

OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

AVVISO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'OPERA PIA "CASA DIODOREA" DI AGIRA

IL COMMISSARIO REGIONALE

RENDE NOTO

Che in esecuzione della Delibera n. 32 del 29/07/2024 del Commissario straordinario sig. Faraci Filippo, nominato con DD.AA n. 137/GAB del 23/11/2023, n. 02/GAB del 10/01/2024 e n. 55/GAB del 27/06/2024 dell'Assessorato della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, è indetta GARA PUBBLICA INFORMALE per la locazione di n. 1 bene immobile di proprietà di questo Ente, come di sotto individuato e descritto:

lotto unico

"Immobile sito nel comune di Agira, alla via Ospedale n. 12/14, in Agira alla via Ospedale n. 12/14, individuato al NCU del Comune di Agira al foglio 23, p.lla 646, Cat. A/10 classe U, piano primo costituito da n. 10 vani, oltre servizi igienici, ripostigli, veranda, corridoi, con ingresso principale dalla scala A, per una superficie di mq. 401,02. Da adibire a residenza socio- assistenziale.



OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

- Importo valore di base: € 12.466,56 annuo, con maggiorazione non inferiore ad € 1.000,00.
- Importo deposito cauzionale 10% € 1.246,656

Detto immobile verrà concesso in locazione con applicazione dello schema di contratto di seguito riportato:

CONTRATTO DI LOCAZIONE

AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Con la presente scrittura privata da valere a ogni effetto di legge tra le parti:

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "OPERA PIA CASA DIODOREA", con sede legale in Agira alla Via Orfanotrofio n. 6, C.f. 91011830865, in persona del sig. _____, nato a _____ il _____ c.f. _____,

Commissario Straordinario dell'IPAB Opera Pia Casa Diodorea, giusti DD.AA n. 137/GAB del 23/11/2023, n. 02/GAB del 10/01/2024 e n. 55/GAB del 27/06/2024 dell'Assessorato della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, in proseguo denominata anche "*Locatore*",

e

_____, nato a _____ il _____ c.f. _____, in proseguo denominato anche "*Conduttore*"

PREMESSO

- **che** a seguito di Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Opera Pia Casa Diodorea n. _____ del _____ con Avviso Pubblico del _____, pubblicato all'Albo On line nel sito internet istituzionale dell'Ipab Opera Pia Casa Diodorea, è stata indetta una procedura ad evidenza

OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

pubblica per l'assegnazione in locazione, ad uso diverso da quello di abitazione, dell'unità immobiliare ubicata in Agira, Via Ospedale n.,12/14, individuato al NCU del Comune di Agira, al foglio 23, p.lla 646, Cat. A/10 classe U, piano primo costituito da n. 10 vani, oltre servizi igienici, ripostigli, veranda, corridoi, con ingresso principale dalla scala A, per una superficie di mq. 401,02;

- *che* in data _____ a conclusione del procedimento ad evidenza pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, ha avuto luogo l'apertura delle buste con le singole offerte, per come previsto dall'avviso pubblicato;

- *che* con Delibera del commissario straordinario n. _____ del _____ è stata stabilita l'aggiudicazione dell'immobile in favore di _____ al canone annuale di locazione pari ad € _____;

- *che* il Commissario Straordinario ha delega alla firma di tutti gli atti amministrativi dell'Ipab;

Tutto ciò premesso, parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1- CONSENSO ED OGGETTO.

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza " Ipab Opera Pia Casa Diodorea" concede in locazione a _____, che, senza riserva ed eccezione alcuna, accetta l'immobile sito in Agira, Via Ospedale n.,12/14, individuato al NCU del Comune di Agira, al foglio 23, p.lla 646, Cat. A/10 classe U, piano primo costituito da n. 10 vani, oltre servizi igienici, ripostigli, veranda, corridoi, con ingresso principale dalla scala A, per una superficie di mq. 401,02;

OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

Ad esatta identificazione di quanto concesso in locazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che le parti dichiarano di conoscere e che si allega al presente contratto per costituirne parte essenziale ed integrante.

La locazione è regolata dalle pattuizioni che seguono.

ART.2- DURATA DELLA LOCAZIONE - RINNOVO - DISDETTA - RECESSO.

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal _____ e pertanto cesserà il _____.

Il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per uguale periodo, nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore il diniego del rinnovo del contratto motivato ai sensi dell'art. 29 L. 392/78, da recapitarsi a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, contenente la specificazione del motivo invocato entro dodici mesi prima della scadenza del contratto.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per uguale ulteriore periodo, nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore formale disdetta del contratto, da recapitarsi a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro dodici mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi a mezzo PEC ovvero mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al Locatore o a persona da quest'ultimo indicata per iscritto.

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE.

Il canone annuo è concordato tra le parti in € _____ che il Conduttore si obbliga a corrispondere in dodici rate mensili anticipate di € _____, ciascuna con valuta entro il giorno cinque del mese di _____.



OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

ogni mese riferimento, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora.

