

CONTRATTO PRELIMINARE DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CATTOLICA (RN) – VIA BEETHOVEN

Con la presente scrittura privata tra

- Comune di Cattolica (C.F. e P.IVA 00343840401) con sede in P.le Roosevelt 5 – Cattolica (RN), di seguito “Concedente”, rappresentato dal Dott., nato a....., il....., che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante del Comune, per dare esecuzione alla Delibera di G. C. n. del i.e.

e

- Azienda USL della Romagna (C.F. e P.IVA 02483810392) con sede in Ravenna, via De Gasperi n. 8, di seguito “Concessionaria”, rappresentata dall’Arch. Enrico Sabatini, nato a Pesaro (PU), il 08/04/1965, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio della Azienda USL della Romagna, per dare esecuzione alla deliberazione del Direttore Generale n. ... del.....

PREMESSO CHE

L'Azienda USL Romagna ha necessità di reperire alcuni locali idonei, da adibire ad ambulatori ed uffici per l'attività della Associazione di Volontariato AVIS.

Il Comune di Cattolica è proprietario di locali, siti nel medesimo Comune in Via Beethoven, inclusi nella struttura comunale “Vici-Giovannini” adibita a “Casa Residenza per Anziani” che l'AUSL ha ritenuto idonei alle proprie necessità, previa esecuzione di lavori di adeguamento funzionale e normativo.

Pertanto, in considerazione dell'utilità socio sanitaria dell'attività che l'Azienda USL Romagna si propone di espletare all'interno dei locali e in uno spirito di collaborazione fra Enti Pubblici, il Comune di Cattolica intende affidare in concessione detti locali alla Azienda USL, che accetta di prenderli in concessione alle condizioni di seguito esposte.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE CHE

Articolo 1 – Oggetto del Preliminare di Contratto

La promettente parte Concedente, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sopraccitata, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica a foglio 7 - mappale 2230 (parte), con superficie lorda commerciale di mq. 210 circa e superficie calpestabile di mq. 182 circa, dichiara sin d'ora la propria disponibilità all'effettuazione dei lavori necessari ad adibire tale porzione di immobile ad uso sanitario, ambulatori ed uffici, per l'espletamento

dell'attività di pertinenza della Associazione di Volontariato AVIS, predisponendo apposito progetto definitivo/esecutivo ed appaltando i lavori stessi per la loro esecuzione.

La parte Concessionaria AUSL Romagna, accetta di prendere in concessione i locali di cui trattasi, al termine dei predetti lavori a carico del Comune di Cattolica e di destinare i locali medesimi all'attività sopra descritta.

Articolo 2 – Termine per la stipula del Contratto di Concessione e consegna dell'immobile.

La porzione dell'immobile in questione viene quindi promessa in concessione a lavori ultimati con consegna entro la data del 31 marzo 2018.

In caso di ritardi legati e/o dipendenti dall'esecuzione dei lavori non imputabili alla volontà del Concedente, il termine per la concessione potrà subire variazioni che saranno debitamente segnalate alla Concessionaria.

Peraltro, per ritardi superiori a 3 (tre) mesi dalla data sopra indicata e non dipendenti dalla Azienda USL della Romagna, la stessa potrà richiedere di rivedere il presente accordo con possibilità di recesso dallo stesso.

La stipula del contratto di concessione definitivo e la sua decorrenza, saranno sottoposte a data iniziale, coincidente con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna locali, da sottoscrivere successivamente alla fine dei lavori e comunque non prima del rilascio del Certificato di Agibilità dell'edificio o documento equivalente.

Il Concedente con nota formale informerà, con almeno 20 gg. di preavviso, la Concessionaria dell'avvenuta fine dei lavori e della data per la consegna dei locali di cui al punto precedente, allegando alla nota stessa tutta la documentazione tecnica di cui al successivo art. 8, necessaria alla Concessionaria per richiedere le necessarie autorizzazioni sanitarie e per la sottoscrizione del contratto.

Articolo 3 – Durata, decorrenza e rinnovo

La Concessione avrà la durata di anni 9 (nove), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo e, al termine, cesserà di diritto senza necessità di disdetta e senza possibilità di tacito rinnovo.

