

CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX ALBERGO ITALIA" SITO IN VILLADOSSOLA VIA FABBRI 33 CON DESTINAZIONE STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA S.R.P. 2 – LIVELLO 1 GIA' COMUNITA' PROTETTA DI TIPO "B".

Ai soli fini del presente Bando di Gara, in seguito si intende:

Proprietario/Locatore: Comune di Villadossola.

Conduttore, soggetto gestore: aggiudicatario del presente affidamento

ART.1

(Oggetto della locazione)

Il Comune di Villadossola concede in locazione i piani primo e secondo dell'immobile denominato "Ex Albergo Italia" sito in via Fabbri 33 da destinare esclusivamente a struttura residenziale psichiatrica S.R.P.2 – livello 1.

Il conduttore si impegna ad esercitare in detti locali esclusivamente le attività descritte nel comma precedente e, con spese a suo totale carico, ad adempiere agli obblighi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria necessaria per l'esercizio dell'attività stessa.

E' esclusa la cessione del contratto e la sub locazione.

Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli infissi, le opere di manutenzione ordinaria degli arredi e delle attrezzature.

Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune.

L'acquisto di nuovi macchinari, attrezzature e manufatti, restano di piena proprietà del gestore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto potrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile.

Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Qualora l'immobile dovesse essere oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, il gestore, in caso di forzata chiusura, non potrà richiedere nessun tipo di indennizzo al Comune, ma il periodo di chiusura, dalla data di inizio dei lavori alla data di emissione del Certificato di regolare esecuzione, verrà recuperato con il prolungamento del presente contratto per lo stesso periodo.

Per tutto quanto non previsto nel presente documento, i rapporti tra locatore e conduttore sono regolati dal codice civile.

ART.2

(Durata della locazione)

La locazione avrà la durata di anni 6 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, prorogabile per ulteriori anni 6, ai sensi della normativa vigente sulle locazioni.

ART.3

(Tutela dei terzi e cose)

Il conduttore è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o di danno subito da terzi in relazione alle attività esercitate oggetto della propria attività ed in caso di danno provocato a cose.

Prima della stipula del contratto, il conduttore dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile gravante sul locatario, per danni cagionati a terzi in conseguenza delle attività connesse alla locazione in argomento con massimale unico non inferiore a € 3.000.000,00 e polizza assicurativa incendio per il solo rischio locativo per una somma assicurata di € 1.500.000,00, che tenga indenne il Comune da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività.

ART.4

(Canone di locazione)

L'importo del canone annuo a base d'asta per la concessione della locazione è fissato in **€ 34.875,00 (euro Trentaquattromilaottocentosestantacinque/00).**

Il canone annuo come sopra fissato, così come aumentato dall'offerta prodotta in sede di gara dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate.

Il canone viene sottoposto ad adeguamento ISTAT annualmente.

La prima rata del canone dovrà essere corrisposta prima della stipula del contratto.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata costituisce in mora il conduttore.

ART.5
(Clausola risolutiva espressa)

Sono cause di risoluzione:

- a) Variazione della destinazione d'uso dell'immobile;
- b) Due contestazioni scritte circa la tenuta di condotte che abbiano arrecato danni allo stabile o danni o molestie ad altri occupanti dello stabile;
- c) Allontanamento del conduttore dall'immobile con asportazione degli arredi per un periodo di sei mesi continuativi;
- d) Inutilizzo dell'immobile da parte del conduttore per un periodo superiore a sei mesi continuativi in assenza di preventiva autorizzazione scritta del locatore;
- e) Utilizzo dell'immobile per attività illecite che risultino da atti o provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria o di Pubblica sicurezza;
- f) Morosità pagamento canone di locazione di due rate trimestrali anticipate.
- g) Cessione del contratto o sub-locazione

Nel qual caso il conduttore dovrà lasciare libera la struttura e riconsegnarla al locatore entro 30 giorni dalla data di comunicazione di risoluzione del contratto.

ART. 6
(Cauzione definitiva)

Il conduttore, prima della firma del contratto, dovrà costituire, nei modi di legge, cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, di importo pari a 3 (tre) mensilità di canone.

ART.7
(Dati personali)

Il conduttore e il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ed in ottemperanza al D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii..

ART. 8
(Elezione di domicilio)

A tutti gli effetti del contratto, comprese le notifiche degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

ART. 9
(Forma del contratto)

Il contratto di locazione stipulato in forma scritta e registrato potrà essere modificato solo per atto scritto. Le spese per la stipula del contratto, nessuna esclusa, sono a carico del conduttore.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi dell'articolo 1341 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura del presente atto, dichiarano di approvare e sottoscrivere l'articolo 5.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE