



Comune di Pordenone

**CONCESSIONE IN USO DI UN IMMOBILE COMUNALE
SITO IN VIA MONTE CAVALLO, N. 3
CAPITOLATO D'ONERI E CONDIZIONI**

ART. 1 - OGGETTO

Il presente capitolato d'oneri e condizioni contiene la disciplina per la concessione in uso, a titolo oneroso, dell'immobile di Via Monte Cavallo, 3 a Pordenone e appartenente al patrimonio indisponibile di proprietà comunale.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose.

Lo scopo della concessione d'uso è lo svolgimento di un servizio di asilo nido ed eventualmente di altri servizi integrativi/sperimentali per la prima infanzia, come descritti nel progetto presentato e risultato aggiudicatario.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE

Il Concessionario si impegna ad utilizzare l'immobile per le finalità e con le modalità del progetto presentato osservando le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato all'immobile di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dell'immobile stesso.

Il Concessionario si impegna a mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarlo allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare all'immobile qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune concedente.

Le modifiche e le migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per il Comune concedente. Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.

Le manutenzioni straordinarie dovranno essere eseguite a seguito di autorizzazione del Comune.

ART. 3 - DURATA

La durata della concessione è di 6 (sei) anni con possibilità di rinnovo per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni.

La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro 6 (sei) mesi dalla scadenza del contratto.

ART. 4 - CONSEGNA/RICONSEGNA DEI LOCALI

All'atto della consegna dei locali verrà redatto in contraddittorio apposito "verbale di consegna", dei locali e relative pertinenze. Tale verbale farà parte integrante dei documenti contrattuali anche se non materialmente allegato e conservato agli atti di ufficio.

Sui locali e gli impianti messi a disposizione, il conduttore non potrà vantare diritto alcuno che non sia l'uso stesso e con l'osservanza di tutte le disposizioni previste dal Codice Civile.

Al termine del contratto il conduttore dovrà riconsegnare quanto messo a sua disposizione dal Comune nelle medesime condizioni rilevate all'atto della consegna, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, impegnandosi ad eseguire le riparazioni e le sostituzioni causate anche da incuria, trascuratezza o da utilizzo non appropriato.

All'atto della riconsegna, dovrà essere redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale: le eventuali difformità riscontrate rispetto al corrispondente verbale di riconsegna saranno oggetto di valutazione economica e gli importi saranno addebitati al conduttore. Qualora venga accertato che lo stato di usura degli spazi consegnati in uso abbia subito un degrado sensibilmente superiore a quello ritenuto normale, il conduttore dovrà provvedervi direttamente ovvero rimborsare all'Amministrazione la spesa sostenuta.

Ad espressa deroga dell'art. 1592 (Miglioramenti) e dell'art. 1593 (Addizioni) del Codice Civile, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite alla proprietà, senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso dell'Amministrazione, salvo che quest'ultima pretenda dal conduttore, anche nel corso della concessione per quelle non autorizzate, il ripristino dei locali nello stato in cui questo li ha ricevuti.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE E SPESE DI GESTIONE

Il canone annuo di concessione risulterà dall'applicazione del rialzo d'asta offerto dal soggetto aggiudicatario sul valore posto a base di gara di € 7.860,00, oltre all'IVA.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali posticipate, con le modalità che verranno indicate al Concessionario dal Comune concedente.

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

A carico del concessionario graveranno, oltre al canone ricognitorio come definito in sede di offerta, anche tutte le utenze, la TARI, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per arredi e attrezzature e ogni spesa gestionale connessa all'attività.

ART. 6 - ONERI ED IMPEGNI A CARICO DEL CONDUTTORE

Oltre a quanto specificatamente previsto negli articoli del presente atto, restano a carico del conduttore gli obblighi di seguito indicati:

