

**CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO
"CIRCOLO DEL CHIAVERETTO"**

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Loc. Chiaveretto denominato "Circolo del Chiaveretto" per lo svolgimento di attività di carattere sociale, culturale e ricreativo.
2. Scopo del presente avviso è l'individuazione di un soggetto che, attraverso l'utilizzo in concessione dell'immobile in oggetto, sviluppi iniziative finalizzate alla promozione, programmazione e realizzazione di attività culturali e sociali, nonché alla valorizzazione del territorio e delle tradizioni locali ed allo sviluppo dell'accoglienza e di attività di promozione sociale, culturale e ricreativa, oltre all'informazione turistica, anche attraverso la collaborazione con le Istituzioni locali e le altre Associazioni che promuovono iniziative culturali e/o sportive.
3. In particolare, gli obiettivi del presente avviso possono essere così riassunti:
 - organizzazione di eventi ricreativi rivolti a persone anziane, bambini e famiglie, giovani e adolescenti;
 - organizzazione di attività che abbiano come obiettivo il benessere fisico delle persone;
 - organizzazione di attività rivolte a persone con disabilità;
 - organizzazione di iniziative su tematiche culturali e sociali;
 - organizzazione di attività di intrattenimento culturale finalizzata alla promozione della cultura;
 - creazione di occasioni finalizzate a favorire la partecipazione di genitori e figli ad attività di socializzazione e promozione sociale e culturale;
 - garantire l'apertura e la gestione della struttura per eventi organizzati o patrocinati dall'Amministrazione.

Art. 2 – Durata della concessione

1. La concessione avrà la durata di 10 (dieci) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.
2. È comunque esclusa qualsiasi forma di rinnovo.
3. Nessun compenso, indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Concedente al Concessionario, per nessuna ragione e ad alcun titolo, in caso di mancato rinnovo della concessione alla scadenza (neanche a titolo di avviamento).
4. Il concessionario alla scadenza dei termini di cui al comma 1, ove richiesto dall'Amministrazione Comunale, dovrà garantire la continuità delle attività in regime di proroga tecnica, per il tempo necessario al nuovo affidamento nel limite di 6 (sei) mesi dalla scadenza contrattuale alle medesime condizioni.

Art. 3 - Canone di concessione

1. L'importo del canone annuo di concessione è stabilito in **2.890,00 €** (euroduemilaottocentonovanta/00) e dovrà essere versato al Comune in unica rata annuale da versare entro il 31/12 di ogni annualità. Soltanto per la prima e l'ultima annualità, il canone

dovrà essere corrisposto solo per i mesi effettivi di utilizzo e verrà calcolato in dodicesimi. Il canone base annuo come sopra determinato è soggetto a indicizzazione ISTAT FOI a partire dall'anno successivo alla sottoscrizione;

2. La mancata corresponsione del canone pattuito oltre 90 giorni dalla data della richiesta, darà luogo alla decadenza de jure della concessione salva e impregiudicata ogni altra azione promossa dall'Amministrazione comunale per il recupero crediti.

Art. 4 – Obblighi a carico del concessionario e controlli

1. Il concessionario è tenuto alla gestione dell'immobile nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti e del regolamento comunale attinente, nonché al progetto presentato in sede di gara, e di quanto disposto dal presente capitolato.
2. In particolare, il concessionario è tenuto:
 - ad utilizzare il bene nel rispetto degli indirizzi e dei vincoli di destinazione d'uso stabiliti, in modo da assicurare l'integrità dello stesso e degli impianti esistenti;
 - ad utilizzare l'immobile per le attività indicate dal progetto di gestione e compatibili con la struttura;
 - a restituire il bene al Comune concedente libero da persone o cose di proprietà del concessionario alla scadenza stabilita, senza necessità di preventivo atto di disdetta, o in caso di revoca della stessa o di recesso.
3. Il Concessionario assume la qualità di custode del bene oggetto di affidamento, ai sensi dell'art. 2051 c.c., ed adotta ogni precauzione possibile per evitare danni alle persone o alle cose cagionati da fatto o omissione del medesimo o dei suoi dipendenti, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune di Subbiano da qualsiasi responsabilità al riguardo.
4. Per l'utilizzo dell'ufficio in studio medico dovrà essere fatta preventiva richiesta di parere al Comune e all'Azienda Usl per la gestione della promiscuità delle funzioni con conseguente inoltro della SCIA di avviamento dell'attività, dovrà inoltre essere installato comando a pedale per l'uso del lavandino già esistente all'interno del locale e dovrà essere individuata idonea zona per la sala di attesa;
5. Considerato che la Giunta ha deciso di rimandare ad un ulteriore intervento la realizzazione delle opere di adeguamento per consentire la possibilità di concedere l'uso pubblico del bene, in quanto è soggetto al requisito di visitabilità ai sensi del D.M. 236 del 14 giugno 1989; pertanto ai sensi dell'Art.3, P.to 4, Lett. B del medesimo D.M. dovrà essere reso accessibile un servizio igienico ed una zona riservata al pubblico; è stato predisposto specifico elaborato preliminare per l'adeguamento dell'immobile ai fini del superamento delle barriere architettoniche pertanto fino a quando l'immobile non verrà adeguato non potrà essere utilizzato non essendo in possesso dei requisiti minimi di agibilità;
6. Non sono consentite variazioni e/o modifiche su qualsiasi parte dell'immobile, se non quelle espressamente concordate ed autorizzate dall'Amministrazione.
7. Sono a carico del Concessionario l'esecuzione di eventuali interventi necessari per rendere i locali idonei agli usi specifici attinenti alle attività svolte, previa richiesta e autorizzazione rilasciata dall'Ente.
8. Il concessionario deve utilizzare il bene entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, avendo riguardo all'affluenza massima secondo quanto prescritto dal D.M. 18.3.1996 e ss.mm.ii, alla collocazione oraria, all'impatto acustico, curando in particolare di non arrecare molestia, danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.
9. Il concessionario è tenuto:
 - al pagamento del canone concessorio;

