



# *Comune di Abbateggio*

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

---

## **CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO PER L'ASSEGNAZIONE** **IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE** **SITI IN ABBATEGGIO – ANNO 2024**

**Base d'asta: canone annuo € 3.000,00**



# Comune di Abbateggio

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

---

## INDICE

<b>Art. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE</b> .....	
<b>Art. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE</b> .....	
<b>Art. 3 - IMPORTO BASE D'ASTA</b> .....	
<b>Art. 4 - RIPARAZIONI, INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE ED ALTRI ONERI ACCESSORI</b> .....	
<b>Art. 5 - ULTERIORI ONERI ACCESSORI</b> .....	
<b>Art. 6 - CONTROLLI</b> .....	
<b>Art. 7 - ASSICURAZIONE</b> .....	
<b>Art. 8 - CAUZIONE</b> .....	
<b>Art. 9 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE</b> .....	
<b>Art. 10 - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE</b> .....	
<b>Art. 11 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI</b> .....	
<b>Art. 12 - SPESE CONTRATTUALI</b> .....	
<b>Art. 13 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE</b> .....	
<b>Art. 14 - NORME FINALI</b> .....	



# Comune di Abbateggio

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

---

## **Art. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il Comune di Abbateggio affida in locazione n. 1 immobili di proprietà comunale siti in Abbateggio, alla c.da Colle di Gotte all'interno della struttura Centro Commerciale Naturale, per ivi esercitare attività commerciali o professionali, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Capitolato Speciale di Appalto, delle norme sulla prevenzione degli infortuni, delle norme antincendio e di quelle sulla sicurezza sul lavoro, adottando ogni accorgimento per salvaguardare l'incolumità del personale e dei terzi, sollevando nel modo più ampio da ogni responsabilità l'Ente. L'aggiudicatario è tenuto, altresì, all'osservanza di tutte le norme che regolamentano la materia e di tutte le prescrizioni contenute nel presente capitolato.

## **Art. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La concessione avrà la durata di anni otto decorrenti dalla data di stipulazione del contratto. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché ne dia avviso con lettera raccomandata a/r inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal conduttore.

## **Art. 3 - IMPORTO BASE D'ASTA**

Il canone annuo a base d'asta per la locazione dell'unità immobiliare è fissato in €. 3.000,00. Sono ammesse solo offerte in aumento. Il corrispettivo pattuito dovrà essere versato, in rate trimestrali anticipate, comunque entro i primi dieci giorni del trimestre cui si riferisce, a mezzo bonifico bancario da eseguirsi su conto corrente bancario intestato al Comune di Abbateggio con coordinate IBAN: IT65F 05424 04297 000050190248 – Banca Popolare di Bari (ora BdM BANCA Società per azioni) – Filiale di San Valentino in A.C.. In caso di ritardato pagamento oltre il decimo giorno del trimestre di riferimento verranno addebitati gli interessi legali all'epoca vigenti. Il mancato pagamento del canone per un trimestre determinerà l'attivazione della garanzia fidejussoria o, in alternativa, rivalsa sul deposito cauzionale, salvo in ogni caso il diritto del Comune di Abbateggio alla risoluzione del contratto con il conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dal medesimo subito. Il canone di locazione rimarrà invariato nel primo anno e verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione annua in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato alla scadenza di ciascun anno di durata contrattuale.

## **Art. 4 - RIPARAZIONI, INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE ED ALTRI ONERI ACCESSORI**

È onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche.



# Comune di Abbateggio

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative alle pulizie ordinarie e straordinarie, alla fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua, le spese di riscaldamento e condizionamento, le spese per la fornitura del gas, le spese telefoniche, la tassa per la rimozione dei rifiuti e comunque gli oneri relativi a tutti i servizi, utenze ed altro attivati e goduti dallo stesso. Sono, inoltre, a carico del conduttore i costi di attivazione delle utenze e dei servizi precedentemente descritti così come le spese relative alla pulizia, allo sfalcio delle erbe ed al mantenimento di un adeguato decoro urbano e ambientale degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare locata (sia antistanti, laterali che retrostanti).

