

CAPITOLATO D'ONERI

AVVISO DI GARA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE: SITO IN PETTINO DI L'AQUILA VIA ANTICA ARISCHIA DENOMINATO "EX FARMACIA DI PETTINO", DA ADIBIRE A LOCALI COMMERCIALI;

Art. 1 (Oggetto e Durata del Contratto)

L'immobile che si concede in uso è il seguente:

immobile denominato "ex Farmacia di Pettino" sito in Pettino di L'Aquila, Via Stati Uniti n.26, con consistenza catastale complessiva di mq. 153, adibito ad attività commerciale, contraddistinto nel C.F. al foglio 67, part. 778, subb 65-66.

La concessione non include nè prevede l'inclusione di attrezzature o macchinari o arredi.

L'immobile viene locato così come visto e piaciuto, e con qualunque oggetto o cosa presente all'interno.

Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data della relativa stipula, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, ai sensi dell'art. 27 legge n. 392 del 27 luglio 1978. Anteriormente alla stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare le licenze rilasciate dalle autorità competenti, anche se di competenza del Comune dell'Aquila e versare a titolo di cauzione un deposito pari all'ammontare di tre mensilità, calcolate sull'importo di aggiudicazione.

Art. 2 (Responsabilità per danni a terzi)

Il Comune non risponde neppure indirettamente per i danni arrecati a terzi dal Concessionario nell'esercizio della concessione.

Art. 3 (Divieto di sub-concessione)

L'aggiudicatario non potrà in nessun caso e sotto forma alcuna concedere a terzi l'immobile oggetto del presente capitolato.

Art. 4 (Facoltà del Concedente)

E' data facoltà al Comune di modificare la concessione d'uso dell'immobile e di ordinare al concessionario l'esecuzione di nuove opere nell'interesse pubblico.

E' data facoltà al Comune di revocare la concessione per ragioni di pubblico interesse.

Permane in capo al Comune, previa diffida, la facoltà d'esecuzione d'ufficio delle prestazioni non eseguite dal concessionario.

Permane in capo al Comune, previa diffida, la facoltà di revoca della concessione per gravi inadempienze ed inosservanza delle clausole contrattuali con applicazione delle relative sanzioni.

Art. 5 (Diritti di verifica)

E' in diritto del Comune effettuare controlli sul bene concesso in locazione.

Art. 6 (Obblighi e divieti a carico dell'aggiudicatario)

Il contratto dovrà essere stipulato nel termine di trenta giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso di mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario nel termine prescritto, lo stesso aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento dei danni verso il Comune il quale avrà facoltà di procedere a nuova gara per l'aggiudicazione incamerando la cauzione versata.

E' fatto obbligo :

- di mantenere ed utilizzare ad uso commerciale l'immobile concesso in uso oggetto del presente Capitolato d'Oneri;
- di sistemare ed arredare l'interno e l'esterno dei locali in modo decoroso e consono alle caratteristiche del fabbricato e della zona in cui esso sorge;
- di rispettare quanto previsto nel contratto di locazione.

E' fatto divieto :

- di installare o depositare macchine, attrezzi ecc. o impianti che possano comportare pericolo o compromettere la stabilità delle strutture dello stabile nel suo complesso e quant'altro contrario al regolamento di condominio;
- di installare impianti, antenne e qualsiasi genere di struttura all'interno e all'esterno dell'edificio che possano arrecare disturbo agli inquilini dello stabile ed a terzi in genere;
- di sub-concedere a terzi, a qualsiasi titolo, l'utilizzo anche parziale del locale in uso;
- consentire comunque a terzi di partecipare alla disponibilità e/o gestione del bene (per esempio tramite costituzione di società);

Art. 7 (Opere di Adeguamento)

- Al fine dell'eventuale adeguamento dei locali alle esigenze del suo utilizzo, il Concessionario provvederà, a propria cura e spese, all'esecuzione dei lavori nel rispetto delle prescrizioni normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, sanitaria ed infortunistica, nonché ad effettuare ogni ulteriore adempimento tecnico-amministrativo connesso alla realizzazione dei lavori stessi; l'esecuzione di lavori dovrà essere sempre subordinata alla preventiva autorizzazione dei competenti uffici comunali;
- Ogni e qualsiasi onere e spesa relativo alle opere edili ed agli impianti (idrico, elettrico, fognario, termico, di condizionamento, telefonia, di informatizzazione e cablaggio etc...), da realizzare o modificare, nessuno escluso, per le finalità

connesse all'utilizzo dell'immobile, è a totale carico del Concessionario e senza nulla a pretendere dall'Amministrazione;

