



COMUNE DI MORGONGIORI

PROVINCIA DI ORISTANO

VIA RINASCITA N.6 – 09090 MORGONGIORI (OR)

TEL. 0783/932112 – FAX 0783/932276 - CF.00074170952

ufficiotecnico@comune.morgongiori.or.it / utc.morgongiori@pec.it

- UFFICIO TECNICO -

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MORGONGIORI UBICATO NELLA VIA SANTA SUIA N.4 DA ADIBIRE A COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI

CAPITOLATO D'ONERI

ART. 1

OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

L'oggetto del presente bando è la locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato nella via Santa Suia al civico n.4 da adibire a comunità alloggio per anziani (CAA) ovvero a residenza integrata per anziani (RIA), come meglio individuato nelle planimetrie allegate al presente bando.

L'affidamento è subordinato all'accettazione da parte dell'aspirante locatario di tutti gli oneri e spese previsti nel bando e nel capitolato speciale d'oneri, compresa la corresponsione in favore del Comune di Morgongiori di un canone mensile.

ART. 2

LAVORI E FORNITURE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'Aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese a rendere funzionale ed operativa la struttura. In particolare dovrà provvedere a:

- completare i lavori di sistemazione esterna;
- dotare la struttura, degli arredi, attrezzature ed impianti di servizio necessari per l'esercizio dell'attività.
- presentare domanda di connessione ad E-distribuzione per l'impianto fotovoltaico esistente, potenza si picco 15 Kw.

ART. 3

DURATA E CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

In considerazione che l'operatore economico dovrà effettuare un investimento con risorse proprie per il completamento della sistemazione esterna e la fornitura di arredi e attrezzature per rendere funzionale ed operativa la struttura, la durata della locazione è fissata in ***anni 10 (dieci)***, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili per altri 10 ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Qualora l'Amministrazione non intenda procedere al rinnovo, dovrà darne comunicazione al conduttore con un preavviso di almeno 12 mesi, tramite raccomandata A/R o altro mezzo con prova di consegna.

L'importo a base d'asta del canone per la locazione dell'immobile è stabilito in 2.000,00 € (diconsi euro duemila/00) mensili, importo esente IVA; l'offerente dovrà indicare nell'offerta un canone di pari importo o superiore. Non sono ammesse offerte in ribasso sul canone, pena esclusione dell'offerta.

Il canone indicato in sede di offerta dall'aggiudicatario dovrà esser versato in rate mensili anticipate entro le scadenze indicate nel contratto e sarà soggetto a rivalutazione annua secondo la variazione ISTAT a partire dal secondo anno.

Si precisa che, essendo la struttura un bene patrimoniale indisponibile e non svolgendo il Comune di Morgongiori attività commerciale in materia di locazione di immobili, sul canone di concessione non è dovuta l'IVA (cfr. Risoluzione Agenzia delle Entrate n.169/E del 01.07.2009).

ART.4 DESTINAZIONE E UTILIZZO DELLE STRUTTURE

L'immobile è destinato all'esercizio di attività di comunità alloggio per anziani (CAA) ovvero di residenza integrata per anziani (RIA).

Qualunque modifica della destinazione d'uso dovrà essere preventivamente concordata con il Comune.

ART.5 MODIFICHE E ADDIZIONI AGLI IMMOBILI

Il locatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile e alle sue dotazioni impiantistiche senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario.

migliorie o addizioni: Il locatario potrà apportare migliorie o addizioni all'immobile e all'area di pertinenza, a condizione che siano preventivamente autorizzate dall'Amministrazione. L'autorizzazione è da richiedere per iscritto e alla stessa dovrà essere allegato il preventivo di spesa per la loro realizzazione. Prima dell'esecuzione dei lavori, qualora necessario, il locatario dovrà richiedere e ottenere idoneo titolo edilizio ai sensi di legge. Le migliorie e le addizioni dovranno essere rimosse al termine della locazione a cura del locatario. Qualora la loro rimozione possa arrecare danno, ovvero siano ritenute utili dall'Amministrazione per l'utilizzo futuro dell'immobile, le migliorie e le addizioni potranno essere trattenute riconoscendo a favore del locatario un'indennità pari al 50% del costo assentito dalla stessa Amministrazione in sede di autorizzazione e confermato dalle fatture quietanzate, mediante riduzione del canone da operarsi anche su più annualità per un massimo di 5 anni. La riduzione del canone mensile non potrà essere superiore al 50% dell'importo dovuto contrattualmente.

ART.6 MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Il locatario avrà l'obbligo di tenere l'immobile e l'area di pertinenza in buono stato di manutenzione, ed in particolare di tenere in perfetta efficienza e funzionanti tutti gli impianti in dotazione: elettrico, idrosanitario, climatizzazione, fotovoltaico, ascensore, etc.

