

**SCHEMA DI CONTRATTO DI
CONCESSIONE IN USO DI UN EDIFICIO DESTINATO A SERVIZI
EDUCATIVI DI SCUOLA INFANZIA E PRIMARIA NEL COMUNE DI
TIVOLI UBICATO IN VIA CAMPITELLI N.5 DENOMINATO “EX
ASILO NIDO TADDEI”**

L’anno....., nel giorno....., del mese di....., alle ore....., presso la sede del Comune di Tivoli, con il presente contratto da valere ad ogni effetto di legge

TRA

Il **Comune di Tivoli**, che di seguito nel testo sarà denominato “Comune”, “Amministrazione comunale” o “Concedente”, rappresentato da.....

E

L’**operatore economico**, denominato per brevità “Concessionario”, con sede legale in via cap. C.F_ P.IVA rappresentato dal/la Sig./Sig.ra....., nato/a a.....(..), il....., C.F., residente in.....(..)

Premesso

- che con deliberazione di Giunta Comunale nr.125 del 26/03/2023 sono stati dettati gli indirizzi per la concessione in uso dell’edificio destinato a servizi educativi di scuola infanzia e primaria nel Comune di Tivoli in via Campitelli n.5 denominato “ex asilo nido Taddei”;;
- che con determinazione dirigenziale n.....del....., sono stati approvati gli atti e la relativa modulistica inerenti la procedura di gara per l’affidamento in concessione d’uso del bene denominato scuola Taddei con la finalità di garantire l’espletamento delle attività educative di scuola d’infanzia e primaria ;
- che la scelta del contraente è stata effettuata mediante procedura prevista dall’art.23 e seguenti parte III del regolamento per la concessione, la valorizzazione, l’alienazione di beni immobili comunali;
- che con determinazione n del.....è stata aggiudicata la concessione a favore di
- che, effettuati i controlli di legge, l’aggiudicazione definitiva è divenuta efficace;
- che sono state acquisite le comunicazioni/informative antimafia previste ai sensi di legge e precisamente:

Si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1

Oggetto dell'affidamento

Il presente contratto ha per oggetto l'affidamento del servizio di gestione dell'edificio denominato ex asilo nido Taddei destinato ad attività educativa della scuola d'infanzia e primaria giusta art.1 comma 1 lett.a) della Legge 08.11.1991 nr. 381 ubicato in via Campitelli 5 di proprietà del Comune di Tivoli.

L'edificio comunale distinto in Catasto (NCEU) al Foglio 55– Particella 17 sub 2 graffata con foglio 55 particella 3 e con foglio 55 particella 5, piano T-1-S1, partita 1699, categoria B/1;

Il corpo di fabbrica, compreso dei locali annessi e spazi esterni, meglio individuati nelle planimetrie allegate al presente atto (Allegato 1), sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, perfettamente noti al Concessionario come adeguati alle norme di sicurezza giusta perizia tecnica redatta dall'Arch. A. Minati prot.0031248 del 29.04.2024

ART.2

Finalità della gestione

La gestione dell'immobile è finalizzata all'attività didattica della scuola d'infanzia e istruzione primaria.

A tal fine il Concessionario dovrà impegnarsi a sostenere il Comune di Tivoli nello svolgimento di tutti i progetti legati alle attività di tutela e garanzia strutturale dell'edificio.

Il Concessionario si impegna a garantire l'accesso all'attività educativa da parte dell'utenza interessata in modo indiscriminato.

Il Concessionario applicherà una tariffa all'utenza in forma di retta nei limiti massimi previsti dalle tariffe ministeriali.

Il Concessionario deve trasmettere, entro il 31 Luglio di ogni anno, una relazione analitica riferita ai dati numerici sull'utilizzo dell'edificio in relazione alla tipologia dell'attività svolta, corredata da una rendicontazione annuale.

ART. 3

Durata della concessione

L'affidamento viene effettuato per un periodo di anni cinque (5), con decorrenza dalla stipula del contratto rinnovabile con espresso provvedimento qualora nel corso della concessione, a partire dalla sottoscrizione del contratto e fino al termine dell'anno scolastico.

