

**AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI
SITUATI AL PIANO TERRA DI PALAZZO ODDO**

**LA FONDAZIONE “GIAN MARIA ODDI” NELLA PERSONA DEL PRESIDENTE
ROBERTO PIRINO**

Premesso che:

- il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli indirizzi per l'assegnazione in locazione ad uso culturale e commerciale di alcuni locali identificati dai mappali in allegato, di proprietà del Comune di Albenga, collocati al piano terra di Palazzo Oddo, ad Albenga 17031 SV;
- è stata indetta procedura pubblica per l'affidamento dei locali in oggetto a seguito seduta del Consiglio di Amministrazione tenutasi in data 17 febbraio 2021, come da verbale appositamente redatto.

RENDE NOTO

Che la Fondazione intende concedere in locazione temporanea, con decorrenza da concordarsi tra le parti, i seguenti locali sottoposti a vincolo della Soprintendenza:

LOTTO	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CATEGORIA	CONSISTENZA m ² (C.A.)	CANONE MENSILE
1	via Roma 66	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 21	C1	120	€ 300,00 (+ €50 rimborso spese)

Chi fosse interessato a partecipare alla selezione oggetto del presente avviso dovrà far pervenire presso **l'ufficio amministrativo della Fondazione Gian Maria Oddi, avente sede in Via Roma 58 - 17031 Albenga - entro e non oltre le ore 13 del giorno 10 settembre 2021**, un unico plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura:

**“NON APRIRE – AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI
LOCALI SITUATI AL PIANO TERRA DI PALAZZO ODDO”**

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste pervenute nei termini su indicati è prevista per il giorno **13 settembre 2021 alle ore 12,00** salvo diverso avviso che verrà pubblicato sul sito del Comune di Albenga (www.comune.albenga.sv.it) e della Fondazione Gian Maria Oddi (www.scoprialbenga.it/fondazione-oddi.htm).

Il plico potrà essere:

- **consegnato a mano presso il desk della mostra “Magiche trasparenze”, situata al primo piano di Palazzo Oddo in via Roma 58 ad Albenga e aperta al pubblico con il**

seguito orario: dal martedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 13 e dalle ore 15 alle 18.30;

- **o a mezzo servizio postale all'indirizzo della Fondazione:**

**FONDAZIONE GIAN MARIA ODDI
VIA ROMA 58
17031 ALBENGA SV**

. A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che **il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio a pena di non ammissione alla selezione**, non assumendosi la Fondazione alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga alla segreteria oltre il detto termine.

Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla selezione.

A tale scopo faranno fede timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio segreteria della Fondazione.

CONTENUTI DELL'OFFERTA

Detto plico dovrà contenere a pena di esclusione:

- 1) il modulo (allegato A)** contenente i dati relativi al soggetto proponente e all'associazione, nonché le dichiarazioni relative alle posizioni soggettive dell'istante, unitamente alle dichiarazioni soggettive relative all'idoneità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. L'amministrazione si riserva di chiedere ulteriori dati a seguito dell'aggiudicazione provvisoria. L'istanza di partecipazione dovrà risultare conforme al modello, redatta in tutte le sue parti e corredata della fotocopia del documento di identità, in corso di validità pena l'esclusione.
- 2) offerta economica (allegato B) in bollo da € 16.00** in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del soggetto richiedente, sulla quale dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura: **"Offerta economica"**.
- 3) Ricevuta di versamento del deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta come descritto a pagina 4 del presente avviso nel paragrafo denominato "Depositi cauzionali"**.

CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

La gara sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone mensile di locazione a base d'asta indicato nel presente bando, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso.

In caso di parità si procederà ad una ulteriore richiesta di offerta tra i pari merito e nel caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata per 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione, pena la rivalsa sulla cauzione provvisoria e comunque non oltre la data fissata dall'ente dal momento dell'effettuata verifica dei termini di legge, fermo restando che la stipula del contratto, **secondo la modalità della scrittura privata**, con imputazione delle spese a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione verrà effettuata ad unica selezione ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione.

