

I.P.A.B. CASA DI OSPITALITA'
S. TERESA DEL BAMBINO GESU' VIA UMBERTO n.203
92023 CAMPOBELLO DI LICATA (AG)

**ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA N.78/17 RELATIVA ALLA
STIPULA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**Per i locali di proprietà dell'Ente sita tra le Vie Umberto I, Progresso ed Alfieri in
Campobello di Licata (AG).**

Con il presente allegato vengono disciplinate le prescrizioni che dovranno essere contenute nel contratto da stipulare in favore dell'ente in esecuzione della delibera n° 78 del 05/06/2017.

In conformità ai bandi di gara allegati alle delibere n.123 del 7.11.2015, n.08 del 16 gennaio 2016, n. 51 del 9 aprile 2016 e n. 129 del 15 ottobre 2016, il contratto avrà ad oggetto l'immobile di seguito descritto, e prevederà il sorgere delle seguenti obbligazioni

(ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)

L'unità immobiliare in oggetto è identificata al catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata al foglio 19, particell. 1030, sub 5, n. 1031 sub 1, n. 1032 sub. 1, n. 1038 sub. 8, categoria catastale B/1 (collegi, convitti, ricoveri ecc..ecc..) classe U (unica – in assenza di una ripartizione in classi della categoria in quanto la redditività è omogenea all'interno del comune), consistenza 6.400 mc, rendita €. 8.263,30 con superficie utile complessiva convenzionale di 1.392,78mq. Quanto non specificato nel presente articolo viene rimandato alla relazione tecnica giurata redatta dall'Ing. Intorre Gaspare, ed allegata al presente quale allegato "A/1".

(ART. 2 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)

L'unità immobiliare sarà concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, così come descritti nella perizia giurata redatta dall'Ing. Gaspare Intorre ed approvata dal C.d.A. dell'I.P.A.B. con deliberazione n.98 del 26/09/2015.

A tal riguardo si evidenzia che l'impianto elettrico dei locali che si pongono in locazione necessita di essere adeguato alla normativa vigente così come evidenziato nella sopra menzionata perizia giurata.

Il soggetto aggiudicatario, pertanto, dovrà farsi carico delle opere di adeguamento dell'impianto energetico i cui costi verranno interamente scomputati dal canone di affitto, secondo il computo allegato all'istanza presentata dalla società cooperativa Bona Valetudo in data 24/05/2017, acquisita al ns. prot. in data 29/05/2017 N. 234.

Il conduttore si obbliga altresì a realizzare tutti i lavori di manutenzione indicati nel computo metrico presentato unitamente all'istanza prot. n. 234 del 29/05/2017.

La corrispondenza del detto computo metrico ai costi di mercato e/o ai prezzi regionali, sarà verificata in sede di direzione dei lavori mediante tecnico che sarà scelto dall'Ente, e i cui costi saranno sostenuti dalla Società Cooperativa Bona Valetudo.

Il conduttore potrà comunque farsi carico di apportare migliorie all'immobile, in relazione alle quali il C.d.A. dell'Ente esprimerà esclusivamente il proprio parere favorevole senza approvazione del costo economico da scomputarsi.

Gli ulteriori interventi di ristrutturazione e/o conservazione e/o manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa approvazione del C.d.A. dell'I.P.A.B.

I costi per la realizzazione delle opere di conservazione e/o manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione che risulteranno approvate, anche sotto il profilo economico, dal C.d.A. dell'Ente potranno ugualmente essere scomputate secondo quanto sopra previsto.

Le spese di manutenzione ordinaria saranno esclusivamente a carico del soggetto conduttore.

Lo stato manutentivo dello stesso sarà quello risultante alla data di consegna dei locali, senza che possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere.

Sono poste a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Ente.