ART. 4 **Personale impiegato**

Per l'adempimento di tutti gli oneri di cui alla presente concessione, il Concessionario si impegna ad utilizzare idoneo personale, in regola con i contributi previdenziali ed assicurativi secondo le disposizioni di legge. Il Concessionario deve farsi carico di tutti i relativi oneri. Il Comune di Tivoli è in ogni caso sollevato da responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera realizzate per qualsiasi natura tra il Concessionario ed i terzi con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 cod. civ.

Il Concessionario si impegna altresì alla scrupolosa osservanza di tutte le disposizioni previste dal D.lgs. n. 81 del 2008 in materia di sicurezza del personale.

Per tutta la durata della concessione il Concessionario è tenuto alla designazione dei soggetti incaricati della sicurezza e prevenzione incendi e farsi carico del conseguimento degli attestati previsti per legge.

Il Concessionario deve disporre il piano di emergenza per il mantenimento delle condizioni di sicurezza. È fatto obbligo al Concessionario provvedere al mantenimento dei presidi antincendio (es. estintori) provvedendo alle annuali verifiche ed alla tenuta dei relativi registri.

Tutto il personale impiegato deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.lgs. n.39 del 2014 (Attuazione della direttiva 2011/93/UE relativa alla lotta contro l'abuso e lo sfruttamento sessuale dei minori e la pornografia minorile).

ART. 5 **Consegna ed uso**

La consegna del complesso avverrà con apposito verbale di consistenza da redigersi in contraddittorio tra le parti e che formerà parte integrante del presente contratto. Alla scadenza della concessione, l'edificio dovrà essere riconsegnato al Comune in buono stato di manutenzione e conservazione e dovrà essere redatto un analogo verbale al termine della Concessione.

Il Concessionario assume nei confronti del concedente le seguenti obbligazioni relativamente all'uso:

- di servirsene per l'uso delle attività educative compatibili con la struttura o/ed attività connesse;
- di utilizzare l'edificio disciplinando autonomamente la propria attività didattica;

ART. 6 **Lavori e modifiche all'immobile**

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3, il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica o trasformazione degli immobili in concessione, senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Eventuali opere a carattere permanente, debitamente autorizzate, esistenti al momento della riconsegna al Comune concedente, anche se eseguite od acquistate dal Concessionario diverranno,

per accessione, di proprietà del Comune stesso, senza che il Concessionario possa vantare diritti a compensi, indennizzi o rimborsi di sorta, intendendosi tali migliorie quale elemento compensativo dell'affidamento in relazione alle previsioni dell'art.28 comma 9 del vigente regolamento di concessione e valorizzazione dei beni comunali.

ART. 7
Custodia e vigilanza

Il Concessionario è costituito custode degli impianti ed è quindi responsabile a norma degli artt. 2043, 2049 e 2051 del Codice civile di ogni conseguenza.

Il Concessionario provvederà a sue cure e spese alla sorveglianza e alla vigilanza dell'edificio e degli spazi esterni pertinenziali.

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, segnalando tempestivamente la problematica all'Amministrazione comunale.

ART. 8
Pulizia e manutenzione ordinaria

Il Concessionario dovrà provvedere, ai fini di una buona conservazione dell'intero complesso, alla custodia, alla pulizia e alla manutenzione ordinaria delle strutture e dell'immobile dati in concessione nonché a tutti gli altri oneri ed incombenzi inerenti e conseguenti, oltre l'adempimento e l'esecuzione di quanto altro possa occorrere per rendere funzionale l'immobile all'uso cui è destinato.

ART. 9
Gestione dell'immobile

Le tariffe praticate all'utenza sono quelle applicate dal Concessionario tenuto conto dei limiti massimi ministeriali.

ART. 10
Canone della Concessione

Il canone di concessione è determinato in ragione di €.....

Il canone dovrà essere versato all'Amministrazione comunale con cadenza mensile.

