

Allegato 1)

**ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DEL FABBRICATO DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN VIA CESARE BATTISTI N. 6 – PINEROLO,
DA DESTINARE AD ATTIVITA' DIDATTICHE**

CAPITOLATO SPECIALE

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- ART. 2 - DESTINAZIONE D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI**
- ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE**
- ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE – MODALITA' DI PAGAMENTO .**
- ART. 5 – DIVIETO DI MODIFICHE, SUBLOCAZIONE, CESSIONE**
- ART. 6 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE**
- ART. 7 - CLAUSOLA SPECIALE**

TITOLO II – NORME RELATIVE ALLA GARA ED ALLE MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL LOCATARIO

- ART. 8 –REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**
- ART. 9 - MODALITA' DI GARA**
- ART. 10 – CANONE A BASE D'ASTA E VALORE DEL CONTRATTO**
- ART. 11 – SOPRALLUOGO**
- ART. 12 - GARANZIE**
- ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
- ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI: INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 DLGS 196/2003**

TITOLO III ALTRE NORME DI DISCIPLINA CONTRATTUALE

- ART. 15 - IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**
- ART. 16 – ALLEGATI**
- ART. 17 – RICONSEGNA DEI LOCALI**
- ART. 18 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO**
- ART. 19 – RECESSO**
- ART. 20 - FORO COMPETENTE**
- ART. 21 - RINVIO**

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

Il Comune di Pinerolo intende procedere all’assegnazione in locazione dei locali del fabbricato di proprietà comunale sito in via Cesare Battisti n. 6 – Pinerolo, da destinarsi ad attività didattiche.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

L’immobile in oggetto è catastalmente identificato al Foglio 53 Particella 1 sub 3, con superficie pari a complessivi mq. 2.016,44 di cui:

- piano seminterrato mq. 205,19
- piano terra mq. 622,46
- piano primo mq. 585,66
- piano secondo mq. 603,13

come da planimetrie allegate.

La locazione ha ad oggetto i locali suddetti con esclusione di ogni arredo, ad eccezione dell’arredo del locale “Aula magna” sito al piano terreno - della superficie di mq. 104,54.

Sono inoltre, allo stato attuale, presenti presso i locali alcuni arredi di cui potrà essere valutato l’utilizzo. Il cortile interno non costituisce oggetto della locazione e rimarrà in uso esclusivo al Comune di Pinerolo.

L’immobile in oggetto è sottoposto a tutela in quanto bene culturale, ai sensi del DLgs 42/2004 (decreto n. 790 del 29.11.2012). Pertanto, il locatario dovrà garantire la conservazione del bene, la fruizione pubblica dell’immobile, il mantenimento della sua destinazione didattica; dovrà inoltre richiedere autorizzazione preventiva alla competente Soprintendenza per qualunque cambiamento d’uso del bene rispetto a quanto autorizzato, anche in caso di interventi non comportanti opere edilizie, come meglio specificato al successivo articolo 5

Il Comune di Pinerolo, proprietario dell’immobile, viene di seguito indicato come “locatore”, mentre l’aggiudicatario definitivo della gara, sottoscrittore del contratto di locazione, è indicato come “locatario” o “conduttore”.

ART. 2 - DESTINAZIONE D’USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

L’immobile dovrà essere destinato allo svolgimento di attività didattica. Ogni altra destinazione è inibita, a pena di risoluzione del contratto, fatta salva specifica autorizzazione del locatore concedibile esclusivamente per attività che siano funzionali e/o accessorie all’attività didattica.

L’immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore (e quindi a sua propria cura e spese) la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per gli utilizzi consentiti, senza che l’assegnazione dei locali costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Pinerolo o di altri Enti Pubblici.

A tal fine il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Essendo l’immobile sottoposto a tutela in quanto bene culturale, l’esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (sede: Piazza San Giovanni n. 2 – Torino), come meglio specificato al successivo articolo 5. Il mancato rispetto di tale clausola è causa di risoluzione del contratto.

Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno pertanto effettuati a cura e spese del conduttore previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali e

previo ottenimento della relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza, il cui ottenimento è a cura ed a carico del locatario.

E' pertanto vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali senza la preventiva autorizzazione scritta (anche del locatore), fermo restando, in caso di ottenimento delle autorizzazioni occorrenti, che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese le spese relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà a totale carico del conduttore. A tutte le migliorie, addizioni e modifiche saranno applicati gli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

Il conduttore dovrà esibire al Comune di Pinerolo la documentazione atta a comprovare che gli interventi eseguiti si sono svolti in conformità alle autorizzazioni preventivamente acquisite (a titolo meramente esemplificativo: le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati, ecc.). In caso di vizi, difetti o difformità rilevati, il locatore potrà assegnare al conduttore un termine entro il quale provvedere alla eliminazione dei vizi, difetti o difformità riscontrati; è fatto obbligo al conduttore di provvedere entro il termine, pena in difetto la risoluzione del contratto e l'escussione della garanzia

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile di sei anni in sei anni o comunque secondo le modalità consentite dalla normativa in materia di locazione (Legge n. 392/1978).

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge n. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE – MODALITA' DI PAGAMENTO .

L'individuazione del soggetto cui locare l'immobile avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica.

L'importo di aggiudicazione costituirà il canone mensile di locazione da corrispondere per l'intera vigenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili anticipate, con valuta fissa al giorno 15 di ciascun mese, mediante bonifico bancario.

Il canone di locazione sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, come disposto dall'art. 32 della Legge 392/1978. Tale clausola opererà di diritto allo scadere di ciascuna annualità.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il conduttore avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo in forma separata senza potersi rivalere in alcun modo sul canone di locazione. In caso di mancato pagamento del canone entro la scadenza, il locatore potrà valersi del disposto dell'art. 1456 del Codice Civile. Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata, a decorrere dal 16^ giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Il pagamento della prima rata del canone dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del Contratto o, nell'ipotesi di consegna anticipata di cui al successivo articolo 9 , entro il mese di avvenuta consegna dei locali.

ART. 5 – DIVIETO DI MODIFICHE, SUBLOCAZIONE, CESSIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore, pena la risoluzione del contratto:

- di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

- di mutare anche solo in parte la destinazione dell'immobile dichiarata in sede di gara;
- di provvedere, senza preventiva autorizzazione scritta da parte della competente Sovrintendenza e del locatore, a modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni ai locali oggetto della locazione, anche se mirate al miglioramento dello stesso.

Le opere realizzate restano di proprietà comunale senza alcun indennizzo per il conduttore.

Per gli interventi non autorizzati, il locatore si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile.

In forza dell'assoggettamento dell'immobile a tutela, in quanto bene culturale, ai sensi del DLgs 42/2004 (decreto n. 790/2012), si precisa che:

- dovrà essere garantita, in vigenza del contratto di locazione, la conservazione del bene. Qualora a tal fine si renda necessaria l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro, recupero e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza, ivi comprese opere di tinteggiatura interne, adeguamento impiantistico, manutenzione straordinaria degli infissi, i progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio – Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo competente, ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi degli artt. 21, 22 del DLgs 42/2004;
- dovranno essere garantite nel corso della vigenza contrattuale la fruizione pubblica dell'immobile e la sua destinazione didattica;
- qualunque cambiamento d'uso del bene rispetto a quelli autorizzati, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere comunicato e preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza.

L'ufficio competente per territorio è la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, avente sede in Piazza San Giovanni n. 2, Torino.

Le citate prescrizioni hanno natura vincolante. La mancata osservanza di tali prescrizioni costituisce causa di risoluzione del contratto ex art. 1456 del Codice Civile.

In caso di esecuzione di opere di adeguamento, ristrutturazione dei locali saranno in ogni caso a carico del conduttore tutti i successivi eventuali oneri inerenti l'agibilità dei locali, l'eventuale nuovo accatastamento occorrente a seguito dell'esecuzione dei lavori di adeguamento, ecc.

