

## LA CONSOLAZIONE ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA E BENEFICENZA

06059 Todi (PG), Piazza Umberto I, n.6

tel. 0758942216 - fax 0758949819 - mail [consolazione@email.it](mailto:consolazione@email.it) PEC [consolazione@pec.it](mailto:consolazione@pec.it)

Allegato A deliberazione n°. 113 del 20.09.2019

### AVVISO DI ASTA PUBBLICA

#### PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TODI, PIAZZA UMBERTO I, N. 6.

Il Presidente pro tempore e legale rappresentante dell'Ente, in esecuzione alla deliberazione n°. 113 del 20.09.2019

#### RENDE NOTO

che il giorno **lunedì 16 dicembre 2019 alle ore 12,00** presso la sede dell'Ente, in Todi, P.zza Umberto I, n°. 6 avrà luogo una gara nella forma dell'asta pubblica ad unico e definitivo incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D 23 maggio 1924 n.827 e ss.mm.ii., per la concessione in locazione della porzione di fabbricato al piano terra del Palazzo nobiliare "Vecchi Ercolani" sito in Todi, Piazza Umberto I, n.6, al vigente catasto l'immobile è censito al C.F. di Todi al foglio 96, p.lla 714 sub. 9/parte, cat. A/10, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 1.265,32 (mq 105 circa). Detto immobile risulta di interesse storico e artistico ai sensi del D.lgs 42/2004.

L'Ente concedente intende intraprendere ogni buona pratica in grado di favorire la ripresa economica della Città, anche sostenendo sia l'avvio di nuove attività economiche sia il mantenimento e la valorizzazione delle imprese già operative. Pertanto, per quanto riguarda il contratto di affitto, sarà applicato un canone modulare di locazione annuale posto a base di gara come di seguito indicato:

- € 4.980,00 per il primo anno di affitto;
- € 5.644,00 per il secondo anno di affitto;
- € 6.640,00 dal terzo anno di affitto.

#### **DURATA LOCAZIONE anni 6 (sei) con possibilità di proroga per ulteriori 6 anni secondo la vigente normativa.**

Classe energetica D, EP 308.190 Kwh/mq anno (prot. 2679 del 14.12.2019 – scadenza APE 13.12.2026).

L'ente si riserva di effettuare la consegna con termine a proprio favore. Si precisa che attualmente i locali sono occupati e che si renderanno liberi a seguito di recesso in data 2.1.2020; l'aggiudicazione comunque è subordinata all'effettivo rilascio dei locali senza che gli accorrenti stessi abbiano nulla a pretendere.

Non è previsto il rinnovo tacito in considerazione della natura di Ente pubblico del locatore.

Possono partecipare all'incanto persone fisiche e persone giuridiche con l'avvertenza che:

1. (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica) il firmatario dell'offerta dovrà allegare alla domanda idonea documentazione tale da provare il potere di impegnare l'offerente (ditta, società ecc...);
2. (nel caso di offerta presentata da persona fisica) il contratto di locazione potrà essere intestato anche alla società/ditta di cui l'aggiudicatario persona fisica è socio/titolare. Quanto detto vale anche per le Società/ditte da costituire.

#### **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.**

Le modalità di conduzione sono meglio precisate nello schema di contratto allegato al presente atto.

Si precisa che i locali potranno essere concessi, anche per gli altri usi consentiti dalla vigente normativa, con la precisazione che ogni variazione legittima (e tecnicamente possibile) sarà eseguita a cura e spese del conduttore-aggiudicatario (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: spese per eventuale adattamento – spese per pratiche c/o urbanistica – spese per accatastamento – ecc... ogni spesa connessa comunque denominata). Il canone di locazione offerto è riferito al locale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per cui sono a carico del locatario eventuali opere per adeguamenti, nonché qualsiasi opera di adattamento e manutenzione, secondo quanto previsto nello schema di contratto citato e senza alcuna possibilità di riconoscimento o scomputi, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge. Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia allo schema di contratto approvato con la delibera di indizione dell'asta sopra precisata. La risoluzione del contratto per inadempimento o per mancato pagamento del canone alle scadenze pattuite obbligherà automaticamente il conduttore a rilasciare l'immobile e a versare, a titolo di penale e salvo l'accertamento di ulteriore danno, una somma pari ad 1 annualità del canone (come determinato in base all'ultimo aggiornamento Istat).