Non saranno ritenute valide offerte di locazione per attività che non risultino consone alla natura del plesso in cui i locali sono ubicati in centro storico di pregio, la cui destinazione è

commerciale/museale e la cui valutazione avverrà, da parte del CDA della Fondazione, secondo i seguenti criteri:

1. la destinazione ad associazioni di volontariato regolarmente iscritte presso il registro regionale (Registro Regionale Odv – Organizzazioni di Volontariato – Registro Regionale del Terzo Settore – Regione Liguria - <https://www.regione.liguria.it/homepage/salute-e-sociale/terzo-settore/volontariato-terzo-settore.html>), con valenza sociale-culturale e con progetti in essere sul territorio di Albenga;
2. la disponibilità a proporre progetti ulteriori legati all'attività propria dell'associazione nonché alla riqualificazione (mediante interventi di manutenzione e migliorie) dell'immobile in questione.

Resta comunque a discrezione del CDA la valutazione circa la concedibilità dei locali stessi.

PRESA VISIONE

E' OBBLIGATORIO prendere visione dei locali previa appuntamento da concordare con l'ufficio amministrativo della Fondazione G.M. Oddi al numero **0182.571443** o tramite il seguente indirizzo di posta elettronica: palazzoooddo@pec.it.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione con decorrenza da concordare tra le parti si intende per sei anni ed è rinnovabile per ulteriori sei anni a norma di legge.

E' escluso il rinnovo tacito. La richiesta di rinnovo deve avvenire entro 6 mesi dalla scadenza del contratto

Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare:

- associazioni di volontariato iscritte presso il Registro regionale delle Odv (Organizzazioni di Volontariato) della Regione Liguria.

Non possono partecipare alla gara persone legate da vincolo di parentela fino al 3° grado o conviventi o società che siano fra di loro in situazione di controllo o, in caso positivo, se non dimostrino l'autonomia delle proprie offerte e la loro non imputabilità ad un unico centro decisionale.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario si impegna al rispetto delle clausole contrattuali espressamente indicate nel "contratto tipo" allegato sub. C e comunque si impegna a:

- a. a non modificare la destinazione d'uso per la quale è stato concesso il bene;
- b. a provvedere all'installazione e/o adeguamento a sue spese secondo le norme vigenti degli impianti, delle attrezzature di dettaglio e degli arredi necessari, previo nulla osta della Fondazione;
- c. a impegnarsi formalmente, esonerando espressamente la Fondazione, da ogni responsabilità verso terzi derivante dall'uso dei beni in oggetto, sgravando di conseguenza la Fondazione da ogni illecito amministrativo, civile e penale, nonché a rispettare la normativa vigente per le attività consentite dalla presente locazione;
- d. di provvedere alla manutenzione dell'immobile, comprese le aree esterne, e degli impianti e di farsi carico delle spese per la conduzione dell'immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: utenze telefoniche, servizio di pulizia, assicurazioni ed altri oneri accessori ecc) o in virtù di quanto consumato forfettariamente stabilito in questo avviso (il rimborso spese indicato in avviso si riferisce esclusivamente alle spese di acqua, riscaldamento e energia elettrica per un tetto massimo di consumo annuo pari a 2.700 kWh, oltre il quale verrà richiesto un ulteriore rimborso relativo al consumo extra effettivamente consumato);
- e. di corrispondere inoltre tutte le imposte e tasse relative all'immobile in locazione;
- f. il locatario non potrà compiere innovazioni dell'immobile senza il permesso scritto della Fondazione.

Durante il periodo della locazione l'aggiudicatario risponde di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri soggetti presenti nel complesso a vario titolo, per le mansioni assunte e per la sicurezza e si obbliga a tenere la Fondazione indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della locazione.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

a) polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT/O) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavori con massimale unico secondo la seguente tabella:

LOTTO	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CONSISTENZA m ²	MASSIMALE ASSICURAZIONE
1	via Roma 66	- Foglio n. 19 - Part. N. 287 - Sub 21	120	RCT:1.000.000 RCO: 1.000.000

b) polizza contro i rischi da incendio ed eventi accessori cosiddetta polizza "ricorso terzi da incendio" con un massimale di € 100.000 di somma assicurata

Copia di dette polizze assicurative saranno depositate presso l'Ufficio Amministrativo della Fondazione al momento della stipula del contratto di locazione e con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza di pagamento dei ratei assicurativi pena la risoluzione di diritto del contratto.

