

AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA CIRCONDARIO IMOLESE

**CONTRATTO DI LOCAZIONE BENE IMMOBILE, MOBILI E IMPIANTI A FAVORE DI
COMUNITA' SOLIDALE
CASA RESIDENZA ANZIANI BORGO TOSSIGNANO**

Registro Contratti n. _____ del _____

L'anno duemilaquattordici il giorno __ del mese di gennaio

T R A

L'ASP Circondario imolese (C.F. E P.Iva 02799561200), con sede in Castel S. Pietro T. (Bo) via Matteotti n. 77, rappresentata dal Direttore, Raffella Stiassi, che agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 37 del 26/09/2013, (di seguito denominata per brevità anche "ASP");

E

La Ditta Comunità Solidale Società Cooperativa Sociale Consorzio della Cooperazione Sociale Imolese con sede legale in Imola (Bo) Via F.lli Cairoli 60, iscritta al Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di Bologna al numero di iscrizione e C.F./P.I. 01412200394, in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Dal Pozzo Luca nato a Imola (Bo) il 22/12/1962 C.F. DLPLCU62T22E289D, (di seguito denominata per brevità anche "Locatario");

Premesso che con Deliberazione del CDA n. 50 del 16/12/13 è stato disposto di concedere in locazione a Comunità Solidale Consorzio della Cooperazione Sociale Imolese la Casa residenza Anziani Santa Maria di Borgo Tossignano per l'anno 2014

Si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 Oggetto del Contratto

1. Il presente contratto ha ad oggetto il bene immobile, i mobili, gli impianti, le attrezzature e i macchinari di proprietà dell'ASP Circondario Imolese adibiti a Casa Residenza Anziani, concessi in uso al locatario per l'espletamento delle attività previste dal "Contratto di Servizio".
2. I beni sono identificati negli articoli che seguono.

Articolo 2 Durata

1. Il presente contratto decorre a far data dal 01/01/2014 e fino al 31/12/2014;
2. Al termine del periodo di validità il presente contratto non potrà essere rinnovato.
3. Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata i locali ed i relativi arredi dovranno essere riconsegnati in buono stato di uso e manutenzione, tali da consentire il mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento ove prevista.

Articolo 3 Bene immobile

1. E' oggetto del presente contratto di locazione dell'immobile di proprietà dell'ASP Circondario Imolese adibito a Casa Residenza Anziani sito in Via S. Michele 9 a Borgo Tossignano denominato "Casa Protetta S. Maria" identificato al Catasto Urbano della Provincia di Bologna – Comune di Borgo Tossignano – Foglio 16 – particella 410 sub1 di cui si allega, sub lett. A) al presente contratto l'Aggiornamento catastale con allegata la piantina.
2. E' concessa in locazione la struttura nel suo complesso, comprese le aree verdi.

3. E' fatto divieto al locatario cambiare la destinazione d'uso dei locali senza preventiva autorizzazione dell'ASP.
4. In particolare, i locali dovranno essere utilizzati nell'osservanza di tutti gli adempimenti previsti dalle disposizioni normative vigenti in materia, in coerenza con le destinazioni d'uso degli stessi, come risultanti dalle planimetrie allegate alla richiesta di autorizzazione al funzionamento citata in premessa, sollevando l'ASP da ogni e qualsiasi responsabilità in merito a tale gestione..
5. L'immobile è preso in carico dal locatario nello stato di fatto risultante dalla Relazione sullo Stato di Fatto del fabbricato allegato sub lett. B) al presente contratto.

Articolo 4 Utenze

1. Sono a carico del locatario tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, energia termica, gas, acqua, ecc.) oltre alla tariffa igiene ambientale, i cui contratti devono essere direttamente intestati.

Articolo 5 Impianti ad uso degli immobili

1. Le parti concordano che per quanto riguarda gli impianti che sono già in carico al locatario a far data dal 3/03/09 le parti concordano di non redigere un nuovo verbale di presa in carico, prorogando la validità di quello sottoscritto in data 3/03/09 che viene allegato al presente contratto sub lett. C).
2. Gli altri impianti sono presi in carico dal locatario nello stato di fatto in cui si trovano e come risultante dal verbale di presa in carico allegato sub lett. B) e dalla descrizione circa lo stato di consistenza allegato sub. lett. D).
3. L'attivazione delle utenze telefoniche e delle linee ADSL sono a cura e carico del locatario.
4. L'ASP concede in uso gratuito il centralino telefonico presente, gli switch di rete e gli apparecchi marcatempo.