L'utilizzo delle aree esterne pertinenziali e condominiali relative ai locali dati in locazione sarà definito di comune accordo con i conduttori delle altre unità immobiliari facenti parte del "Centro Commerciale Naturale"; in mancanza di accordo unanime, sarà il Comune di Abbateggio in via unilaterale a definirne i limiti di utilizzo.

I locali, le aree, le pertinenze e relativi impianti sono tenuti con cura e diligenza dal conduttore che ne deve evitare il deterioramento, l'usura e garantirne la funzionalità e il decoro.

In caso di inadempienza il Comune di Abbateggio diffiderà il conduttore ad eseguire i lavori entro un termine fissato, trascorso il quale provvederà in via sostitutiva, con addebito dei costi relativi, maggiorati del 10% e con eventuale rivalsa sulle garanzie prestate a qualsiasi titolo. Il conduttore è responsabile dei danni che derivano agli impianti o ai locali o aree o a persone per inosservanza delle pattuizioni contenute nel presente capitolato, per incuria o per ritardi nei lavori di manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria resta a carico del Comune di Abbateggio. Nessun compenso è dovuto al conduttore per le opere di manutenzione straordinaria, eventualmente eseguite direttamente dallo stesso, che non siano state preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune di Abbateggio.

Il Comune di Abbateggio non risponderà di danni da difetti di manutenzione straordinaria, qualora il conduttore non abbia segnalato tempestivamente gli interventi manutentivi necessari.

I locali sono locati spogli di qualunque arredo e mobilio, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come visti e piaciuti.

Gli eventuali lavori di adattamento dei predetti locali per opere edili, elettriche, idrauliche ed altro, nonché la fornitura del relativo materiale necessario sono a totale carico del conduttore senza possibilità di rivalsa sul canone.

## **Art. 5 - ULTERIORI ONERI ACCESSORI**

Il conduttore solleva il Comune di Abbateggio da qualsiasi responsabilità per danni ed infortuni che, per causa dell'espletamento dell'attività, potessero derivare al conduttore stesso, ai suoi familiari ed ai suoi dipendenti.

Il conduttore risponde, altresì, direttamente ed interamente di ogni danno che per fatto proprio o dei suoi familiari o dipendenti possa derivare al Comune di Abbateggio o a terzi. Esonera, inoltre, l'Ente da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potranno derivargli da fatto doloso o colposo di terzi.

Il Comune non riconoscerà né assumerà responsabilità alcuna per gli impegni assunti dal conduttore



# Comune di Abbateggio

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

---

verso i propri fornitori.

Il Conduttore si obbliga, sotto la sua personale responsabilità, alla osservanza delle norme sulle assunzioni obbligatorie, sulle assicurazioni assistenziali e previdenziali, nonché al rispetto dei contratti collettivi relativi al trattamento economico del personale dipendente e di qualsiasi altra disposizione obbligatoria di natura sociale o assistenziale emanata o emananda.

## **Art. 6 - CONTROLLI**

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Comune di Abbateggio, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

## **Art. 7 - ASSICURAZIONE**

Il conduttore si obbliga a stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione una polizza assicurativa relativamente a responsabilità per danni a persone e cose derivanti dall'esercizio dell'attività, nonché a copertura del rischio locativo.

Tale polizza deve coprire tutti i rischi connessi all'esercizio sia nei confronti dei terzi, ivi compresi i propri dipendenti, sia per i danni arrecati a cose per qualsiasi causa, incendio compreso, e deve avere una durata non inferiore a quella del presente contratto.

Tale polizza inoltre deve coprire il rischio incendi, danni elettrici e danni alla struttura derivanti da atti vandalici, dolosi o colposi da chiunque compiuti.

Il totale delle somme assicurate in relazione ai detti rischi deve essere adeguato e comunque di importo non è inferiore ad € 100.000,00.

Copia di tale polizza deve essere consegnata al Comune di Abbateggio contestualmente alla stipula del contratto di locazione, pena la risoluzione della locazione stessa.