Tutte le polizze dovranno stipularsi presso assicurazioni primarie che non siano in stato di liquidazione, in stato concordatario e amministrazione controllata, né abbiano presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata e saranno operanti anche oltre la prima o le successive scadenze indicate o pattuite.

La stipulazione e la produzione delle polizze sopradescritte, non potrà comunque esonerare l'aggiudicatario da alcuna responsabilità derivante da disposizioni di legge o da previsioni del presente capitolato che non risulti garantita dai contratti assicurativi sottoscritti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La Fondazione si obbliga a compiere tutte le riparazioni straordinarie necessarie a mantenere l'immobile in stato d'uso, escluse quelle di ordinaria manutenzione che sono a carico del locatario salvo quanto indicato nel contratto di locazione.

VERIFICHE E CONTROLLI

La fondazione ha la facoltà di eseguire, a sua discrezione il controllo sul rispetto degli orari di apertura e di chiusura, sul buon andamento della gestione, sulla pulizia e sulla regolare manutenzione degli immobili ed impianti nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali nonché dei regolamenti locali. Il controllo globale sul rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla locazione è esercitato dalla Fondazione attraverso i propri Uffici.

DEPOSITI CAUZIONALI

Chi presenta l'offerta dovrà versare a favore della Fondazione, un deposito cauzionale, che sarà infruttifero, pari ad € 300,00 indicando come causale "Deposito cauzionale per locazione immobili". In caso di aggiudicazione, nel caso di rinuncia a sottoscrivere il contratto per volontà dell'aggiudicatario, sarà trattenuta a titolo di risarcimento.

Inoltre prima della stipula del contratto dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a 3 mensilità a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi della locazione e dell'eventuale risarcimento dei danni. Il deposito cauzionale resterà vincolato fino al completo soddisfacimento degli obblighi di locazione anche dopo la scadenza della stessa e in ogni caso non prima che siano state definite le ragioni di debito e di credito e ogni altra eventuale pendenza. Il locatario è obbligato a reintegrare la cauzione nel caso che la Fondazione debba avvalersene in tutto o in parte durante l'esecuzione della locazione. Lo stesso deposito verrà trattenuto dalla Fondazione se l'aggiudicatario rinuncerà alla stipula del contratto.

I depositi cauzionali dovranno essere costituiti mediante versamenti sul conto corrente intestato alla Fondazione "Gian Maria Oddi" - IT90L033324925000001311338 presso la Banca Passadore - filiale di Albenga.

Detti depositi possono essere presentati in alternativa mediante idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa

RINUNCIA ALLA LOCAZIONE

Il locatario può rinunciare alla locazione per gravi e comprovati motivi facendone richiesta all'Amministrazione mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Tale risoluzione ha effetto non prima di sei mesi dal ricevimento da parte dell'Ente, in modo tale da assicurare la continuità della gestione degli immobili.

RESTITUZIONE DEL BENE

Il locatario è obbligato a riconsegnare l'immobile alla scadenza della o in caso di risoluzione, revoca o rinuncia della stessa, libero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione, in caso di inadempimento vi provvederà direttamente il locatore addebitando la spesa al locatario. Il locatario non potrà pretendere nulla per opere di risanamento o miglioria né per qualsiasi altra causa riguardante la gestione dell'immobile.

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti il contratto di affidamento sono a carico del locatario.

NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, le parti si richiamano alla normativa vigente ed al contratto tipo allegato sub C.

CONDIZIONI E VINCOLI

Il contratto dovrà essere sottoscritto entro un mese dall'aggiudicazione definitiva, o comunque entro la data fissata dall'ente aggiudicante, esperita verifica dei requisiti di legge.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, senza congrua giustificazione, la Fondazione riterrà l'aggiudicazione come non avvenuta e procederà all'affidamento dei locali in favore del secondo classificato nella graduatoria delle offerte. In questo caso provvederò anche ad incamerare il deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

E' vietata ogni variazione d'uso se non espressamente autorizzata dalla Fondazione, e con spese a totale carico del locatario nonché la sublocazione a terzi.