Articolo 6 Manutenzioni immobile e impianti

1. La manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze, compresi gli impianti sono a carico del locatario.
2. Ai fini della manutenzione dei locali, degli impianti e delle pertinenze **si definiscono** (secondo quanto previsto all'art. 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):
 - a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.Ai fini semplificativi e non esaustivi si rimanda all'allegato E) "ripartizione spese per manutenzione ordinaria e straordinaria", per l'individuazione di quanto in carico al locatario e quanto al proprietario.
3. Il locatario deve pertanto garantire, attraverso l'affidamento a Ditte specializzate e in possesso delle necessarie abilitazioni (ove previsto per legge), la gestione, il regolare funzionamento e la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti presi in consegna – provvedendo alla sostituzione di materiali o parti dell'impianto soggette alla normale usura, nonché alla sostituzione, a proprie spese, di parti danneggiate per incuria o mancanza delle necessarie operazioni di manutenzione - nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché delle normative in materia di igiene e di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, tenuto conto che si tratta di impianti a servizio di struttura sanitaria che ospita degenti non autosufficienti. E' in carico al locatario, inoltre, la tenuta e conservazione del registro dei manutenzione e controlli – verifiche delle attrezzature antincendio ai sensi del DPR n. 37/1998. E' altresì a carico del locatario la volturazione del Certificato di Prevenzione Incendi nonché il rinnovo, entro la scadenza naturale, dello stesso. Fermo restando l'obbligo per il locatario, nel caso ciò non avvenisse nei modi e nei tempi richiesti e il Certificato di Prevenzione Incendi dovesse scadere, della predisposizione e presentazione di nuova pratica di richiesta nonché dei lavori che in conseguenza potrebbero venire richiesti dal Comando Provinciale dei VV.F. per l'ottenimento di tale certificazione.
4. Sono, altresì, a carico del locatario gli interventi per l'adeguamento dei locali e degli impianti derivanti da modifiche introdotte in fase gestionale rispetto ad una diversa utilizzazione degli spazi, così come l'onere e

la cura dell'adeguamento degli atti autorizzativi rilasciati dagli Enti terzi competenti a seguito di tali modifiche.

Tali adeguamenti dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dall'ASP, e potranno essere meglio regolamentati con apposito disciplinare, se necessario ed opportuno.

5. Qualora modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti venissero effettuate, anche in presenza di preventiva autorizzazione, l'ASP resta esonerata da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi.

6. Tutte le nuove opere realizzate nei locali oggetto del presente contratto, ai sensi dell'art. 934 c.c., sono acquisite in proprietà dall'ASP dal momento della loro esecuzione, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

7. L'ASP può decidere di partecipare alla spesa preventivata con propri fondi di bilancio in relazione alla natura dell'intervento progettuale, riservandosi di far eseguire direttamente i lavori, controllarne l'esecuzione, procedere ad ispezioni, direttive, collaudi. L'erogazione dei fondi eventualmente stanziati potrà essere effettuata, nella loro totalità, solo a completa esecuzione delle opere, una volta ottenuti e presentati collaudi, certificati di regolare esecuzione, dichiarazioni di conformità ecc., relativi alla regolarità e conformità degli interventi realizzati.

8. L'ASP può riconoscere una riduzione del canone a fronte del sostenimento da parte del locatario di spese per interventi di manutenzione ordinaria economicamente rilevanti o straordinari.

9. E' inoltre a carico del locatario la manutenzione ordinaria annuale e pluriennale delle aree esterne e delle eventuali aree verdi, potatura compresa, restando in capo all'ASP l'esercizio dei diritti che ad essa competono in quanto proprietaria. L'esecuzione delle eventuali operazioni di manutenzione del verde, nonché gli eventuali nuovi piantamenti dovranno essere preceduti da una relazione tecnica da indirizzare all'U. O. Immobili e Impianti che autorizzerà le opere impartendo le direttive necessarie.

