



COMUNE DI CHIANNI

Provincia di Pisa

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UN IMMOBILE
COMUNALE SITO IN VIA REGINA MARGHERITA N° 28 RIVALTO
CHIANNI**

**Destinato ad accogliere Strutture residenziali e
semiresidenziali di cui alla Legge Regionale Toscana
n. 41/2005 e s.m.i. all' Art. 21 comma 1 lettera c**

In data _____

Tra

Il Comune di Chianni, rappresentato dall'Ing Stefano Parri Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Chianni con sede in Chianni, via della costituente 9, C.F. PRRSFN72T21G843N autorizzato in virtù Il decreto del Sindaco N. 20 DEL 31/10/2022 , di nomina del responsabile dell'area Tecnica a dare attuazione alla determinazione n.....;

e

Il Sig nato a e residente in via (C.F.n.), in qualità di legale rappresentante della(in seguito "Concessionario") con sede in Via..... CF/P.IVA.....;

Premesso che:

Con delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 30/11/2022 l'immobile è stato inserito nel patrimonio indisponibile Comunale.

Con delibera di Giunta n° del _____ sono state dettate le linee guida dell'affidamento in concessione del predetto immobile

Con determinazione dirigenziale n.

del sono state approvati i documenti di gara e la bozza della presente Con determinazione dirigenziale n. del è stato affidato al suddetto Concessionario la concessione dell'immobile.

Si conviene quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Immobile oggetto di concessione:

L'immobile denominato "Comunità alloggi Protetta Elio Visone", posto in via Regina Margherita n° 28 Rivalto Chianni, identificato al catasto fabbricati del Comune di CHIANNI (C609) (PI) al Foglio 7 Particella 429

si sviluppa su due piani di circa 201 mq utili ciascuno (vedasi planimetria allegato 1 alla presente) Catastalmente Classato in Categoria B/1^a, Classe U, Consistenza 1.372 m³ e della relativa resede.

L'immobile è concesso completo delle attrezzature e arredi attualmente presenti.

Gli spazi saranno concessi nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovano e di cui il Concessionario ha preso preventiva visione e dichiara di esserne a conoscenza.

Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dal D.L.n. 63/2013 convertito con modifiche nella L. n. 90/2013 e dal D.L. n. 145/2013, l'immobile è soggetto all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica n..... rilasciato il ... è allegato al presente atto

Il gestore ha l'obbligo di affiggere con evidenza il certificato di prestazione energetica all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile

al pubblico

Art. 3 - Vincolo di Destinazione e attività:

L'edificio è destinato e vincolato a Struttura a carattere comunitario, per l'accoglienza di soggetti che necessitano di una collocazione abitativa protetta o con limitata autonomia personale, privi temporaneamente o permanentemente del necessario supporto familiare, caratterizzate da bassa intensità assistenziale, bassa o media complessità organizzativa, con una capacità ricettiva massima di venti posti letto, compresi posti di pronta accoglienza per le emergenze, organizzati in nuclei fino ad otto ospiti.

L'attività in questione rientra nelle disposizioni normative della Legge Regionale Toscana n. 41/2005 e s.m.i. di cui all' Art. 21 comma 1 lettera c

Il servizio all'interno sarà garantito h 24, nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti comunali e degli eventuali atti autorizzativi.

Art. 4 - Durata e Recesso

La concessione avrà decorrenza dalla sottoscrizione della presente convenzione e dalla contestuale consegna dell'immobile.

La durata della convenzione è stabilita in 5 anni
L'Amministrazione si riserva, alla scadenza della convenzione, di disporre il rinnovo, per altri 5 anni, a fronte di motivazioni legate al buon esito delle attività svolte e alla corretta gestione dei locali.

Il rinnovo sarà disposto con atto espresso.
Alla scadenza del contratto il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale degrado d'uso.

La struttura dovrà essere restituita con le dotazioni di arredi e attrezzature (in buono stato) necessarie e indispensabile a garantire la

continuità del servizio presente e al funzionamento a regime della struttura, nel rispetto delle normative e comunque nella misura e consistenza minima deducibile dal verbale di consegna ancorché sostituite o rinnovate dal Concessionario durante la durata della presente.

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto all'atto della riconsegna.

Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dalla concessione con un preavviso, comunicato con modalità che permetta la notifica dell'avvenuto ricevimento, da inviarsi almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. L'attività sociale in essere all'interno il servizio non potrà essere sospesa fino al subentro del nuovo Concessionario. A tal fine l'Amministrazione non è tenuta ad alcun rimborso, indennizzo, risarcimento o somma a qualsiasi altro titolo vantato.

Art. 5 - Corrispettivo

Il canone annuo di concessione, è determinato in Euro....., come definito dall'offerta presentata. L'importo relativo al canone annuo sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 100% della variazione ISTAT annuo (FOI) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Tale adeguamento verrà applicato automaticamente, senza necessità di apposita comunicazione e con applicazione della percentuale riferita al mese mese precedente rispetto a quello di sottoscrizione della presente convenzione.