La partecipazione alla gara implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dal presente bando.

L'immobile di seguito descritto è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lvo n. 42 del 28.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e in forza del suddetto vincolo, ai sensi dell'art. 21 del succitato Decreto Legislativo, è espressamente vietato al locatario apportare innovazioni, modifiche, addizioni ai locali e agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della Fondazione a sua volta subordinato ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

I locali sono concessi nelle condizioni in cui sono stati visionati dagli assegnatari e accettato lo stato in cui gli stessi si trovano.

In sede di stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare ricevuta comprovante l'eseguito deposito cauzionale della somma pari a 3 mensilità.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante versamento sul conto corrente intestato alla Fondazione "Gian Maria Oddi" - IT90L033324925000001311338 presso la Banca Passadore - filiale di Albenga.

Detto deposito può essere presentata in alternativa mediante idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa

ULTERIORI INFORMAZIONI

Resta inteso che il presente avviso non vincola la Fondazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere od aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta.

Per qualsiasi chiarimento o informazione si prega di contattare l'ufficio amministrativo della Fondazione G.M. Oddi al numero **0182.571443** o tramite il seguente indirizzo di posta elettronica: palazzooddoddo@pec.it.

Se di interesse per il corretto svolgimento della procedura, le informazioni rese verranno pubblicate sul sito del Comune di Albenga. Le richieste di chiarimento verranno accettate fino a 5 giorni dai termini di scadenza della presente procedura.

E' possibile chiedere una proroga dei termini indicati nel presente avviso; la proroga potrà essere concessa, a discrezione dell'Amministrazione, solo una volta.

Le condizioni contrattuali di cui all'allegato 3 fanno parte integrante del bando.

Ai sensi della legge 241/90 si precisa che il Responsabile del Procedimento è il sig. Maurizio Capitelli, Responsabile amministrativo della Fondazione.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre norme in materia.

Il presente avviso con relativi allegati è visionabile presso il desk della mostra "Magiche trasparenze" Palazzo Oddo - 1° Piano, ed è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Albenga, sul sito www.comune.albenga.sv.it e sul sito www.scoprialbenga.it/fondazione-oddoddo.htm

Albenga, li 19/07/2021

Il Presidente

Dott. Roberto Pirino

(Firma autografa sostituita mezzo stampa

ai sensi dell'art. 3 comma 2 D.Lgs. n. 39 del 1993

Allegato A

**Al Presidente della Fondazione "G.Maria Oddi" di Albenga
Via Roma, 58 – Palazzo Oddo
17031 ALBENGA**

**AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI SITUATI
A PALAZZO ODDO**

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
residente nel Comune di Provincia.....
Via/Piazza.....
Cod. Fisc.
Telefono fax
Mail
PEC.....

in qualità didell'Associazione.....
.....
con sede nel Comune di Provincia
.....
Via/Piazza.....
con codice fiscale
e con partita I.V.A.
Telefono fax
Mail.....PEC.....

DATI ISCRIZIONE Registro regionale del volontariato – Regione Liguria

A - Data decreto.....

B - Numero Decreto.....

C - Codice Iscrizione.....

c h i e d e

di partecipare alla selezione per l'assegnazione in locazione di un locale ubicato al piano terra di palazzo Oddo ad Albenga 17031 SV, e identificato ai seguenti civici:

1. via Roma 66.

d i c h i a r a

1) di essere a conoscenza che l'importo a base di selezione è il seguente:

LOTTO	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CONSISTENZA m ² (C.A.)	CANONE MENSILE
1	via Roma 66	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 21	120	€ 300,00 (+ €50 rimborso spese)

2) di essere a conoscenza che la locazione sarà di **anni sei con decorrenza da concordarsi tra le parti e comunque dalla stipula del contratto di locazione;**

3) di aver preso visione del locale oggetto della locazione e di aver preso piena conoscenza della sua condizione nonché di aver accertato e accettato lo stato in cui lo stesso si trova;

4) di aver preso visione dell'avviso pubblico;

5) di non essere in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente;

6) di non avere in corso procedure di cui alla lettera precedente;

