

## 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°. 17 del 13.02.2018

### AVVISO DI ASTA PUBBLICA

#### PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO POSTO AL PIANO PRIMO E SOPPALCO DELL'IMMOBILE NOTO COME "TORRIONE MEDIEVALE" (EX PORTA "CAETANI") SITO IN TODI (PG), VIA A. MENECAI, N. 2.

Il Presidente pro tempore e legale rappresentante dell'Ente, in esecuzione alla deliberazione n°. 17 del 13.02.2018,

#### RENDE NOTO

che il giorno **22 marzo 2018 alle ore 12,00 (scadenza consegna offerta ore 11,30)** 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 dell'unità immobiliare posta al piano primo e soppalco dell'immobile noto come "Torreione Medievale" sito in Todi, Via A. Menecali, n. 2 attualmente con uso di destinazione residenziale. Il Fabbricato si trova nelle vicinanze dell'ingresso principale per il Centro Storico di Todi e nei pressi del Viale che conduce al Tempio di S. Maria della Consolazione ed è classificato "bene culturale" ex D.lgs 42/2004. La porzione di fabbricato e' censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 96, p.lla 1009 sub 6 (Via Don Abdon Menecali, n°.2 P1-2) cat.A/3 classe 5, vani 4 (mq catastali lordi 108), rendita catastale Euro 330,53. L'immobile oggetto di incanto si inserisce nel perimetro delle mura medievali duecentesche della Città di Todi.

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: € 4.020,00 per il primo anno di affitto; € 4.440,00 per il secondo anno di affitto; € 4.800,00 dal terzo anno di affitto.

Al suddetto canone posto a base di gara sarà applicato il rialzo emerso in sede di gara e l'adeguamento ai fini dell'indice Istat FOI dalla quarta annualità.

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

Al fine di incentivare la partecipazione alla gara, 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 e consequenziale). Resta inteso, nel caso di modifiche/variazioni di qualsiasi tipo, che:

1. il cambio di destinazione d'uso dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione prima di ottenere le autorizzazioni presso le autorità all'uopo preposte;

2. gli effetti giuridici del contratto decorreranno comunque dalla consegna dei locali senza ritardi nel pagamento del canone per l'acquisizione di permessi, autorizzazioni od effettuazione di lavori di adattamento, migliorie, ecc... e con termine di consegna a favore dell'Ente proprietario.

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

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

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 delibera n°. 17 del 13.02.2018. 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**

E' facoltà degli accorrenti visitare anche l'interno dei locali oggetto di incanto. A tal proposito, previa prenotazione telefonica (tel 075.8942216 rif. Dr. Massimo Galletti), sarà possibile visitare i locali esclusivamente previa prenotazione telefonica. Il sopralluogo tuttavia non è obbligatorio ai fini di partecipare alla gara. L'offerta e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con allegato documento di identità (va utilizzato esclusivamente il fac-simile approvato con deliberazione n°. 17 del 13.02.2018), 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 IT86D0622038700000002100003).
2. eventuale - documenti idonei ad attestare la qualità di rappresentare la persona giuridica offerente (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica); 2) 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 TORRIONE Piano primo/soppalco" 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. Non sono ammesse offerte al ribasso (solo pari o superiori all'importo posto a base di gara). Non sono altresì ammesse offerte per persona da nominare, 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 22 marzo 2018** (non farà fede il timbro postale). 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 22 marzo 2018** presso la sede dell'Ente in Todi, Piazza Umberto I, n.6 si terrà l'apertura dei plichi in seduta pubblica.

#### **AVVERTENZE**

All'aggiudicazione 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 più 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 corrispettivo. 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 più presto e comunque dietro richiesta scritta (nella quale indicare l'IBAN e le coordinate per il pagamento) da inviare a mezzo fax 075.8949819 o via mail [consolazione@email.it](mailto:consolazione@email.it). L'immobile resta comunque 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 comunicate all'aggiudicatario dall'Ente concedente. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese afferenti all'asta, alla pubblicazione del bando, alla stesura del verbale, all'esperimento, 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 né pronuncia 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. 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 (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	40% del valore annuo del canone di aggiudicazione
garanzia bancaria/assicurativa conforme al modello allegato	50% 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 Segretario dell'Ente Dr. Roberto Baldassarri reperibile ai numeri sopra precisati. Per informazioni tecniche è possibile contattare il funzionario tecnico Dr. Massimo Galletti (tel. 075/8942216).

