



# COMUNE DI VANZAGHELLO

Città Metropolitana di Milano

## **CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DA ADIBIRE A STRUTTURE SANITARIE, POLIAMBULATORI, AMBULATORI MEDICI, SERVIZI A CARATTERE SANITARIO E SERVIZI DI EMERGENZA TERRITORIALE 118 DI PROPRIETA' COMUNALE.**

### **ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO**

L'oggetto del presente bando consiste nella locazione di unità immobiliari di proprietà comunale sita in Vanzaghello, alla Via Albarina n. 17 così specificate:

EDIFICIO PRINCIPALE: su tre livelli (seminterrato, piano rialzato, piano primo) identificato al Foglio 10, Mappale 345, Sub 5-6-7;

EDIFICIO ACCESSORIO: al piano terra identificato al Foglio 10, Mappale 345, Sub 3-4.

La proprietà come sopra identificata sarà concessa in locazione o unitariamente, oppure suddivisa in due unità immobiliari, UNITA' A e UNITA' B con relative pertinenze, così come meglio identificate nella planimetria allegata.

L'immobile è da adibire principalmente a strutture sanitarie, poliambulatori, ambulatori medici, servizi a carattere sanitario e servizi di emergenza territoriale 118 e dovrà essere destinato a tali attività per tutta la durata della locazione, con l'obbligo per ogni locatario di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutti gli impianti presenti.

### **ART. 2 – DURATA**

La durata dei relativi contratti è di **6 anni** dalla data di aggiudicazione definitiva eventualmente rinnovabili di altri 6 qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza e la controparte abbia comunicato l'accettazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine di scadenza.

È escluso il rinnovo tacito.

La decorrenza della locazione avrà inizio con la sottoscrizione dei relativi contratti. È facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) da comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.

### **ART. 3 – GESTIONE PROVVISORIA**

Il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritta dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

### **ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune, a seguito dell'affidamento in locazione, si impegna ad effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile;

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il Locatario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

### **ART. 5 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO**

Il Locatario all'atto della sottoscrizione del contratto si impegna a:

- a. effettuare la fornitura e posa all'interno del locale di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività sanitaria o poliambulatoriale, medica o di emergenza territoriale 118, così come proposti in sede di gara;
- b. realizzare gli impianti necessari e relative certificazioni in base all'arredo che ha scelto di installare e necessari per lo svolgimento dell'attività;
- c. consentire la visita nelle ore diurne l'immobile affidato ai tecnici del Comune;

- d. rispondere per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
- e. rispondere per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- f. mantenere l'apertura del servizio così come indicato nella procedura di gara;
- g. effettuare la pulizia ordinaria e straordinaria degli spazi (interni ed esterni) concessi in locazione compreso lo smaltimento dei rifiuti speciali derivanti dall'attività;
- h. tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio;
- i. assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutti gli spazi (interni ed esterni), concessi in locazione, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza dei fruitori dei relativi servizi;
- j. Volturare ed adeguare tutte le utenze alle esigenze proprie di gestione;

#### **ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI**

1. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.
2. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno dei locali, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni.
3. Sono a carico del Locatario tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio (sacchi per i rifiuti, ecc.).
4. Sarà a carico del/i locatario/locatari l'adozione di apposito regolamento per la disciplina della gestione e delle spese delle parti comuni.

#### **ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE**

Al Locatario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, comunicato in seguito a espressa deliberazione che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la

quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili. Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Locatario, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Locatario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Locatario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di locazione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.

Sono a carico del Locatario tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.

Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al Locatario.

#### **ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA**

Per ogni unità immobiliare locata, il deposito cauzionale definitivo, pari ad un canone trimestrale, è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del locatario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.

Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione nonché dopo la definizione di ogni controversia.

La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della concessione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di cui al precedente comma.

## **ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Il Locatario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:

- 1) responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a € 1.500.000,00 contro danni a terzi, persone cose e animali;
- 2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non inferiore a €1.500.000,00.

Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

## **ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI**

Il Locatario è tenuto al versamento del canone annuale anticipato in rate trimestrali per tutti gli anni di durata della locazione.

L'importo relativo al corrispettivo di locazione è determinato tenuto conto della percentuale di sconto sulle tariffe riservate ai cittadini di Vanzaghello proposto in sede di gara nell'offerta tecnica. In particolare è prevista una riduzione del canone in misura proporzionale alla percentuale di sconto sulle tariffe, eccedente il 10%, proposta in sede di gara, fino ad un massimo del 50% del canone di locazione.

Inoltre, in caso di assegnazione di entrambe le unità immobiliari allo stesso operatore, il canone di locazione sarà ridotto del 10%.

L'importo relativo al corrispettivo di locazione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno applicando la variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT come per legge. Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune. Il Locatario non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di locazione o di altri oneri costituisce messa in mora del Locatario e dà diritto al Comune agli interessi moratori e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

Eventuali contestazioni mosse da parte del Locatario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.

Sono a carico del Locatario gli oneri dovuti per:

1. il corrispettivo annuo di locazione da corrispondere al Comune, determinato secondo quanto stabilito dal contratto;
2. il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto, nonché il totale delle spese inerenti la stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc;
3. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse;
2. la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e delle relative pertinenze (interne ed esterne) in grado di garantire un elevato standard di igiene sino alla restituzione;
3. le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti, specificatamente, contro i rischi di incendio, di allagamento e rischi diversi.

#### **ART. 11 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE**

È fatto divieto al Locatario sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto.

Il titolare del contratto di locazione potrà, a propria cura e responsabilità, mettere a disposizione i locali locati ad operatori sanitari per l'erogazione delle prestazioni sanitarie.

#### **ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE**

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredi se non le strutture fisse. Le attività sanitarie, ambulatoriali e/o mediche dovranno essere esercitate esclusivamente e direttamente dal Locatario, previa presentazione della SCIA e/o delle diverse o ulteriori pratiche necessarie. L'attività esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

### **ART. 13 – CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Locatario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Busto Arsizio.

### **ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) per sospensione non autorizzata delle attività da parte del Locatario salvo che per casi di forza maggiore;
- b) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;
- c) quando il Locatario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- d) quando il Locatario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interpostapersona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- e) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;
- f) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento;
- g) per il mancato pagamento del corrispettivo di locazione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno tre volte nel corso del periodo contrattuale;
- h) alla scadenza della locazione;

Per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

### **ART. 15 - PENALI**

Nel caso del reiterato ritardo o del mancato puntuale ed esatto pagamento è prevista l'applicazione della penale quantificata in € 100,00/giorno.

In caso di mancato rilascio dell'immobile nei termini stabiliti dal contratto il locatario provvederà a versare al Comune, a titolo di penale, la somma pari a €100,00 per ogni giorno di ritardo.

#### **ART. 16 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

#### **ART. 17 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI**

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovrà essere presentata la polizza a garanzia di cui all'art. 8 e le polizze assicurative di cui all'art. 9.

#### **ART. 18 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 UE in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso l'Amministrazione Comunale per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo. Il Comune di Vanzaghello, titolare del trattamento dei dati personali designa l'appaltatore quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.