nei confronti del Comune di Martinsicuro:

- a) A mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione d'uso per l'attività di "Casa famiglia residenziale per minori";
- b) A pagare il canone di locazione di cui all'art. 4 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 5;
- c) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica e telefonia, ecc., provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento;
- d) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;
- e) A non sub concedere i locali pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;
- f) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;
- g) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- h) A non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti.

8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione concessionaria. Sono a carico del concessionario i lavori di adeguamento e quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.

Per manutenzione ordinaria s'intendono: a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo: b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti); c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti); d) pulitura, riparazione, etc. degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie); f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie); g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici; h) tinteggiatura degli intonaci interni; i) riparazione di infissi interni; l) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti. Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario. La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario. In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Martinsicuro per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Martinsicuro, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, successivi a quelli di adeguamento e di adattamento all'attività da svolgere, il concessionario è tenuto a darne avviso al Settore Tecnico. Il concessionario potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria (successivi a lavori di recupero e miglioria a suo carico) solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Martinsicuro per l'approvazione. Il concessionario è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente. Il costo relativo a tali lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizionali, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, che restano a carico del concessionario, potrà essere rimborsato direttamente al concessionario, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e

a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente. L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

9 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno. Questa eventualità si applica altresì, dopo il rilascio dell'immobile, all'eventuale altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede. All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo, data presunta di consegna). E' obbligo a carico del concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

10 – CESSIONE DEL CONTRATTO La presente concessione in locazione ha carattere personale. Il concessionario, salvo autorizzazione del Comune, come in appresso specificato, non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione. La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione in locazione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione in locazione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile. L'eventuale cessione d'azienda, che comporti anche l'utilizzazione dell'immobile concesso, potrà avvenire solamente previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. In caso di cessione d'azienda autorizzata, se l'Amministrazione concedente non libererà espressamente e per iscritto il concessionario cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti dell'Amministrazione di eventuali inadempimenti del concessionario - cessionario.

11 – ATTREZZATURE E ARREDI Le attrezzature e l'arredo dei locali sono ad esclusivo carico del concessionario, e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

12 – RECESSO ANTICIPATO

Il concessionario può recedere dalla presente concessione in locazione con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicare al Comune di Martinsicuro a mezzo di raccomandata a/r. Il recesso non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione. Se non si rispetterà il termine di preavviso anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale. La revoca non dà luogo alla restituzione del canone versato.

L'amministrazione comunale potrà recedere dal presente contratto nei casi espressamente previsti dalla legge.

13 – RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Martinsicuro da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.M. n.37/2008, D.M. n.308/2001 e del D.Lgs n.81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni. Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi). Il Concessionario è costituito custode della cosa ai sensi dell'art.2051 C.C.

14 – **CONTROVERSIE** Tutte le questioni, patrimoniali e non, riguardanti la presente concessione in locazione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di Teramo.

15 – **SPESE E REGISTRAZIONE** Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

16 - **PRIVACY** Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D.Lgs. 196/2003 e ss mm ii.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO
