

**AFFIDAMENTO A TERZI, MEDIANTE LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI, DEL COMPLESSO DENOMINATO CENTRO DELLA NAUTICA, UBICATO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, FRAZIONE DI VADA**

**SCHEMA CONTRATTO LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE**

**REV. 07.03.2019**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**

**Provincia di Livorno**

**00118800499**

**Repertorio n.....del.....**

**1) COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**

**2) \_\_\_\_\_**

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE (DI VALORIZZAZIONE) EX**

**ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 CONV. CON MOD. E INT. DALLA L. N.**

**410/2001 E SS.MM.II. \_\_\_\_\_**

L'anno 201\_ (duemila \_\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_)

del mese di \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_, avanti a me, \_\_\_\_\_, autorizzato/a a rogare nell'interesse

del \_\_\_\_\_ gli atti in forma pubblica amministrativa, senza

l'assistenza di testimoni, non richiesta dalla legge, dai parenti né da

me \_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

1) \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ e domiciliato

per la carica presso il Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire in

questo atto e di stipularlo non in proprio, ma in qualità di DIRIGENTE del

SETTORE " \_\_\_\_\_" del Comune di Rosignano Marittimo (di seguito

denominato anche "locatore"), settore cui afferisce l'oggetto del presente

contratto, giusto disposto dell'art. 107, del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 5

dello Statuto dell'Ente, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e

dei Servizi del Comune di Rosignano Marittimo, e del provvedimento di

conferimento incarico dirigenziale del Sindaco n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di

seguito denominato anche Ente proprietario; dichiara, inoltre, di intervenire in nome e per conto della Provincia di Livorno in esecuzione di quanto previsto nella Convenzione Rep. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

2) \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella qualità di legale rappresentante dell'impresa \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ codice

fiscale \_\_\_\_\_ e partita IVA \_\_\_\_\_ quale impresa in forma singola (ovvero, alternativamente, in caso di aggiudicazione a raggruppamento temporaneo)

capogruppo mandataria del raggruppamento temporaneo di tipo \_\_\_\_\_ costituito tra essa stessa e le seguenti imprese mandanti:

1- impresa \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ e partita IVA \_\_\_\_\_;

2- \_\_\_\_\_;

3- \_\_\_\_\_;

di seguito nel presente atto denominato semplicemente "conduttore" o "locatario".

I predetti componenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma, io \_\_\_\_\_ rogante sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in conformità del disposto dell'art.48 della Legge Notarile e mi chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

### **PREMESSO**

- CHE il Comune di Rosignano Marittimo e la Provincia di Livorno sono

proprietari rispettivamente del 75% e del 25%, di un complesso immobiliare denominato Centro della Nautica, ubicato nella frazione di Vada, come meglio di seguito descritto e individuato con colorazione gialla nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A);

- CHE il bene appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Rosignano Marittimo e della Provincia di Livorno, per la rispettiva quota di proprietà;

- CHE con Deliberazione C.C. n. 54 del 31/07/2018, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) e il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2018-2020, l'immobile di cui trattasi è stato individuato tra i beni di proprietà comunale non destinati a finalità istituzionali e, pertanto, suscettibile di valorizzazione;

- CHE con Deliberazione C.P. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la Provincia di Livorno ha, a sua volta, approvato l'avvio del percorso di valorizzazione in oggetto;

- CHE il Comune, con Deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha stabilito di attivare una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento a terzi dell'immobile in questione mediante locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis");

- CHE, analogamente, la Provincia, con Deliberazione G.P. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha stabilito di attivare una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento a terzi dell'immobile in questione mediante locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici ai sensi dell'art. 3 bis;

- CHE con convenzione del \_\_\_\_\_, sono stati disciplinati i rapporti tra il Comune di Rosignano Marittimo e la Provincia di Livorno in merito all'espletamento della gara per l'affidamento del complesso in oggetto e ai rapporti tra gli enti comproprietari nel periodo di durata del contratto di locazione;

- CHE in ottemperanza a quanto sopra, il Comune di Rosignano Marittimo ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione tramite locazione di valorizzazione a titolo oneroso dell'Immobile ai fini del recupero e riuso dello stesso, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001;

- CHE con decreto dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli atti di gara;

- CHE in data \_\_\_\_\_ è stato pubblicato il bando di gara;

- CHE la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: \_\_\_\_\_;

- CHE all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario il/la \_\_\_\_\_, il/la quale ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali caratteristiche: \_\_\_\_\_;

- CHE con decreto dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è provveduto all'aggiudicazione della locazione in oggetto;

- CHE è stato acquisito il DURC ai sensi del D.M. 30 gennaio 2015, dal quale risulta che il Conduttore è in regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;

- CHE si è ottemperato agli adempimenti previsti dal D. Lgs. n. 159/2011;

- CHE l'immobile viene concesso nello stato di fatto e diritto in cui si trova;

- CHE \_\_\_\_\_

- CHE si è stabilito di addivenire in data odierna alla definizione della locazione di valorizzazione mediante apposito atto in forma pubblica amministrativa.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

I componenti, nelle rispettive qualità e rappresentanza, convengono e stipulano quanto segue.

### **Art. 1 - PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI**

Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma 2 e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo. Sono richiamati nel presente atto:

- a. Avviso di gara e relativa documentazione allegata;
- b. Offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;
- c. Offerta economico/temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara, ivi compreso il piano economico-finanziario.

### **Art. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, il Comune di Rosignano Marittimo e la Provincia di Livorno, come sopra rappresentati, concedono in locazione, a titolo oneroso, al Conduttore l'immobile in oggetto, ai fini della valorizzazione ed utilizzazione economica dello stesso ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, per destinarlo a \_\_\_\_\_.

L'immobile di cui trattasi - identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 110 part. 543 sub 604 categoria D/7 e sub 605 categoria D/8, come rappresentato nelle planimetrie catastali allegata al

presente atto (Allegato B) si compone di:

- un capannone, composto da un unico vano di notevole altezza (variabile da 9,15 a 12,80 mt) e una superficie coperta di mq. 722,00;

- un fabbricato polivalente, già destinato ad attività ricreative e culturali (bar, sala convegni/riunioni, uffici) con una superficie complessiva di mq 470,00 oltre a ulteriori mq 67 di tettoia;

- un piazzale esterno, in parte destinato a spazio espositivo, della superficie di circa mq. 7300.

Il Conduttore, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna a:

a) realizzare gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per l'uso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara, assumendosi espressamente ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

b) esercitare l'uso e il godimento dell'Immobile per la durata della presente locazione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso del bene – come proposta in sede di gara - e nel rispetto dei caratteri storici, del valore simbolico e identitario del bene, nonché del paesaggio e dell'ambiente in cui lo stesso è inserito;

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara, le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili a consentire l'innesco di un processo duraturo di sviluppo locale;

d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al

successivo Art. 12.

e) provvedere, a sua cura e spese, al termine dei lavori previsti nel progetto, alla consegna agli uffici comunali delle certificazioni degli impianti, nonché all'aggiornamento catastale di tutto il complesso immobiliare, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici, nonché alla predisposizione dell'attestazione energetica (se dovuta);

f) garantire la presenza di un percorso carrabile che consenta al gestore della telefonia mobile di effettuare eventuali interventi di manutenzione dell'impianto presente a margine del piazzale.

La locazione di valorizzazione prevede:

- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici);

- eventuale realizzazione di nuovi volumi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, necessari per le attività proposte nella riqualificazione;

- esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso proposto in sede di offerta;

- mantenimento della ciminiera come testimonianza storica dell'area e messa in sicurezza della stessa.

Ogni intervento previsto dovrà essere realizzato in linea con le caratteristiche architettoniche delle strutture presenti nell'area, ben inseriti nell'ambiente, e nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione



sono da intendersi a completa cura e spese del conduttore.

Resta inteso che qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte del Comune di Rosignano Marittimo, fermo restando che la realizzazione di quanto progettato dovrà comunque ottenere tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi i nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Il conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune e della Provincia. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti degli Enti nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modificano anche sostanzialmente.

Indipendentemente dal tipo di attività proposta, è fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione dell'intera struttura, l'installazione di slot machine o quant'altro di similare e lo svolgimento di attività che possano ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse.

### **Art. 3 - CONSEGNA DEL BENE**

L'Immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii., l'unità immobiliare in oggetto è classificata in classe \_\_\_\_\_, e a tal fine si allega il relativo attestato di prestazione energetica.

Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso

completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo.

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico, nonché dello stato degli impianti e si impegna a provvedere, a sua cura e spese, a rendere il compendio conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.

Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte degli Enti proprietari e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne gli enti proprietari da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "Verbale di Consegna").

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custode del bene.

Alla cessazione della locazione, il Conduttore dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, secondo capoverso, lettera c).

Costituiscono parte integrante della presente locazione le dotazioni fornite dal Comune e dalla Provincia, come individuate nel verbale di consegna sopra citato. Tali beni dovranno essere mantenuti, per l'intera durata della locazione, in perfetto stato di utilizzo e di manutenzione, rinnovati in caso

di necessità e riconsegnati al Comune, alla scadenza della locazione, perfettamente funzionanti.

#### **Art. 4 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, viene qui ad instaurarsi tra gli Enti Proprietari e il Conduttore, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 tranne quelle espressamente richieste nella documentazione di gara.

#### **Art. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione, sulla base di quanto offerto in sede di gara, avrà durata di \_\_\_\_\_ anni e \_\_\_\_\_ mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto. E' esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

È fatta salva la possibilità di concordare tra le parti una diversa durata qualora le prescrizioni imposte dagli Enti preposti ai fini del rilascio dei rispettivi nulla osta siano tali da incidere sull'equilibrio del Piano Economico Finanziario offerto in sede di gara e facente parte integrante del presente atto. In questo caso, la nuova durata sarà determinata, di comune accordo, individuando un nuovo termine proporzionato alla riduzione o all'incremento dell'investimento necessario al conduttore per adempiere alle prescrizioni imposte, fermo restando che la durata

complessiva della locazione non può comunque eccedere 50 anni.

Qualora le parti non pervengano ad alcun accordo sul punto, la locazione si intenderà risolta senza che il conduttore possa pretendere alcun risarcimento o indennizzo di sorta e senza che gli Enti proprietari possano avanzare alcuna pretesa, fatta eccezione per la corresponsione del canone di cui all'art. 12.

È fatta, altresì, salva la possibilità di concordare tra le parti una diversa durata, anche se già rideterminata ai sensi del precedente capoverso, qualora sia proposta dal conduttore la realizzazione, ai sensi del successivo art. 6, di interventi ulteriori rispetto a quelli autorizzati ed oggetto della presente locazione, comportanti investimenti a carico del conduttore tali da incidere sull'equilibrio del Piano Economico Finanziario prodotto in sede di gara e facente parte integrante del presente atto, sempre che non sia concordata, tra le parti, la corresponsione di un indennizzo, a favore del conduttore e al termine della locazione, pari al valore residuo dell'opera aggiuntiva realizzata non ancora ammortizzato, come risultante dal piano di ammortamento presentato.

Nel caso di revisione del termine, la nuova durata sarà determinata, di comune accordo, in maniera proporzionale all'ammortamento dei nuovi investimenti sulla base del Piano Economico Finanziario, fermo restando che la durata complessiva della locazione non può comunque eccedere 50 anni. Qualora le parti non pervengano ad alcun accordo sul punto, l'investimento non sarà consentito.

Ai fini della rideterminazione della durata, del canone e/o dell'indennizzo nei casi sopra indicati, il conduttore dovrà rimettere un nuovo piano

economico finanziario e piano ammortamento aggiornati, che dovranno essere approvati dagli Enti proprietari e costituire allegati parte integrante e sostanziale di apposito addendum al presente atto.

Il conduttore si impegna a depositare tutti gli atti necessari all'avvio del rilascio delle autorizzazioni e permessi entro 6 mesi dalla stipula del presente contratto.

La realizzazione dei lavori di riqualificazione avverrà in costanza di gestione e si concluderà entro il termine massimo di tre anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni.

La mancata conclusione dei lavori di riqualificazione, per qualunque motivo imputabile al conduttore, costituirà causa di risoluzione della presente locazione.

Alla scadenza non spetterà al Conduttore alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, attrezzature, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Conduttore che dovrà restituire il bene perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune e la Provincia. Qualora il conduttore, alla scadenza della locazione, non provveda a sgomberare i locali da mobili, arredi, attrezzature e materiali, tutti questi rimarranno di proprietà degli Enti senza che il conduttore possa pretendere alcun compenso.

Un anno prima del termine della locazione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici dell'immobile, le cui risultanze saranno riportate in un

verbale, redatto a cura del Comune in contraddittorio con il conduttore, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso. Qualora in tale sede venga constatato uno stato delle opere e degli impianti non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Comune al momento della restituzione dell'immobile, il conduttore è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della locazione. In difetto, il Comune potrà escutere la garanzia di cui all'art. 19.

Alla scadenza della locazione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto in contraddittorio tra le parti e che dovrà dare atto del verbale redatto l'anno precedente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, gli Enti proprietari riacquisteranno la detenzione dell'Immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dal conduttore con i terzi.

#### **Art. 6 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

La valutazione positiva del progetto da parte della commissione giudicatrice rispetto ai parametri riguardanti l'aspetto estetico e funzionale delle strutture, nonché la successiva aggiudicazione, non costituiscono approvazione da parte del Comune di Rosignano Marittimo e della Provincia di Livorno. Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, il conduttore dovrà sottoporre, a propria cura e spese, la proposta progettuale all'approvazione di tutti gli Enti competenti e le scelte relative agli

interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi. Il conduttore non potrà pretendere alcun indennizzo o risarcimento da parte degli Enti proprietari nel caso di diniego all'ottenimento dei necessari nulla osta/titoli abilitativi/permessi o prescrizioni che possano incidere anche sostanzialmente sul progetto presentato in sede di gara.

Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistico-edilizie ed impiantistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi ove dovuti, dando tempestiva e formale comunicazione al Comune dell'inizio dei relativi lavori. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli Interventi. La mancata osservanza da parte del conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del contratto.

Il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche) e per l'esercizio delle Attività di cui al precedente Art. 2, per tali

intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Condattoe la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

Gli Interventi saranno realizzati dal Condattoe anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Condattoe in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Condattoe. Gli Interventi dovranno essere eseguiti entro 36 mesi dal rilascio del permesso a costruire, secondo la tempistica contenuta nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara, fermo restando che la documentazione necessaria al rilascio del permesso a costruire dovrà essere depositata entro sei mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna del bene.

Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Condattoe, pena la risoluzione della locazione.

Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di \_\_\_\_\_ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già approvati dagli Enti proprietari con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Condattoe riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi,



potranno essere introdotte previo consenso degli Enti proprietari e non

potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e

nell'ammontare del canone salvo quanto previsto al precedente art. 5.

Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere

realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle

approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi

competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione

dell'Immobile.

Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della locazione,

automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e, pertanto,

ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore si

intenderà oggetto della presente locazione.

Eseguiti gli Interventi, l'Immobile dovrà essere utilizzato dal Conduttore,

fino alla scadenza e/o cessazione della presente locazione, ai soli fini

dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, secondo

capoverso, lett.c).

#### **Art. 7 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E**

##### **NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

Il Conduttore, manlevando espressamente gli Enti proprietari da ogni

onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a

pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ad osservare

e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal

Conduttore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari,

comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di

esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e

di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Per l'esecuzione dei lavori il Condatore si dovr  avvalere esclusivamente di imprese qualificate.

Gli Enti proprietari resteranno, comunque, estranei ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Condatore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Condatore di manlevare e tenere integralmente indenne gli Enti proprietari da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Condatore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilit  circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso gli Enti proprietari sollevati da ogni e qualsiasi responsabilit  al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Condatore stesso.

#### **Art. 8 - VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO DEI LAVORI**

L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte del Comune, ai fini dell'accertamento:

i. della conformit  degli stessi ai Progetti (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella proposta progettuale, sia la progettazione definitiva e/o esecutiva predisposta e realizzata a cura del Condatore, a termine del precedente Art. 6);

ii. del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel crono programma

di cui alla Proposta progettuale presentata in sede di gara;

iii. della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli interventi e dell'Immobile.

Il Conduttore dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di risoluzione, i sopralluoghi che gli incaricati dell'Ente – con preavviso di almeno 7 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari. Sono comunque fatti salvi i controlli e verifiche previste dalla normativa vigente in materia di repressione abusi edilizi (DPR.380/2001 e LRT.65/2014).

#### **Art. 9 - ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO**

#### **REGOLARITÀ**

Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6, il Conduttore sarà tenuto a trasmettere al Comune la documentazione attestante la conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica, aggiornamenti catastali). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore.

Il Comune si riserva, anche in contraddittorio con il Conduttore, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, secondo capoverso, lett.c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti degli Enti proprietari alla garanzia e agli obblighi di cui

agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

**Art. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.**

**MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI**

**REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Nell'eventualità che le autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 6 e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, gli Enti proprietari avranno titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potranno fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il contratto si intenderà "ipso iure" risolto. Nulla sarà dovuto al Conduttore, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 22, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 11.

Nelle evenienze di cui sopra, nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conduttore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento di autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione degli Enti proprietari e preventiva valutazione di congruità da parte degli stessi dei relativi costi.

Ove le evenienze di cui sopra siano imputabili a fatto e colpa del

Conduttore, gli Enti proprietari, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avranno diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 19.

Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 6, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dagli Enti proprietari in ragione delle circostanze, pena la risoluzione "ipso iure" del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 19, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

È fatto salvo per gli Enti proprietari il diritto di pretendere il ripristino dell'immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale. È fatto salvo per gli Enti proprietari, inoltre, il diritto di mantenere detti interventi. In entrambi i casi, nulla sarà dovuto a titolo di indennizzo o rimborso per le relative spese sostenute.

#### **Art. 11 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE**

Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 23 e 24, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 10 e all'Art. 25, gli Enti proprietari acquisiranno, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella

determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Conduttore.

### **Art. 12 - CANONE DI LOCAZIONE**

La locazione è subordinata al pagamento del canone annuo offerto in sede di gara, pari ad € \_\_\_\_\_ oltre IVA se dovuta.

Il conduttore deve versare quanto dovuto secondo le modalità e scadenze che saranno preventivamente indicate dal Comune di Rosignano Marittimo, in 2 rate dello stesso importo e anticipate, pari a € \_\_\_\_\_.

*[eventuale] Per l'anno in corso l'importo del canone è pari a \_\_\_\_\_ da corrispondersi entro il \_\_\_\_\_.*

Il canone potrà essere rideterminato in caso di riduzione o prolungamento della durata della locazione, in relazione alle ipotesi previste nel presente atto e alla necessità di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione del complesso immobiliare.

Gli introiti della gestione deriveranno dall'esercizio delle attività previste nell'offerta presentata in sede di gara, il tutto ai prezzi di mercato.

Il canone sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Ente, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con riferimento all'indice mensile registrato nel mese di dicembre dell'anno precedente. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese

o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.

### **Art. 13 - CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE**

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività proposte in sede di gara, tenendo indenne gli Enti proprietari da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Alla scadenza della presente locazione, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà degli Enti proprietari di richiedere il subentro.

### **Art. 14 – ESONERO DI RESPONSABILITÀ**

Il Conduttore esonera gli Enti proprietari da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'immobile dato in locazione. A tal fine si impegna a produrre la cauzione e le polizze assicurative di cui ai successivi articoli 19 e 20.

Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne gli Enti proprietari da ogni conseguenza per la

inosservanza di essi.

Il Condatore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità degli Enti proprietari per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Condatore derivante da eventuali leggi o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa non imputabile agli Enti proprietari.

#### **Art. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e, pertanto, in deroga alle norme del codice civile e di quanto a tal proposito previsto dalla L. 392/1978 ss.mm.ii., il Condatore assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, secondo la vigente disciplina in materia (DPR.380/2001 e LRT 65/2014) alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e uso delle aree, delle opere e dei manufatti, comunque, compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara e di eventuali adeguamenti derivanti da nuove disposizioni normative e finalizzati a garantire la conformità della gestione dell'attività.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere comunicati agli Enti proprietari. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno



essere autorizzati preventivamente dagli Enti proprietari e per gli stessi il locatario dovrà acquisire tutti i titoli abilitativi e/o nulla osta necessari, ivi comprese le autorizzazioni da parte degli altri Organi competenti.

Ove si rendessero necessari lavori urgenti e indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax o pec, agli Enti proprietari e ai competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile.

Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte degli Enti proprietari, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività di cui all'Art. 2 del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per gli Enti proprietari al risarcimento del maggior danno.

Il locatario è tenuto a rispettare quanto previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., sia nell'esecuzione dei lavori oggetto della presente locazione, sia nello svolgimento delle attività di cui all'art. 2. Qualora affidi in appalto una o più prestazioni riferibili alla presente locazione assumerà il ruolo di committente ai sensi degli art. 26 e 90 del D. Lgs. 81/2008 e smi, nonché

di datore di lavoro per la parte attinente la gestione della struttura.

Gli Enti proprietari non garantiscono, ai sensi degli artt. 23 e 72 del D.Lgs. n. 81/2008 e delle altre disposizioni dello stesso decreto, la perfetta rispondenza delle attrezzature, impianti e strutture oggetto di locazione alle normative tecniche e di sicurezza vigenti per cui, prima dell'utilizzo degli stessi, il locatario dovrà effettuare tutte le verifiche necessarie ed eventualmente adeguare gli stessi alle normative applicabili, manlevando gli Enti proprietari da ogni e qualsiasi responsabilità legata al D.Lgs. n. 81/2008.

**Art. 16 - SVOLGIMENTO DELLE “ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO”. CUSTODIA E VIGILANZA.**

**RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2 secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

*[Se del caso: Fermo quanto previsto dal successivo art. 17, è fatta salva la possibilità per il Conduttore di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività economiche di cui al precedente Art. 2, nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Conduttore].*

Nello svolgimento delle predette Attività, il Conduttore, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenni gli Enti proprietari da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi

titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente locazione, il Conduttore opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità degli Enti proprietari alle medesime.

Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2 oggetto della presente locazione, rimanendo in ogni caso gli Enti proprietari sollevati da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenni gli Enti proprietari da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

Il Conduttore dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva gli Enti proprietari da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto di locazione e alle quali, in ogni caso, gli Enti proprietari sono e rimarranno assolutamente estranei, in fatto e in diritto.

Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del conduttore, al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Se

dovute per legge, sono egualmente a carico del Conduttore, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte.