#### **MODALITA' DI REDAZIONE DELL'OFFERTA**

L'asta sarà affidata secondo il miglior corrispettivo offerto (maggiore rialzo percentuale). Saranno ammesse offerte per persona da nominare. E' ammessa la possibilità di presentare offerte congiunte (in tal caso la modulistica va adeguata e firmata da tutti gli offerenti). L'offerta e la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con allegato documento di identità (va utilizzato esclusivamente il fac-simile approvato con la delibera di indizione dell'asta sopra precisata), dovrà essere sottoscritta dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante/titolare della ditta/società accorrente o da persona munita di apposita procura o mandato e dovrà essere chiusa in una busta sigillata (ceralacca o nastro adesivo), controfirmata nei lembi di chiusura.

L'anzidetta busta dovrà inoltre contenere, i seguenti documenti a pena di esclusione:

1. Quietanza della Tesoreria dell'Ente attualmente Cassa di Risparmio di Orvieto Spa, comprovante l'avvenuto versamento effettuato a titolo di cauzione provvisoria dell'importo di €. 510,00 (di cui Euro 10,00 a titolo di tasse di gara). Detta cauzione potrà essere costituita anche mediante bonifico bancario (Cassa di Risparmio di Orvieto Spa Agenzia di Todi, loc. Ponterio, Vocabolo Bodoglie 150/A - tel: 075 8987325 C/C di tesoreria n. 2100003 – Iban IT86D062203870000002100003).
2. eventuali documenti idonei ad attestare la qualità di rappresentare la persona giuridica offerente (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica) o documenti attestanti la qualità di rappresentare la persona fisica offerente (nel caso di offerta presentata in nome e per conto di persona fisica).

Sul frontespizio della busta, al fine di evitare che il plico si confonda con la corrispondenza ordinaria e accidentalmente venga aperto, dovrà essere indicato "OFFERTA PER LA LOCAZIONE PIAZZA UMBERTO I, 6" o simile, nonché dovrà essere indicato il nominativo dell'offerente (persona fisica o giuridica). Quando nell'offerta vi sia discordanza tra il numero in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione piu' vantaggiosa per l'amministrazione. In caso di parità tra piu' offerte si procederà in apposita e successiva adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbia fatto offerte uguali vorrà migliorare l'offerta stessa, la sorte deciderà chi sarà l'aggiudicatario. Sono ammesse offerte per persona da nominare nei termini di cui al R.D. 827/1924. Non sono ammesse offerte al ribasso (solo pari o superiori all'importo posto a base di gara). Non sono altresì ammesse offerte condizionate, indeterminate, che facciano riferimento ad altre offerte e, si ribadisce, inferiori al prezzo posto a base d'asta. Le offerte devono essere recapitate all'Ente "La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza", presso la sede legale in Todi (PG) 06059, Piazza Umberto I°, n.6, e devono pervenire, con rischio a carico del mittente, a mezzo del servizio postale di stato in plico raccomandato R.R. **entro e non oltre le ore 11,30 del giorno lunedì 16 dicembre 2019** (non farà fede il timbro postale, ma solo il timbro di protocollo dell'Ente proprietario). E' ammessa anche la consegna manuale delle offerte, presso il protocollo dell'Ente al medesimo indirizzo in orario d'ufficio (orari protocollo: lun-ven dalle ore 8,30 alle ore 13,00). **Alle ore 12,00 del giorno lunedì 16 dicembre 2019** presso la sede dell'Ente in Todi, Piazza Umberto I, n.6 si terrà l'apertura dei plichi in seduta pubblica.