- alla voltura, entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile, delle utenze e al pagamento delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, gas, telefono, nettezza urbana ecc.);
- al pagamento delle spese necessarie al mantenimento in funzione dell'immobile (pulizia, custodia e sorveglianza dello stesso);
- alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle attrezzature intesa come l'insieme di tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare l'immobile nelle migliori condizioni di efficienza e di funzionalità e di garantire l'ottimale utilizzo della struttura e la sicurezza degli utenti, come specificato nell'art. 5 lettera e) del "Regolamento per la concessione in uso dei locali ed eventuali aree pertinenziali e degli immobili comunali" e nell'art. 6 del presente capitolato.
- alla trasmissione di tutte le certificazioni e le verifiche di legge sugli impianti quali sanitario, idrico, riscaldamento ecc. compresa la trasmissione dell'eventuale Registro di Autocontrollo della Legionella;
- all'acquisizione, con oneri a suo carico, di preventive autorizzazioni/licenze occorrenti per lo svolgimento dell'attività organizzata.

10. Il concessionario si impegna inoltre:

- all'osservanza delle norme amministrative, igienico-sanitarie ed antinfortunistiche;
- a favorire l'utilizzazione dell'immobile da parte di tutti i potenziali utenti, senza alcuna discriminazione, agevolando soprattutto l'utenza sociale, anziana e giovanile;
- a garantire e verificare che tutte le associazioni che utilizzano gli spazi per attività realizzate in collaborazione con il concessionario, siano in possesso di copertura assicurativa di responsabilità civile che tenga indenne il Comune da danni dalle stesse procurati ai beni oggetto della concessione (immobile);
- a comunicare al Comune il programma annuale delle attività che il Concessionario intende svolgere entro il 30 aprile di ogni anno;
- a trasmettere al Comune la Relazione sullo stato di attuazione del "Piano di gestione" entro il 30 aprile di ogni anno;
- ad eseguire gratuitamente in favore dell'Ente la diffusione di comunicati di interesse pubblico;
- a riservare, a titolo gratuito per gli utilizzatori, l'immobile e fornire la necessaria assistenza per iniziative organizzate e/o patrocinate dal Comune;
- all'assolvimento di tutti gli obblighi previsti nel presente capitolato.

11. Il concessionario è tenuto, in particolare:

- a non danneggiare o deteriorare in alcun modo i locali, gli impianti, i materiali e le attrezzature e, in ogni caso, a ripristinare con assoluta urgenza quanto sia stato danneggiato o eventualmente a provvedere alla sostituzione di quanto non sia suscettibile di riparazione;
- a far rispettare il divieto di fumo in tutti i locali dell'immobile;
- a dare immediata comunicazione al Comune circa danni all'immobile o alle attrezzature;
- a riconsegnare l'immobile e le chiavi al termine della concessione e a seguito di apposito verbale predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale, impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

12. La sottoscrizione del contratto vale per il concessionario come attestazione contestuale di conoscenza dello stato dei luoghi e delle strutture in relazione alla conservazione ed in ordine al quadro manutentivo complessivo.

13. Il Comune potrà comunque effettuare in qualsiasi momento, a mezzo di proprio personale, verifiche e controlli sull'immobile.

Art 5 – Sub-concessione

È fatto divieto per il concessionario di sub-concedere in tutto o in parte l'immobile, pena l'immediata risoluzione della concessione.

Art. 6 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

- **Manutenzione ordinaria**

- Gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico del Concessionario.
- Ai sensi del D.P.R. 380/2001 si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quegli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Il Concessionario dovrà altresì intervenire in caso di guasti provvedendo a ripristinare la condizione di funzionamento ottimale degli impianti.