#### **Art. 17 - SOCIETÀ DI SCOPO E AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLE**

##### **ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO**

Il Conduttore potrà costituire una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente locazione. Dal momento della costituzione, da comunicare tempestivamente al Comune, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di locazione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Anche nel caso di Raggruppamento Temporaneo o Consorzio, il Conduttore potrà costituire, successivamente alla sottoscrizione della locazione, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, esclusivamente tra i soggetti componenti il RT o Consorzio aggiudicatari, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare.

Il nuovo soggetto dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, subentrando all'aggiudicatario in tutti i rapporti e diventando locatario a titolo originario, e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già accettati dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del Raggruppamento Temporaneo o del consorzio.

I Raggruppamenti Temporanei o i Consorzi già costituiti potranno

sciogliersi solo successivamente al subentro del nuovo soggetto.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte degli Enti proprietari, subordinata alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di gara, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il conduttore, partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del conduttore fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.

Inoltre, qualora un mandante del Raggruppamento Temporaneo versi in condizioni economiche tali da pregiudicare la prosecuzione della gestione o sia dichiarato fallito, il mandatario del Raggruppamento può assumerne la relativa quota oppure può proporre al Comune la sostituzione di tale componente con altro soggetto imprenditoriale. La modifica della composizione del Raggruppamento Temporaneo dovrà essere formalizzata con apposito atto.

In tutti i casi, il subentro di terzi nella locazione in oggetto è subordinato all'autorizzazione preventiva degli Enti proprietari, alla presentazione di una nuova polizza fideiussoria intestata al soggetto subentrante in sostituzione della precedente che contestualmente verrà svincolata, nonché alla verifica del possesso dei requisiti già posseduti dal soggetto sostituendo, compresi i requisiti di moralità e capacità economico finanziaria e tecnico-professionale richiesti per l'affidamento della presente locazione, proporzionalmente alla quota da assumere, nel caso del raggruppamento.

Gli Enti proprietari, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione e delle dichiarazioni sostitutive del soggetto subentrante relative al possesso dei requisiti di cui al precedente periodo, potrà esprimere la non accettazione al subentro.

La mancata sostituzione del componente del Raggruppamento, comporta la risoluzione della locazione per perdita dei requisiti.

Analogamente, il mancato rispetto dell'obbligo di presentazione della cauzione di cui all'art. 19 e delle polizze di cui all'art. 20 intestate al nuovo soggetto, comporta la risoluzione del contratto.

*(Se del caso) Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il Condatto intendente affidare in gestione le seguenti attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene:*

L'affidamento in gestione è ammesso previa autorizzazione degli Enti proprietari subordinato al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'avviso di gara in capo al soggetto a cui le attività economiche sono affidate.

In caso di affidamento in gestione, il Condatto resta in ogni caso responsabile nei confronti degli Enti proprietari per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio per il cittadino affidate in gestione, sollevando gli Enti proprietari medesimi da ogni pretesa del subcontraente o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività affidate.

L'eventuale subcontraente è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Condatto con la

presente locazione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

## **Art 18 - FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE**

### **FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI**

Fermo quanto previsto all'Art. 17, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo / Società di scopo proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, gli Enti proprietari potranno consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) avvenuta ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9;
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura;
- c) presentazione della cauzione di cui all'art. 19 e delle polizze fideiussorie di cui all'art. 20 intestate al nuovo soggetto.

### Art. 19 - CAUZIONE A GARANZIA E PENALI

Contestualmente alla stipula del presente atto, il Condatore provvede a consegnare al Comune una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 (quarantotto) mesi, coerenti con il crono programma dei lavori, dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, con sede legale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) pari alla somma del 10% dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e del 10% dei canoni dovuti per il periodo di copertura, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal presente contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il regolare pagamento del canone. Tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita, a pena di risoluzione del contratto, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dalla presente locazione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo alla conclusione dei lavori e per tutta la residua durata della locazione. A tal fine il conduttore potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della locazione per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00)

*ovvero*

- una cauzione di validità pari a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) anni (non inferiore a cinque anni) per l'importo di Euro \_\_\_\_\_



( /00) che sarà prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della locazione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di risoluzione del presente contratto, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito e, comunque, non inferiore al 5% dell'investimento risultante dal piano economico finanziario.

Le predette cauzioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta degli Enti proprietari.

