



COMUNE DI BASTIA UMBRA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

P.zza Cavour, 19 – 06083 Bastia Umbra – PG

P.IVA 00385230545 www.comune.bastia.pg.it

vincenzo.tintori@comune.bastia.pg.it

AVVISO PUBBLICO

REPERIMENTO IMMOBILE MEDIANTE LOCAZIONE DA TERZI DA UTILIZZARE PER IL SERVIZIO UNIVERSITA' LIBERA

Questa Amministrazione Comunale intende assumere in locazione idonei locali da destinare al servizio di Università Libera.

L'immobile dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

1. superficie complessiva di almeno 90 mq. suddivisa in :
 - n. 1 locale con destinazione d'uso ufficio e archivio;
 - n. 1 locale con destinazione d'uso per attività collettive per gruppi fino a 50 persone;
 - n. 1 locale con destinazione d'uso per attività di piccoli gruppi fino a 10 persone;
 - n. 1 locale con destinazione d'uso magazzino;
 - servizi igienici, di cui n. 1 adeguato per portatori di handicap;
 - giardino praticabile per attività di gruppo;
2. essere rispondente alla vigente normativa antincendio relativa agli edifici pubblici;
3. l'impianto elettrico dovrà essere in regola alle prescrizioni di cui al D.M. 37/2008;
4. l'impianto termico oltre ad essere conforme alla vigente normativa antincendio dovrà essere rispondente ai criteri di efficienza di cui al D.P.R. 412/93;
5. l'impianto idrico- sanitario dovrà essere perfettamente funzionante ;
6. si dovranno avere i requisiti di accessibilità e visitabilità per i portatori di handicap di cui al D.M. 236/89 e del D.P.R. 503/96;
7. la tipologia degli infissi dovrà essere tale da impedire eventuali intrusioni di estranei nel momento in cui gli ambienti rimangono chiusi.
8. i locali da adibirsi ad uffici dovranno avere una superficie minima di mq 15;
9. gli ambienti dovranno avere le caratteristiche dimensionali, illuminotecniche, di areazione conformi con il D.Lgs.81/08 e ss.mm.ii.;
10. essere in possesso del certificato di agibilità;

Gli immobili che saranno presi in considerazione, dovranno essere collocati nel centro storico di Bastia Umbra.

I locali dovranno:

- avere la destinazione d'uso idonea per l'utilizzo così indicato - ovvero compatibile.

I proprietari che abbiano interesse alla locazione in questione debbono far pervenire, nei modi previsti dalla legge, un plico chiuso contenente l'istanza con l'offerta economica entro 15 giorni dalla pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio e cioè **entro il 28 giugno 2010 ore 12,00** al seguente indirizzo: "Comune di Bastia Umbra , Piazza Cavour, 19 - 06083 Bastia Umbra (PG) - Ufficio Protocollo" .

Il plico deve recare all'esterno - oltre all'indicazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso la seguente dicitura " Contiene offerta per locazione immobile - " . , a pena di esclusione.

Nell'istanza di partecipazione in competente bollo e sottoscritta dal proprietario dell'immobile si dovrà dichiarare - giusto avviso pubblico dell' 11 giugno 2010 di essere interessato alla locazione dei locali da destinare a sede del servizio di Università Libera.

Alla suddetta istanza il sottoscrittore dovrà allegare relazione nella quale dovranno essere indicati le caratteristiche generali dei locali da affittare con espresso richiamo ai requisiti urbanistici, edilizi e tecnologici di cui ai punti 1), 2) 3), 4) 5), 6), 7), 8), 9) e 10) del presente avviso pubblico nonché l'espresso impegno a mettere a disposizione dell'A.C. i locali nel termine di 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Dovrà essere allegato:

- a) copia delle planimetrie dei locali con indicazione delle destinazioni d'uso e delle superfici;
- b) fotocopia della carta di identità del sottoscrittore.

L'istanza deve indicare a pena di esclusione il prezzo della locazione che si intende praticare con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte complessive superiori a € 1.250,00, oltre I.V.A. (se dovuta), mensili.

Il contratto verrà stipulato per anni 6 con la possibilità di procedere alla risoluzione anticipata dandone preavviso nel termine di 12 mesi; ovvero di essere rinnovato per analogo periodo.

La scelta tra eventuali istanze concorrenti avverrà tenuto presente sia l'elemento prezzo sia l'elemento tecnico.