Articolo 4 – Canone

Il canone di concessione annuo viene determinato applicando i valori "OMI medi" riferiti ai locali di cui trattasi aventi destinazione terziaria/ambulatori e quantificato in euro 23.310,00 su detto canone, ai sensi dell'art. 24 comma 4, del D.L. 24/04/2014 n. 66, convertito in Legge n. 89/2014, verrà applicata una riduzione del 15%, pertanto il canone convenuto sarà quindi pari ad euro 19.815,00 + IVA 22% = € 24.174,30 .

Le parti concordano che la Concessionaria corrisponderà il canone anzidetto a decorrere dalla data di stipula del successivo contratto definitivo di concessione, di cui si allega lo schema, in due rate semestrali anticipate di pari importo (€ 12.087,15 iva inclusa), previa emissione di fatture elettroniche da parte del Comune di Cattolica.

Le parti convengono altresì che, dal secondo anno, il canone sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.

Articolo 5 – Documentazione tecnica ed esecuzione lavori

Il Concedente, quale proprietario, si rende fin da ora disponibile ad eseguire i lavori di adeguamento necessari a rendere i locali idonei all'uso cui la Concessionaria intende destinarli, in conformità allo "Schema Distributivo" e "Relazione descrittiva e prestazionale" da allegare al presente Preliminare, secondo le normative vigenti ed anche in relazione agli strumenti urbanistici-edilizi e alle autorizzazioni necessarie, nonché in conformità alle disposizioni della Legge n. 37/08 e al D.Lgs. n. 81/08, a tal fine produrrà la relativa progettazione definitiva-esecutiva.

Detta progettazione sarà sottoposta, prima dell'appalto, alla verifica e approvazione anche dell'Azienda Ausl della Romagna quale Concessionaria dell'immobile.

Il Concedente, inoltre si impegna, di effettuare tutte le opere per il distacco delle utenze, la creazione di contatori dedicati e l'individuazione di vani tecnici per le centraline elettrica ed idrica, a cui la nuova unità immobiliare si collegherà, al fine di rendere autonome le utenze a carico dell'Azienda USL.

Inoltre, in qualità di proprietario, il Comune concedente procederà al nuovo accatastamento dell'intero complesso individuando l'unità immobiliare da affidare in concessione.

Articolo 6 – Manutenzione

Durante il periodo di concessione tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico della Concessionaria, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Concedente, così come gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e della struttura degli immobili che si rendessero necessari al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto fra le parti.

Qualora una delle parti non provveda con diligenza ai rispettivi obblighi di manutenzione, l'altra parte, ove lo ritenga necessario e previo formale avviso, avrà facoltà di eseguirli in maniera diretta con diritto di rivalersi nei confronti della parte inadempiente.

Articolo 7 – Stipula Contratto di Concessione

Le parti promettenti contraenti si obbligano ad addivenire alla stipula del contratto definitivo, a seguito della fine dei lavori e rilascio del Certificato di Agibilità dei locali.

Articolo 8 – Documentazione tecnica.

Il Comune di Cattolica, quale proprietario e realizzatore dei lavori, da atto che prima della sottoscrizione del verbale di consegna locali e del relativo contratto di cui agli articoli precedenti, verrà consegnata alla Concessionaria la documentazione tecnica necessaria e precisamente:

- Planimetrie dello stato di fatto dei locali;
- Planimetrie catastali e accatastamento;
- Planimetrie della classe elettrica dei locali;
- Certificato di prevenzione incendi ove previsto;
- Copia del certificato di agibilità;
- Copia del certificato di collaudo strutturale;
- Certificati di conformità impiantistica elettrica, idrica, meccanica, ecc.;
- Libretti e conformità degli impianti (caldaia, ecc.);
- Attestato di certificazione energetica (APE) n. _____

Articolo 9 – Rinvio

Per tutte le ulteriori condizioni contrattuali, si rinvia allo schema di contratto allegato.

....., il

..... (Promettente parte Concedente)

..... (Promettente parte Concessionaria)

Allegati:

- schema di contratto.