



# **COMUNE DI CESANA TORINESE**

## **Area Servizi Manutentivi Patrimonio Ambiente ed Energia**

**CONCESSIONE DI  
ALCUNI DEI LOCALI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI  
PROPRIETA' COMUNALE DI VIA PINEROLO 0**

**- CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO -**

IL RESPONSABILE  
DELL'AREA SERVIZI MANUTENTIVI, PATRIMONIO, AMBIENTE ED ENERGIA  
Arch. Serena ALBIS

## **Art. 1 – OGGETTO**

L'edificio multiservizi, sito nel Comune di Cesana T.se, Via Pinerolo 0 distinto al Catasto al Foglio n. 18, mapp. 571, è costituito da:

1. Area destinata all'ASL e precisamente composta da sala d'attesa, ambulatorio guardia medica, ambulatorio medici convenzionati ASL, stanza per la guardia medica e locali wc;
2. Locale attualmente destinato a locale massaggio di circa mq 18.60, con sala d'attesa in comune con il centro medico;
3. Area destinata a Studio Medico Odontoiatrico, di circa mq 87.31;
4. Area ludica dotata di wc, il tutto di circa mq 93.50 al piano terra e mq 33.25 al piano primo;
5. Piano primo composto da n° 6 locali ad uso ufficio e sala riunioni, di cui n° 2 uffici destinati a titolo gratuito alle associazioni presenti in loco e uno al Formont;

La concessione riguarda i locali evidenziati in planimetria allegata al presente capitolato e con la seguente destinazione d'uso:

- Locale posto al piano terra destinato ad attività medica o paramedica di circa mq 18.60, con annessa sala d'attesa in comune con il centro medico (contradistinto con lettera A e colore giallo);
- Locali al piano terra destinati ad attività medica o paramedica di circa mq 87.31 (contradistinto con lettera B e colore verde);
- Locale destinato ad ufficio posto al piano primo, sito tra la scala di accesso al piano primo e l'ufficio Formont, di circa mq 8.00 (contradistinto con lettera D e colore rosso);

I locali vengono concessi privi di qualsiasi tipo di attrezzatura e degli arredi che dovranno essere previsti e forniti dal concessionario;

La gestione dei locali e delle relative pertinenze sarà regolata secondo le modalità, i tempi e le singole prestazioni particolari del presente capitolato.

## **Art. 2 - PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA, DURATA DEL CONTRATTO E CORRISPETTIVI**

La gestione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dalla data di consegna dei locali risultante dal verbale di consegna, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali).

Il canone annuo a base d'asta è così distinto:

- € 11.600,00 annui per il locale da destinare ad attività medica o paramedica di circa mq 87.31 (contraddistinto con lettera B e colore verde);
- € 1.500,00 annui per il locale ad attività medica o paramedica di circa mq 18.60, con annessa sala d'attesa in comune con il centro medico (contraddistinto con lettera A e colore giallo);
- € 1.200,00 annui per il locale uso ufficio al piano primo (contraddistinto con lettera D e colore rosso);

Il canone dei rispettivi locali dovrà essere corrisposto in un'unica rata annuale, mediante versamento da effettuarsi entro sei mesi dalla data del verbale di consegna ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali) e dal secondo anno in poi il canone annuo dovrà essere corrisposto entro il mese di febbraio in una unica soluzione;

Il prezzo offerto sarà soggetto a rivalutazione, a partire dal secondo anno, sulla base del 75% della variazione annua dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato alla scadenza di ciascun anno di durata contrattuale. Saranno prese in considerazione soltanto offerte in aumento. Saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese per l'organizzazione e l'esercizio dell'attività, quelle per le utenze (come meglio specificato al successivo art. n. 9), nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria e l'arredo dei locali. Non sono compresi nel corrispettivo gli oneri fiscali inerenti all'esercizio dell'attività, di qualunque natura essa sia, i quali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del canone di locazione l'aggiudicatario dovrà rilasciare a favore dell'Amministrazione una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria fino alla concorrenza dell'importo massimo pari al canone annuale, valida per tutto il periodo di durata del contratto, come stabilito al successivo articolo 8. In alternativa, il concorrente potrà effettuare, prima della stipula del contratto, un deposito cauzionale definitivo, pari al suddetto importo, che resterà vincolato per l'intera durata del contratto e verrà restituito dall'Amministrazione comunale entro i tre mesi successivi al termine del rapporto, rimossa ogni contestazione vertente, con apposito atto formale.