- utilizzare l'edificio di Via Monte Cavallo n° 3, esclusivamente per lo svolgimento delle attività di Nido e per gli eventuali altri servizi integrativi/sperimentali previsti dal progetto;
- ottenere l'autorizzazione all'esercizio del servizio ai sensi della L.R. 20/2005 e del relativo Regolamento approvato con Decreto Regionale n. 230 del 04/10/2011 e mantenerla fino al termine della concessione;
- ottenere l'accreditamento Regionale come indicato dalla L.R. 20/2005 e del relativo Regolamento approvato con Decreto Regionale n. 230 del 04/10/2011 e recepiti dal Comune di Pordenone con Delibera della Giunta n. 25/2020 del 05/02/2020, entro 120 giorni dalla firma del contratto e mantenerla fino alla fine della concessione;
- qualora la Regione autonoma Friuli Venezia Giulia dovesse emanare nuovi provvedimenti di qualsiasi tipo per disciplinare l'accreditamento; il soggetto che intraprenderà il servizio di gestione del nido dovrà adeguarsi ed ad essere accreditato nelle forme e con le modalità previste dalla Regione;
- rivolgere in via prioritaria le attività di nido ai residenti nella città di Pordenone. Qualora i posti nido non fossero coperti da bambini residenti potranno essere ammessi anche i non residenti;
- pubblicare la Carta dei Servizi del servizio in oggetto, prima dell'avvio delle attività di nido, contenente tutti gli impegni assunti in fase progettuale;
- attivare e gestire i servizi secondo quanto previsto dal proprio progetto. Per il prioritario servizio di gestione del nido l'attivazione dovrà avvenire non oltre il mese di settembre 2021 e per eventuali altri servizi integrativi/sperimentali non oltre il mese di gennaio 2022;
- sostenere tutte le spese relative alle utenze;
- sostenere tutte le spese relative alla fornitura di tutti gli arredi e attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività previste nel progetto;
- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e delle relative pertinenze nonché alla loro corretta utilizzazione compatibilmente con le disposizioni di legge. Qualsiasi intervento manutentivo straordinario dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale;
- ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione degli interventi straordinari e nel caso di interventi di tipo impiantistico produrre la relativa dichiarazione di conformità prevista dalla normativa vigente;
- ottemperare a tutto quanto previsto ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.Lgs. 09 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. "Testo unico sulla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" nei confronti dei propri dipendenti e dei soggetti che opereranno all'interno dell'immobile oggetto della presente concessione;
- ottemperare alla normativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del GDPR 679/2016;
- comunicare il nominativo del responsabile per la sicurezza;

Resta inteso che la realizzazione di quanto dichiarato nel progetto costituirà un vincolo contrattuale. Eventuali modifiche saranno ammesse non prima del 3° anno contrattuale, sempre comunque nel rispetto degli elementi ritenuti importanti per l'Amministrazione, come esplicitati nel presente documento e fatta salva la preventiva visione dell'Amministrazione per le dovute verifiche ed il relativo nulla osta.

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

Il servizio di asilo nido che sarà intrapreso nell'edificio di via Monte Cavallo, 3, può essere gestito solo dal conduttore. Le attività integrative e/o sperimentali, indicate nel progetto, svolte eventualmente dai componenti della rete sociale che affiancherà il soggetto, che intraprenderà il servizio di nido ricadono comunque sotto la responsabilità del conduttore stesso. Nuove attività che si dovessero aggiungere nel corso degli anni debbono essere concordate con il Servizio Nidi del Comune di Pordenone. La responsabilità di tutte le attività di progetto che si svolgeranno nell'edificio ricade comunque completamente sul conduttore. L'edificio non può essere concesso a terzi per la gestione di attività non previste dal progetto. Sono vietate la sub concessione totale o parziale dell'edificio, l'affidamento totale o parziale dell'edificio in comodato ad altro soggetto, la cessione del contratto di concessione amministrativa.

Art. 8 - CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia degli obblighi previsti in concessione, il concessionario deve costituire cauzione definitiva pari ad una annualità del canone di aggiudicazione. La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pordenone.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogni qualvolta il Comune procede alla sua escussione, anche parziale.

ART. 9 – ATTIVITA' DI CONTROLLO

Il conduttore autorizza fin d'ora il Comune ed i suoi incaricati ad effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi di controllo per constatare le modalità d'uso dei beni e per la verifica degli impianti, nonché quelli relativi alla verifica del possesso/mantenimento dei requisiti di autorizzazione/accreditamento dei servizi. Il conduttore dovrà inoltre, su richiesta specifica dell'Amministrazione, produrre tutta la documentazione ritenuta necessaria dal Comune stesso per la verifica dell'adempimento degli oneri contrattuali.

ART. 10 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

A) RESPONSABILITÀ

Il conduttore è costituito custode dei beni immobili concessi dal Comune ed è responsabile sia verso il Comune che verso i terzi di ogni abuso, trascuratezza o uso improprio dei locali, degli impianti di proprietà comunale concesse.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi degli eventuali danni diretti o indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi di terzi in conseguenza anche di furti.