Eventuali inadempimenti contrattuali comportano, per ciascuna contestazione, l'applicazione di penali come di seguito indicato:

- mancato rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro: € 500,00
- mancato rispetto della normativa in materia di lavoro: € 500,00
- mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria: € 1.000,00; nel caso di ritardo nell'esecuzione di interventi di manutenzione che possono pregiudicare l'immobile, il Comune potrà sostituirsi nell'esecuzione degli stessi con successivo recupero dei costi sostenuti oltre ad eventuali ulteriori danni, rivalendosi anche sulla cauzione definitiva;
- mancato rispetto della normativa ambientale: € 300,00

▪ inadempimenti amministrativi (es. mancata trasmissione documenti, ecc.): € 100,00 per ogni inadempimento

▪ ritardo nell'esecuzione dell'adempimento: 1‰ del canone di locazione complessivo, per ogni giorno di ritardo, fino a un importo massimo pari al 10% del canone stesso per l'intero periodo, al raggiungimento del quale gli Enti proprietari potranno riservarsi la facoltà di procedere con la risoluzione del contratto;

▪ altri inadempimenti: € 100,00.

In caso di escussione parziale delle predette cauzioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Condatore si impegna a effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'esecuzione medesima, a pena di risoluzione del presente contratto.

Reiterati inadempimenti da parte del Condatore costituiscono motivo di risoluzione del contratto.

In tutti i casi di subentro di terzi o di costituzione di una società di scopo di cui agli artt. 17 e 18, il nuovo soggetto che sostituisce l'aggiudicatario dovrà provvedere a costituire in favore del Comune le cauzioni di cui sopra.

#### **Art. 20 - COPERTURE ASSICURATIVE**

Il Condatore consegna agli enti Proprietari contestualmente alla sottoscrizione del presente atto adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a) prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** a copertura di danni a persone e a cose, la

**Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO)** e per il

perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;

b) conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2 e per tutta la residua durata della locazione, la

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e

danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e

per il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dello stesso Immobile, con

massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto

massimale sarà incrementato dal Conduttore, ogni 5 anni, per una

percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per

ciascuno degli anni trascorsi.

Il Conduttore, prima di dare avvio all'attività indicata nella proposta

progettuale presentata in sede di gara, si impegna a stipulare le polizze

assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività

economica che andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di

locazione, esonerando gli Enti proprietari da qualunque obbligo e

responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

La violazione degli obblighi a carico del conduttore connessi alla mancata

stipula delle prescritte polizze assicurative comporta la risoluzione dalla

locazione.

In tutti i casi di subentro di terzi o di costituzione di una società di scopo di

cui agli artt. 17 e 18, il nuovo soggetto che sostituisce l'aggiudicatario

dovrà provvedere a sottoscrivere, a propria cura e spese, le coperture assicurative di cui sopra.

#### **Art. 21 - ACCERTAMENTI PERIODICI - ACCESSO AL BENE**

Gli Enti proprietari potranno disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e a pena di risoluzione del contratto:

a) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni;

b) che l'immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;

c) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 15 siano puntualmente e diligentemente eseguiti al fine di garantire un'adeguata conservazione del bene;

d) che le attività di cui al precedente Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara;

e) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere e aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 20.

Il Conduttore, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di locazione da parte degli incaricati dagli Enti proprietari in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con gli Enti proprietari il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dagli stessi Enti

proprietari.

### **Art. 22 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile oggetto di locazione ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità degli Enti proprietari, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna gli Enti proprietari, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificheranno lo stato del bene ed indicheranno gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile i beni mobili di proprietà del Conduttore.

### **Art. 23 - IPOTESI DI RISOLUZIONE**

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti da parte del Conduttore relativamente ad obblighi derivanti dal presente contratto di locazione gli Enti proprietari, valutate le circostanze, avranno titolo a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ed il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente art. 19, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nelle ipotesi di cui al precedente periodo, gli Enti proprietari, valutate le circostanze, potrà concedere un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, il contratto si intenderà ex art. 1456 c.c. ipso iurell risolto.

Gli Enti proprietari avranno, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi:

a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

b) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo Art. 28;

c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi dei codici di cui al successivo Art. 29;

d) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;

e) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7, 15 e 16 e 17;

f) qualora non vengano sottoscritte e aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 20;

g) qualora il Conduttore rimanga inadempiente al pagamento di 3 rate consecutive del canone di locazione, decorso infruttuosamente il termine assegnato nella diffida al pagamento inviata dagli Enti proprietari;

h) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti Artt. 8 e 21;

i) qualora venga riscontrata reiterata omissione della manutenzione e/o mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene in uso;

j) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 2, 16, 17 e 18;

k) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente locazione ai sensi del precedente Art. 19;

Nelle ipotesi di risoluzione, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 10, il Conduttore sarà tenuto al pagamento della penale applicabile di cui al precedente Art. 19, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nei casi di risoluzione di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite all'Art. 22, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, neanche per gli investimenti effettuati.

#### **Art. 24 – RECESSO DEGLI ENTI PROPRIETARI**

Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10, gli Enti proprietari potranno procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso della locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Conduttore avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% dei costi sostenuti per le Attività di cui al precedente Art. 2, da valutare sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

Comunicato il recesso, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 22, senza che possa vantare alcun diritto di ritenzione, a

qualsiasi titolo, ivi compreso il mancato pagamento di quanto indicato al periodo che precede.

