



SCAPIGLIATO
la fabbrica del futuro

**AFFIDAMENTO A TERZI, MEDIANTE LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE E
UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI, DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE,
UBICATO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, LOCALITA' SCAPIGLIATO**

SCHEMA CONTRATTO LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE



SCAPIGLIATO s.r.l.

Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Rosignano Marittimo
Sede legale e uffici · Loc. Scapigliato · SR 206 km 16,5 · 57016 Rosignano Marittimo (LI) · +39 0586 744153 Centralino
info@scapigliato.it · www.scapigliato.it · CF/P.IVA/CCIAA Livorno 01741410490 · REA LI 153942 · Cap. soc. € 2.994.000,00 i.v.



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Società Scapigliato s.r.l.

Repertorio n.....del.....

1) Società Scapigliato S.r.l.

2) _____

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE (DI VALORIZZAZIONE) EX

ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 CONV. CON MOD. E INT. DALLA L. N.

410/2001 E SS.MM.II. E ART. 58 D.L. 112/2008 CONV. CON MOD E INT.

DALLA L. N. 133/2008

L'anno 202_ (duemila ____) il giorno ____ (____)

del mese di _____

in _____, avanti a me, _____, autorizzato/a a rogare nell'interesse

del _____ gli atti in forma pubblica amministrativa, senza

l'assistenza di testimoni, non richiesta dalla legge, dai componenti né da

me _____ si sono costituiti i Signori:

1) _____ nato/a a _____ () il _____ e domiciliato

per la carica presso, _____ il quale dichiara di intervenire in

questo atto e di stipularlo non in proprio, ma in qualità di _____ della

Società Scapigliato S.r.l. sita nel comune di Rosignano Marittimo (di seguito

denominato anche "locatore" o "proprietario"), cui afferisce l'oggetto del

presente contratto, giusto disposto.....del....._____

2) _____ nato/a a _____ (____) il _____ e residente in

via _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo

non in proprio ma nella qualità di legale rappresentante

dell'impresa _____ con sede in _____, via _____ codice

fiscale _____ e partita IVA _____ quale impresa in forma singola

(ovvero, alternativamente, in caso di aggiudicazione a

raggruppamento temporaneo)

capogruppo mandataria del raggruppamento temporaneo di tipo

_____ costituito tra essa stessa e le seguenti imprese mandanti:

1- impresa _____ con sede in _____, via _____ codice fiscale _____ e

partita IVA _____;

2- _____;

3- _____;

di seguito nel presente atto denominato semplicemente "conduttore" o

"locatario".

I predetti componenti, della cui identità personale, qualifica e potere di

firma, io _____ rogante sono personalmente certo avendone i

requisiti di legge, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni,

in conformità del disposto dell'art.48 della Legge Notarile e mi chiedono di

ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

PREMESSO

- CHE la Società Scapigliato S.r.l., è proprietaria dell'immobile costituito da

fabbricato ad uso commerciale e da appezzamento di terreno agricolo
adiacente, ubicato nel Comune di Rosignano Marittimo Località
Scapigliato, come meglio di seguito descritto e individuato con colorazione
gialla nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A);

- CHE il bene appartiene al patrimonio disponibile della Scapigliato S.r.l.
- CHE con Delibera del CDA del 31/10/23 l'immobile di cui trattasi è stato
individuato tra i beni di proprietà suscettibile di valorizzazione;

- CHE la Scapigliato S.r.l. con Determina
Dell'Amministratore Delegato n.1/DA del 08/11/23
ha stabilito di attivare una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento a terzi
dell'immobile in questione mediante locazione di valorizzazione e
utilizzo a fini economici ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (di
seguito, per brevità, "art. 3-bis") e art. 58 del D.L. 112/2008;

che in data ... è stato pubblicato il bando di gara;
CHE all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale

aggiudicatario il/la _____, il/la quale ha
presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti
principali caratteristiche:

-Che con Determina n. _____ del. _____ Prot. n:
di è proceduto all'aggiudicazione della locazione in oggetto;

CHE è stato acquisito il DURC ai sensi del D.M. 30 gennaio 2015, dal quale
risulta che il Conduttore è in regola con gli adempimenti contributivi

e assicurativi;

- CHE si è ottemperato agli adempimenti previsti dal D. Lgs. n. 159/2011;

- CHE l'immobile viene locato nello stato di fatto e diritto in cui si trova;

- CHE _____

- CHE si è stabilito di addivenire in data odierna alla definizione della locazione di valorizzazione mediante apposito atto in forma pubblica amministrativa.