- **Manutenzione straordinaria**

- La manutenzione straordinaria resta a carico del Comune.
- Il Comune si riserva la facoltà di apportare interventi migliorativi alla struttura previo accordo con il Concessionario sulle modalità e i tempi di esecuzione.
- Il Concessionario potrà realizzare nell'immobile opere di miglioria a condizione che le stesse siano preventivamente autorizzate dal Comune e che gli oneri relativi siano a totale carico del Concessionario. Al termine della concessione l'Amministrazione comunale acquisirà alla proprietà del Comune di Subbiano tutte le addizioni e migliorie apportate nell'immobile.

- **Impianti**

- Tutti gli impianti presenti nell'immobile devono essere revisionati secondo legge ed i risultati di tali verifiche devono essere trasmessi al Comune di Subbiano all'indirizzo PEC: c.subbiano@postacert.toscana.it.

Art. 7 – Responsabilità comune

Il comune è esonerato da qualsiasi responsabilità e ritenuto indenne per qualunque azione che dovesse essere promossa contro di esso per danni causati a terzi, in dipendenza dell'affidamento in concessione dell'immobile.

Art. 8 - Assicurazione

1. Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni all'immobile, alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.
2. A tale scopo il concessionario è tenuto a stipulare ai fini della sottoscrizione del contratto:
 - stipulare apposita garanzia mediante "**Polizza fideiussoria**" rilasciata da imprese bancarie o assicurative dell'importo di € 5.800,00 (corrispondente al 5% del valore della stima dell'immobile) secondo le modalità specificate all'art. 5 lettera d) del "Regolamento per la concessione in uso dei locali ed eventuali aree pertinenziali e degli immobili comunali" approvato con deliberazione del C.C. n. 51 del 30/12/2013;
 - stipulare **Polizza contro i rischi RCT** con massimale non inferiore al minimo inderogabile di € 500.000,00 (eurocinquecentomila/00) per sinistro avente durata pari alla durata della concessione aumentata di ulteriori 6 mesi. La suddetta polizza con relativa quietanza di pagamento dovrà essere consegnata al Comune di Subbiano prima della sottoscrizione del contratto. Il Concessionario si impegna, per tutta la durata della

concessione, a trasmettere al Comune copia delle quietanze di versamento dei premi per le annualità successive entro il 30 aprile di ogni anno;

3. Qualora il Concessionario disponga di polizza stipulata in precedenza, conforme a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti precedenti corredando la medesima di appendice integrativa che richiami la validità della medesima anche per la presente concessione.

Art. 9 - Verbale di consegna e restituzione

1. Prima della sottoscrizione del contratto dovrà essere redatto in contraddittorio un verbale di consistenza delle attrezzature e degli arredi di proprietà comunale presenti all'interno dell'immobile che dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni e quantità.
2. All'atto della riconsegna all'Amministrazione dell'immobile e delle attrezzature deve essere redatto, a cura del Concessionario ed in contraddittorio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, processo verbale di regolare restituzione.

Art. 10 – Revoca e risoluzione

1. La concessione è sempre revocabile prima della scadenza da parte del concedente per i motivi previsti all'art. 21 *quinquies* della L. 241/1990.
2. La revoca potrà altresì essere disposta qualora l'immobile sia utilizzato per attività illecite o nel caso di attività che possono arrecare un grave pregiudizio e danno all'immagine dell'Amministrazione. La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. n. 241/1990.
3. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al Concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca della concessione per fatto imputabile alla responsabilità del Concessionario.
4. L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per sopravvenute esigenze istituzionali ovvero per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo dell'immobile assegnato, senza che il concessionario possa vantare diritti a compensi o indennizzi di sorta.
5. Il contratto si risolverà di diritto, senza necessità di costituzione in mora, ma a seguito della semplice contestazione dell'inadempienza ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, in caso di:
 - a) frode o grave negligenza da parte del Concessionario nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dalla concessione e nel mancato adempimento di quanto disposto nei documenti di gara;
 - b) utilizzo dell'immobile per uso e finalità diverse da quelle previste nella presente concessione;
 - c) cessione totale o parziale a terzi della concessione;
 - d) venir meno dei requisiti soggettivi necessari per ottenere la concessione.
6. Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai commi precedenti, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:
 - a) mancato pagamento del canone di concessione, e relativi interessi, oltre 3 (tre) mesi dalla scadenza;
 - b) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
7. Nei casi di cui al comma precedente, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile, in base alla seguente procedura:
 - a) il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 Codice Civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata o PEC, 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.

b) trascorso inutilmente tale termine il contratto sarà risolto di diritto.

8. In caso di revoca o risoluzione del contratto, è previsto l'obbligo da parte del Concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose di proprietà del Concessionario stesso, con incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale della polizza fideiussoria di cui all'art. 9 nei casi di risoluzione o revoca del contratto per fatto imputabile al Concessionario.