#### **AVVERTENZE**

All'aggiudicazione del lotto in esame si procederà anche nel caso che venga presentata una sola offerta. Nel caso che accorrente sia una Società o una ditta formata da piu' persone, l'offerente dovrà provare con idonea documentazione la sua capacità di impegnare la Società o la ditta. Sarà dichiarato aggiudicatario colui che avrà offerto il maggior rialzo percentuale rispetto al corrispettivo (canone di locazione). Si ribadisce che il corrispettivo offerto dovrà essere **pari o superiore** a quello indicato a base di gara. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà incassata a titolo di acconto sulle spese, imposte e tasse inerenti l'asta ed afferenti al contratto di locazione: l'importo residuo per tali spese dovrà essere versato alla sottoscrizione del contratto e comunque prima della stipula del contratto in mancanza di richiesta. Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione verrà svincolata al piu' presto e comunque dietro richiesta scritta (nella quale indicare l'IBAN e le coordinate per il pagamento) da inviare via mail [consolazione@email.it](mailto:consolazione@email.it). L'immobile resta individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questa Amministrazione per eventuali differenze che potessero sussistere tra le superfici presunte e quelle effettive. Si precisa che, ai fini della sottoscrizione del contratto, il canone è valutato in riferimento all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La stipula del contratto avverrà nel giorno e luogo che saranno comunicati all'aggiudicatario dall'Ente concedente. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese afferenti l'asta, la pubblicazione del bando, la stesura del verbale, l'esperimento d'incanto, nonché tutte le spese imposte e tasse connesse e consequenziali alla gara. La mancata presentazione alla stipula del contratto e il mancato versamento delle spese citate produrrà, di diritto, la revoca dell'aggiudicazione senza preventiva messa in mora nè pronunzia del magistrato: in tal caso l'Amministrazione potrà stipulare il

contratto di affitto con chi avrà prodotto la seconda migliore offerta. Inoltre L'Ente incamererà la cauzione versata a titolo di penale, salvo l'accertamento di ulteriore danno. I documenti di gara sono in libera consultazione e visione presso la sede dell'Ente in Todi, P.zza Umberto I, n°6. Copia della documentazione di gara potrà essere ottenuta rivolgendosi agli uffici amministrativi dell'Ente in Todi, P.zza Umberto I°, n.6 – tel. 075/8942216 – Fax 075/8949819, previo rimborso delle spese di copia. La documentazione di gara è prelevabile gratuitamente dal sito web [www.etabtodi.it](http://www.etabtodi.it). Alla firma del contratto, sempre con termine a favore dell'Ente proprietario, dovrà essere esibita la garanzia bancaria, personale (o deposito in denaro) conforme al modello E allegato al presente avviso. La cifra garantita è correlata alla forma di garanzia prescelta come di seguito indicato:

Forma della garanzia	Somma garantita pari al
deposito cauzionale in denaro presso la Tesoreria dell'Ente	30% del valore annuo del canone di aggiudicazione
garanzia bancaria/assicurativa conforme al modello allegato	40% del valore annuo del canone di aggiudicazione
garanzia personale di gradimento dell'Ente	100% del valore annuo del canone di aggiudicazione

A tal proposito si prega di verificare preventivamente i tempi tecnici e le modalità per il rilascio della garanzia de quo. Si comunica che Responsabile del Procedimento è il funzionario tecnico Dr. Alessandro Secci (tel. 075/8942216). Si richiede la riduzione dei termini ai sensi dell'Art. 64, 2° comma, R.D. 827/1924 e sue modifiche.

Todi, 31 ottobre 2019

**IL PRESIDENTE**  
*Avv. Claudia Orsini*

**Allegati**

- B) DICHIARAZIONE CUMULATIVA PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.
- C) SCHEMA DI OFFERTA
- D) SCHEMA DI CONTRATTO
- E) FAC SIMILE GARANZIA

## DICHIARAZIONE CUMULATIVA PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.

(allegato B deliberazione n°. 113 del 20.09.201)

**Al Presidente dell'Ente  
La Consolazione E.T.A.B.  
Piazza Umberto I, n°.6  
06059 TODI (PG)**

**OGGETTO: DICHIARAZIONE CUMULATIVA PER L'AMMISSIONE ALLA GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN TODI, PIAZZA UMBERTO I, N. 6.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
In qualità di \_\_\_\_\_  
Dell'impresa \_\_\_\_\_  
Con sede in \_\_\_\_\_  
Con codice fiscale n. \_\_\_\_\_  
Con partita IVA n. \_\_\_\_\_