TUTTO CIÒ PREMESSO

I componenti, nelle rispettive qualità e rappresentanza, convergono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma 2 e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo. Sono richiamati nel presente atto:

- a. Bando e disciplinare di gara e relativa documentazione allegata;
- b. Offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;
- c. Offerta economico/temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara, ivi compreso il piano economico-finanziario.

Art. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, la Scapigliato S.r.l., come sopra rappresentati, concedono in locazione, a titolo oneroso, al Conduttore l'Immobile in oggetto, ai fini della valorizzazione ed utilizzazione economica dello stesso ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dell'art. 58 del D.L. 112/2008, per destinarlo a _____.

L'Immobile di cui trattasi - identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio di mappa 26 particella 122, località Scapigliato, piano T, categoria C/1, classe 1 della superficie di circa mq. 80 a cui è annesso un pergolato di circa mq.24,50 e un'area pertinenziale esterna della superficie di circa mq. 2.620, nonché l'appezzamento di terreno agricolo, identificato al Catasto Terreni del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 20, particella 35 e particella 37, della superficie di complessiva di mq. 2.180, come rappresentate nelle planimetrie catastali allegata al presente atto (allegato)

Il Conduttore, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna a:

a) realizzare gli interventi di ristrutturazione, recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per l'uso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara, assumendosi espressamente ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

b) esercitare l'uso e il godimento dell'Immobile per la durata della presente locazione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso del bene - come proposta in sede di gara - e nel rispetto dei caratteri storici, del valore simbolico e identitario del bene, nonché del paesaggio e dell'ambiente in cui lo stesso è inserito;

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara, le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili a consentire l'innescio di un processo duraturo di sviluppo locale;

d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 12.

provvedere, a sua cura e spese, al termine dei lavori previsti nel progetto, alla consegna alla Scapigliato S.r.l. delle certificazioni degli impianti, degli eventuali collaudi, nonché all'aggiornamento catastale di tutto il complesso immobiliare, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici, e dell'attestazione energetica (se dovuta);

La locazione di valorizzazione prevede:

- Riqualificazione della struttura oggetto di locazione, attraverso una ristrutturazione completa, ivi compresa la eventuale demolizione e ricostruzione, finalizzata al miglioramento degli spazi funzionali e all'aspetto architettonico prevedendo la realizzazione di piccoli ampliamenti ad essa funzionali, nei limiti consentiti dal vigente Piano Operativo Comunale.
- Riqualificazione degli spazi esterni, ivi compresa l'area agricola, per la sosta degli autoveicoli, per le consumazioni all'aperto e per l'intrattenimento di adulti e bambini, e per altre attività consentite dagli strumenti di pianificazione comunale, attraverso la dotazione di idoneo arredo, fermo restando che dovrà essere mantenuto e messo in sicurezza l'Uovo gigante a testimonianza storica dell'area.
- Previsione della possibilità di installare strutture temporanee mobili, nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie, al fine di ampliare l'offerta e estendere la fruibilità dell'intera struttura in particolari periodi dell'anno, nel rispetto del limite stabilito dalla normativa urbanistico-edilizia del comune di Rosignano Marittimo.
- Adeguamento normativo degli impianti elettrici, gas, idrosanitari, termici e di climatizzazione e implementazione degli stessi ai fini della sostenibilità ambientale attraverso il contenimento dei consumi e l'uso di energie rinnovabili, oltre che della realizzazione dell'impianto di illuminazione esterna dell'area pertinenziale.
- Esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso proposto in sede di offerta.

