

Comune di Caltagirone

Area 3 – Servizio Patrimonio

Contratto di affidamento in locazione poliennale del complesso di proprietà comunale denominato “Baglio di Santo Pietro” sito in Largo Panzini in Santo Pietro, frazione di Caltagirone, come da progetto di riqualificazione selezionato con procedura di gara ad evidenza pubblica esperita in data ed aggiudicata alla Ditta [REDACTED].

L'anno duemilaventuno, il giorno [REDACTED] ([REDACTED]) del mese di [REDACTED], in Caltagirone, negli Uffici della III Area del Comune siti in Via Santa Maria di Gesù n.90, sono convenuti:

Il dirigente [REDACTED] e qui domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, che interviene alla presente stipula in qualità di Dirigente dell'Area III del Comune di Caltagirone, Codice fiscale Comune: 82000230878;

Il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED], che interviene alla presente stipula in qualità di [REDACTED], Codice Fiscale viene dichiarato essere: [REDACTED].

Premettono le parti:

- Che con Delibera di G.M. n. 124 del 18/06/2020 fu deciso lo svolgimento di una procedura di gara per la selezione di un Progetto, proposto da soggetti in possesso di comprovata esperienza e capacità tecnica e dei requisiti di legge, per la valorizzazione del complesso denominato “Baglio di Santo Pietro” sito in Largo Panzini i Santo Pietro, frazione di Caltagirone;

- Che per la selezione e la successiva realizzazione del progetto la Giunta Municipale ha inteso ricorrere alla collaborazione di un Soggetto terzo, in possesso delle autorizzazioni di legge e di comprovata esperienza e specifiche competenze, cui affidare la gestione delle aree citate secondo le modalità e le condizioni specificate nello schema di avviso pubblico pubblicato, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo dei Progetti e delle offerte pervenute, con costi e spese interamente a carico del soggetto affidatario, quindi senza alcun onere per il Comune di Caltagirone, dando mandato al Dirigente dell'Area 3 di porre in essere le azioni necessarie all'esecuzione della deliberazione;

- Che con Determina Dirigenziale n. 1008 del 17/12/2020 è stato approvato il Bando per la selezione di un Progetto di riqualificazione del Baglio di Santo Pietro da attuare per l'insediamento di attività, anche economiche, finalizzate alla valorizzazione ed al potenziamento dei servizi connessi alla fruizione del Borgo di Santo Pietro, lo schema di contratto da stipulare con l'aggiudicatario;

- che il superiore Bando è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito del Comune di Caltagirone dal 21/12/2020 al 21/012021;

- Che, esperita la procedura di gara ed i successivi controlli sul possesso dei requisiti e le dovute verifiche di legge, con Determina Dirigenziale n. [REDACTED] del [REDACTED] si è provveduto ad aggiudicare definitivamente l'affidamento di detti immobili individuati alle particelle catastali 53, 54, 35 e 51 del fg.281 e siti in Largo Panzini in Santo Pietro, frazione di Caltagirone, alla Ditta [REDACTED];

- Che pertanto occorre stipulare apposito contratto di affidamento in locazione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Caltagirone, come sopra rappresentato ed il signor [REDACTED], nelle loro qualità

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Il Dirigente [REDACTED], nella qualità affida in locazione al Sig. [REDACTED], che nella qualità accetta, il complesso immobiliare denominato Baglio di Santo Pietro individuato catastalmente nel Foglio di mappa 281 di Caltagirone, e specificatamente nelle particelle 53 e 54 per i fabbricati, estesi su una superficie lorda di mq 2.260, e nelle particelle 35 e 51 per i terreni per una superficie lorda di Ha 5,4970, sito nella frazione Santo Pietro, Largo Panzini, da destinare permanentemente a: [REDACTED]; secondo quanto contenuto nel progetto e nell'offerta economica presentate in sede di gara dalla Ditta.

Art. 2 – Il presente affidamento viene disposto secondo i termini di cui al Progetto definitivo dell'opera funzionale, contenente Relazione Tecnica, Identificazione economica dell'offerta, Computo metrico estimativo, Elenco prezzi, Quadro economico, Inquadramento territoriale e Cronoprogramma dell'intervento correlato al quadro economico, all'Elaborato Riepilogativo ed al Regolamento sulla conduzione e gestione delle aree allegati all'offerta ed accettati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 3 – Con la sottoscrizione del presente contratto gli immobili

oggetto dell'affidamento individuati catastalmente nel Foglio di mappa 281 di Caltagirone, e specificatamente nelle particelle 53 e 54 per i fabbricati, estesi su una superficie lorda di mq 2.260, e nelle particelle 35 e 51 per i terreni, per una superficie lorda di Ha 5,4970, ricompresi tra le vie: Largo Panzini, S.P.34, Via degli Achei, ed altri lotti di terreno di proprietà del Comune di Caltagirone, vengono consegnati in locazione all'affidatario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Art. 4 – La durata della locazione è stabilita in anni () decorrenti dalla data di stipula del presente contratto, soggetto ai disposti di legge, rinnovabile nei termini di legge; qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o PEC. E' escluso il tacito rinnovo. Il Comune si riserva, insindacabilmente, la facoltà di procedere in ogni tempo alla revoca dell'affidamento stesso in presenza di interesse pubblico collettivo sopravvenuto o nell'ipotesi in cui decida di alienare in tutto o in parte il bene oggetto della locazione.