Con riferimento ed ai fini dell'esecuzione dei lavori di cui al presente articolo, il conduttore riveste ed assume a tutti gli effetti di legge e contrattuali la qualifica di committente anche ai sensi del d.lgs. n. 81/08 e più in generale della vigente normativa in materia di tutela della sicurezza e dei lavoratori, facendo capo a parte conduttrice tutti i poteri relativi alla gestione dei relativi appalti per lo svolgimento dei lavori.

Il contratto di locazione che verrà stipulato tra le parti dovrà contenere espressamente l'obbligo circa l'osservanza da parte del locatore delle prescrizioni di cui al presente articolo, pena la risoluzione del contratto, come previsto dall'art. 57 bis del DLgs 42/2004

ART. 6 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Oltre a quanto previsto dal precedente articolo 5 al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali ed arredi presenti in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi ed ogni ulteriore spesa per il godimento dell'immobile, oneri accessori compresi (a titolo esemplificativo e non esaustivo la tassa rifiuti), posti ordinariamente a carico del conduttore in applicazione della normativa sulla locazione
- la corresponsione di ogni tariffa, tassa o contributo dovuti per legge;

- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- in particolare, le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie ai locali e agli impianti, le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi tra l'altro agli impianti di acqua, luce, alle serrature, serrande, porte, serramenti e chiavi, ai cardini ed agli infissi, alla pavimentazione e rivestimenti nonché tutte le disinfestazioni eventualmente occorrenti sono a totale carico della parte conduttrice.

Il conduttore dovrà provvedere tempestivamente all'intestazione a proprio carico delle utenze.

L'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice, resta a rischio e pericolo del conduttore senza alcuna responsabilità per il locatore. In ogni caso, il locatore potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, alla parte conduttrice inadempiente ed a spese della stessa. Saranno inoltre a carico del conduttore tutte le riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie sulle opere e sugli impianti realizzati dallo stesso conduttore ai fini dello svolgimento della propria specifica attività dichiarata in sede di gara.

Sono altresì a carico esclusivo della parte conduttrice le spese necessarie per l'eventuale potenziamento successivo dell'impianto elettrico, in relazione alla destinazione contrattuale dell'immobile.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di terzi.

Il conduttore sarà tenuto a stipulare per suo conto una congrua polizza assicurativa per incendio dell'immobile e delle attrezzature e per la responsabilità civile per i danni che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto nonché per i danni a terzi. **Detta polizza, che dovrà prevedere il rischio locativo, dovrà essere consegnata in copia al locatore entro 10 giorni dalla firma del contratto (o entro 10 giorni dalla data di consegna anticipata dei locali, precedente la stipula del contratto) pena la risoluzione del contratto medesimo.** Il conduttore, che è custode dell'immobile locato, esonera espressamente in ogni caso il locatore per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni di dipendenti dello stesso o di terzi. Il conduttore si impegna inoltre ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, le cui spese eventuali saranno integralmente a carico del conduttore stesso.

Durante il periodo della locazione, il conduttore ha l'obbligo di segnalare al Settore LL.PP. comunale la necessità di eventuali manutenzioni straordinarie sull'immobile e/o di sostituzione di impianti. Questa tipologia di spesa sarà a carico del Comune di Pinerolo a meno che non dipenda, a giudizio insindacabile dei funzionari tecnici comunali, da cause imputabili a cattivo uso o mancata manutenzione ordinaria da parte del conduttore; in tal caso, la stessa, in tutto o in parte, potrà essere posta a carico del conduttore nella misura stabilita dagli stessi funzionari tecnici comunali.

Il conduttore ha la facoltà di farsi carico degli interventi di manutenzione straordinaria previsti in capo all'ente proprietario, a scomputo del canone di locazione, previo assenso scritto da parte del locatore secondo le norme di Legge e le specifiche del settore LL.PP. comunale.

Il conduttore ha inoltre l'obbligo di segnalare prontamente agli uffici comunali ed alle autorità competenti qualsiasi atto vandalico che danneggi i locali.