- Eventuali modifiche che si rendesse necessario apportare nei locali concessi in uso ed agli impianti tecnici esistenti dell'edificio anche ai fini del loro adeguamento, dal punto di vista funzionale e gestionale, dovranno costituire l'oggetto di un progetto esecutivo, predisposto dal Concessionario, da sottoporre a preventiva valutazione ed eventuale autorizzazione degli uffici ed Enti e Amministrazioni competenti, e presentare copia di dette autorizzazioni al Settore Ricostruzione Pubblica -Ufficio Patrimonio del Comune dell'Aquila, dando comunque fin d'ora atto che ogni spesa ed onere connesso a tali modifiche, nulla escluso, restano a totale e definitivo carico del Concessionario.

Art. 8 (Oneri di Conduzione e Gestione)

Restano, altresì, a totale carico del Concessionario, ogni spesa ed onere:

- occorrente per la eventuale modifica e adattamento, anche ai fini della sicurezza (impianti d'allarme, vetri anti-intrusione ecc), oltre a quelle, nessuna esclusa, che si dovessero rendere necessarie per la manutenzione delle parti dell'immobile concesso in uso e per la corretta conduzione e gestione delle attività al suo interno previste, fino alla data di scadenza;
- per le utenze da attivare o potenziare: a tal fine sarà ad esclusivo onere e cura del Concessionario acquisire, tutte le prescritte autorizzazioni da parte degli Enti e Amministrazioni competenti.
- Qualora il Concessionario non provveda ad effettuare nel più breve tempo possibile eventuali riparazioni poste a Suo carico per effetto della presente Concessione il Comune ha facoltà di eseguirle direttamente salvo rivalsa nei confronti del Concessionario stesso, che resta comunque responsabile per tutti i danni diretti o indiretti che, per effetto della sua inadempienza, potranno derivare sia al concedente sia a terzi.
- Alla data di scadenza della presente convenzione l'immobile, salvo diverse disposizioni, sarà riconsegnato al Comune con le opere e gli adeguamenti così come autorizzati e realizzati. Ogni modifica rimarrà a beneficio del Comune senza che il Concessionario abbia nulla a che pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro a meno che il Comune stesso non ritenga opportuna la rimessa in pristino dello stato dei locali in danno e spese del Concessionario;
- Il Concessionario a far tempo dalla data della stipula del contratto, assume a proprio carico ogni onere relativo ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e quant'altro conseguente all'uso e gestione del locale di utilizzo, nonché degli oneri condominiali;
- Saranno altresì a carico del Concessionario eventuali adeguamenti per tutti gli allacciamenti in sede stradale ai pubblici servizi.

Art. 9 (Garanzie del Concessionario)

- Il Concessionario si impegna a tenere sollevata ed indenne il Comune da qualsiasi responsabilità, e per tutta la durata della concessione, per effetto di eventuali danni che potessero derivare a persone e/o cose in dipendenza dell'utilizzo e delle attività svolte nell'immobile concesso in uso e si impegna a stipulare idonee polizze assicurative, per eventuali danni alle strutture murarie e agli impianti, nonché verso terzi, da qualsiasi causa originata, in modo che il Comune resti indenne da ogni responsabilità a qualsiasi titolo o ragione .

Art. 10 (Riconsegna)

- Alla scadenza del contratto, il Concessionario dovrà riconsegnare al Comune, salvo diverse disposizioni, l'immobile concesso in uso in buono stato di conservazione, con gli eventuali adeguamenti e miglioramenti apportati senza poter nulla pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro e fatto salvo il diritto del Comune di richiedere la rimessa in pristino dello stato del locale, in danno e spese del Concessionario.

Art. 11 (Revoca della Concessione)

- Costituisce motivo di revoca della concessione, previa diffida e fatta salva ogni azione di risarcimento per danni:
 1. il ritardato pagamento del canone che si protrae per oltre due mesi dalla data convenuta per il suo versamento;
 2. l'inosservanza degli articoli del presente Capitolato d'Oneri e del Contratto;
- Il Comune si riserva inoltre la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di revocare la concessione in qualsiasi momento e con effetto immediato in caso di grave inadempienza da parte del Concessionario o per motivi di pubblico interesse .

Art. 12

- Le spese di registrazione del contratto di concessione, in quanto dovute, saranno sostenute interamente dal Concessionario.