Art. 5 – Si da atto che la cauzione prevista ai paragrafi 1 e 5.1 dell'Avviso di gara è stata prestata a mezzo di polizza fideiussoria n..... del..... dell'importo di € _____, calcolata con riferimento al valore del canone di locazione annuo stabilito nel verbale di aggiudicazione, moltiplicato per le annualità di durata del presente contratto, emessa da..... a favore di..... e che il locatario, ai

sensi del paragrafo 10 del Bando, ha stipulato polizza assicurativa N. _____ del _____ a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto, vandalismo, per un massimale pari ad € _____, ed una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata della concessione in locazione, il cui massimale è di _____ (almeno € 1.000.000,00).

Art. 6 - L'affidatario dovrà dare inizio all'intervento proposto in sede di offerta entro trenta giorni dalla consegna degli immobili, che avviene contestualmente alla stipula del presente atto, e dare corso all'iniziativa secondo il crono-programma di cui all'art. 2 di questo contratto.

Art. 7 - E' vietata ogni variazione d'uso nonché la sublocazione o cessione a terzi, a titolo gratuito o oneroso, di tutto o parte delle aree e dei manufatti presenti non espressamente autorizzate dal Comune concedente.

Art. 8 - Lo stato manutentivo delle aree assegnate sarà quello risultante alla data di consegna delle stesse, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Ogni intervento sarà eseguito a seguito di espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, e con oneri a totale carico del locatario. Il parere espresso dal Comune tramite i propri Uffici sarà vincolante sulla realizzazione degli interventi straordinari proposti dal locatario.

Art. 9 - Tutti gli adempimenti e le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario. Eventuali adeguamenti per la regolarizzazione amministrativa, tecnica e funzionale degli immobili e per la messa a norma di impianti tecnologici necessari ai fini dell'attività che verrà insediata saranno a totale carico del locatario. Ulteriori lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di allestimento a qualunque "titolo eseguiti", finalizzati a rendere idonei gli immobili alle attività cui saranno destinati, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Art. 10 - Tutte le spese di manutenzione ordinaria, energia elettrica, consumo dell'acqua potabile, telefono, rifiuti solidi urbani e di riscaldamento/climatizzazione, sono a carico dell'utilizzatore.

Art. 11 - Nella conduzione degli immobili il conduttore si impegna ad usare particolare diligenza mantenendo indenne il Comune da qualunque responsabilità od obbligo e lo manleva da ogni responsabilità derivante dall'uso degli immobili da parte di terzi e da richieste che, a qualunque titolo, siano avanzate nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente contratto.

Art. 12 - Al termine del periodo di affidamento tutte le opere realizzate, ritenute utili e in buone condizioni, resteranno di proprietà del Comune di Caltagirone, mentre quelle ritenute inutilizzabili saranno rimosse a carico dell'affidatario.

Art. 13 – Il deposito cauzionale versato dal conduttore a mezzo

assegno circolare intestato alla Tesoreria del Comune di Caltagirone datato [redacted] pari a € 1.330,00 verrà incamerato dal Servizio Patrimonio a scomputo del canone annuale di locazione dovuto.

Art. 14 – Il contratto dovrà essere eseguito facendo espressamente riferimento al progetto definitivo presentato dalla Ditta in sede di offerta in data [redacted] composto da Relazione tecnica, Identificazione economica dell'offerta, Computo metrico estimativo, Elenco prezzi, Quadro economico, Inquadramento territoriale e Cronoprogramma dell'intervento correlato al quadro economico, dall'Elaborato Riepilogativo e dal Regolamento sulla conduzione e gestione dei beni e servizi, depositati presso il Servizio Patrimonio che qui si intendono integralmente richiamati.

Art. 15 – Gli orari quotidiani di apertura e chiusura alla pubblica fruizione delle aree concordati ed accettati dal Comune saranno: per il periodo invernale dalle ore [redacted] alle ore [redacted] e per il periodo estivo dalle ore [redacted] alle ore [redacted]. Eventuali orari di apertura e/o chiusura differenti da quanto disciplinato dal presente articolo, derivanti da eventi eccezionali od occasionali, dovranno essere preventivamente concordati con il Comune di Caltagirone e da questi di volta in volta espressamente autorizzati.

Art. 16 – Le aree individuate nell'elaborato progettuale [redacted], saranno fruibili dalla cittadinanza, in relazione alla destinazione di progetto, durante gli orari di apertura al pubblico indicati al precedente art.15 e con le modalità ed i compensi stabiliti nel "Regolamento sulla conduzione e gestione dei beni e servizi"

presentato nell'offerta ed allegato al presente contratto.

Art. 17 – Il canone annuo di locazione, dell'importo di € [REDACTED] sarà versato con rate semestrali anticipate scadenti il 5 del primo mese del semestre di riferimento. A partire dal secondo anno della locazione il canone verrà incrementato mediante applicazione del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di operai e di impiegati.