ART 7 - CLAUSOLA SPECIALE

Il conduttore dovrà, nell'ambito della intera durata contrattuale, riservare all'utilizzo da parte del Comune di Pinerolo (o di eventuali soggetti terzi autorizzati dall'Amministrazione Comunale) il locale denominato "Aula Magna" sito al piano terreno, per un numero di 20 giornate all'anno, anche in orario serale. Tale utilizzo si intende gratuito. In corrispondenza di tali utilizzi, il conduttore dovrà comunque garantire il corretto funzionamento delle attrezzature ivi presenti (a titolo esemplificativo, impianto di amplificazione, videoproiettore, ecc....) nonché provvedere all'apertura e chiusura dei locali. In ogni caso, in corrispondenza di tali utilizzi nessuno degli obblighi del conduttore verrà meno. Il Comune di

Pinerolo si impegna a richiedere l'utilizzo del locale con congruo anticipo.

TITOLO II - NORME RELATIVE ALLA GARA ED ALLE MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL LOCATARIO

ART. 8 –REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Saranno ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, in possesso – alla data di presentazione dell'istanza per la partecipazione alla procedura - dei seguenti requisiti:

a) Requisiti generali:

- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- non avere liti pendenti con il Comune di Pinerolo;
- non aver subito pronunce di decadenza o revoche di concessioni ad opera del Comune di Pinerolo per fatti addebitabili al concorrente stesso.

b) Requisiti tecnico-professionali:

- soggetti che svolgono attività di tipo didattico, formativo, di avviamento e/orientamento professionale o di istruzione in genere o che intendano avviare tali attività presso la sede oggetto di assegnazione e che siano nel contempo in possesso dell'iscrizione alla CCIA o altro registro professionale che contempli lo svolgimento di attività in ambito didattico;

A comprova del possesso di tale requisito di carattere tecnico- professionale il concorrente dovrà presentare, a corredo dell'offerta, la seguente documentazione:

- curriculum del soggetto partecipante, che riporti le principali informazioni sull'attività dello stesso (a titolo meramente esemplificativo: data di costituzione, natura giuridica, sede/i operativa/e, ambiti di attività ed, in caso di soggetti che già svolgano attività di tipo didattico, formativo, di avviamento e/orientamento professionale o di istruzione in genere alla data di presentazione dell'istanza di partecipazione, dettaglio dell'attività svolta con riferimento al triennio precedente la pubblicazione della gara;
- eventuale documentazione ulteriore, descrittiva dell'attività svolta.

c) Requisiti di capacità economico finanziaria:

intrattenimento di rapporti regolari e puntuali con almeno un Istituto bancario. A tal fine dovrà essere prodotta dall'operatore economico apposita dichiarazione rilasciata da un istituto bancario dalla quale risulti che l'operatore economico intrattiene rapporti regolari e puntuali con l'istituto.

A garanzia del rispetto della destinazione d'uso dell'immobile prevista dal presente capitolato, il concorrente dovrà inoltre produrre dettagliata relazione illustrativa riportante la descrizione dell'attività di tipo didattico che intende svolgere – in caso di assegnazione - presso i locali oggetto della locazione. La relazione dovrà essere sottoscritta dal richiedente/legale rappresentante. Tale indicazione avrà natura vincolante ai fini della successiva verifica da parte dell'ente, dell'attività effettivamente svolta dal locatario.

Nei confronti dell'aggiudicatario si procederà a riscontrare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 in merito ai requisiti sopraddetti. In caso di dichiarazioni NON accertabili d'ufficio dal Comune di Pinerolo presso le pubbliche amministrazioni competenti al rilascio della relativa certificazione, sarà richiesto all'aggiudicatario di trasmettere, entro dieci giorni dalla richiesta, idonea documentazione a comprova del possesso dei requisiti dichiarati.