Il conduttore, inoltre, esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a cose e/o persone (dipendenti e terzi) derivanti dall'esercizio dell'attività svolta, nonché a seguito di utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore stesso.

Il conduttore dovrà predisporre e mantenere in perfetta efficienza, a sua cura e spese, tutto quanto necessario in materia di prevenzione incendi ed infortuni secondo le disposizioni di legge e rispettare tutte le vigenti norme e prescrizioni, ed ogni necessaria cautela, in materia di gestione e controllo della sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro. Inoltre il conduttore non potrà introdurre e tenere nella proprietà comunale di cui trattasi materiali facilmente infiammabili ed esplosivi o comunque materiali che possano costituire pericolo sia per l'immobile che per le persone.

Il conduttore, per tutta la durata contrattuale, esonera il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità inerente il rilascio di autorizzazioni e concessioni che tutte le autorità competenti (Amministrazioni pubbliche - ASFO - Vigili del Fuoco - ecc.) dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività oggetto della concessione: tali autorizzazioni, nessuna esclusa, saranno a totale carico del conduttore, comprese quelle relative ad eventuali modifiche dell'immobile e degli impianti. Allo stesso modo, il conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per interruzioni incolpevoli di qualsiasi servizio.

B) ASSICURAZIONI

E' a carico del conduttore la responsabilità per il risarcimento di danni derivanti ai beni dati in concessione e a persone in dipendenza dell'uso dei beni medesimi, obbligandosi il conduttore a tenere sollevato ed indenne il Comune.

L'affidatario prima della sottoscrizione del contratto concessorio, e comunque prima della consegna dell'immobile e relative pertinenze, è tenuto a stipulare con primaria compagnia di assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione:

A) Polizza R.C.T. – R.C.O. con un massimale unico e per sinistro non inferiore a € 3.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata della concessione. La polizza dovrà inoltre espressamente annoverare tra i terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori, compresa la copertura per la somministrazione di cibi e bevande;

B) in alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di R.C.T. – R.C.O., già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui al punto A) che precede. In tal caso il concessionario dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per gli immobili e le attività correlate di cui al presente disciplinare, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche e il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

Di tale polizza dovrà essere consegnata copia al Comune.

Il presente obbligo costituisce elemento essenziale del contratto e la sua violazione comporterà la risoluzione per inadempimento del medesimo.

ART. 11 – RECESSO REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dal presente contratto il Comune di Pordenone, previa diffida ad adempiere - da comunicare con posta elettronica certificata PEC - e fatte salve le eventuali controdeduzioni da parte del conduttore da far pervenire entro 10 giorni dal ricevimento della diffida, potrà dichiarare la risoluzione del contratto, tramite comunicazione scritta e motivata, salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

Il contratto sarà risolto ipso iure in questi casi:

- la mancata accensione o rinnovo della polizza assicurativa nei termini previsti dal presente atto;
- il fallimento del conduttore;
- l'assenza di un piano della sicurezza;
- il mancato ottenimento entro i termini previsti dal presente atto, dell'autorizzazione al funzionamento, anche di eventuali servizi, sperimentali/integrativi qualora la loro decorrenza sia contestuale all'avvio del servizio di nido;
- il mancato ottenimento entro i termini previsti dal presente atto dell'accreditamento, anche di eventuali servizi, sperimentali/integrativi qualora la loro decorrenza sia contestuale all'avvio del servizio di nido.

In particolare, invece, sono possibili cause di risoluzione del contratto con preavviso di almeno 15 gg e tenendo conto della peculiarità del servizio primario di gestione del nido a tutela dell'utenza:

- la mancata assunzione dei dovuti interventi a tutela della sicurezza che possano dar luogo a seri rischi per l'incolumità delle persone;
- il mancato pagamento del canone, qualora siano decorsi inutilmente quindici giorni dal termine di scadenza;
- il mancato rispetto delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
- l'esecuzione di eventuali opere non autorizzate od effettuate in modo difforme da quello autorizzato;
- la mancata elaborazione e pubblicazione della Carta dei Servizi del nido, prima dell'effettivo avvio dei servizi, contenente tutti gli impegni assunti in fase progettuale ed in particolare quelli riferiti alla riserva di posti per i bambini residenti a Pordenone;
- la mancata ottemperanza alle Leggi, l'assenza di autorizzazioni dovute, l'inosservanza dei regolamenti regionali e/o comunali degli eventuali servizi integrativi/sperimentali;

