



COMUNE DI DOMUSNOVAS

Provincia di Carbonia - Iglesias

Piazza Caduti di Nassirya, 1 - C.A.P. 09015 - Tel. (0781) 70771 - 70811 - Fax 72368

Email : istituzione@comune.domusnovas.ci.it

Pec : comune.domusnovas@pec.it

Servizi Tecnici Comunali

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'EDIFICIO (EX SCUOLA ELEMENTARE) SITO IN QUESTO COMUNE NELLA VIA BARACCA

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il presente Capitolato Speciale d'Oneri disciplina l'affidamento in locazione dell'Edificio "Ex scuola elementare" sito in questo Comune nella via Baracca.

L'edificio, di proprietà comunale, oggetto dell'affidamento in locazione, comprende i seguenti locali:

- 1) *Piano Terra:*
- 2) *Piano Primo:*
- 3) *Locali accessori (scale; corridoi; etc.)*

Fanno altresì parte dell'affidamento in locazione spazi e pertinenze esterne appartenenti all'immobile in locazione.

L'edificio, oggetto del presente affidamento è inoltre servito da impianti tecnici/tecnologici (impianto idrico, elettrico ecc...), sono pertanto da considerarsi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri.

Art. 2 – CANONE DI LOCAZIONE:

L'importo complessivo del canone di locazione, per il periodo temporale di anni **20 (venti)**, con decorrenza dalla data di effettiva occupazione a seguito dello svolgimento e della conclusione della procedura di gara, sarà quello determinato dalle risultanze di gara, e dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale in rate mensili entro il primo giorno di ogni mese, da aggiornarsi annualmente secondo gli indici ISTAT.

Art.3 - OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Il locatario dichiara espressamente di aver preso visione di tutta la documentazione depositata presso gli uffici comunali ed in particolare delle condizioni generali e particolari dell'immobile e degli impianti tecnici/tecnologici.

Il locatario dovrà:

1. provvedere a propria cura e spese, previa autorizzazione dell'Ente proprietario dell'immobile, alla realizzazione di tutte le opere necessarie per l'eventuale adeguamento della struttura all'esercizio dell'attività proposta e descritta nell'elaborato progettuale (busta 2). Tali predette spese, pertanto con esclusione di quanto sostenuto per i relativi arredi, beni mobili e similari, anticipate dall'aggiudicatario, saranno compensate mediante la decurtazione dei canoni di locazione dovuti dalla ditta affidataria, fino alla concorrenza di pari importo. A tal fine l'offerente dovrà allegare all'elaborato progettuale (busta 2) apposito computo metrico

estimativo relativo agli interventi strutturali necessari e da realizzarsi per le finalità, riportando infine il periodo di ammortamento necessario per il recupero dell'importo attraverso compensazione con il relativo canone di locazione offerto.

2. nel caso di ulteriori interventi manutentivi riscontrati necessari durante il periodo della locazione, questi potranno essere eseguiti direttamente a cura e spese dello stesso, previo consenso da parte dell'Amministrazione Comunale, senza alcuna decurtazione e/o compensazione sui canoni di locazione dovuti all'Ente proprietario dell'immobile;
3. costituirsi custode dell'immobile e dei beni ad esso annessi. 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 anche dal fatto doloso o colposo di terzi;
4. farsi carico di tutti gli eventuali oneri e le servitù che ne derivano dall'utilizzo dei locali;
5. effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti, la manutenzione e pulizia dell'area esterna di pertinenza della struttura;
6. dovrà espletare tutte le attività tendenti all'ottenimento delle autorizzazioni legali, amministrative e sanitarie, inerenti l'esercizio delle attività proposte nell'Elaborato Tecnico Progettuale.
7. utilizzare l'immobile concesso in locazione per il solo espletamento delle attività dettagliatamente proposte nell'Elaborato Tecnico Progettuale inviato con l'offerta, che costituirà parte integrante del contratto di locazione.
8. non potrà adibire l'immobile e le sue pertinenze ad uso diverso da quello proposto nel Progetto e, comunque, cedere, trasferire, sostituire altri a sé nel contratto, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nelle forme previste dalla Legge.

ART.4 - MODALITA' DI VERIFICA DELLA GESTIONE

L'Amministrazione Comunale si riserva il controllo sulla locazione dell'edificio, degli impianti e delle attrezzature ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso, mediante preavviso 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 con CCNL di settore relativamente alle attività che andrà a svolgere, 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.

Art.5 - GARANZIE

Prima della stipula del contratto, il locatario costituirà una cauzione definitiva, come previsto dall'art. 113 del D.Lgs.163/2006 e ss.mm.ii., a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile e dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento dei canoni e la regolare esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria. Dovrà essere inoltre stipulata apposita polizza assicurativa contro furto e incendio per i seguenti importi : valore immobile € 1.200.000,00.

La stima di eventuali danni arrecati sarà effettuata sulla base di una perizia a cura di tecnici esperti nominati dall'Amministrazione comunale. Parimenti l'Amministrazione si avvarrà di esperti per la verifica della regolare esecuzione della manutenzione.

L'Amministrazione ha il diritto di valersi di propria autorità della cauzione/fideiussione costituita. Il locatario sarà obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto valersi, entro 20 (venti) giorni dall'invito in tal senso. In caso di inadempienza sarà dichiarato lo scioglimento del contratto e chiesto il pagamento dei danni e delle spese subite a causa dell'inadempienza.

Art.6 - STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica.

Le condizioni offerte dall'Impresa 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 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.7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Resta inteso sin d'ora che il contratto che si andrà a stipulare con l'affidatario, 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:

1. in caso di perdita dell'aggiudicatario, per Legge, della possibilità di esercitare l'attività;
2. in caso di sottoposizione dell'aggiudicatario a concordato preventivo oppure a procedura fallimentare tipica;
3. nel caso in cui l'aggiudicatario sia posto in liquidazione;
4. nel caso in cui l'aggiudicatario sia posto in amministrazione controllata.

Art.8 - CONTROVERSIE

La competenza riguardante le controversie derivanti dal presente contratto spetta al Tribunale di Cagliari, con espressa esclusione del ricorso ad arbitrati.

Art.9 - DISPOSIZIONI FINALI

La locazione, oltre che dal contratto e dal Capitolato Speciale, sarà disciplinata dal Codice Civile.

Li, 11.01.2016



Il Responsabile dei Servizi Tecnici Comunali

Ing. Elsa Ersilia Ghiani