E' consentita la partecipazione da parte di Raggruppamenti temporanei e Consorzi: in tal caso si applicano le disposizioni dell'art. 48 del Dlgs 50/2016

ART. 9 - MODALITA' DI GARA

L'assegnazione in locazione avverrà mediante procedura aperta, da aggiudicarsi secondo il criterio del **prezzo più alto**, mediante **offerta in aumento** sul canone mensile posto a base d'asta, secondo le procedure di cui all'articolo 73 comma 1 lettera c) del R.D. 827/1924.

L'aggiudicazione provvisoria sarà dichiarata a favore del concorrente che offrirà il canone più alto.

Non sono ammesse offerte economiche al ribasso e pertanto inferiori al canone mensile posto a base d'asta.

Nell'istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva che il concorrente presenterà in sede di partecipazione alla gara, il concorrente dovrà in particolare attestare:

- di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile;

- **di aver in particolare valutato e preso atto, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, dello stato di fatto dell'immobile sotto il profilo della vulnerabilità sismica quale risultante dalle verifiche condotte da professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, agli atti del Comune di Pinerolo (prot. 69174 del 23.12.2016), documentazione disponibile alla consultazione previa richiesta indirizzata al settore LL.PP. comunale - Ufficio Fabbricati Ing. Franco Bocchetto tel. ufficio 0121.361246).**

Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data comunicazione dell'esito della gara, previa verifica da parte dell'Amministrazione procedente del possesso dei requisiti dichiarati nell'istanza di partecipazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

Il Comune di Pinerolo, nella persona del Dirigente competente, su espressa richiesta del locatario debitamente motivata potrà permettere l'accesso all'immobile, previa sottoscrizione di apposito atto di consegna da parte del conduttore, anche nelle more della stipula del relativo contratto di locazione. In tale eventualità, l'obbligo del pagamento del canone di locazione inizierà a decorrere dalla data del verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Prima della stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata cauzione definitiva, pari a 3 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità.

ART. 10 – CANONE A BASE D'ASTA E VALORE DEL CONTRATTO

Il canone a base d'asta è definito in Euro 4.940,28/mese, determinato sulla base della metratura complessiva e del valore minimo al mq. indicato dall'Agenzia delle Entrate per i contratti di locazione per la zona di pertinenza (Euro 4,9/mq. per mese – ultimo dato disponibile 2° semestre 2016), abbattuto del 50% vista la particolare tipologia di attività e stante la necessità di garantire l'efficacia della procedura di gara.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara. Le spese per l'imposta di registro saranno da suddividersi in parti uguali tra locatore e conduttore.

Il valore del contratto viene determinato in Euro 355.700,16, considerando la durata ordinaria di anni sei.

ART. 11 – SOPRALLUOGO

Preliminarmente alla presentazione dell'offerta, dovrà essere effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Istruzione del Comune di Pinerolo (Tel. 0121.361273 – 274 – 289) e-mail istruzione.cultura@comune.pinerolo.to.it).

Il sopralluogo dovrà essere effettuato almeno 10 giorni prima della scadenza per la presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo verrà formalizzato in un verbale, sottoscritto dal singolo partecipante o suo delegato (in tal caso, all'atto del sopralluogo dovrà essere presentata all'A.C. apposita delega firmata dal legale rappresentante, che verrà allegata in copia al verbale di sopralluogo) e da un dipendente incaricato del Comune. Il verbale sarà emesso in duplice copia, una delle quali sarà consegnata all'interessato e l'altra conservata agli atti d'ufficio.

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio.

ART. 12 - GARANZIE

A corredo dell'offerta, il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria pari ad Euro 7.114,00, corrispondente al 2% del valore del contratto in oggetto calcolato sulla durata ordinaria di anni sei, da eseguirsi secondo una delle seguenti modalità:

- a) in contanti (assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Pinerolo, oppure versamento alla Tesoreria Comunale – Unicredit S.p.A., filiale di Pinerolo, corso Porporato n. 4);
- b) in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito;
- c) mediante fideiussione bancaria;
- d) mediante polizza assicurativa.