7) di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, che comportano la perdita della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

8) di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni in materia di imposte, tasse, contributi ed i conseguenti adempimenti;

9) di essere a conoscenza che alla gara non partecipano persone legate da vincolo di parentela fino al 3° grado, conviventi e/o affini, e/o o società che siano fra di loro in situazione di controllo o, in caso positivo, se non dimostrino l'autonomia delle proprie offerte e la loro non imputabilità ad un unico centro decisionale ai sensi dell'art. 38 comma 1, lettera m-quater) del D.Lgs. n° 163/2006;

10) di essere a conoscenza che in caso di mancata presentazione alla sottoscrizione del contratto la cauzione verrà incamerata

11) di essere consapevole che la Fondazione può effettuare controlli per verificare il corretto uso del locale;

12) di essere consapevole che i dati dichiarati nel presente modello saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, per i soli adempimenti connessi alla presente istanza;

13) di non presentare l'offerta per conto di società che siano fra di loro in situazione di controllo o in caso positivo a dimostrare l'autonomia delle proprie offerte e la loro non imputabilità ad un unico centro decisionale ai sensi dell'art. 38 comma 1, lettera m-quater) del D.Lgs. n° 163/2006.

Si allega alla presente istanza copia fotostatica del documento di riconoscimento del richiedente in corso di validità.

14) di essere comunque in regola con l'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006;

15) di essere a conoscenza che la forma del contratto sarà quella della **scrittura privata** e che ogni spesa sarà a carico dell'aggiudicatario;

16) che la mancata corresponsione del canone mensile comporterà immediato avviso di regolarizzazione da parte dell'ente proprietario a seguito del quale potrà essere risolto il contratto per inadempimento ed escussa la somma prestata a garanzia dell'esecuzione del contratto;

17) di essere a conoscenza di tutte le norme del bando, delle condizioni di risoluzione e delle penalità in esso previste.

Data.....

Firma.....

NB: da allegare una breve scheda che descriva l'attività dell'Associazione, i progetti in essere nel territorio di Albenga e eventuali nuovi progetti che si intendono realizzare all'interno dei locali di Palazzo Oddo.

Allegato B

**Al Presidente della Fondazione "G.Maria Oddi" di Albenga
Via Roma, 58 – Palazzo Oddo
17031 ALBENGA**

**OGGETTO: ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA SELEZIONE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DI LOCALI COLLOCATI A PALAZZO ODDO**

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
residente nel Comune di Provincia.....
Via/Piazza.....
Cod. Fisc.
Telefono fax e-mail.....
In qualità di rappresentante della Associazione:.....
.....

DICHIARA DI OFFRIRE PER LA LOCAZIONE

Del LOCALE collocato al piano terra di palazzo oddo:

LOTTO (barrare la casella relativa al locale per il quale si intende presentare offerta)	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CONSISTENZA m² (C.A.)
1	via Roma 66	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 21	120

quale canone mensile la somma di € (in cifre) _____

diconsi € (in lettere) _____

Luogo e data

Firma per esteso

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

Ad uso diverso di quello di abitazione

TRA

1) PIRINO Roberto, nato a Sassari il 16/12/1957 e residente ad Albenga in piazza del Popolo 28, codice fiscale PRNRRT57T16I452F, il quale interviene nel presente atto e stipula nella qualità di Legale Rappresentante Fondazione "Gian Maria Oddi" (di seguito Fondazione) corrente in Albenga alla Via Roma 58, iscritta al Registro delle Imprese e al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Savona al n. 149112, Partita IVA, iscrizione al Registro Imprese e Codice fiscale: 01470790096;

di seguito indicata come "Locatore" da una parte,

E

2) _____ nato/a a il e residente ad alla Via, codice fiscale nella sua qualità di / legale rappresentante di con sede a in, iscritta in data al registro del, Codice fiscale: (d'ora innanzi conduttore).

di seguito indicato/a/i come "Conduttore", dall'altra;

1 – OGGETTO.

