

**Comune di Caltagirone**

**Area 3 – Servizio Patrimonio**

Contratto di affidamento in locazione di immobili ubicati in Via Degli Achei 2 in Santo Pietro, frazione di Caltagirone, ricadenti in zona “SIC – Sito di Interesse Comunitario”, da destinare all’insediamento di attività, anche economiche, finalizzate alla valorizzazione e fruizione del Borgo di Santo Pietro ed al potenziamento dei servizi ad essa connessi da parte della cittadinanza, alla Ditta \_\_\_\_\_.

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

Il dirigente \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, che interviene alla presente stipula in qualità di \_\_\_\_\_, Codice Fiscale viene dichiarato essere: \_\_\_\_\_.

Premettono le parti:

- Che che con Delibera di G.M. n. 25 del 09/03/2020 è stato approvato lo schema di avviso per l’affidamento in locazione di due immobili individuati catastalmente nella particella 49 del foglio 281, per una consistenza complessiva di circa mq 400, da destinare all’insediamento di attività, anche economiche, finalizzate alla

valorizzazione e fruizione del Borgo di Santo Pietro ed al potenziamento dei servizi ed essa connessi da parte della cittadinanza;

- Che per la realizzazione del progetto 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 allegato alla Delibera di Giunta Municipale n.25 del 09/03/2020, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo 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, in esecuzione della Determina Dirigenziale n. 205 del 01/03/2021, il superiore Avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito del Comune di Caltagirone dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;

- Che, esperita la procedura di gara ed i successivi controlli sul possesso dei requisiti e le dovute verifiche di legge, con Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è provveduto ad aggiudicare definitivamente l'affidamento di detti immobili individuati alla particella 49 del fg.281 e siti in Via Degli Achei n. 2 in Santo Pietro, frazione di Caltagirone, alla Ditta \_\_\_\_\_;

- 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 \_\_\_\_\_, nelle loro qualità

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1** – Il Dirigente \_\_\_\_\_, nella qualità affida in locazione al Sig. \_\_\_\_\_, che nella qualità accetta, i due immobili individuati catastalmente nella particella 49 del foglio 281, ciascuno avente consistenza di circa 200 mq, per complessivi 400 mq circa, siti nella frazione Santo Pietro, Via degli Achei n. 2 da destinare permanentemente all'insediamento di attività, anche economiche, finalizzate alla valorizzazione e fruizione del Borgo di Santo Pietro ed al potenziamento dei servizi ed essa connessi da parte della cittadinanza, 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 all'offerta della Ditta accettata dall'Amministrazione Comunale ed in particolare dall'elaborato descrittivo composto da Relazione tecnica, Piano economico-finanziario e quadro economico, Inquadramento territoriale e Cronoprogramma degli interventi, all'Elaborato Riepilogativo ed al Regolamento sulla conduzione e gestione delle aree.

**Art. 3** – Con la sottoscrizione del presente contratto gli immobili oggetto dell'affidamento aventi ampiezza totale complessiva di mq 400,00 circa, costituita da n. 2 unità immobiliari indipendenti, inseriti nella particella 49 del foglio 281 avente consistenza di Ha 1,19,

ricompresa tra la via 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 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto, soggetto ai disposti di legge, rinnovabile nei termini di legge, salvo rescissione anticipata per il venir meno dello scopo sociale per cui è stata concessa l'area con il suo contenuto. 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 € \_\_\_\_\_ pari al valore del canone di locazione annuo offerto 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 € \_\_\_\_\_, valore stimato in relazione all'importo dell'investimento, ai tempi di realizzazione dell'intervento ed alla durata dell'affidamento,

come indicati negli elaborati allegati all'offerta, e giudicato congruo ed approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune, 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 \_\_\_\_\_ pari a €. 268,00 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 \_\_\_\_\_ composto da Relazione tecnica, Piano economico-finanziario e quadro economico, Inquadramento territoriale e Cronoprogramma degli interventi, all'Elaborato Riepilogativo ed al Regolamento sulla conduzione e gestione delle aree allegati all'offerta ed accettati dall'Amministrazione Comunale, 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 \_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ e per il periodo estivo dalle ore \_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_. 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 \_\_\_\_\_, 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 € \_\_\_\_\_ 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 di

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