Detta garanzia dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia fideiussoria o assicurativa dovrà prevedere espressamente a pena di esclusione ex art. 93 comma 4 del DLgs 50/2016, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice Civile nonché l'operatività della medesima entro 15 gg. A semplice richiesta del locatario .

La garanzia citata dovrà inoltre essere corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto qualora l'offerente risultasse l'assegnatario.

Il deposito cauzionale provvisorio copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà svincolata contestualmente alla comunicazione ai concorrenti dell'esito della gara, successivamente alla divenuta efficacia del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

La garanzia definitiva è determinata nel valore di n. 3 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la D.ssa Chiara Prompicaì, Funzionario Incaricato di P.O. Unità Organizzativa Politiche Culturali.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Istruzione del Comune di Pinerolo – Piazza Vittorio Veneto n. 1 – 10064 Pinerolo, nei seguenti giorni ed orari:

lunedì: dalle ore 10.00 alle ore 13.00

mercoledì: dalle ore 9.00 alle ore 11.30 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30

venerdì: dalle ore 9.00 alle ore 11.30

oppure telefonicamente ai seguenti recapiti: 0121.361289/361273/274

ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI: INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 DLGS 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 196/2003, si informa che tutti i dati personali forniti dai concorrenti:

- a) verranno trattati dal Comune di Pinerolo, titolare del trattamento, in forma cartacea o elettronica unicamente per l'espletamento delle procedura di che trattasi;
- b) il conferimento dei dati personali richiesti è obbligatorio: l'eventuale rifiuto al predetto conferimento da parte del concorrente comporta l'esclusione di diritto dalla procedura;
- c) i dati potranno essere comunicati e trattati solo dal personale dell'ente designato dal titolare o dai responsabili a svolgere compiti nell'ambito della procedura di gara o nell'ambito del servizio Istruzione;
- d) Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 il concorrente ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno negli archivi dell'Ente dei Vostri dati personali, la comunicazione dell'origine dei dati e delle finalità del trattamento, l'aggiornamento, la rettificazione e l'integrazione dei dati, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattasi in violazione di legge, oltre al diritto di opporsi al trattamento dei Vostri dati personali per motivi legittimi;
- e) titolare del trattamento dati è il Comune di Pinerolo e responsabile è il dirigente del settore istruzione informativo. Si informa inoltre che ai sensi del comma 4 dell'art. 18 del D.Lgs 196/2003 i soggetti pubblici non devono richiedere il consenso dell'interessato per il trattamento dei dati personali.

TITOLO III ALTRE NORME DI DISCIPLINA CONTRATTUALE

ART. 15 - IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La mancata osservanza delle prescrizioni previste dall'art. 5 in materia di garanzia della conservazione del bene, della garanzia della fruizione pubblica dell'immobile, del mantenimento della sua destinazione didattica nonché dell'ottenimento della preventiva autorizzazione per qualunque cambiamento d'uso del bene rispetto a quanto autorizzato, anche nell'ipotesi in cui gli interventi non comportino opere edilizie, costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Costituiscono ulteriori cause di risoluzione del contratto:

- il mancato pagamento del canone nei tempi prescritti;
- il mancato rispetto del divieto di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore;
- il mutamento anche solo parziale della destinazione dell'immobile dichiarata in sede di gara;
- la mancata consegna al locatore, entro 10 giorni dalla stipula del contratto di locazione (o entro 10 giorni dalla data di consegna anticipata dei locali) della polizza assicurativa prevista al precedente articolo 6.

ART. 16 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- planimetrie dei locali: piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano secondo;
- schema di contratto:

ART. 17 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

Alla scadenza della locazione dovrà essere effettuata, in contraddittorio tra le parti, una ricognizione dello stato di consistenza e conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna dei locali.

Non è considerato danno l'usura normale secondo un corretto utilizzo e una corretta manutenzione

ordinaria.

ART. 18 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Il contratto che verrà sottoscritto tra le parti sarà sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 19 – RECESSO

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o con pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

ART. 20 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto è competente il Foro di Torino.

ART. 21 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni ed in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.