A tal fine ai sensi del DPR28.12.2000 ,n.445, consapevole delle sanzioni penali ivi previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

### **DICHIARA:**

- di essere cittadino italiano (o di altro Stato appartenente all'Unione Europea), ovvero di essere residente in Italia (se straniero imprenditore ed amministratore di società commerciali legalmente costituite appartenenti a Stati che concedono trattamento di reciprocità nei riguardi di cittadini italiani);
- (SOLO PERSONE GIURIDICHE<sup>1</sup>) che l'impresa è iscritta nel registro delle imprese della camera di Commercio di \_\_\_\_\_ per la seguente attività \_\_\_\_\_ ed attesta i seguenti dati (per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza):
  - numero di iscrizione \_\_\_\_\_
  - data di iscrizione \_\_\_\_\_
  - durata della ditta/data termine \_\_\_\_\_
  - forma giuridica \_\_\_\_\_
  - titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari (***indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza***)
- di essere soggetto capace di contrarre con la Pubblica Amm.ne (es: non trovarsi in stato di fallimento o simile, non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art.17 della L.19.3.1990, n.55; non aver commesso gravi infrazioni in materia di sicurezza, non aver commesso grave negligenza o malafede, l'inesistenza a carico dell'offerente, di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o del paese di residenza; non aver reso false dichiarazioni in atti pubblici e privati, ecc...);
- di essere in regola con l'obbligo di pagamento di tributi e/o contributi;
- di essere in regola per quanto attiene la vigente normativa in tema di assunzione dei disabili ai sensi della Legge 68/1999;
- che non sussistono misure cautelari interdittive, ovvero sanzioni interdittive, nei confronti dell'offerente;
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nei documenti di gara;
- di essersi recato sui luoghi e sul complesso immobiliare oggetto di gara e di aver preso esatta e completa conoscenza di tutte le condizioni ad essi relative;
- di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali, degli oneri e degli obblighi;

<sup>1</sup> Barrare e depennare se l'offerta non è presentata per conto di persone giuridiche.

- di avere, nel complesso, preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o possano influire sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;
- di accettare tutte le condizioni fissate nel bando e nei documenti di gara e di impegnarsi a sottoscrivere, con termine a favore dell'Ente concedente, il contratto di locazione approvato con la deliberazione di indizione dell'incanto);
- di aver preso atto che attualmente i locali sono occupati e che si renderanno liberi a seguito di recesso, pertanto l'aggiudicazione è subordinata all'effettivo rilascio dei locali e che a tal proposito non è possibile accampare alcuna pretesa e di non aver nulla a pretendere nei confronti dell'ente proprietario.
- di aver preso visione dei documenti di gara;
- di aver preso cognizione della collocazione delle utenze, dei locali tecnici e delle conseguenti servitu' di accesso ai locali tecnici comuni;
- di essere disposto a rimborsare all'Ente le spese di pubblicazione nonché ogni spesa connessa e consequenziale inerente la presente gara.

Todi, li \_\_\_\_\_

Firma (leggibile)

---

**N.B.**

LA DICHIARAZIONE DEVE ESSERE CORREDATA DA FOTOCOPIA, NON AUTENTICATA, DI DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL SOTTOSCRITTORE VALIDO E NON SCADUTO.

**SCHEMA DI OFFERTA**  
(allegato c deliberazione n. 113 del 20.09.2019)

**All'Ente**  
**La Consolazione E.T.A.B.**  
**Piazza Umberto I, n°.6**  
**06059 TODI (PG)**

**OGGETTO: SCHEMA DI OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN TODI, PIAZZA UMBERTO I, N. 6.**

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

In qualità di \_\_\_\_\_

Dell'impresa \_\_\_\_\_

Con sede in \_\_\_\_\_

Con codice fiscale n. \_\_\_\_\_

Con partita IVA n. \_\_\_\_\_

in relazione al bando approvato da codesto Ente per la locazione dell'immobile in oggetto, con la presente si impegna formalmente ad assumere in affitto l'unità immobiliare e per l'aggiudicazione a proprio favore, offre il rialzo di seguito indicato:

cifre \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ %

lettere \_\_\_\_\_ virgola \_\_\_\_\_ per cento

da applicare proporzionalmente al canone modulare posto a base di gara.