ART.12

Oneri a carico del Concessionario

Restano a carico esclusivo del Concessionario tutti gli oneri inerenti la gestione e specificamente:

- a) spese di energia elettrica;
- b) spese per il rifornimento idrico;
- c) spese per il riscaldamento;
- d) spese di manutenzione programmata dell'immobile;
- e) spese di custodia e vigilanza;
- f) spese per l'acquisto dei materiali e dei servizi necessari a garantire la salubrità degli ambienti, delle acque di balneazione, dei condotti dell'aria e degli ambienti;
- g) spese per fornitura di materiali di pulizie e di disinfezione;
- h) spese per acquisto di materiali occorrenti per l'ordinaria manutenzione degli spazi interni ed esterni;
- i) spese per la fornitura degli arredi e delle attrezzature necessaria all'esercizio delle attività didattiche praticate;

Il Concessionario è pertanto tenuto a provvedere, qualora non già eseguito, alla voltura a proprio nome di tutte le utenze entro 30 giorni dall'aggiudicazione previa decadenza della stessa; le spese di tali volture sono a carico del Concessionario.

Ai sensi dell'art. 3, comma 7, della legge n.136 del 13/08/2010 e s.m.i., il Concessionario dà atto di aver comunicato al Responsabile del procedimento per l'Amministrazione comunale il numero del conto corrente bancario dedicato alle commesse pubbliche su cui verranno eseguiti tutti i pagamenti relativi alla concessione di servizi in oggetto, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso. Ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le parti convengono che il contratto si intenderà risolto di pieno diritto qualora i flussi finanziari inerenti la concessione venissero eseguiti senza avvalersi di un istituto bancario o della Società poste Italiane S.p.A.

Il Concessionario si impegna altresì ad ottemperare ad ogni adempimento previsto in capo ad esso dalla succitata normativa, la cui non ottemperanza renderà nullo il presente contratto. Inoltre si impegna ad uniformarsi alle circolari ed alle disposizioni normative emanate ed emanande relative alla specifica materia prevista dalla Legge n. 136 del 13/08/2010 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando che, qualora vi siano degli ulteriori adempimenti e chiarimenti in merito, il Concessionario dovrà scrupolosamente attenervisi.

ART.13

Inagibilità dell'immobile conseguente a lavori

In qualunque momento il Comune di Tivoli, con preavviso di 60 giorni consecutivi (salvo i casi di indifferibilità ed urgenza) da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A/R o pec, potrà apportare all'immobile tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportuni e necessari.

Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune l'immobile dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o

compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dal Concessionario al Comune. Se ciò non fosse obiettivamente possibile per causa di forza maggiore o situazioni di emergenza o per la tipologia e durata dei lavori nessun onere o rimborso spese potrà essere richiesto dall'Ente.

ART. 14 **Responsabilità**

Fermo restando le responsabilità del presente contratto inerenti all'assicurazione obbligatoria di responsabilità civile verso terzi derivante dallo svolgimento della specifica attività, il Concessionario manleva il Comune di Tivoli da ogni responsabilità per danni e molestie a persone ed a cose, causate e/o derivanti dal godimento del bene di cui sopra, ivi compresi per i danni verso gli utenti nonché verso terzi.

Il Concessionario sarà, altresì, personalmente e direttamente responsabile sia verso terzi sia verso il Comune per ogni e qualsivoglia responsabilità, interamente e senza riserve ed eccezioni, per danni che si dovessero verificare a persone e cose nel corso delle attività da lui programmate.

ART. 15 **Cauzione definitiva**

Il Concessionario, per la sottoscrizione del contratto, ha costituito una garanzia, denominata "garanzia definitiva" sotto forma di (cauzione o fideiussione) pari al 10% dell'importo contrattuale e precisamente €

Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio nei casi di appalti di servizi. Le stazioni appaltanti possono incamerare la garanzia per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal soggetto aggiudicatario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

La mancata costituzione della garanzia di cui sopra determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto o la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia fideiussoria, a scelta dell'appaltatore, può essere rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta del

committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore o del Concessionario, degli attestati di regolare esecuzione o di analogo documento, in originale o in copia autentica. Sono nulle le pattuizioni contrarie o in deroga.

Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli attestati di regolare esecuzione o della documentazione analoga costituisce inadempimento del garante nei confronti dell'impresa per la quale la garanzia è prestata.

ART. 16 **Obblighi assicurativi**

Tutti gli obblighi assicurativi, anche infortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del Concessionario, il quale ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento o l'onere delle spese a carico dell'Amministrazione comunale o in solido con l'Amministrazione comunale, con esclusione del diritto di rivalsa nei confronti della medesima. L'Amministrazione comunale si riserva altresì, il controllo, in qualunque momento a semplice richiesta, del rispetto degli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi obbligatori.