In caso di ritardato pagamento, oltre il quindicesimo giorno del mese, verranno addebitati interessi di mora pari al 5% dell'importo mensile del canone. Trascorsi i sei mesi dalla data in cui doveva essere effettuato il pagamento, l'Amministrazione avrà diritto all'incameramento della cauzione definitiva di cui innanzi. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente, come anche la possibilità per il Comune di richiedere la risoluzione del rapporto per inadempimento. L'Aggiudicatario è tenuto a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, durante l'esecuzione del contratto dovesse avvalersene in tutto o in parte. All'aggiudicatario competono tutti i proventi derivanti dalla gestione del locale nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

#### **Art. 3 - RINNOVO DEL CONTRATTO**

Il rinnovo o la proroga del contratto potranno essere concessi esclusivamente nel caso in cui le normative vigenti al momento della scadenza contrattuale consentissero tale istituto.

L'aggiudicatario è tenuto comunque ad assicurare, ove necessario, la gestione locale anche oltre i termini sopra indicati per un periodo di tempo comunque non superiore a sei mesi, alle stesse condizioni previste dal capitolato, su semplice richiesta del Comune.

#### **Art. 4 - MIGLIORIE**

L'aggiudicatario potrà realizzare opere o migliorie, a sue esclusiva cura e spese, previa approvazione, autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale le opere di miglioria andranno debitamente valutate e quantificate in contraddittorio tra le parti prima che l'Amministrazione concedente le autorizzi. E' facoltà dell'Amministrazione, pertanto, di valutare ed eventualmente accettare, comunque solo dopo l'effettivo e concreto avvio della gestione, proposte migliorative del fabbricato e dell'area di pertinenza, richiedendo alla ditta concessionaria la prestazione di idonee garanzie e la stipula di atto aggiuntivo al contratto. Qualora, invece, il concedente, nell'approvare le migliorie, richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile al termine della concessione, il concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente; il concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiari di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca del contratto.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto della concessione non comporta, da parte dell'Amministrazione, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

#### **Art. 5 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE – ADEMPIMENTI CONNESSI**

I locali verranno consegnati all'aggiudicatario nello stato di cui al verbale di consistenza del giorno di consegna, a firma del rappresentante del Comune di Cesana T.se e dell'aggiudicatario ed eventualmente, su richiesta dell'interessato, di tecnico di parte nominato dallo stesso. Alla scadenza del contratto verrà

redatto analogo verbale: in tale atto sarà documentato lo stato di consegna e rilascio del locale. La responsabilità della custodia del locale affidato permane a carico dell'aggiudicatario fino a quando non venga redatto il relativo verbale di rilascio.

#### **Art. 6 - INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE A LAVORI**

In qualunque momento il Comune di Cesana T.se, previo accordi preventivi con l'aggiudicatario e con preavviso di almeno gg. 60 consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., potrà apportare ai locali oggetto dell'affidamento, tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportune e necessarie. Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune il complesso concesso, o parte di esso, dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dall'aggiudicatario.

#### **Art. 7 - SUBCONCESSIONE**

È espressamente vietata la concessione a terzi di tutta o parte della gestione degli immobili ed impianti. È fatto divieto di ogni forma di sub affidamento o sub concessione. È conseguentemente nullo ogni patto eventualmente assunto dall'aggiudicatario in violazione del predetto divieto. È altresì vietato l'affitto e la cessione d'azienda. La violazione di tali divieti comporta la rescissione del contratto.

#### **Art. 8 - RESPONSABILITÀ E GARANZIE**

L'aggiudicatario dovrà accollarsi ogni responsabilità sia di natura civile che penale in merito a danni, causati da terzi o dall'aggiudicatario stesso, alle strutture, a persone e cose comunque avvenuti nel corso della gestione. Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente affidamento, l'aggiudicatario deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

1. una fidejussione esclusivamente bancaria e/o assicurativa dell'importo pari ad una annualità del corrispettivo, in sostituzione della costituzione in denaro del deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, per la copertura di eventuali danni occorsi alle strutture durante il periodo della gestione e/o riscontrati al momento del rilascio degli immobili, nonché a garanzia del pagamento del canone;
2. una o più polizze assicurative, con massimale minimo di € 2.000.000,00 a copertura di:
  - tutti i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, incendi, scoppi, fughe di gas, allagamenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi, presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di trasmettere al Comune, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi;
  - II) tutti i danni che al gestore possano derivare dal fatto, omissione o colpa di tutti i suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi, e dei fruitori del locale, nonché per eventuali atti vandalici che dovessero arrecarsi alle parti del locale di cui trattasi.

Le fidejussioni bancarie o polizze assicurative fideiussorie dovranno essere incondizionate, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e la immediata operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

Il Concessionario, al momento della sottoscrizione del contratto dovrà consegnare copia delle Polizze (il cui testo dovrà essere previamente assentito dal Comune), unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

I rischi non coperti dalle polizze nonché gli scoperti e le franchigie si intendono a esclusivo carico del Concessionario.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente atto e permanere anche oltre la scadenza in caso di detenzione autorizzata dell'immobile dato in concessione.