***TIMBRO (eventuale dell'impresa)***

***FIRMA (dell'offerente o del legale rappresentante dell'Impresa)***

---

**SCHEMA DI CONTRATTO**  
**(allegato D - deliberazione n. 113 del 20.09.201)**  
**LA CONSOLAZIONE E.T.A.B.**

**REP.N.**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'AFFITTO DEI LOCALI SITI IN TODI, .....**

L'anno....., il giorno di ..... del mese di ..... in Todi, nella sede dell'Ente, posta in P.zza Umberto I, n°.6. sono presenti:

LA CONSOLAZIONE E.T.A.B., con sede a Todi (PG) Piazza Umberto I n.6, C.F. 00457290542 in persona del Presidente Pro Tempore e Legale Rappresentante Avv. Claudia Orsini nata a Perugia il 17.10.1965, C.F. RSNCLD65R57G478Q residente in Todi, domiciliata presso la suddetta sede dell'Ente in Todi, Piazza Umberto I, n.6, a quest'atto autorizzata in forza di delibere del Consiglio di Amministrazione n°. 113 del 30.09.2019 e .....(d'ora in avanti "l'Ente" o "il locatore");

E

.....

Premesso:

che l'Ente è proprietario di una porzione di fabbricato sito in Todi, Piazza Umberto I, n.6, al vigente catasto l'immobile è censito al foglio 96, p.lla 714 sub. 9/parte, cat. A/10, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 1.265,32. Detto immobile risulta di interesse storico e artistico ai sensi del D.lgs 42/2004.

-che con deliberazione n°. 113 del 20.09.2019 l'Ente ha stabilito di concedere in locazione il locale di che trattasi al corrispettivo modulare posto a base di gara ..... Euro .....

che, a seguito dell'incanto espletato in data ....., è emersa l'aggiudicazione in favore di ..... per il corrispettivo annuale di Euro .....; Ciò premesso, considerato che le  
Ciò premesso e da considerare quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti suddetti convengono e stipulano quanto segue :

**ARTICOLO 1 – OGGETTO**

L'Ente La Consolazione ETAB, come sopra rappresentato, concede in locazione a ....., l'immobile di proprietà dell'Ente medesimo, sito in Todi, .....da destinare ad uso ..... Al vigente catasto la porzione di immobile è censita al foglio 96, p.lla 714 sub. 9/parte, cat. A/10, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 1.265,32. Il conduttore dichiara che i locali presi in affitto sono idonei all'uso convenuto. Gli impianti tecnologici sono stati realizzati prima del 1991.

I lavori eventualmente necessari all'arredamento dei locali saranno a carico della parte affittuaria senza che alcuna pretesa possa essere vantata nei confronti dell'Ente. Eventuali lavori di sistemazione e ristrutturazione, per rendere i locali idonei all'uso, nell'ipotesi di esigenze sopraggiunte, saranno effettuati a cura e spese del richiedente, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione e dietro parere favorevole dell'Ente ed in conformità degli impegni assunti con l'Amministrazione comunale di Todi.

**ARTICOLO 2 – DURATA E DECORRENZA**

La locazione in parola avrà la durata di anni 6 decorrenti dal ..... fino al ..... Con possibilità di proroga per ulteriori anni sei. Non è previsto il rinnovo tacito in considerazione della natura di Ente pubblico del locatore. "la volontà di obbligarsi della Pubblica Amministrazione non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto ad substantiam, sì che nei confronti della stessa P.A. non è configurabile il rinnovo tacito del contratto." (Cassazione Civile, sent. n. 9933/2005; Cass., Sez. III, n. 9614/1999). Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, comma 7° della legge 392/1978.

**ARTICOLO 3 – CANONE**

Il Corrispettivo annuo della locazione è stabilito in Euro ..... da pagarsi anticipatamente, in rate con periodicità ..... di pari importo (Euro .....), scadenti il giorno .... del mese di riferimento.