Le parti espressamente convengono che, il ritardo nel versamento del canone, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi di mora a favore dell'IPAB senza necessità di alcuna diffida: a tale fine farà fede la data di valuta indicata sul C/C dell'IPAB.

Il conteggio del dovuto a titolo di interessi verrà effettuato annualmente o comunque alla data eventuale di cessazione del contratto

ART.4 - AGGIORNAMENTO ISTAT.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, senza necessità di richiesta alcuna nella misura massima prevista dalla legge in vigore al momento della maturazione dell'aumento.

ART.5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

L'unità immobiliare viene concessa in locazione affinché il Conduttore la adibisca ad uso residenza socio assistenziale. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Locatore: la violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART.6- DIVIETO DI SUBLOCAZIONE.

Il Conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato, parte di questo, né cedere il contratto

ART. 7 – ONERI ACCESSORI.



OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e le spese di gestione delle stesse, ivi compreso telefono, luce, acqua e gas, nonché gli oneri condominiali e di quelli relativi alla tassa di smaltimento dei rifiuti.

ART.8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI.

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, di aver preso atto di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con ritiro delle chiavi contestuale alla sottoscrizione del presente atto, costituendosi della medesima custode. Il Conduttore si obbliga a:

- a. farsi carico interamente degli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento finalizzati a rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Conduttore. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del Conduttore dell'immobile, previa valutazione progettuale e formale approvazione delle opere previste da parte del locatore;
- b. farsi carico di eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali e per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici necessari per l'avvio dell'attività, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB. Gli stessi potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione scritta da parte dell'IPAB;
- c. provvedere a propria cura e spese di sgombero dalle eventuali suppellettili presenti all'interno dei locali;
- d. provvedere, a propria cura e spese, alle concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per l'uso dell'unità immobiliare;



OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

e. trasmettere al locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento;

f. mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Ogni aggiunta o modifica, che alteri il carattere e la destinazione d'uso dei locali e ogni altra innovazione, che comporti modifiche strutturali, non potrà essere operata dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.

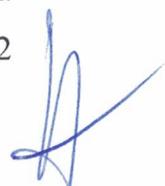
Restano a carico del Conduttore le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 del Codice Civile ed ogni altra manutenzione ai beni immobili e mobili e agli impianti e infissi. Restano a carico del Locatore tutte le manutenzioni di natura straordinaria quali quelle riguardanti il tetto, i muri maestri, gli intonaci esterni e le fondazioni e comunque quelle non necessarie al proseguimento dell'attività svolta nei locali concessi in locazione.

ART.9 - DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____, pari a n. 3 mensilità del canone di locazione, non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

A specifica ed ulteriore garanzia delle obbligazioni di pagamento del canone, delle imposte di registrazione del contratto e delle eventuali indennità di occupazione dell'immobile successive alla scadenza contrattuale, il Conduttore dovrà costituire garanzia fideiussoria incondizionata ed escutibile a prima richiesta, per un massimale non inferiore ad euro _____, pari a n. 12



OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

mensilità, di durata annuale da rinnovarsi annualmente per l'intera durata del contratto di locazione. La violazione dell'obbligo di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

ART.10 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ.

In ogni caso il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare allo stesso e/o a terzi dal fatto od omissione propria o di terzi occupanti le unità immobiliari.

Il Conduttore è diretto responsabile non solo di danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà

ART.11 – DILIGENZA DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

ART.12 – ACCESSI. Il Conduttore dovrà consentire al Locatore od ai suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

ART. 13– ASSICURAZIONE. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Il Conduttore si obbliga a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia a copertura del c.d. "rischio locativo" e quindi dei danni materiali ai locali condotti in locazione rapportata al valore dei medesimi nonché a copertura di ogni danno derivante dalla conduzione dell'immobile sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione dell'obbligo di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.



OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

Le parti danno atto che ai fini della sottoscrizione del presente contratto è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica le cui spese saranno a carico delle parti in misura del 50% ciascuna

ART.15 - SPESE CONTRATTUALI ONERE E SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.

Le spese inerenti alla registrazione ed alla bollatura del presente contratto come quelle relative ai rinnovi annuali sono a carico in giusta metà delle parti. Le spese relative alla bollatura delle eventuali quietanze di pagamento dei canoni sono ad esclusivo carico del Conduttore. Il Locatore si assume l'onere di provvedere alla registrazione del contratto e al pagamento delle imposte annuali il cui importo verrà rimborsato dal Conduttore in seguito a richiesta del Locatore

ART.16 - MODIFICHE DEL CONTRATTO.

Qualunque modifica al presente contratto come ogni sua integrazione non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

ART.17 - DATI PERSONALI.

Le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate, oralmente e prima della sottoscrizione del presente Contratto, le informazioni di cui all'articolo 13 del GDPR n. 2016/679/UE circa il trattamento dei dati personali conferiti per la sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto stesso e di essere a conoscenza dei diritti che spettano loro in virtù degli artt. 15 - 22 della citata normativa. Le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei. L'esecuzione delle attività contrattuali implica un trattamento di dati personali che Opera Pia Casa Diodorea si obbliga ad effettuare nel rispetto della normativa in materia vigente.

OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

ART.18 - RINVIO E FORO COMPETENTE.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla Legge 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per ogni controversia, nessuna esclusa, che dovesse insorgere in applicazione del presente contratto è competente il Foro di Enna.

Letto confermato e sottoscritto

Agira,

Il Locatore

Il Conduttore

* * *

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del codice civile e ad ogni altro effetto di legge, le parti specificamente approvano i patti di cui:

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE; ART.5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; ART.6 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE; ART. 7 - ONERI ACCESSORI; ART.8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI; ART.9 - DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; ART. 13 - ASSICURAZIONE. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Letto confermato e sottoscritto.

Agira,

Il locatore

Il Conduttore

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA PUBBLICA INFORMALE

La gara pubblica informale sarà esperita il giorno nove del mese di agosto dell'anno 2024 alle ore 10.00, presso la sede dell'Ente.

Per partecipare alla gara di cui sopra gli interessati dovranno fare pervenire presso gli Uffici Amministrativi dell'Opera Pia "Casa Diodorea" di Agira, con sede in Via Orfanotrofio, n° 6, entro le ore 12.30 del 7/08/2024, la propria PROPOSTA DI

OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

locazione (OFFERTA) in busta chiusa e sigillata con ceralacca o similari sui lembi di chiusura, a mezzo del servizio postale, tramite agenzia di recapito autorizzata, tramite PEC: amministrazione@pec.casadiodorea.it, o consegnata a mano.

All'esterno della busta per come sopra sigillata, oltre al nominativo ed indirizzo del mittente, dovrà essere riportata la seguente dicitura "**OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE A GARA PUBBLICA INFORMALE PER L'IMMOBILE SITO AD AGIRA IN VIA OSPEDALE N. 12/14, INDIVIDUATO AL NCU DEL COMUNE DI AGIRA AL FOGLIO 23, P.LLA 646, CAT. A/10 CLASSE U, PIANO PRIMO, LOTTO UNICO.**".

La singola OFFERTA, in aumento di non meno € 1.000,00, rispetto all'importo del valore di base per come sopra determinato, dovrà indicare il PREZZO in cifre ed in lettere, (in caso di discordanza sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per questo Ente), e dovrà essere debitamente sottoscritta dal concorrente con nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e Codice Fiscale.

Se l'offerente è una società commerciale, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante.

A corredo dell'offerta di cui sopra dovrà essere presentata la seguente documentazione:

1. Versamento del deposito cauzionale nell'importo sopra determinato, pari al 10% del valore di locazione riferito alla prima annulità, sul c.c. bancario n° 12 -79, ABI 01020, CAB 83570, presso il Banco di Sicilia di Agira, Tesoriere dell'Ente, intestato a Opera Pia "Casa Diodorea" di Agira, con specifica del relativo versamento, ed in tal caso produrre la ricevuta;
2. Certificato generale del casellario giudiziale in corso di validità, in originale (o fotocopia dello stesso, in tale caso allegare la fotocopia di un proprio documento di riconoscimento) dal quale risulti l'inesistenza di condanne penali che precludono la capacità di contrarre;
3. Certificato della cancelleria del tribunale competente – sezione fallimentare – in corso di validità (o fotocopia dello stesso, in tale caso allegare fotocopia di un proprio documento di riconoscimento), dal quale risulti che non sia in corso una procedura relativa alla dichiarazione di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo e di qualsiasi altra situazione equivalente;
4. Dichiarazione da cui risulti che l'offerente ha preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato dell'immobile;
(La certificazione di cui ai punti 2), 3), 4) può essere sostituita da dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante i medesimi contenuti.)

OPERA PIA " CASA DIODOREA "

Via Orfanotrofio n° 6

94011 - AGIRA (EN)

tel./fax 0935/691107

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persone da nominare, fatta sempre salva la verifica nei confronti del reale contraente della rispondenza ai requisiti di cui alla documentazione sopra richiesta; in tal caso le procure devono essere speciali (non sono ammesse procure generali) e devono risultare da idoneo atto notarile.

Si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

In caso di offerte uguali, si effettuerà il sorteggio come per legge.

Non verranno prese in considerazione offerte recanti un prezzo pari od inferiore al sopra citato valore di base.

L'immobile, in atto libero da ogni vincolo, viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, diritti, dipendenze, pertinenze, ragioni, azioni, servitù attive e passive e fatti salvi diritti di prelazioni di aventi diritto.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine perentorio che gli sarà comunicato dall'Ente.

Le parti eleggono domicilio presso la sede dell'Opera Pia "Casa Diodorea" di Agira, in via Orfanotrofio , n°6.

Per ulteriori informazioni gli interessati possono rivolgersi all'Opera Pia "Casa Diodorea" – TEL. 0935 691107- 3298865955.

Agira 29/07/2024



IL COMMISSARIO REGIONALE

(sig. Faraci Filippo)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Filippo Faraci", written over the printed name.