Con riferimento ai lavori sopra descritti, il conduttore assumerà l'obbligo di trasmettere all'Ente, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti realizzati in base alle vigenti normative, nonché di provvedere a propria esclusiva cura e spese, qualora necessario e previo consenso dell'Ente, alle variazioni catastali conseguenti.

Il conduttore potrà destinare l'immobile ad ogni attività consentita dall'attuale destinazione d'uso, o alle altre consentite con eventuali ulteriori cambi di destinazione, ad eccezione delle tipologie di casa di riposo e casa di ospitalità per anziani.

Al riguardo il conduttore sottoscriverà un'apposita clausola recante un'espressa penale del valore complessivo di € 100.000,00, per l'ipotesi in cui il detto conduttore, in violazione di quanto previsto dal presente bando, provvedesse a destinare l'immobile all'uso di cui viene fatto divieto. La detta clausola dovrà essere sottoscritta anche in proprio dal legale rappresentante della società cooperativa.

In ogni caso, la violazione del divieto di cui sopra costituirà risoluzione automatica del contratto concluso.

E' vietata altresì ogni variazione della destinazione d'uso non previamente ed espressamente autorizzata dall'Ente.

(ART. 3 – IN CASO DI FINANZIAMENTO DEL PROGETTO PRESENTATO EX D.D.G. N. 793)

Il conduttore è consapevole in relazione all'immobile oggetto della locazione, che è stata presentata un'istanza, corredata da progetto, innanzi all'Assessorato Regionale alle Infrastrutture e Mobilità per l'ottenimento di un finanziamento previsto dal D.D.G. n. 793 del 16/04/2015, il cui accoglimento consentirà di realizzare lavori di recupero edilizio e riqualificazione degli immobili siti tra le vie Umberto I, Progresso e Alfieri di proprietà dell'Istituto "Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù"- Campobello di Licata.

Di conseguenza, all'atto della sottoscrizione del contratto, il conduttore sottoscriverà apposita dichiarazione mediante la quale si impegnerà a consentire al soggetto locatore di realizzare simili interventi.

Nell'ipotesi in cui venisse concesso il detto finanziamento, a fronte dell'impegno sopra descritto, che dovrà essere assunto dal conduttore, a quest'ultimo sarà consentito, in via alternativa tra essi, optare per una delle tre seguenti opzioni:

- a) Recedere anticipatamente dal contratto con decorrenza dal mese in cui avranno inizio i lavori;
- b) Sospendere i pagamenti dei canoni di locazione ed i termini di decorrenza del contratto per tutta la durata dei lavori;
- c) Concordare con il locatore, ove possibile, modalità di esecuzione dei lavori che consentano al conduttore di continuare a gestire la propria attività nell'ala dell'immobile non interessata dagli interventi di ristrutturazione e restauro con riduzione del canone di locazione che risulterà in misura proporzionale a quella della superficie di cui il conduttore non potrà temporaneamente usufruire.

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

Il contratto di locazione potrà avere la durata di anni 6 o 9 anni, a seconda della tipologia di contratto che il conduttore intenderà stipulare in ragione della destinazione d'uso cui intenderà devolvere la struttura.

In ogni caso, il contratto avrà decorrenza dalla data di stipula dell'atto e sarà rinnovabile per uguale periodo, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei o nove anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

La tipologia di contratto che il conduttore intenderà stipulare, sarà esplicitamente indicata dal candidato al momento della presentazione della domanda, barrando l'apposita casella prevista nel modulo.

(ART. 5 - RECESSO)

Il conduttore potrà recedere in ogni momento dal contratto di locazione con un preavviso di almeno tre mesi.

Per il primo anno di locazione il recesso dovrà essere comunicato almeno sei mesi prima.

Nei primi sei mesi di locazione il conduttore non potrà recedere per nessuna ragione dal contratto di locazione.