Detto canone tiene conto della stato di fatto e di diritto attuale dei locali. Ne consegue che eventuali interventi per particolari esigenze della conduzione faranno carico al conduttore stesso.

**ARTICOLO 4 - AGGIORNAMENTO CANONE E INTERESSI DI MORA**

Detto canone verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art.32 ex lege 392/1978, sulla base dell'indice Istat F.O.I. del mese di novembre. In caso di ritardo nel pagamento del suddetto canone, sarà dovuta dalla parte affittuaria un'indennità di mora sulle rate scadute e non pagate nella misura del tasso passivo praticato dal Tesoriere dell'Ente, vigente al tempo della richiesta mediante lettera raccomandata, incrementato di 3,5 punti percentuali. Nel caso di ritardo superiore a 90 giorni il contratto si intende risolto automaticamente obbligando il locatario a rilasciare l'immobile e a versare, a titolo di penale e salvo l'accertamento di

ulteriore danno, una somma pari ad 1 annualità del canone (come determinato in base all'ultimo aggiornamento Istat).

#### **ARTICOLO 5 PAGAMENTO E AZIONI**

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

#### **ARTICOLO 6 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il locale in parola dovrà essere adibito esclusivamente all'uso sopra convenuto con il divieto di subaffitto e/o cessione, anche parziale, a terzi dei diritti nascenti dal presente, salvo diversa volontà dell'Ente locatore.

Il conduttore dichiara di ben conoscere lo stato dell'immobile locato di cui conferma l'adeguato stato di manutenzione e di efficienza dichiarando che lo stesso è idoneo per l'uso cui è destinato e completo di accessori (serramenti esterni ed interni, vetri, impianto elettrico ed impianto termoidraulico funzionanti, pavimentazione integra, ecc...).

#### **ARTICOLO 7 – MANUTENZIONI ORDINARIE**

Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione; qualora il conduttore non vi provveda direttamente saranno eseguite dall'Ente e le relative spese saranno addebitate a carico del conduttore stesso. In particolare sono a carico del conduttore le riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e specificatamente la tinteggiatura delle pareti e degli infissi.

#### **ARTICOLO 8 - MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

Quando l'immobile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore questo è tenuto a darne tempestiva comunicazione al locatore. Il locatore potrà, in ogni momento, ispezionare e far ispezionare i locali oggetto del presente contratto. Nel caso di esecuzione da parte dell'Ente, nel corso del rapporto, a seguito di richiesta del locatario o d'intesa con il medesimo, di lavori che comportino modifiche sostanziali allo stato degli ambienti, così come risultante alla data della consegna, si determinerà un aumento del canone di locazione con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello del termine dei lavori e con aggiornamento, alle stesse date, del canone in vigore, in misura del saggio degli interessi legali in vigore della spesa complessivamente sostenuta al fine suddetto e senza che ciò possa influire su altre scadenze contrattuali o di legge. La parte conduttrice non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie all'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le nuove opere, se autorizzate, dovranno essere eseguite sotto il controllo di tecnici incaricati dal locatore; al termine della locazione le migliorie apportate resteranno comunque a favore della parte locatrice senza corrispondere alcun indennizzo. La medesima disciplina vale anche per le addizioni non assorbibili senza arrecare danno al bene locato salvo che il locatore non preferisca che l'immobile venga restituito al pristino stato sempre a cura e spese del conduttore. Infine sono a carico del locatore qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

#### **ARTICOLO 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

L'inadempimento delle obbligazioni assunte dal conduttore agli articoli 3), e 6) produrrà ipso jure la risoluzione del presente contratto.

#### **ARTICOLO 10 – GARANZIA**

A maggior garanzia dell'Ente proprietario prima della firma del contratto il conduttore dovrà produrre idonea garanzia bancaria o assicurativa di gradimento dell'Ente secondo il modello allegato al presente atto.

È possibile presentare per una parte del dovuto garanzia di persona fisica o giuridica sempre di gradimento dell'Ente.

