



COMUNE DI PEDASO

PROVINCIA DI FERMO

Piazza Roma, 47 - Cap 63827 - P.I. 00354960445 - Tel. 0734/931319 - Fax 0734/931768

Allegato B

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEGLI SPAZI COMUNALI SITI IN VIALE DELLA REPUBBLICA ADIBITI A CENTRO PER L'INFANZIA

Il presente capitolato speciale d'oneri disciplina l'affidamento in locazione degli spazi di proprietà del Comune di Pedaso destinati a Centro per l'infanzia.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE

I locali e gli spazi esterni dell'immobile di proprietà comunale sito in via della Repubblica con destinazione d'uso a Centro per l'Infanzia.

Art. 2 – FINALITA' DELL' AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE

Le finalità che l'Amministrazione si pone con la concessione in locazione dell'immobile di cui sopra sono le seguenti:

- Programmazione e gestione dell'attività didattica – educativa per bambini da 0 a 3 anni;
- Espletamento delle attività di gestione di cui in oggetto e quelle attività che saranno dettagliatamente descritte nel progetto di massima inviato con l'offerta e che costituirà parte integrante del contratto di locazione.
- Tutto quant'altro previsto all'Art.1 del Bando di gara;

Al locatario, sarà proibito adibire l'immobile e le sue pertinenze ad uso diverso da quelli sopra descritti e convenuti, e, comunque, di cedere, trasferire o sotto qualsiasi altra forma, sostituire altri a sé nel contratto, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nelle forme previste dalla legge.

Art.3- CANONE DI LOCAZIONE

L'importo complessivo del canone di locazione, per il periodo temporale di 6 (sei) anni decorrente dalla data di affidamento dei locali o dalla stipulazione del contratto di locazione, sarà determinato in base all'aumento in percentuale offerto in sede di gara rispetto al canone base fissato dal Comune di Pedaso, per il periodo temporale succitato, in **23.400,00** (diconsi euro Ventitremilaquattrocento/00), pari ad **€. 3.900,00 annui**,

Il canone, relativo alla locazione, dovrà essere versato, alla Tesoreria Comunale, in rate mensili, anticipate di almeno 15 giorni antecedenti il mese riguardo l'occupazione.

Il canone risultante dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

Il versamento della prima rata mensile dovrà essere effettuato contestualmente all'attivazione del servizio.

Il locatario dichiara sin d'ora di ritenere congrua e remunerativa l'offerta presentata e di aver tenuto conto nella stessa non soltanto delle spese e dei tempi necessari all'adeguamento degli

impianti, ma anche di tutti gli adempimenti che saranno dovuti per la gestione della struttura in materia di sicurezza.

Art.4 - OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Il locatario dichiara espressamente di aver preso visione di tutta la documentazione depositata presso gli uffici comunali.

Il locatario:

- 1) dovrà provvedere a sua cura e spese alla volturazione delle utenze (luce, acqua gas. Eccc..) alla manutenzione e cura dell'immobile, degli impianti tecnici/tecnologici (impianto idrico, elettrico ecc...) e degli arredi;
- 2) in persona del legale rappresentante pro-tempore - sarà costituito custode dell'immobile e dei beni presi in locazione. 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 dal fatto doloso o colposo di terzi
- 3) dovrà farsi carico di tutti gli oneri e le servitù che ne derivano dall'utilizzo dei locali da adibire a centro per l'infanzia.

Dovrà inoltre effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti, la manutenzione e pulizia dell'area esterna della struttura, compresi la recinzione, i cancelli, la pavimentazione, l'illuminazione esterna;

- 4) dovrà espletare tutte le attività tendenti al rilascio delle autorizzazioni legali, amministrative e sanitarie, inerenti l'esercizio delle attività oggetto del presente bando;

ART.- 5 MODALITA' DI VERIFICA DELLA GESTIONE

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla locazione della struttura, degli impianti e delle attrezzature ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso, mediante preavviso verso il locatario, ai locali 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 relativamente alle attività collegate alla presente locazione, 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 ovvero al pubblico ed all'utenza.

Art.6- DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTI

Il locatario non potrà sublocare, in tutto o in parte la struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

E' vietato l'uso della struttura per fini diversi dall'esercizio delle attività di cui all'articolo 1 del Bando di Gara. Eventuali attività diverse, ma compatibili, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Art.7 - GARANZIE

Prima della stipula del contratto, il locatario costituirà una cauzione o fideiussione definitiva, bancaria o assicurativa, dell'importo pari al 10% dell'importo a base d'appalto, 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.

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. La ditta locataria sarà obbligata 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.8- STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica.

Le condizioni offerte dalla ditta 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 concessionario 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.9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Resta inteso sin d'ora che il contratto di locazione che sarà stipulato, 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:

- a) in caso di perdita dell'aggiudicatario, per legge, della possibilità di esercitare l'attività;
- b) in caso di sottoposizione del locatario aggiudicatario a concordato preventivo od a procedura fallimentare tipica;
- c) nel caso in cui il locatario aggiudicatario sia posto in liquidazione;
- d) nel caso in cui il locatario aggiudicatario sia posto in amministrazione controllata;

Art.10- CONTROVERSIE

La competenza a conoscere delle controversie derivanti dal presente contratto di appalto spetta al Tribunale di Fermo, con espressa esclusione del ricorso ad arbitrati.

Art.11- DISPOSIZIONI FINALI

La locazione, oltre che dal contratto e dal Capitolato speciale, sarà disciplinata dal codice civile.