Il locatore, visto l'interesse del conduttore a prendere in locazione l'unità immobiliare infra descritta, concede in locazione l'immobile di proprietà del Comune di Albenga (SV), dalla Fondazione in uso in virtù di comodato d'uso registrato presso Agenzia Entrate uff. terr. Albenga (SV) il 17/09/15 al n. 1470, immobile sito in Albenga, presso Palazzo Oddo, con ingresso al civico n. 66 di via Roma, di mq. 120 c.a, identificato nel catasto urbano di Albenga, foglio 19, particella 287, subalterno 21, Cat. C/1 Classe 10, classe energetica G, certificato 46196 del 09/11/2016.

L'immobile viene accettato dal CONDUTTORE nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e riconosciuto idoneo all'uso pattuito, il tutto documentato nell'apposito verbale di consegna, redatto e sottoscritto in contraddittorio tra le parti e contenente la descrizione dello stato del bene, riferito al momento della consegna, e la sua ubicazione.

L'immobile si intende destinato esclusivamente alle categorie contenute nel bando per l'assegnazione degli immobili.

Il mutamento, anche solo temporaneo, della destinazione d'uso comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

ARTICOLO 2 - DURATA

Il presente contratto ha una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal al rinnovabile per legge.

Il rinnovo del contratto alla prima scadenza potrà essere denegato al verificarsi delle fattispecie previste dall'art. 29, lettere b), c), d) della legge 392/78.

La cessazione del rapporto di locazione potrà avvenire nei modi e termini di legge.

ARTICOLO 3 - RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il CONDUTTORE dovrà riconsegnare il bene locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, in conformità della descrizione fatta nel verbale di cui al precedente articolo 1, salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'articolo 1590 c.c.. Ciò ad eccezione delle opere di miglioria eventualmente da concordarsi tra le parti.

Ai sensi dell'art. 1382 c.c., le Parti convengono che, in caso di ritardata e non giustificata consegna dell'immobile, il CONDUTTORE sarà tenuto, oltre che al pagamento del canone dovuto, al pagamento di una penale pari, per ogni giorno di ritardo, all'importo del canone di locazione mensile diviso per il numero dei giorni del mese moltiplicato per cinque, salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal LOCATORE.

ARTICOLO 4 - CANONE E CRITERI DI DETERMINAZIONE

Il canone annuo della locazione viene stabilito in euro () da pagarsi mensilmente in euro, entro il giorno cinque di ogni mese, tramite bonifico bancario presso la Banca PASSADORE – Agenzia di Albenga (SV), sul c/c intestato alla fondazione Gian Maria Oddi, codice IBAN: IT 90 L 03332 49250

00000 1311338.

Le Parti si danno reciprocamente atto che i criteri per la determinazione del suddetto canone hanno tenuto conto della situazione di fatto dell'immobile locato nonchè degli obblighi assunti a proprio carico dal CONDUTTORE a norma del successivo art. 9, comma 3.

Alla scadenza di ogni anno contrattuale, il canone di cui sopra, anche senza richiesta del LOCATORE, verrà aggiornato in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Qualora alla scadenza delle singole rate non fosse ancora nota la variazione applicabile, il Conduttore corrisponderà la rata di canone nella stessa misura del mensile precedente, salvo conguaglio da corrispondere contestualmente al pagamento della mensilità in cui sarà nota la variazione.

ARTICOLO 5 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

I pagamenti mensili verranno effettuati mediante bonifico come da articolo precedente.

Il mancato pagamento nel termine di 15 giorni da ogni singola scadenza anche di una sola rata di canone e/o degli oneri accessori, produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di alcuna ulteriore formalità, ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il CONDUTTORE dovrà corrispondere alla parte locataria gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

Il tasso degli interessi di mora sarà pari alla misura del tasso Euribor 6 mesi/365 + 2 punti percentuali.

ARTICOLO 6 - DEPOSITO CAUZIONALE

Si dà atto che, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il CONDUTTORE ha costituito un deposito cauzionale, di complessive € ----- (euro), pari a tre mensilità, mediante dazione di assegno circolare di pari importo che sarà versato sul medesimo conto corrente intestato a Fondazione ODDI. Tale importo MAI verrà computato in conto pigione dal conduttore.