#### **ARTICOLO 11 – RICONSEGNA**

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile al termine della locazione o in ogni altra ipotesi di anticipata cessazione in buono stato locativo salvo il normale deterioramento dovuto alla vetustà e al diligente e conforme uso. La messa in pristino deve prevedere anche lo sgombero dei mobili ed arredi salvo la diversa volontà, per iscritto, di tenerli da parte dell'Ente titolare senza indennizzo alcuno.

#### **ARTICOLO 12 – SPESE**

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto ad eccezione dell'imposta di registrazione che dovrà essere a carico delle parti contraenti in parti uguali.

#### **ARTICOLO 13 – ESONERO RESPONSABILITÀ**

Il conduttore è responsabile della custodia dell'immobile per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e risponderà dei danni che in esso dovessero verificarsi ai sensi dell'articolo 1588 del codice civile. Il conduttore si impegna ad assumere tutte le precauzioni necessarie per evitare il prodursi di qualsiasi danno all'interno dell'immobile. Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli o derivare all'immobile locato da fatti od omissioni imputabili al



conduttore medesimo o chi per esso (compreso suoi dipendenti) o imputabili a terzi.

#### **ARTICOLO 14 – FORO COMPETENTE**

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie tra le parti si stabilisce che il foro competente è quello di Perugia.

#### **ARTICOLO 15 – RINVIO E ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192).

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti rimandano ai documenti di gara approvati con deliberazione di indizione della gara, alla normativa generale in materia nonché alle disposizioni contenute nella Legge 392/1978 e s.m.i. Il presente contratto è vincolante per l'Ente titolare dell'immobile e per il conduttore sin dal momento della stipula.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Locatore La Consolazione ETAB**

**Il Presidente Avv. Claudia Orsini**

Conduttore .....

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt 1341 e 1342 c.c., il conduttore dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificatamente, senza eccezione o riserva alcuna le disposizioni contenute nei seguenti articoli: articolo 3 (canone), articolo 4 (aggiornamento canone e interessi di mora), articolo 5 (pagamento e azioni), articolo 6 (destinazione immobile), articolo 9 (clausola risolutiva espressa), articolo 10 (garanzia), articolo 12 (spese), articolo 13 (esonero responsabilità) e articolo 14 (foro competente).

Conduttore .....

#### **ATTENZIONE**

Il presente schema di contratto è adattabile per consentire variazioni opportune o necessarie anche in relazione ad eventuali cambi di destinazione d'uso. Non è possibile tuttavia per motivi di correttezza e pubblico interesse inserire variazioni che stravolgano l'esito della selezione avvenuta (es. lavori sconto affitto ecc... non previsti nello schema negoziale) e compromettano la "par conditio" tra gli accorrenti all'incanto.

(allegato E – delibera ... del .....2019)

**SCHEMA DI FIDEJUSSIONE**

**Al presidente de La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza**  
06059 TODI (PG), Piazza Umberto I, n° 6

fac-simile (garanzia bancaria o personale di gradimento dell'Ente proprietario)

Premesso

- che La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza, con sede legale in Todi, Piazza Umberto I, n° 6 (cod. fisc. n. ....) ha aggiudicato in locazione l'immobile ..... per la durata di ....., dal..... fino al ....., in favore di ..... di seguito denominato Conduttore ;

- che a garanzia del pagamento del canone di locazione, delle spese accessorie ed in generale delle obbligazioni previste dal contratto di affitto, il Conduttore è tenuto a rilasciare, prima della firma del contratto, una fidejussione a favore del Proprietario fino alla concorrenza dell'importo di € .....(importo pari al valore del canone di aggiudicazione), e con validità estesa alla scadenza contrattuale salvo le somme svincolate secondo quanto stabilito dal contratto di che trattasi;