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione il concessionario ha costituito garanzia fidejussoria pari a tre mensilità a mezzo_____ a garanzia del puntuale rispetto di tutte le obbligazioni perviste dalla presente

convenzione.

I pagamenti del canone, di cui sopra, avverranno in due rate semestrali previste entro e non oltre il 1 agosto ed il 1 febbraio di ogni anno, salvo il primo anno per il quale il pagamento che avverrà in un'unica soluzione e per la quota parte di mensilità di concessione a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Il Comune di Chianni si riserva la possibilità di richiedere in via eccezionale al Concessionario, al fine di garantire allo stesso l'uso dell'immobile, di eseguire a scomputo di canone eventuali interventi di manutenzione straordinaria o migliorie nella misura massima prevista dal codice dei contratti pubblici, per gli affidamenti diretti.

Tali interventi dovranno comunque essere sempre autorizzati dall'amministrazione ed eseguiti e rendicontati in conformità del codice degli appalti.

Art. 6 Oneri e obblighi a carico del Concessionario

Sono a carico del Concessionario:

- Tutte le spese inerenti la presente convenzione da stipulare (bolli, spese di registrazione, ecc.);
- L'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività poste in essere nell'immobile concesso;
- La manutenzione ordinaria nonché la custodia e la pulizia dei locali assegnati;
- La manutenzione ordinaria degli impianti;
- L'esecuzione di tutti gli interventi necessari a rendere e mantenere l'immobile in stato da servire all'uso per cui viene concesso che si rendessero necessario in seguito ad adeguamenti normativi o richieste da parte di autorità competenti.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi e attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività.

Il Concessionario potrà eseguire a proprie spese modifiche interne all'immobile e agli impianti che ritiene necessarie al fine di migliorare e organizzare l'attività interna.

Tali interventi devono comunque sempre sempre autorizzati dall'amministrazione ed eseguiti in conformità del codice degli appalti

Tutti gli interventi eseguiti rimarranno di proprietà dell'amministrazione senza che il Concessionario possa pretendere rimborsi da parte dell'amministrazione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei suddetti è a carico del concessionario.

- Tutte le spese per le utenze (telefoniche, telematiche, quelle afferenti i consumi di luce, acqua, condizionamento, riscaldamento, ecc.), per cui tutte le utenze dovranno essere intestate al Concessionario;

- Tutti gli oneri fiscali e tributari (compresa la tassa sui rifiuti) connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano sulla proprietà;

- l'acquisizione della strumentazione tecnica e di qualsiasi altro materiale necessario per lo svolgimento delle attività.

- Gli adempimenti e le spese per l'ottenimento dei permessi e autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività.

Con la sottoscrizione della convenzione, il Concessionario si obbliga a:

- Non cedere ad altri, nemmeno a titolo gratuito, l'utilizzo anche parziale del bene, senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione da parte del Comune di Chianni;

CLAUSOLA SOCIALE Per quanto attiene al personale che per l'esercizio dell'attività il Concessionario si

impegna ad assumere, a norma del C.C.N.L. vigente il personale dipendente già in essere.

Tale obbligo sarà armonizzato con l'organizzazione aziendale prescelta dal Concessionario e nei limiti in cui sia compatibile con il fabbisogno richiesto dall'esecuzione del nuovo contratto e con la pianificazione e l'organizzazione del lavoro elaborata.

Il concessionario si impegna a nominare un responsabile/i della struttura da comunicare in via ufficiale al Comune di Chianni

•Rispettare tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, custodendo e utilizzando i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Concessionario potrà richiedere di eseguire a proprie spese delle modifiche interne all'immobile e agli impianti che ritiene necessarie al fine di migliorare e organizzare l'attività interna e la funzionalità dell'immobile.

Tali interventi devono comunque sempre sempre autorizzati dall'amministrazione ed eseguiti in conformità del codice degli appalti.

Tutti gli interventi eseguiti rimarranno di proprietà dell'amministrazione senza che il Concessionario possa pretendere rimborsi da parte dell'amministrazione.

La struttura dovrà essere restituita con le dotazioni di arredi e attrezzature (in buono stato) necessarie e indispensabili a garantire la continuità del servizio e al funzionamento a regime della struttura, nel rispetto della normative.

RENDICONTI ANNUALI Il Concessionario si impegna altresì entro il 31 ottobre di ogni anno a presentare una relazione dettagliata con particolare riguardo alle finalità per cui il bene è concesso e a presentare annualmente un inventario aggiornato

nonché copia dei verbali di verifica degli impianti e delle manutenzioni effettuate ordinarie e straordinarie effettuate.

E' fatto assoluto divieto si cedere ad altri l'immobile in concessione.