In caso di perfetta esecuzione del contratto la cauzione verrà restituita senza interessi, dopo la scadenza del presente contratto e solo quando sia stato pienamente accertato l'adempimento di tutte le obbligazioni del CONDUTTORE e non esistano danni o cause di danni possibili sull'immobile locato per fatto o colpa del CONDUTTORE medesimo o del personale da esso dipendente.

ARTICOLO 7 - ONERI ACCESSORI

Resta fin d'ora convenuto tra le Parti che il CONDUTTORE provvederà al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della L.392/1978 nonché ogni ulteriore eventuale spesa inerente l'immobile quali a titolo esemplificativo e non esaustivo premi di assicurazione dello stabile, spese di riparazione degli impianti compresi riscaldamento, condizionamento d'aria e antincendio, quote condominiali, compensi amministratore ecc., nonché tutte le spese inerenti e conseguenti all'attività propria del conduttore.

ARTICOLO 8 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto al CONDUTTORE di cedere il presente contratto, di sublocare anche parzialmente l'immobile, di darlo in affitto o comodato parziale e/o totale, salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/78.

La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ex articolo 1456 c.c. per colpa del CONDUTTORE, il quale resta obbligato al risarcimento dei danni subiti dai locatori e/o dai loro cessionari.

In ogni caso, qualora il presente contratto venga ceduto dal conduttore, nei termini di cui sopra, la parte cedente e/o cessionaria si impegna a garantire il pagamento dei canoni maturandi.

Inoltre, in caso di stipula del nuovo contratto di locazione nel caso di cessione dell'azienda senza assenso del proprietario dei locali e comunque senza le medesime condizioni circa la solvibilità dei canoni dovuti in relazione al contratto di locazione *de quo*, si impegna al pagamento di penale forfettariamente indicata ed accettata tra le parti pari ad € corrispondenti a 3 mensilità.

ARTICOLO 9 - MIGLIORIE E ADDIZIONI

Considerata la espressa volontà del conduttore, eventualmente riportata in forma scritta, tutti gli oneri e spese relativi ad eventuali adeguamenti dei locali alle norme di legge sono a totale carico del conduttore stesso senza rivalsa alcuna nei confronti del locatore.

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 c.c., per tutte le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, anche con il consenso del LOCATORE, quest'ultimo al termine della locazione, potrà, a suo insindacabile scelta, chiedere la rimessione in pristino dell'immobile ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite.

In ogni caso il CONDUTTORE espressamente accetta che nulla gli spetterà a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso per le migliorie ed addizioni apportate all'immobile in relazione alla proposta di affitto pervenuta alla Fondazione.

ARTICOLO 10 - MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

I locali, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie. Sono a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c..

In deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., debbono essere eseguite a cura e spese del Conduttore le innovazioni imposte per legge, e tutte le spese di manutenzione straordinaria strettamente necessarie comunque preventivamente concordate tra le parti.

Il Locatore potrà, in caso di inadempienza del Conduttore, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta. In deroga all'art. 1584 c.c., il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione del corrispettivo anche se la durata delle riparazione sia superiore a 20 giorni. A ciò finalizzato il locatore si impegna ogni qualvolta reputi necessaria l'esecuzione di un'opera a spese del conduttore ad intimare per iscritto le necessità, giustificandone altresì la richiesta di addebito.

Tutti i lavori diversi da quelli di ordinaria manutenzione dovranno comunque essere sottoposti alla preventiva autorizzazione scritta della parte locataria, che ne prescriverà gli standard progettuali, ad eccezione di quelli infra descritti da intendersi già concordati.

I lavori da eseguire, per i quali vi sia stato il consenso espresso da parte del Locatore, dovranno essere progettati e diretti da un tecnico abilitato;

il Conduttore ha l'obbligo, a propria cura e spese, di richiedere le eventuali autorizzazioni e/o permessi delle autorità competenti, secondo la normativa vigente. Rimane a carico del Conduttore l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi eventualmente necessari per

l'esecuzione dei predetti lavori. A tal fine il Conduttore espressamente dichiara di essere a conoscenza di tutti i vincoli tecnici e amministrativi inerenti i locali oggetto del presente contratto.