ART. 17 **Responsabilità del Concessionario**

Il Concessionario è responsabile, ai sensi dell'articolo 2049 del Codice civile in via esclusiva e a tutti gli effetti, dell'esatto adempimento delle condizioni di contratto e della perfetta conduzione ed esecuzione dell'attività ad essa affidata che viene gestita autonomamente, pur in ossequio di quanto prescritto dal presente contratto. Il Concessionario si assume la completa responsabilità ad ogni effetto di legge civile e penale per eventuali infortuni, danni e conseguenze dannose agli utenti del servizio e sarà l'unico responsabile dell'esecuzione delle attività ad esso appaltate nonché l'unico responsabile tecnico del personale, del servizio fornito, dei mezzi ed attrezzature all'uopo utilizzati, sia direttamente che indirettamente.

ART. 18 **Risoluzione**

Il Comune di Tivoli potrà risolvere il presente contratto, durante il periodo della sua efficacia.

ART. 19 **Controlli**

L'Amministrazione comunale a mezzo propri funzionari o incaricati autorizzati potrà accedere liberamente all'edificio in qualunque tempo, senza obbligo di preavviso, allo scopo di accertare la regolare effettuazione delle operazioni di ordinaria manutenzione, atte a mantenere

l'immobile in condizioni di funzionalità ed efficacia ed adeguarlo alle prescrizioni di leggi e regolamenti;

A tale scopo, dovrà essere consegnata copia di tutte le chiavi dell'immobile in due esemplari (una copia sarà a disposizione dell'Ufficio Patrimonio ed una copia dell'Area LLPP del Comune di Tivoli.

A seguito di ispezioni e controlli effettuati, qualora venissero accertate inadempienze contrattuali o situazioni di pericolo, l'Amministrazione comunale intima al Concessionario l'esecuzione dei lavori dovuti per garantire la sicurezza. Nelle more dell'esecuzione dei lavori e per tutti i casi di emergenza è facoltà dell'Amministrazione comunale interdire l'accesso agli utenti senza che il Concessionario possa pretendere alcun risarcimento.

Gli incaricati delle verifiche e delle ispezioni redigono apposito verbale in cui vengono poste in evidenza le carenze, le negligenze e le inadempienze rilevate nonché le proposte e le indicazioni che si reputano necessarie per la prosecuzione della gestione. Copia del verbale viene trasmessa al Concessionario, il quale può formulare le proprie osservazioni.

Le verifiche e le ispezioni sono effettuate alla presenza di incaricati del Concessionario, i quali possono essere chiamati a controfirmare il verbale di verifica.

ART. 20 Controversie

Qualsiasi eventuale controversia inerente alla presente convenzione, qualora non definita bonariamente, sarà devoluta alla competenza del foro di Tivoli. È esclusa la competenza arbitrale.

ART. 21 Spese

Sono a completo carico del Concessionario tutte le spese relative e conseguenti il presente atto, nessuna eccettuata od esclusa, nonché quelle di bollo, di copia, di registrazione e dei diritti di segreteria.

ART. 22 Contestazioni

Qualora sorgano contestazioni tra il Comune e il Concessionario, ovvero quando questo contesti le prescrizioni del Comune perché ritenute contrarie ai patti del contratto, il dirigente del servizio, o il funzionario da questi delegato, decide sulle controversie nel termine di 30 giorni.

Le decisioni definitive del dirigente sono comunicate per iscritto al Concessionario, il quale - frattanto, salva ogni ulteriore azione – dovrà provvedere ad eseguirle.

ART. 23
Trattamento dati personali

Le parti, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196 del 30/06/2003, autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ART. 24
Allegati al contratto

Formano parte integrante del contratto:

- l'offerta tecnica ed economica presentata dal Concessionario in sede di gara;
- Autodichiarazione rese in sede di procedura di affidamento;
- Planimetria dell'immobile

Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti danno atto di avere perfetta conoscenza del contenuto degli allegati sopra elencati e di averne agli atti copia integrale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si fa riferimento alle norme e leggi vigenti, a quanto contenuto nel Capitolato speciale d'appalto e nell'offerta tecnico-economica presentata dal Concessionario in sede di gara.

Luogo e data,

Per il Comune di Tivoli _____

Per il Concessionario _____