- Riqualificazione gestionale della struttura, attraverso attività quali quella di somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimento, promozione e vendita di prodotti tipici o altra attività, purché compatibile con quelle consentite dal vigente strumento urbanistico comunale, , con la finalità di una sua valorizzazione attraverso l'offerta di un servizio di qualità per il territorio, rivolto anche agli utenti della S.R. 206
- benefici, agevolazioni o sconti offerti in sede di gara, da applicare a favore del personale dipendente della società proprietaria Scapigliato srl sui prodotti posti in vendita o sui servizi forniti da parte del conduttore o del gestore della struttura.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione sono da intendersi a completa cura e spese del conduttore.

Resta inteso che qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata, fermo restando che la realizzazione di quanto progettato dovrà comunque ottenere tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi i nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Il conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti della Scapigliato S.r.l.. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti della Proprietà nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

Sarà altresì onere del conduttore la voltura a proprio carico dell'autorizzazione

allo scarico e la verifica del corretto funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui e, in caso negativo, lo stesso conduttore dovrà farsi carico a propria cura e spese del relativo adeguamento con le eventuali opere necessarie.

Sempre a carico del conduttore è l'onere per l'ottenimento dell'Autorizzazione

Unica Ambientale, nonché la verifica del corretto funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui stessi e, in caso negativo, dovrà farsi carico a propria cura e spese del relativo adeguamento con le eventuali opere necessarie.

Faranno comunque carico al conduttore le utenze, che dovrà volturarle a proprio

nome, la pulizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, attrezzature, ivi compresa la pulizia e la manutenzione dell'area esterna pertinenziale e dell'area

agricola.

Indipendentemente dal tipo di attività proposta, è fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione dell'intera struttura, l'installazione di slot machine o quant'altro di similare e lo svolgimento di attività che possano ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse e comunque di attività illecite.

All'atto della sottoscrizione del presente contratto, sono tuttora presenti all'intero dell'edificio le attrezzature nella cucina, nonché il bancone e alcuni tavoli e sedie nella sala; tali attrezzature sono in condizioni precarie, ma talune di esse possono essere recuperate previa idonea manutenzione.

Tali attrezzature saranno identificate nel verbale di consegna di cui al successivo art. 3 e verranno lasciate a titolo gratuito al conduttore nello stato in cui sono, per cui lo stesso conduttore dovrà farsi carico a propria cura e spese degli oneri per il recupero o per lo smaltimento.

Fermo restando quanto sopra riportato, tutti gli arredi e le attrezzature

mobili necessari per la gestione della struttura saranno a completo carico del conduttore che avrà cura di rimuoverli alla scadenza della locazione; nel caso non provveda alla loro rimozione entro tre mesi dalla scadenza, resteranno di proprietà della Società Scapigliato srl senza che il conduttore possa pretendere indennizzi.

Art. 3 - CONSEGNA DEL BENE

L'Immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii., l'unità immobiliare in oggetto è classificata in classe G, e a tal fine si allega il relativo attestato di prestazione energetica.

Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo.

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico, nonché dello stato degli impianti e si impegna a provvedere, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.

Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte di Scapigliato S.r.l. e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne gli enti proprietari da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante

redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito “Verbale di Consegna”).

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della locazione, il Conduttore dovrà restituire l’Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, secondo capoverso, lettera c).

Costituiscono parte integrante della presente locazione le dotazioni fornite dalla Scapigliato S.r.l., come individuate nel verbale di consegna sopra citato. Tali beni dovranno essere mantenuti, per l’intera durata della locazione, in perfetto stato di utilizzo e di manutenzione, rinnovati in caso di necessità e riconsegnati, alla scadenza della locazione, perfettamente funzionanti.

Art. 4 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, viene qui ad instaurarsi tra Scapigliato S.r.l. e il Conduttore, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni. Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 tranne quelle espressamente richieste nella documentazione di gara.