10. In caso di gravi mancati adempimenti degli obblighi di cui ai commi precedenti, che pregiudichino la sicurezza dell'immobile e/o di quanto in esso contenuto e/o degli ospiti, l'ASP potrà intimare il locatario ad intervenire, con richiesta via fax, assegnando un congruo termine per l'esecuzione degli stessi. Qualora il locatario non vi provveda l'ASP può esigere la restituzione immediata dei locali e la conseguente risoluzione del contratto ipso jure, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale intimata a mezzo di lettera raccomandata, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

11. L'ASP potrà in ogni caso, a suo insindacabile giudizio, provvedere a restauri, riparazioni e interventi manutentivi giudicati necessari, in relazione a eventi imprevisti o situazioni di particolare urgenza, richiedendo altresì il rimborso al locatario qualora si tratti di una spesa di sua spettanza, con semplice comunicazione via fax.

12. Qualora si renda necessario, il locatario deve provvedere ad attivare interventi di disinfestazione e di disinfezione dei locali.

Articolo 7 Beni mobili e attrezzature

1. Sono concessi in uso i beni e le attrezzature presenti nella struttura, individuati nell'inventario redatto di comune accordo tra le parti.

2. In particolare vengono concessi in uso:

- arredi (letti elettrici, letti articolati, comodini, armadi, sedie, tavoli degenza, tavoli pranzo, poltrone degenza ecc.);
- strumentazione tecnologica e ausili necessari alla cura e alla movimentazione degli ospiti (sollevapazienti, barelle-doccia, vasche attrezzate, sedie doccia, ecc.)
- ausili per la deambulazione degli ospiti: carrozzine, deambulatori, tripodi ecc
- ausili sanitari: broncoaspiratori, elettrocardiografi, materassi antidecubito ecc.
- attrezzature: lavapadelle, bilance pesapersone, lavatrici ed asciugatrici (anche a gas), carrelli di servizio (per cure igieniche cambi biancheria e indumenti, portapadelle ecc) presenti nei locali concessi in uso;
- PC, fax, stampanti, apparecchi telefonici;
- attrezzature necessarie allo svolgimento dei servizi accessori al Servizio Ristorazione.

3. Il locatario ha la responsabilità della custodia di tutti i beni per tutta la durata del contratto. Il rischio di eventuali furti, sottrazioni, danneggiamenti o smarrimenti è a carico del locatario il quale si impegna a farne buon uso con la diligenza del buon padre di famiglia ed a rispondere di danni dovuti a colpa del suo personale.

4. Al termine del contratto il locatario dovrà restituire tutto quanto ricevuto nelle stesse quantità ricevute ed indicate nel verbale di consegna nello stesso stato in cui erano al momento della presa in carico salvo il normale deterioramento che naturalmente può seguire all'uso diligente degli stessi e i beni dismessi; Le eventuali attrezzature/arredi acquistate in sostituzione o ad integrazione di quelle presenti rimarranno di proprietà del locatario.

5. Della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio, apposito verbale. Eventuali difformità riscontrate rispetto al corrispondente verbale di consegna, saranno oggetto di valutazione economica e gli importi addebitati verranno recuperati a conguaglio anche mediante l'incameramento della cauzione.

6. In ogni caso il locatario dovrà provvedere a trasporto, imballaggio e installazione delle eventuali attrezzature fornite e/o sostituite, e alla rimozione e all'allontanamento delle attrezzature da dismettere, nel rispetto delle normative vigenti.

7. La dismissione di beni e/o attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Acquisti dell'ASP al quale andrà inviata comunicazione indicante il numero di inventario (ASP o altri Enti) se presente, e la descrizione il più possibile precisa del bene e/o attrezzatura.

Articolo 8 Manutenzione beni e attrezzature

1. Il locatario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature ricevute in comodato, intendendosi per manutenzione ordinaria quella necessaria a mantenere le attrezzature in perfetto stato d'uso e per straordinaria quella di acquisto ed installazione di nuovi pezzi per sostituire quelli usurati o rotti.

2. Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto della vigente legislazione e, qualora previste, accompagnati da apposite certificazioni.

3. Al termine del contratto, il locatario dovrà restituire tutte le attrezzature ricevute in stato di funzionamento e in buono stato di conservazione, fatto salvo per le attrezzature/arredi acquistate in sostituzione che rimarranno di sua proprietà.

4. Fermo l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria, nel caso in cui si debbano effettuare interventi di manutenzione straordinaria, il locatario potrà scegliere di non effettuare tali interventi ma di sostituire l'attrezzatura non funzionante con attrezzatura propria che rimarrà di sua proprietà.