## **Art. 8 - CAUZIONE**

A garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con la presente locazione, del rimborso dei danni alle cose locate, nonché dell'esatto e puntuale pagamento dei canoni, dovrà essere rilasciata dal conduttore, al momento della sottoscrizione del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa di importo corrispondente a dodici mensilità del canone di aggiudicazione e di durata pari a quella del contratto di locazione aumentata di due mesi oppure, in alternativa, il conduttore dovrà versare a titolo di deposito cauzionale, contestualmente alla stipula del contratto di locazione, una somma pari a 12 mensilità del canone di aggiudicazione. La fideiussione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Abbateggio. Dovrà, inoltre, prevedere la rinuncia di cui all'art. 1957 del codice civile.

In nessun caso la fideiussione potrà essere considerata clausola penale o comunque come avente funzione limitativa del risarcimento.



# Comune di Abbateggio

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

---

## **Art. 9 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c) e 76, comma 2 del R.D. del 23 maggio 1924, n. 827 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta. Saranno escluse le offerte economiche uguali o in ribasso rispetto alla base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione dell'unità immobiliare, anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. La graduatoria di aggiudicazione provvisoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Abbateggio e all'Albo Pretorio. Le graduatorie resteranno valide ed utilizzabili per un periodo di due anni dalla data di pubblicazione. Gli aggiudicatari dovranno consegnare al Comune di Abbateggio, entro 15 giorni a decorrere dalla seduta di gara, apposita dichiarazione (tramite modulo che verrà consegnato dall'Ente) con l'indicazione dell'attività da svolgere nel locale. Il Comune di Abbateggio si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

## **Art. 10 - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE**

È facoltà del Comune di Abbateggio di chiedere la risoluzione del contratto di locazione, oltre che nei casi già esplicitamente previsti, anche qualora:

- la conduzione dell'attività non sia adeguata alle vigenti norme di igienico-sanitarie, non sia rispettosa delle norme sulle assunzioni obbligatorie, sulle assicurazioni assistenziali e previdenziali, nonché al rispetto dei contratti collettivi relativi al trattamento economico del personale dipendente e di qualsiasi altra disposizione obbligatoria di natura sociale o assistenziale emanata o emananda;
- non vengano sistematicamente rispettati gli orari di apertura stabiliti per la specifica attività esercitata;
- il conduttore lasci inattivi i locali per 60 giorni continuativi in un anno;
- non venga rispettato il Patto di integrità (All. B della procedura di gara);
- si verifichi l'inadempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con la partecipazione alla presente procedura di gara.





# Comune di Abbateggio

Provincia di Pescara

*Paese del farro e del premio letterario "Parco Majella"*

*Gemellato con Sapanta (Romania) e La Pera (Spagna)*

In tali casi il Responsabile del Servizio contesta la violazione al conduttore, assegnando un termine di giorni 10 per presentare controdeduzioni, e procedendo dopo tale termine, in mancanza di presentazione di deduzioni o in caso in cui le stesse fossero non accoglibili, alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento danni.

Con la risoluzione del contratto sorge l'obbligo per il conduttore di rilasciare al Comune di Abbateggio la piena, assoluta ed immediata disponibilità dei locali, oltre al risarcimento degli eventuali ed ulteriori danni, anche di immagine, subiti dall'Ente.

In caso di risoluzione della locazione al conduttore non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi dal medesimo sostenuti per acquisto o messa in esercizio di impianti, attrezzature e mobili né riconosciuti altri tipi di rimborso o ristoro comunque inteso.

## **ART. 11 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e del Regolamento (UE) 2016/679 il Comune di Abbateggio è designato quale Responsabile del trattamento dei dati e delle informazioni che saranno raccolti in relazione all'espletamento della presente procedura e si obbliga a trattare i dati esclusivamente al fine dell'espletamento della stessa.

## **ART. 12 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese relative alla stipula del contratto, diritti di segreteria, bolli, registrazione e conseguenti sono ad esclusivo carico del conduttore.

## **ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie inerenti la presente locazione, che dovessero insorgere e che non sarà stato possibile conciliare, saranno devolute all'Autorità Giudiziaria Ordinaria di Pescara, con esclusione di qualsiasi altro Foro facoltativo, alternativo o concorrente.

## **ART. 14 - NORME FINALI**

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune di Abbateggio della costituzione in mora del conduttore.

Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del codice civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.