In deroga alle disposizioni dell'art.1621 del codice civile, che per giurisprudenza consolidata hanno carattere meramente dispositivo, tutte le spese per le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie durante la durata del contratto di locazione saranno totalmente a carico del locatario in via esclusiva.

ART.7 CONTRATTO

L'aggiudicatario si obbliga a stipulare un contratto di locazione entro 60 giorni dall'aggiudicazione, con oneri ripartiti in parti uguali tra le parti, ed a consegnare al Comune, 10 giorni prima della data fissata per la stipula del contratto, la seguente documentazione:

- polizza fideiussoria di importo pari ad una annualità del canone offerto in sede di gara da rinnovare anno per anno per tutta la durata contrattuale. La polizza è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, pagamento del canone di locazione compreso, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle

obbligazioni stesse. La polizza deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato rinnovo della polizza determina la risoluzione in danno del contratto.

- polizza di assicurazione contro il rischio d'incendio dei locali concessi in locazione, con estensione anche per eventi sociopolitici e atti vandalici, per un massimale di 1.000.000 €, pari al valore delle strutture in locazione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale.
- polizza di responsabilità civile verso terzi e per danni a persone e cose derivante dall'esercizio dell'attività per un massimale di 500.000 €, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale.
- ricevuta del pagamento della prima mensilità del canone;

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di consegnare la documentazione di cui sopra entro la scadenza fissata dal Comune, ovvero non si presenti per la stipula del contratto, questo determinerà la decadenza automatica dell'aggiudicazione. In tali casi verrà disposta una nuova aggiudicazione in favore del secondo classificato, ed eventualmente in favore del terzo qualora il secondo rinunci.

ART.8

AVVIO DELL'ATTIVITA'

Il locatore si obbliga a rendere operativa la struttura ed avviare l'attività entro 4 mesi dalla data di stipula del contratto, il mancato rispetto di tale termine determinerà la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'art.1456 del codice civile.

ART.9

OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario si obbliga:

1. a completare i lavori di sistemazione esterna, a propria cura e spese, senza diritto di indennizzo o risarcimento da parte dell'Amministrazione;
2. a dotare la struttura, degli arredi, attrezzature ed impianti di servizio necessari per l'esercizio dell'attività; al termine della locazione dovrà provvedere a rimuoverli, senza diritto ad avere alcun indennizzo o corrispettivo o risarcimento da parte dell'Amministrazione;
3. a richiedere la voltura delle utenze idrica/fognaria/elettrica, entro il termine fissato nell'avviso pubblico ovvero a richiederne di nuove;
4. a farsi carico di tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui al precedente art.6;
5. a farsi carico di tutte le spese di gestione ivi espressamente incluse quelle inerenti alle spese per acqua, gas, energia elettrica, telefono, rifiuti solidi urbani.
6. alla pulizia dell'immobile e dell'area di pertinenza;
7. a farsi carico di tutti i titoli abilitativi necessari per l'avvio dell'attività che intende svolgere;
8. a farsi carico di tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.
9. alla registrazione del contratto di locazione e farsi carico della quota a proprio carico (pari al 50%) delle spese.
10. a pagare entro le scadenze riportate nel contratto la rate mensili del canone e trasmettere ricevuta del pagamento al Comune;

In caso di inosservanza dei suddetti obblighi l'Amministrazione procederà alla contestazione in forma scritta, dando un termine non inferiore a 10 giorni affinché il conduttore possa formulare controdeduzioni; a seguito dell'esame delle controdeduzioni, l'Amministrazione può decidere se dar luogo all'applicazione di una sanzione pecuniaria di importo compreso tra 50 e 500 euro, a seconda della gravità dell'inadempienza, a far carico sulla garanzia fideiussoria.

In caso di mancato pagamento della rata mensile del canone entro le scadenze stabilite si procederà alla escussione di pari importo dalla polizza fideiussoria.

In caso di mancato rispetto della destinazione d'utilizzo dell'immobile, si procederà alla risoluzione in danno del contratto.

ART.10 OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione si obbliga:

1. A farsi carico del 50% delle spese di registrazione del contratto;
2. A vigilare sul corretto rispetto delle clausole contrattuali.

ART.11 ISPEZIONE DELLA STRUTTURA

Il Comune potrà ispezionare l'immobile per verificarne lo stato di manutenzione e l'efficienza degli impianti, dandone preavviso al locatario almeno 10 giorni prima della visita.

ART.12 CONSEGNA E RICONSEGNA DELLA STRUTTURA

Nella stessa data della stipula del contratto verrà effettuata la consegna della struttura, mediante consegna delle chiavi d'ingresso e redazione di un verbale di consegna con allegato stato di consistenza.

Al termine del contratto l'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare i locali in buono stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso, pena il risarcimento del danno.

Morgongiori, 27.01.2026

Il Responsabile del servizio tecnico
(Ing. Giorgio Murrancia)