### **Art. 9 - UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DISCIPLINA DELLA GESTIONE**

I locali dovranno avere quale destinazione quella indicata all'art. n. 1 fermo restando l'obbligo, da parte del concessionario, di redazione di eventuali pratiche edilizie autorizzative e l'obbligo di acquisizione di tutti i nulla-osta necessari. L'aggiudicatario provvederà alla fornitura e installazione di tutti gli arredi necessari, agli arredi specifici ed ai beni mobili legati all'esercizio dell'attività. Tali arredi, il cui acquisto ed installazione sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario medesimo, rimarranno alla cessazione del periodo di gestione, di esclusiva proprietà del gestore, che provvederà a sua cura e spese alla rimozione immediata, onde lasciar liberi i locali da persone e cose. L'Amministrazione comunale ha peraltro facoltà di rilevare il materiale in tutto o in parte, alla scadenza, corrispondendo il minor prezzo tra quello di acquisto, diminuito della quota di ammortamento, secondo le vigenti disposizioni fiscali, ed il valore di mercato al momento del rilevamento. Al termine della gestione l'edificio tornerà alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il gestore abbia nulla a pretendere per le spese eventualmente sostenute per la sistemazione degli arredi. E' altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc. Le spese di manutenzione ordinaria per l'avvio dell'attività, sono a totale carico del gestore. Esse, comunque, non costituiscono in alcun modo migliorie agli impianti. Il gestore si impegna a prendere in custodia il locale dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata, ed a curarne la sistemazione, la manutenzione e la gestione, nel rigoroso rispetto delle norme di legge, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'agibilità e la corretta funzionalità; a volturare, a suo nome, eventuali forniture di acqua, gas, energia elettrica, spese condominiali di competenza, tassa rifiuti, a pagare tutte le spese relative alla revisione periodica degli estintori, degli impianti di emergenza ed evacuazione, impianto termico, ecc..

Il concessionario dovrà corrispondere la somma dovuta per le utenze centralizzate a richiesta da parte del Comune (conteggi che saranno effettuati e inviati al concessionario al pagamento di ogni fattura pervenuta al Comune) così calcolate:

- per il riscaldamento la spesa generale di ciascuna fattura sarà suddivisa in base ai millesimi concessi;
- per l'energia elettrica verrà installato misuratore per ogni locale oggetto di concessione del presente capitolato e il dovuto sarà calcolato in base al costo dell'energia elettrica ricavato dalla fattura quietanzata considerando la somma dei prezzi unitari del servizio di vendita ( $\Sigma$  voci con unità di misura €/KWh), del servizio di rete ( $\Sigma$  voci con unità di misura €/KWh) e imposta erariale ( $\Sigma$  voce con unità di misura €/KWh) moltiplicato per il consumo individuato sul misuratore parziale di ciascun locale oggetto di concessione.

### **Art. 10 - OBBLIGHI A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO**

Rimangono a carico dell'Aggiudicatario, oltre a quanto altrove previsto nel Bando e nel presente Capitolato, gli oneri seguenti:

- mantenere in buono stato e pienamente funzionante i locali, per i quali al momento della consegna verranno stesi appositi verbali nonché a restituirli nelle medesime condizioni in cui sono stati consegnati salvo la normale usura conseguente all'utilizzo dichiarandosi consapevole che l'Ente proprietario utilizzerà la cauzione prestata per eventuali danni o ammarchi;
- effettuare eventuali interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria dei beni affidati solo previa autorizzazione dell'Ente concedente nonché nel rispetto delle indicazioni fornite dallo stesso;
- garantire, a proprie spese, la manutenzione ordinaria ed i controlli periodici (per es. sistema antincendio, impianto riscaldamento, impianto idrico, ecc..), dei beni ad essi connessi e delle aree attigue di pertinenza, ed a consentire l'effettuazione da parte del Comune di quelle straordinarie inclusa la possibilità di realizzare ulteriori interventi;

- assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- prendere in carico ed utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti gli impianti tecnologici, e materiali a lui affidati ed individuati nel verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti e da queste sottoscritto per accettazione;
- integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, ecc...), comunicando preventivamente all'Amministrazione comunale l'intervento ed ottenere l'assenso;
- provvedere alla pulizia, custodia e vigilanza del locale, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati;
- utilizzare materiali, detersivi, detergenti, sanificanti che non siano classificati come tossici o cancerogeni, e comunque non siano pericolosi per la salute e per l'ambiente;
- osservare scrupolosamente le norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia di edifici pubblici che in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi;
- provvedere alla richiesta ed ottenimento delle eventuali autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge per il regolare funzionamento dell'attività;
- garantire la continuità della gestione ed il livello qualitativo dei servizi alle condizioni indicate in sede di gara;
- provvedere al regolare pagamento di tutti gli oneri, permessi, tariffe e tasse riguardanti il funzionamento del locale;
- adottare tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali (incluso lo sgombero della neve limitatamente alle aree esterne di competenza, agli accessi pedonali, carrabili, ed ai percorsi esterni dalle uscite di sicurezza fino alla strada pubblica), anche da parte dei disabili;
- ottemperare alle indicazioni contenute nel documento unico di valutazione dei rischi da interferenze che costituisce specifica tecnica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008; l'impresa aggiudicataria, nella comunicazione dei rischi connessi alla propria attività può presentare proposte di integrazione al Duvri.
- dichiararsi consapevole che il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni di cui sopra comporterà la rescissione del contratto con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune a mezzo raccomandata A.R..
- far fronte alle spese di gestione delle reti, impianti e locali oggetto del presente Capitolato.
- non esercitare nei locali attività diverse da quelle previste dal presente Capitolato e/o comunque vietate dalle normative applicabili o esercitate con modalità contrarie alle prescrizioni normative vigenti, obbligandosi a garantire che nessun altro soggetto terzo eserciti tali attività nei suddetti locali;

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra l'Aggiudicatario e terzi. È fatto obbligo all'Aggiudicatario di provvedere alla voltura degli impianti di erogazione luce, acqua, gas, tassa rifiuti, nonché al pagamento delle relative utenze. Il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ed in generale di quelli previsti dal bando e dal capitolato, comporteranno la risoluzione del rapporto per inadempimento, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

#### **Art. 11 - PERSONALE**

Il personale utilizzato all'interno del locale deve essere in possesso di adeguati titoli e/o competenze professionali. Il personale di cui sopra può coincidere in tutto o in parte con il titolare o i titolari della ditta Aggiudicataria o essere dipendente. L'Aggiudicatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni ed ogni quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'aggiudicatario può impegnare a sue spese collaboratori per la migliore offerta di servizi e/o di attività nell'ambito del locale dato in gestione.

#### **Art. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente Capitolato o nel Bando di gara, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dalla Concessione dell'Aggiudicatario con effetto immediato, restando impregiudicato il diritto all'escussione della garanzia definitiva e del diritto al risarcimento dei danni conseguenti alle inadempienze.

Il Comune di Cesana T.se vigilerà sull'andamento della gestione del servizio con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa concorde regolamentazione dei reciproci rapporti di dare/avere.

Qualora l'Aggiudicatario intenda recedere dal presente rapporto prima della scadenza, dovrà dare un preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune di Cesana T.se potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a) ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze manutentive dei locali e degli impianti, contestate per iscritto al gestore e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale della Stazione appaltante;
- b) arbitrario abbandono, da parte dell'aggiudicatario, dei servizi oggetto del contratto;
- c) fallimento dell'aggiudicatario, concordato preventivo et similia;
- d) cessione, senza il consenso della Stazione appaltante, degli obblighi relativi al contratto;
- f) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione da parte del Comune di Cesana, in uno stesso anno, di almeno n. 2 penali.

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Dalla comunicazione della risoluzione, il Comune di Cesana T.se subentrerà all'aggiudicatario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso del locale oggetto del contratto, onde affidare il servizio ad altro soggetto.

Il Comune di Cesana T.se potrà addebitare all'aggiudicatario inadempiente la eventuale maggior spesa sostenuta per il nuovo affidamento, mediante prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo fosse insufficiente, su eventuali crediti dell'aggiudicatario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni dell'aggiudicatario stesso.

L'esecuzione in danno non esime comunque l'aggiudicatario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi dovrà comunque essere comunicato all'aggiudicatario inadempiente mediante raccomandata A.R., con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

#### **Art. 13 - CONTROLLO**

Il Comune di Cesana T.se provvederà con un minimo di due sopralluoghi alla presenza del gestore, anche senza preavviso, presso i locali concessi e controllerà lo stato di efficienza e di confort presenti, riservandosi inoltre di segnalare ai competenti organi eventuali situazioni di disagio.

**Art. 14 - DOMICILIO ELETTO E CONTROVERSIE**

Le parti eleggeranno domicilio: il Comune, presso la propria sede; l'Aggiudicatario, presso il locale da gestire, sito in via Pinerolo 0.

Per ogni controversia, sarà ritenuta competente l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente del Foro di Torino.

**Art. 15 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese, i diritti, le imposte e le tasse inerenti la stipula del contratto, nonché quelle relative alle registrazioni annuali, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

ALLEGATI:

- PLANIMETRIE

\*\*\*\*\*

CESANA T.SE 05 aprile 2023

IL RESPONSABILE  
Dell'Area Servizi Manutentivi, Patrimonio, Ambiente, Energia  
Arch. Serena ALBIS