Art. 18 – Tutti gli introiti derivanti dall'utilizzazione del complesso, ivi compresi i proventi dallo svolgimento di manifestazioni, attività ricreative, spettacoli pubblici, dall'uso di spazi pubblicitari interni, dallo sfruttamento economico delle aree utilizzabili a fini espositivi, commerciali, agricole e dai proventi derivanti dall'applicazione di tariffe per l'uso degli impianti, comunque derivanti dalla gestione delle aree date in locazione, spettano al locatario.

Art. 19 – Gli immobili vengono concessi con le seguenti prescrizioni obbligatorie, il cui mancato rispetto comporterà la revoca dell'affidamento e di ogni licenza, autorizzazione, per attività svolte all'interno dell'area:

a) obbligo di rispetto delle limitazioni in atmosfera nel rispetto della vigente normativa in materia;

b) obbligo di limitare le emissioni acustiche nel rispetto della vigente normativa in materia con obbligo di richiesta di specifica autorizzazione per lo svolgimento di eventuali manifestazioni musicali, spettacoli, ecc.;

c) obbligo di garantire quotidianamente l'accessibilità diurna,

antimeridiana e pomeridiana, secondo un calendario preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale;

d) obbligo di garantire il decoro e la pulizia del luogo, la cura e la manutenzione del verde, dei viali, degli accessi e di quant'altro facente parte della struttura anche in caso di temporanea o forzata sospensione delle attività;

e) obbligo di dotare l'area di idoneo sistema di sorveglianza e custodia anche nelle ore di chiusura notturna e nei periodi di temporanea o forzata sospensione delle attività;

f) rispetto degli obblighi retributivi, assicurativi e previdenziali a favore del personale impiegato a qualsiasi titolo nelle attività;

g) gestione diretta della pubblicità fonica e cartellonistica (fissa e mobile) all'interno del complesso espositivo;

h) pagamento di tutte le spese di gestione e delle utenze (canoni telefonici, consumi di energia elettrica, gas e acqua, etc.), inclusa la tassa raccolta rifiuti;

i) regolarizzazione tecnico amministrativa degli immobili, ivi compresi gli aspetti catastali, di destinazione d'uso, di agibilità, ambientali, ecc.

l) ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente (igienico sanitaria, antincendio, pubblico spettacolo, e quant'altro necessario per lo svolgimento delle attività proposte).

Art. 20 - Il Comune è sollevato da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale addetto, durante l'esecuzione delle attività in oggetto.

Art. 21 – L'affidatario dovrà sempre e comunque rispettare il diritto alle

pari opportunità ed al trattamento non discriminatorio, il diritto alla sicurezza e alla salute delle persone, i diritti dei lavoratori, gli assetti istituzionali, le norme giuridiche e le prassi amministrative, anche consuetudinarie; gli interessi pubblici; le politiche sociali, economiche e culturali, la trasparenza e correttezza, dei comportamenti imprenditoriali e pubblici, con particolare riferimento al divieto di pratiche corruttive, le autorità pubbliche degli Stati in cui i predetti soggetti operano, gli obblighi riguardanti la tutela dei consumatori, gli obblighi riguardanti la protezione dell'ambiente. La valutazione del mancato rispetto dei principi di cui ai precedenti articoli di questo contratto è compiuta sulla base di accertamenti recati da sentenze, decisioni, risoluzioni, inchieste, rapporti o altri atti ufficiali di autorità nazionali o internazionali. A tal fine l'Amministrazione può avvalersi di ogni fonte di informazione, ivi compresi i contributi conoscitivi forniti da organizzazioni non governative riconosciute a livello internazionale e da associazioni e centri di ricerca presso di esse accreditate.

Art. 22 – Sono a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario di cui sopra tutte le spese relative e conseguenti il presente atto, nessuna esclusa o eccettuata.

Art. 23 – Il Comune di Caltagirone, per mezzo di suoi incaricati, ha facoltà di accedere liberamente all'impianto, anche senza preavviso, durante tutto il periodo di locazione per controlli, ispezioni, per verificare il buon andamento della gestione e della conduzione, anche predisponendo visite, sopralluoghi o quant'altro venga ritenuto di volta in volta necessario per accertare l'utilizzo del complesso e di tutte le

condizioni pattuite nel contratto.

Art. 24 – Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio agli articoli del Codice Civile ed alle norme e regolamenti vigenti sulla specifica materia.

Art. 25 - Per eventuali controversie nascenti dal presente comodato, le parti designano quale Foro competente quello di Caltagirone, rimando esclusa la competenza arbitrale.

Art. 26 – L'Amministrazione informa espressamente l'affidatario che, ai sensi della vigente normativa europea sul trattamento dei dati personali, tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia. Il locatario dichiara di prenderne atto ed autorizza il relativo trattamento.

Redatto in doppio originale su fogli a modulo continuo, resi legali da marche da bollo di Euro 16,00 di cui occupa facciate n. __ questa compresa, viene letto firmato e sottoscritto.

Il Dirigente della III Area del Comune di Caltagirone

Il Locatario