5. Nel caso di acquisto o sostituzione di attrezzature la cui installazione necessiti di modifiche impiantistiche, fermo restando l'obbligo di comunicare l'intenzione di procedere in tal senso all'ASP, restano in carico al locatario le suddette modifiche, da far eseguire a Ditte in possesso delle necessarie qualificazioni, nel rispetto delle norme vigenti, compreso il rilascio e/o deposito delle certificazioni previste nei modi e termini di legge.

6. In ogni caso il locatario dovrà provvedere a trasporto, imballaggio e installazione delle eventuali attrezzature fornite e/o sostituite, e alla rimozione e all'allontanamento delle attrezzature dimesse, nel rispetto delle normative vigenti.

7. Nel corso del contratto e al termine dello stesso, prima di procedere alla restituzione delle attrezzature, l'ASP procederà ad effettuare ispezioni al fine di verificare lo stato di funzionamento e di mantenimento delle attrezzature concesse in uso.

8. Nel caso in cui, all'esito delle ispezioni, l'ASP constatasse danni ai beni e/o alle attrezzature dipendenti dalla non diligente gestione da parte del locatario ovvero dall'inadempimento degli obblighi di conservazione e manutenzione previsti relativamente alle attrezzature, ovvero eventuali mancanze di attrezzature oggetto del verbale di consegna, non risultanti dalle comunicazioni di dismissione ricevute dall'Ufficio Acquisti, il locatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli interventi necessari per riparare i danni e/o reintegrare le attrezzature mancanti.

9. Sono a carico del locatario il costo dei materiali, della manodopera, imposte comprese, e ogni altro onere, nessuno escluso, per mantenere perfettamente funzionali i beni e le attrezzature.

Articolo 9 Canone

1. Il canone da corrispondere all'ASP per l'utilizzo degli immobili, mobili, attrezzature e impianti è determinato in € 7,00 IVA compresa per giornata di effettiva presenza per ciascun posto accreditato e autorizzato, in riferimento all'anno precedente.

Per l'anno 2014 tale canone è pari a € _____ mensili, pari a complessivi € _____.

2. L'ASP provvederà alla fatturazione del canone a cadenza mensile. Il pagamento dovrà essere effettuato entro 30 giorni.

3. Il locatario deve provvedere al versamento di una cauzione pari 5% del valore complessivo del canone, calcolato sulla base del canone 2014 corrispondente ad € _____.

4. Nel caso in cui la cauzione sia prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa, questa dovrà essere rilasciata da Società di Assicurazioni in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge 10 giugno 1982 n. 348 ss.mm.ii. La Compagnia si obbligherà, anche in deroga alle condizioni generali, a soddisfare le obbligazioni a “prima richiesta” dell’ASP, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall’art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di escussione di cui all’art. 1944 c.c. Lo svincolo della polizza fidejussoria sarà effettuato mediante restituzione del documento, da parte dell’ASP, recante annotazione di svincolo, ovvero con dichiarazione rilasciata dall’ASP stessa che liberi il fidejussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata. Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza sarà effettuato dalla Compagnia entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta del beneficiario.
5. Gli effetti della fidejussione bancaria o assicurativa cesseranno sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell’art. 1957 c.c.
6. In caso di revoca della concessione l’ASP conserverà per intero la cauzione.
7. L’ASP resta fin d’ora autorizzata a ritenere l’ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Articolo 10 Oneri a carico del locatario

1. Il locatario deve utilizzare i beni ricevuti direttamente ed esclusivamente per l’espletamento delle attività previste dal “Contratto di Servizio”.
2. Eventuali ulteriori utilizzi, compatibili con la destinazione d’uso dell’immobile, dovranno essere espressamente autorizzati dall’ASP.
3. Il locatario può sub concedere a terzi il godimento o l’uso dei beni o di parte di essi, qualora i terzi siano ad esso legati da un contratto di fornitura per la realizzazione degli interventi e servizi previsti nel contratto di servizio, trasferendo sugli stessi obblighi ed oneri.
4. Il locatario deve garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni del D.M. 37/2008 e del D. Lgs 81/08, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione all’U. O. Immobili e Impianti dell’ASP di eventuali interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.
5. Sono a carico del locatario le spese accessorie inerenti i beni, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici.
6. Sarà cura del locatario ottenere certificati, permessi, nulla osta e ogni altro atto necessario per l’utilizzo dei locali. Il locatario dovrà provvedere alla volturazione delle autorizzazioni al funzionamento.
7. In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, l’ASP potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all’inadempimento. In tal caso i locali dovranno essere riconsegnati nello stato in cui si trovano senza che l’ASP stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento, fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati.

Articolo 11 Oneri a carico dell’ASP

1. L’ASP deve garantire l’utilizzo dell’immobile, mobili, attrezzature e impianti oggetto del presente contratto.
2. L’ASP garantisce la manutenzione straordinaria dell’immobile e delle relative pertinenze salvo quanto previsto dall’art. 6.

Articolo 12 Responsabilità del locatario

1. Il locatario risponde in via diretta ed esclusiva dei danni a persone o cose, e si assume ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall’operato, anche omissivo, del personale da lui designato o comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo.
2. Il locatario si obbliga ad osservare la maggiore diligenza nell’utilizzazione dei locali, dei beni delle attrezzature e degli impianti di proprietà dell’ASP.
3. L’ASP provvede alla stipula di adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati ed a copertura dei danni derivanti da incendio, furto, atti vandalici, dolosi, eventi atmosferici, etc. e garanzie accessorie. Il locatario si impegna a rimborsare la quota parte relativa al “Rischio locativo”.

Articolo 13 Accertamenti

1. L’ASP provvede al monitoraggio, verifica e controllo del rispetto di quanto previsto dal presente contratto.

2. I dipendenti dell'ASP, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere ai locali dati in concessione per accertamenti ed operazioni, nell'interesse dell'ASP stessa.

Articolo 14 Inadempienze – revoca - risoluzione

1. Nei casi di inadempienza degli obblighi previsti dal presente contratto e fatti salvi i maggiori diritti dell'ASP, quest'ultima farà pervenire per iscritto al locatario le osservazioni e le eventuali contestazioni, nonché i rilievi mossi a seguito dei controlli effettuati, comunicando altresì eventuali prescrizioni alle quali la stessa dovrà uniformarsi nei tempi stabiliti.

2. Entro 3 giorni solari consecutivi decorrenti dal ricevimento della nota di contestazione il locatario sarà tenuto ad ottemperare a quanto prescritto o presentare le proprie controdeduzioni.

3. In assenza di adeguamento alle prescrizioni fornite dall'ASP, confermate anche a seguito delle controdeduzioni esposte dal locatario, l'ASP, ove possibile provvederà direttamente, salvo l'addebito del costo sostenuto, anche rivalendosi sulla cauzione.

4. Inadempienze di particolarità, quali:

- uso dell'immobile e di quanto in esso contenuto per attività o destinazioni che comportino la violazione di leggi e regolamenti o del Contratto di servizio;

- violazione della normativa urbanistica;

produrranno la revoca della concessione, previo piano di dimissione degli ospiti concordato con l'ASP.

5. Il presente contratto è risolto in caso di revoca dell'accreditamento transitorio.

Articolo 15 Osservanza di leggi e decreti

1. Il locatario si impegna all'osservanza di leggi, decreti e regolamenti vigenti o emanati durante il corso di validità del presente contratto dalle Autorità competenti.

2. Eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente saranno a carico del contravventore sollevando da ogni responsabilità l'ASP.

Articolo 16 Spese di registrazione

1. Le spese di registrazione del presente contratto sono divise al 50% tra ASP e Locatario.

Articolo 17 Foro competente

1. Il foro competente è quello di Bologna.

Articolo 18 Norme finali

1. Per tutto ciò che non è espressamente previsto nel presente Contratto, si applicano le norme del Codice Civile e le altre normative vigenti che regolano la materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Castel San Pietro Terme

Per l'ASP: Raffaella Stiassi

Per Comunità Solidale: Luca Dal Pozzo

Allegati:

- A) Aggiornamento Catastale con Piantina
- B) Relazione di Constatazione sullo Stato di fatto del fabbricato
- C) Processo verbale di consegna per presa in carico di impianti e manutenzioni
- D) Stato di consistenza impianti
- E) Ripartizione spese per manutenzione ordinaria e straordinaria
- F) Attestato di Certificazione Energetica