Si richiede la riduzione dei termini ai sensi dell'Art. 64, 2° comma, R.D. 827/1924 e sue modifiche.  
Todi, 13 febbraio 2018

**IL PRESIDENTE**  
**Prof. Paolo Frongia**

#### **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°. 17 del 13.02.2018)

**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 PORZIONE DI FABBRICATO POSTO AL PIANO PRIMO E SOPPALCO DELL'IMMOBILE NOTO COME "TORRIONE MEDIEVALE" (EX PORTA "CAETANI") SITO IN TODI (PG), VIA A. MENECAI, N. 2.**

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;

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

- di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali, degli oneri e degli obblighi;
- 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 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°. 17 del 13.02.2018)

**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 PORZIONE DI FABBRICATO POSTO AL PIANO PRIMO E SOPPALCO DELL'IMMOBILE NOTO COME "TORRIONE MEDIEVALE" (EX PORTA "CAETANI") SITO IN TODI (PG), VIA A. MENECAI, N. 2.**

^^^^^^^^^^

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 dei locali in oggetto, con la presente si impegna formalmente ad assumere in affitto i locali 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°. 17 del 13.02.2018)  
**LA CONSOLAZIONE E.T.A.B.**

**REP.N.**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO POSTO AL PIANO PRIMO E SOPPALCO DELL'IMMOBILE NOTO COME "TORRIONE MEDIEVALE" (EX PORTA "CAETANI") SITO IN TODI (PG), VIA A. MENECAI, N. 2.**

.....

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

**Prof. Paolo Frongia**, nato a Arsia (ex Jugoslavia) il 25.12.1942, residente in Todi (PG), Via del Sole, n.3 c.f. FRNPLA42T25A442X domiciliato a Todi per la carica, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse di La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza con sede in Todi, P.zza Umberto I n.6, codice fiscale 00457290542, nella sua qualità di presidente dell'Ente medesimo ed a ciò abilitato giusta deliberazione n. .... del ..... e n. .. del .....

**E**

.....

premesse:

che l'Ente è proprietario di un immobile sito in Todi, .....

che detto immobile è stato concesso in affitto per anni 6 alla Società ..... la quale con nota del ....., agli atti al prot. .... in data ....., ai sensi dell'art. 27 comma 7 L. 392/1978, ha presentato istanza di recesso;

-che con deliberazione n. .... del ..... l'Ente ha stabilito di concedere in locazione il locale di che trattasi al corrispettivo 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 premesse fanno 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 ..... che accetta l'immobile di proprietà dell'Ente medesimo, sito in Todi, .....da destinare ad uso.....

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.

**ARTICOLO 2 – DURATA E DECORRENZA**

La locazione in parola avrà la durata di anni 6 e con termine a favore dell'Ente proprietario decorrenti dal ..... fino al ..... con possibilità di proroga per un ulteriore periodo di anni 6.

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 per il primo anno è stabilito in Euro ..... da pagarsi anticipatamente, in rate con periodicità ..... di pari importo (Euro .....), scadenti il giorno ..... Per motivi contabili la scadenza del 31.12 potrà seguire le diverse disposizioni dell'Ente. In caso di proroga non si applicherà il canone modulare che è legato alla fase di avviamento dell'attività del conduttore.

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

Detto canone verrà aggiornato a partire dal 2° anno di affitto ai sensi dell'art.32 ex lege 392/1978, sulla base dell'indice Istat F.O.I. del mese di febbraio. 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 di cui al D.lgs 231/2002. 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.

L'immobile è gravato altresì da una servitù di passaggio in favore del possessore (e/o del proprietario) dei locali posti al piano terra essendo la caldaia posizionata al terzo livello dell'immobile.

In considerazione della posizione e del pregio dell'immobile, è fatto obbligo ai conduttori dell'immobile di curare attentamente il decoro dell'area circostante il Torrione nonché al taglio periodico delle malerbe. In caso di inadempienza alla citata norma, l'Ente proprietario si riserva di procedere direttamente a quanto necessario rivalendosi mediante incameramento della cauzione.

## **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 e dovranno essere acquisite le autorizzazioni di legge tra cui il vincolante parere della Soprintendenza competente. 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. Il locale caldaia è posto al piano secondo.

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

L'inadempienza delle obbligazioni assunte dal conduttore agli articoli 3) 6) e 10) produrrà ipso jure la risoluzione del presente contratto.

## **ARTICOLO 10 – GARANZIA**

Il conduttore si obbliga a prestare, alla firma del presente contratto, idonea garanzia (deposito in denaro, fideiussione bancaria/assicurativa o personale, di gradimento dell'Ente, pari ad una annualità del canone) per il rispetto delle obbligazioni dallo stesso assunte con il presente contratto pari ad una annualità del canone di affitto che dovrà essere vigente per tutta la durata del contratto pena la risoluzione dello stesso.

## **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 vetusta' 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 RESPONSABILITA'**



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 Terni.

#### **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 n. 319/2013 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 Prof. Paolo Frongia

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 11 (riconsegna), articolo 12 (spese), articolo 13 (esonero responsabilità) articolo 14 (foro competente).*

Conduttore: .....

#### **ATTENZIONE**

Il presente schema di bando è adattabile per consentire variazioni opportune o necessarie anche in relazione ad eventuali cambi di destinazione d'uso. Non è possibile inserire variazioni che stravolgano l'esito della selezione avvenuta (es. lavori sconto affitto ecc... non previsti nello schema negoziale).

(allegato E – delibera n° 17 del 13.02.2018)

**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: 40% del valore del canone di aggiudicazione;
- garanzia bancaria/assicurativa conforme al modello indicato: 50% 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.**