(ART. 6 – CANONE LOCATIVO)

Il canone locativo, in forza della proposta pervenuta, è così quantificato :

- **Per la durata di 6 o 9 anni**, canone annuo Euro 42.000,00 (euro sessantamila/00) pari ad euro 3.500 mensili, da rivalutarsi di anno in anno secondo indici Istat;
- **Per le prime 23 mensilità il canone mensile sarà dimezzato (la 23a mensilità in parte) al fine di consentire lo scomputo dei lavori da realizzare sull'immobile come da computo metrico approvato;**

Saranno interamente a carico dell'aggiudicatario le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

(ART. 7 – MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE)

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000170038 – Banco Popolare Siciliano Agenzia di Campobello di Licata – Via Umberto I n. 107–ABI 05034 CAB 82870 CIN F IBAN IT30F0503482870000000170038, salvo diversa disposizione da comunicare per iscritto.

Il conduttore autorizzerà, all'atto della stipula del contratto, a cedere in tutto o in parte il credito dell'I.P.A.B. in favore di un Istituto di Credito e/o altro soggetto che l'amministrazione individuerà.

(ART. 8 – SUBLOCAZIONE)

Sarà possibile sublocare i locali, previa autorizzazione dell'Ente. La sublocazione sarà possibile esclusivamente in favore di soggetti che assumano gli stessi impegni già assunti dal conduttore, ed in particolare l'obbligo di presentazione di una fideiussione bancaria a prima chiamata meglio di seguito descritta.

(ART. 9 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE)

Al conduttore è fatto obbligo di:

- perfezionare la fideiussione di cui all'art. 10 entro e non oltre 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione della gara;
- di mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- di consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

- gli oneri accessori relativi, i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivati utenze autonome a cura e spese del conduttore;
- gli oneri concernenti la Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani.

(ART. 10 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)

1. Dichiarazione del proprio legale rappresentante di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;

2. Dichiarazione attestante il non avere in corso cause di esclusione di cui all'art.38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;

3. Dichiarazione da cui emerga di avere visionato i locali oggetto della locazione e di avere preso atto ed accettato lo stato di conservazione dei medesimi, senza eccezione alcuna.

Persone giuridiche

4. copia del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (indicare numero e Camera di Commercio e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);

5. Dovrà inoltre far pervenire le seguenti dichiarazioni, tutte redatte nella forma dell'atto notorio:

- a) di non avere a carico dei soci sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
- b) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- c) di non essere incorsa nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 9 comma 2 della L. 231/01.

d) di avere visionato i locali oggetto della locazione e di avere preso atto ed accettato lo stato di conservazione dei medesimi, senza eccezione alcuna.

11. Inoltre la società cooperativa Bona Valetudo, dovrà far pervenire una fideiussione bancaria e/o assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima chiamata, di valore pari al canone annuale di aggiudicazione;

La durata della detta fideiussione dovrà essere pari o superiore a quella del contratto di locazione da stipularsi.

(ART. 11 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

Il Responsabile del procedimento è il Rag. Crocifissa Capobianco, Segretario dell'I.P.A.B. Santa Teresa del Bambino Gesù.

Ogni eventuale informazione e richiesta di appuntamenti per visionare le porzioni immobiliari potrà essere richiesta rivolgendosi alla Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù – Via Giudici Falcone e Borsellino – 92023Campobello di Licata (AG), nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.00 ai seguenti recapiti telefonici 0922/877053.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso l'Ufficio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale dell'Ente al seguente indirizzo: www.casasantateresa.it;

(ART. 12 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 “ Codice in materia di protezione dei dati personali”, si informa che i dati forniti dai partecipanti alle procedure di gara saranno trattati dall'Ente esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione dei contratti di locazione. La società Cooperativa Bona Valetudo dovrà pertanto far pervenire un'autorizzazione al trattamento dei dati medesimi

CONTATTI

Tel. 0922/877053

Fax. 0922/883255

e-mail santateresabg@virgilio.it

pec: santateresabg@pec.it

Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù
f.to Il PRESIDENTE
(Avv. Giovanni Puntarello)