1) Il sottoscritto garante ....., con la presente si costituisce fidejussore solidale a favore de La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza, nell'interesse di ....., fino alla concorrenza dell'importo complessivo di € ..... per l'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni meglio specificate in premessa; la sottoscritta parte garante si impegna, pertanto, a versare, entro 15 (quindici) giorni, a favore dell'Ente proprietario qualsiasi somma entro il massimale di € ..... dietro semplice richiesta scritta del Proprietario stesso, da effettuarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r., contenente l'attestazione di quali delle obbligazioni il Conduttore non ha adempiuto; il pagamento dovrà essere eseguito senza possibilità per la società di opporre all'Ente proprietario alcuna eccezione, anche nell'eventualità' di opposizione proposta dal contraente o da altri soggetti comunque interessati ed anche nel caso che il contraente nel frattempo sia stato dichiarato fallito ovvero sottoposto a procedure concorsuali ovvero posto in liquidazione, ed anche nel caso di mancata pagamento dei premi o di rifiuto a prestare eventuali controgaranzie da parte del contraente;

2) La sottoscritta garante dichiara di prestare la presente garanzia con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del codice civile e di quanto contemplato agli artt. 1955 e 1957 cod. civ., volendo ed intendendo la stessa garante rimanere obbligata in solido con il contraente fino alla estinzione del credito garantito, nonché con espressa rinuncia ad opporre eccezioni ai sensi degli artt. 1242-1247 cod. civ. per quanto riguarda crediti certi, liquidi ed esigibili che il contraente abbia a qualunque titolo maturato nei confronti dell'Ente beneficiario proprietario dei terreni; il proprietario, nel periodo di validità della garanzia, con apposita dichiarazione scritta comunicata alla Società potrà svincolare la garanzia totalmente o parzialmente;

3) La presente garanzia avrà validità<sup>2</sup>, efficacia, operatività e durata anni sei e dovrà essere rinnovata per tutta la durata del contratto compresa l'eventuale proroga espressa, pena la risoluzione ipso jure del contratto come indicato nello stesso contratto.

.....

(luogo e data)

L'obbligato Principale

.....

Il Garante

.....

---

<sup>2</sup> Potranno essere accettate polizze assicurative o bancarie di durata annuale rinnovabile, fermo restando l'esigenza di rinnovare la garanzia ogni anno pena la facoltà di risolvere il contratto da parte dell'Ente. Sono altresì ammessi

### **ATTENZIONE**

La cifra garantita è correlata alla forma di garanzia prescelta come di seguito indicato:

- deposito cauzionale in denaro presso la Tesoreria dell'Ente: 30% del valore del canone di aggiudicazione;
- garanzia bancaria/assicurativa conforme al modello indicato: 40% del valore del canone di aggiudicazione;
- garanzia personale di gradimento: 100% del valore del canone di aggiudicazione.

Agli intermediari iscritti nel solo elenco generale ex art. 106 del T.U. - assoggettati a forme di controllo ridotte da parte della Banca d'Italia - è consentito l'esercizio dell'attività di rilascio di garanzie **in via non esclusiva, né prevalente o rilevante** rispetto ad altre attività finanziarie. In tal caso, agli stessi sono comunque richiesti **requisiti aggiuntivi** rispetto a quelli standard previsti per l'iscrizione nell'elenco generale per l'emissione di garanzie verso Enti pubblici. Questi operatori devono essere in possesso in via continuativa dei seguenti requisiti:

natura giuridica di società per azioni;

oggetto sociale che preveda espressamente l'esercizio di attività di rilascio di garanzie nei confronti del pubblico;

capitale sociale versato non inferiore a € 1.500.000 (detenuto in forma liquida o investito in titoli prontamente liquidabili ai sensi delle disposizioni vigenti; cfr. art. 11 D.M. n. 29/2009) e mezzi patrimoniali complessivi non inferiori a € 2.500.000.

**Sul sito della Banca d'Italia è consultabile la lista delle società iscritte nell'elenco generale che rispondono ai requisiti stabiliti dall'art. 11 del DM n. 29/2009 ai fini del rilascio di garanzie nei confronti del pubblico**

( [www.bancaditalia.it/vigilanza/regolamentati/albi-elenchi/art-106/consultazione-elenco](http://www.bancaditalia.it/vigilanza/regolamentati/albi-elenchi/art-106/consultazione-elenco) ).

**Il modello di garanzia sul contratto dovrà essere conforme o comunque avere contenuto analogo al D.M. 123/2004.**