A semplice richiesta, motivata anche oralmente dal locatore, il conduttore deve permettere l'accesso nei locali al locatore medesimo e/o ai suoi eventuali cessionari e/o incaricati.

ARTICOLO 11 - DIVIETO DI PUBBLICITÀ

E' fatto divieto al CONDUTTORE di far installare sull'immobile oggetto della locazione scritte o cartelli pubblicitari diversi dalle insegne del locale, in quanto lo sfruttamento pubblicitario è riservato al LOCATORE, direttamente e/o tramite terzi.

ARTICOLO 12 - RESPONSABILITÀ PER DANNI

Il CONDUTTORE è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile dei danni arrecati a terzi ai sensi dell'articolo 2051 c.c..

Il CONDUTTORE è altresì responsabile per il deterioramento e per tutti i danni alla cosa locata, che avvengano nel corso della locazione salvo il normale deperimento d'uso.

ARTICOLO 13 - CLAUSOLA DI TRASPARENZA

Il CONDUTTORE espressamente ed irrevocabilmente:

- a) dichiara che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del presente contratto;
- b) dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso imprese controllate o collegate, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili e comunque volte a facilitare la conclusione del contratto stesso;

c) si obbliga a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme finalizzate a facilitare e/o rendere meno onerosa l'esecuzione e/o la gestione del presente contratto rispetto agli obblighi in esso assunti, né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il CONDUTTORE non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto a sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

ARTICOLO 14 - CESSIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e 1407 c.c., il CONDUTTORE presta il proprio preventivo consenso alla eventuale cessione del presente contratto, congiuntamente tra loro, al Comune di Albenga e/o Sua società/Fondazione partecipata.

ARTICOLO 15 - ADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE

Il conduttore si impegna espressamente a:

- utilizzare l'immobile in questione per il solo uso previsto dal presente contratto;
- astenersi dal compiere nell'immobile in uso qualunque attività connessa con il trattamento/stoccaggio di rifiuti di qualsivoglia natura;
- astenersi dal depositare ed utilizzare nell'immobile in questione sostanze definite pericolose;
- intraprendere unicamente attività prive di qualunque impatto negativo sull'ambiente, sotto il profilo delle emissioni in atmosfera, delle emissioni acustiche, delle adduzioni negli scarichi idrici, di possibili contaminazioni del suolo e del sottosuolo e delle emissioni ionizzanti.

ARTICOLO 16 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale è stato locato l'immobile, nonché ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni, infortuni, incendi e la tutela di un immobile vincolato di interesse storico.

ARTICOLO 17 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

Per quanto non è previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 18 - FORO COMPETENTE

Resta convenuto fra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite via esclusiva alla cognizione del Foro dell'immobile locato.

ARTICOLO 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti fiscali e giudiziari le Parti dichiarano il proprio domicilio come segue:

- Per il Locatore sede legale Fondazione Albenga Via Roma 58;
- per il Conduttore, a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

ARTICOLO 20 - SPESE DI STIPULAZIONE E ONERI FISCALI

Resta convenuto che gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Eventuali modifiche del regime fiscale non daranno luogo, in nessun caso, a variazioni dei corrispettivi pattuiti.

Le spese postali, nonché le spese di bollo per la stipula del presente atto in forma legale, sono a carico del conduttore.

Per quanto attiene alla disciplina delle imposte sul valore aggiunto e di registro, applicabili al presente contratto, anche ai sensi e per gli effetti di quanto prevede l'art. 10, comma , numero del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e l'art. 40, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, i corrispettivi previsti dal presente contratto sono quindi NON assoggettati ad IVA.

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali e dichiarano, inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13, D.Lgs. 196/03, di essere state edotte che i dati personali richiesti direttamente ovvero raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente contratto e conseguentemente prestano il loro consenso al loro trattamento. Prendono atto, altresì, che il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici, telematici con logiche strettamente correlate alle finalità del presente contratto.

Albenga, li

p. IL CONDUTTORE

p. IL LOCATORE

(Roberto Pirino)

()

A norma degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti del regolamento contrattuale di cui ai seguenti punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20.

p. IL CONDUTTORE

p. IL LOCATORE

(Roberto Pirino)

()