Art. 7 - Obblighi e diritti in capo al comune

Spetta al Comune:

- La manutenzione straordinaria dell'immobile, ad eccezione delle spese derivanti da una mancata o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi da parte del Concessionario o su opere che siano state eseguite per esigenze del Concessionario

- La manutenzione straordinaria degli impianti che non derivino da scarsa manutenzione o che abbiano ciclo di vita utile superiore ai tempi di durata della concessione o a anni 10 o che non siano stati eseguiti per esigenze del Concessionario

- Il Comune si riserva il diritto di effettuare dando comunicazione al Concessionario tutti gli interventi sulle strutture aree e impianti che ritiene necessarie.

Art. 8 - Responsabilità - Coperture

assicurative

Il Concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare al Concessionario e/o a terzi in conseguenza delle attività svolte nell'immobile.

L'operatività o meno delle polizze assicurative non libera il contraente dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata al settore tecnico e allegata alla presente

Il Concessionario esonera altresì il Comune da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che il Concessionario stesso dovesse instaurare per quanto previsto dalla convenzione.

•Il Concessionario per la sottoscrizione della convenzione deve costituire una garanzia, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, del D.Lgs 50/2016 smi. L'importo garantito sarà almeno pari a 3 mensilità

La garanzia fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Il deposito cauzionale sarà svincolato alla scadenza della convenzione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della presente convenzione, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore e a mantenere in vigore, per tutta la durata del presente contratto, suoi rinnovi e proroghe, un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di:
- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Chianni) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione dell'immobile oggetto della presente convenzione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

E che risarcisca il Comune per i danni causati alla struttura concessa in seguito a imperizia nella conduzione o gestione della stessa da parte del Concessionario e dei suoi associati/dipendenti. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a €

3.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- Danni a cose di terzi da incendio;
- Danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.);
- Danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;
- Interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza. L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di essa incombenti né dal rispondere di quanto non coperto - in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative

Art. 9 - Cause di risoluzione, decadenza

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente la convenzione, previa comunicazione al Concessionario, in caso di:

- Omessa presentazione della documentazione richiesta,
- Mancata rendicontazione annuale dell'attività svolta e quando l'omissione si protrae oltre 30 giorni dalla richiesta formale effettuata da parte dell'Amministrazione,
- Destinazione degli spazi ad usi diversi da quelli

concessi;

- Gravi e ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite in convenzione;

- Frode in danno agli utenti, all'Amministrazione o ad altri soggetti, nell'ambito dell'attività convenzionale;

- Accertamento da parte delle competenti Autorità di reati o contravvenzioni di natura penale a carico del Concessionario o aventi causa per fatti occorsi nell'ambito della conduzione dei locali;

- Grave danno all'immagine dell'Amministrazione, determinato dal Concessionario o suoi aventi causa, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti.

La mancata corresponsione del canone pattuito o di quanto dovuto all'Amministrazione, se protratta oltre 30 giorni dalla data della richiesta, dà luogo alla decadenza di diritto della concessione e all'immediato incasso della fidejussione, salva e impregiudicata ogni altra azione promossa dall'Amministrazione per il recupero dei crediti.

Art. 10 - Controversie

In caso di controversie tra le parti le stesse si impegnano in prima istanza a tentare di definire tali controversie in via amichevole.

Ove non sia possibile è competente, in via esclusiva è competente il Foro di Pisa.

Art. 11 - Trattamento dei dati personali

Le parti reciprocamente autorizzano l'uso dei dati personali nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni, soddisfacendo gli adempimenti richiesti dalla norma stessa.

La presente convenzione è soggetta alla normativa in materia di protezione di dati personali emanata con Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016, relativo alla

protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, in abrogazione alla direttiva 95/46/CE.

Il Concessionario si obbliga a mantenere riservate le informazioni relative alle attività di cui verrà a conoscenza e si obbliga altresì ad impegnare i propri soci e/o consulenti a mantenere riservate tali informazioni, in attuazione delle disposizioni di cui al Regolamento UE 696/2016.

Con l'affidamento il Concessionario assume la funzione di responsabile del trattamento dei dati conferiti dal Comune di Chianni. In ogni caso, il trattamento potrà avvenire esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento delle attività oggetto dell'affidamento sopra indicato, con divieto di comunicazione a terzi o diffusione dei dati, adozione delle misure adeguate di sicurezza previste dal Regolamento UE 2016/679.

12 - Spese e registrazione

Tutte le spese derivanti e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del Concessionario.

Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

La presente scrittura privata sarà registrata in caso d'uso

Art. 13 - Allegati

Fanno parte della presente Convenzione

- L' attestato di prestazione energetica
- Le polizze assicurative e cauzionali - fidejussorie
- La planimetria dell'immobile
- Il verbale di inventario/consistenza

Letto, approvato e sottoscritto

PER IL CONCESSIONARIO

PER L' AMMINISTRAZIONE COMUNALE