- la mancata o parziale attivazione e gestione dei servizi secondo quanto previsto nella relazione tecnico-descrittiva;
- l'attivazione di servizi sperimentali/integrativi senza la dovuta autorizzazione al funzionamento e/o accreditamento qualora prevista;
- la revoca dell'autorizzazione al funzionamento e/o accreditamento, anche di eventuali servizi sperimentali/integrativi;
- l'utilizzo dei locali per finalità diverse da quelle previste nel progetto;
- il mancato rispetto del divieto di cessione del contratto di concessione;
- il mancato rispetto a quanto prescritto al precedente art. 7 "Destinazione d'uso e divieto di subconcessione".

Il Comune, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al conduttore con posta elettronica certificata PEC, assegnando un termine massimo di 10 giorni per fornire le giustificazioni e per le controdeduzioni e prevedendo un termine per rimuovere le cause correlate alla gravità e/o urgenza dei fatti contestati. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione potrà essere disposta con provvedimento dell'Amministrazione, fatto salvo per quest'ultima il diritto al risarcimento di eventuali danni. La cessazione del presente contratto avviene senza necessità di disdetta da parte del Comune alla scadenza naturale, fatta salva l'adozione degli appositi atti in caso di rinnovo, costituendo pertanto titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile.

Alla scadenza del contratto, in fase di rilascio dell'immobile, è escluso il pagamento di qualsiasi indennità di avviamento commerciale.

Il Comune potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico.

Il conduttore potrà procedere al recesso prima della scadenza contrattuale, dandone preavviso all'Amministrazione con lettera posta elettronica certificata PEC almeno 180 giorni prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; le relative spese saranno sostenute esclusivamente dal conduttore. Per ogni giorno di eventuale ritardo, dopo il decimo, nella riconsegna dell'immobile, il conduttore si obbliga a corrispondere, oltre all'ammontare del corrispettivo dovuto a norma dell'art. 1591 del Codice Civile, la somma di € 150,00 (centocinquanta/00) da aumentarsi rispetto alla data odierna in base alle variazioni dell'aggiornamento ISTAT, nell'intera misura del 100%, a titolo di penale, irriducibile, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno eventuale. Inoltre in ipotesi di esecuzione forzata dello sfratto, il conduttore dichiara fin d'ora che qualsivoglia bene (mobili, arredi, merci e quant'altro), che verrà rinvenuto nei locali da parte del Comune al momento del rientro in possesso dell'immobile, sarà da intendersi quale bene abbandonato dal concessionario, con diritto e facoltà per l'Amministrazione di disporne a proprio piacimento, con eventuali spese di rimozione e trasporto a carico esclusivamente del conduttore.

ART. 12 – CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero, insorgere relativamente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente atto, viene dichiarato competente in via esclusiva il Foro di Pordenone. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario. La registrazione avverrà a cura del concessionario.

ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti nel corso della presente procedura saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art. 13 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016, esclusivamente in funzione e per i fini della procedura stessa e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Titolare del trattamento è il Comune di Pordenone, nella persona del Sindaco pro-tempore, con sede in Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II, 64, e-mail sindaco@comune.pordenone.it.

Il DPO (Responsabile della protezione dei dati personali) incaricato è la ditta Onemore S.r.l, sede legale in via Carnia 1 – fraz. Rodeano Alto, 33030 Rive D'Arcano (UD), mail dpo@gruppopk.it, referente: signora Di Benedetto Francesca, tel. 0432.807545.

ALLEGATI:

_ Planimetrie 1-2 dello stabile di Via Monte Cavallo, 3 – Pordenone

IL DIRIGENTE
dott.ssa Flavia Leonarduzzi
F.to digitalmente

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LEONARDUZZI FLAVIA

CODICE FISCALE: LNRFLV58M44H816T

DATA FIRMA: 05/05/2021 14:41:17

IMPRONTA: 9E1D13286F983CF1DE02D3AB26F1800141DAF5E83F049178DE457E047A8E662B
41DAF5E83F049178DE457E047A8E662BC01FA3DD01AA740757C613822BC5B2F2
C01FA3DD01AA740757C613822BC5B2F2503F3E53C64D04128864149F84905780
503F3E53C64D04128864149F8490578049AF9321F95254D07A518D3067F02962