L'A.C. si riserva la possibilità di non stipulare il contratto se nessuna delle istanze sarà ritenuta congrua ed idonea.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza:

- a) il trattamento dei dati personali conferiti dai professionisti avrà come unica finalità quella indicata dall'art. 91, comma 2 del D.Lgs. 163/2006;
- b) il conferimento dei dati richiesti ha natura facoltativa e, a tal fine, nella istanza di partecipazione al procedimento di cui all'oggetto deve essere contenuta esplicita autorizzazione al trattamento dei dati personali forniti;
- c) i dati relativi ai partecipanti potranno essere esaminati dai dipendenti comunali dell'ufficio competente per l'istruttoria del procedimento e per la formazione degli atti relativi all'affidamento e potranno essere inseriti in atti pubblici;
- d) titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Bastia Umbra.

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Cristina Agostini (tel. 075 8018268).

Bastia Umbra, 11.06.2010

Il Responsabile del Settore LL.PP.
Dott. Ing. Vincenzo Tintori

COMUNE DI BASTIA UMBRA

Provincia di Perugia

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

◆ _____, in persona del _____, con sede legale in , Via _____ , _____ Codice Fiscale n. _____, partita I.V.A. _____, (il "Locatore"),

e

◆ **Comune di Bastia Umbra**, con sede legale in Bastia Umbra, P.zza Cavour, 19, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 00385230545, in persona del _____, Dr. _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente giusta delega del _____], (il "Conduttore");

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di [*proprietario, usufruttuario,...*], concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile (l'"**Immobile**") sito in _____ come di seguito individuato ed evidenziato in giallo nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti.

Descrizione dell'Immobile: Iscritto al Catasto Fabbricati Sez. ... ; superficie lorda mq. ... [di cui mq.... destinata ad uffici e mq. ... destinati ad altri usi _____.

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato con le finalità di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 03.06.2010.

2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. 37/08, L. 10/91 e al D.lgs. 81/08 e s.m.i., D.M. 236/89 e al D.P.R. 503/96, alla vigente normativa antincendio relativa agli edifici pubblici e che la tipologia degli infissi è tale da impedire eventuali intrusioni di estranei nel momento in cui gli ambienti rimangono chiusi.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal [...]. Il Contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni salvo che una delle Parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il Contratto almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo in ogni caso quanto stabilito ai successivi paragrafi 3.2 per il Locatore e 5 per il Conduttore.

2. Il Locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978.

3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla rimissione in pristino dei locali.

4. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 – Sublocazione

1. Il Conduttore è autorizzato a sublocare l'Immobile, anche in parte, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione.

Articolo 5 – Recesso

1. Trascorsi sei mesi dalla data di decorrenza, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.

Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 15.000,00 (quindicimila/00), oltre I.V.A.. Su richiesta del Locatore, il canone sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.

2. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali posticipate di pari importo scadenti il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.

3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. A tal fine, il Locatore si impegna a comunicare, con preavviso di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza del pagamento, un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, indicando chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (ABI, CAB, CIN e numero del Conto Corrente).

Articolo 7 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

2. *[Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio]* Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978, mediante il versamento con cadenza semestrale, unitamente ai canoni, delle relative somme al Locatore.

3. *[Solo ove l'Immobile sia parte di un condominio]* Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Articolo 8 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1.a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).

1.b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

1.c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni ai termini e condizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 cod. civ., ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* anche ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.3.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 9 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Le attività di manutenzione verranno condotte dal Conduttore secondo le linee guida della manutenzione ordinaria concordate con il Locatore.
3. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
4. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 10 – Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con una compagnia assicuratrice, e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione, una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza in forma "All risks" con decorrenza dal [giorno medesimo di quello di decorrenza del Contratto] e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 11 – Stato dell'Immobile

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 12 – Modifiche

Nessuna modifica al presente Contratto potrà essere apportata o provata se non per iscritto.

Articolo 13 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Perugia.

Articolo 14 – Registrazione

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita per legge.

Ai fini della registrazione le parti dichiarano che il canone di locazione pattuito è/non è soggetto ad IVA.

Per quanto non espressamente citato si fa riferimento al C.C. ed alle leggi speciali in materia di locazioni.

Bastia Umbra, lì _____

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ., le Parti approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli: [...].