#### **Art. 25 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore non potrà recedere dal rapporto di locazione prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga, comunque, prima del termine di cui sopra, il Comune, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui all'Art. 19.

Ove, successivamente, il Conduttore intenda recedere dalla presente locazione, dovrà dare al Comune un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui all'Art. 19, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di locazione di cui al precedente Art. 12.

Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite all'Art. 22, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, neanche per gli investimenti effettuati.

#### **Art. 26 - CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente locazione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Livorno.

#### **Art. 27 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, ad eccezione dell'imposta di registrazione a carico delle parti nella misura del 50%, come per legge, sono a carico del Conduttore. La registrazione del



contratto sarà a cura della parte locatrice.

Le spese di trascrizione di cui al successivo art. 32 sono a totale carico del conduttore.

#### **Art. 28 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"**

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.

In vigenza del presente atto gli Enti proprietari si riservano la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del conduttore o del subconduttore. Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la locazione si intenderà ipso iure risolta.

#### **Art. 29 - CODICE ETICO E CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il Conduttore, per tutta la durata della presente locazione, si impegna ad osservare gli obblighi derivanti da:

- codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al D.P.R. n. 62/2013

- codice di comportamento integrativo del Comune di Rosignano Marittimo, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 14.01.2014

- codice di comportamento della Provincia di Livorno

- codice etico delle imprese concorrenti ed aggiudicatarie di contratti pubblici del Comune di Rosignano Marittimo;

che dichiara di aver ricevuto in copia.

L'inosservanza di tal impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa della risoluzione dalla locazione ai sensi del precedente art. 23.

Il Conduttore si impegna a manlevare gli Enti proprietari da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a questi ultimi dalla violazione dell'impegno di cui sopra.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento di alienazione e gestione degli immobili del Comune di Rosignano Marittimo, il Conduttore, qualora intendesse organizzare eventi pubblici all'interno del complesso comunale, si impegna, inoltre, a sottoscrivere un'autocertificazione di contrarietà a fascismo, nazismo, razzismo, sessismo, omofobia e quant'altro sia contrario ai valori costituzionali.

#### **Art. 30 - COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità:

- essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per il Comune di Rosignano Marittimo) \_\_\_\_\_

(per il Conduttore) \_\_\_\_\_

#### **Art. 31 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le Parti richiamano il regolamento UE 2016/679 relativo al trattamento dei dati personali e si obbligano al rispetto dello stesso.

#### **Art. 32 - TRASCRIZIONE**

Ai sensi dell'art. 2643 comma 1 n. 8) del codice civile, il presente contratto di durata ultranovennale è soggetto alla trascrizione nei RR.II. A tal fine, le Parti autorizzano il Conservatore alla trascrizione del presente contratto

affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

### **Art. 33 - EFFETTI DELL'ATTO**

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

E richiesto, io \_\_\_\_\_ ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di \_\_\_\_\_ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

IL CONDUTTORE

A mente degli articoli 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 6 [*Modalità e tempi di realizzazione degli interventi*], 7 [*Responsabilità del conduttore per e nell'esecuzione degli interventi*], 8 [*Vigilanza sull'avanzamento dei lavori*], 9 [*Ultimazione degli interventi e verifica della loro regolarità*], 10 [*Mancato ottenimento delle autorizzazioni. Mancato rispetto dei termini e delle modalità di realizzazione degli interventi*], 11 [*acquisizione delle*

*opere realizzate], 12 [canone di locazione], 13 [Contratti di somministrazione], 14 [Esonero di responsabilità], 15 [Manutenzione ordinaria e straordinaria], 16 [Svolgimento delle attività economiche/di servizio per il cittadino], 16 [società di scopo e sublocazione delle attività economiche/di servizio per il cittadino], 18 [Fusione, cessione/affitto d'azienda ed altre fattispecie. Subentro di terzi], 19 [Cauzione a garanzia], 20 [Coperture assicurative], 21 [Accertamenti periodici], 22 [Riconsegna dell'immobile], 23 [Ipotesi di risoluzione], 24 [Recesso degli enti proprietari], 25 [Recesso del conduttore], 26 [Controversie], 27 [Spese accessorie ed oneri per la stipula], 28 [Informativa antimafia] e 29 [Codice etico e modello ex d.lgs. 231/2001].*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

IL CONDUTTORE

Le parti danno atto che è stata consegnata al conduttore copia dell'Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679, di cui lo stesso conduttore dichiara di aver preso visione.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

IL CONDUTTORE