Art. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione, sulla base di quanto offerto in sede di gara, avrà durata di _____ anni e _____ mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del

presente atto. E' esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

È fatta salva la possibilità di concordare tra le parti una diversa durata qualora le prescrizioni imposte dagli Enti preposti ai fini del rilascio dei rispettivi nulla osta siano tali da incidere sull'equilibrio del Piano Economico Finanziario offerto in sede di gara e facente parte integrante del presente atto. In questo caso, la nuova durata sarà determinata, di comune accordo, individuando un nuovo termine proporzionato alla riduzione o all'incremento dell'investimento necessario al conduttore per adempiere alle prescrizioni imposte, fermo restando che la durata complessiva della locazione non può comunque eccedere 30 anni. Qualora le parti non pervengano ad alcun accordo sul punto, la locazione si intenderà risolta senza che il conduttore possa pretendere alcun risarcimento o indennizzo di sorta e senza che la Scapigliato S.r.l. possa avanzare alcuna pretesa, fatta eccezione per la corresponsione del canone di cui all'art. 12.

È fatta, altresì, salva la possibilità di concordare tra le parti una diversa durata, anche se già rideterminata ai sensi del precedente capoverso, qualora sia proposta dal conduttore la realizzazione, ai sensi del successivo art. 6, di interventi ulteriori rispetto a quelli autorizzati ed oggetto della presente locazione, comportanti investimenti a carico del conduttore tali da incidere sull'equilibrio del Piano Economico Finanziario prodotto in sede di gara e facente parte integrante del presente atto, sempre che non sia concordata, tra le parti, la corresponsione di un indennizzo, a favore del conduttore e al termine della locazione, pari al valore residuo dell'opera aggiuntiva realizzata non ancora ammortizzato, come risultante dal piano

di ammortamento presentato.

Nel caso di revisione del termine, la nuova durata sarà determinata, di comune accordo, in maniera proporzionale all'ammortamento dei nuovi investimenti sulla base del Piano Economico Finanziario, fermo restando che la durata complessiva della locazione, comprensiva del periodo aggiuntivo concordato, non può comunque eccedere 30 anni. Qualora le parti non pervengano ad alcun accordo sul punto, l'investimento non sarà consentito.

Ai fini della rideterminazione della durata, del canone e/o dell'indennizzo nei casi sopra indicati, il conduttore dovrà rimettere un nuovo piano economico finanziario e piano ammortamento aggiornati, che dovrà essere approvato dalla Società proprietaria e costituire allegati parte integrante e sostanziale di apposito addendum al presente atto.

Il conduttore si impegna a depositare tutti gli atti necessari all'avvio del rilascio delle autorizzazioni e permessi entro 6 mesi dalla stipula del presente contratto.

La realizzazione dei lavori di riqualificazione si concluderà entro il termine massimo di tre anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni.

La mancata conclusione dei lavori di riqualificazione, per qualunque motivo imputabile al conduttore, costituirà causa di risoluzione della presente locazione.

Alla scadenza non spetterà al Conduttore alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, attrezzature, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile dovranno essere sgomberati a cura e

spese del Conduttore che dovrà restituire il bene perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per la società proprietaria. Qualora il conduttore, alla scadenza della locazione, non provveda a sgomberare i locali da mobili, arredi, attrezzature e materiali, tutti questi rimarranno di proprietà della soc. Scapigliato srl senza che il conduttore possa pretendere alcun compenso.

Un anno prima del termine della locazione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici dell'immobile, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura di Scapigliato S.r.l. in contraddittorio con il conduttore, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso. Qualora in tale sede venga constatato uno stato delle opere e degli impianti non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi da parte della proprietà al momento della restituzione dell'immobile, il conduttore è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della locazione. In difetto, la Scapigliato S.r.l. potrà escutere la garanzia di cui all'art. 19.

Alla scadenza della locazione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto in contraddittorio tra le parti e che dovrà dare atto del verbale redatto l'anno precedente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, la Proprietà riacquisterà la detenzione dell'Immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dal conduttore con i terzi.

Art. 6 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La valutazione positiva del progetto da parte della commissione giudicatrice rispetto ai parametri riguardanti l'aspetto estetico e funzionale delle strutture, nonché la successiva aggiudicazione, non costituiscono approvazione del progetto a nessun titolo. Nella fase di progettazione architettonica, successiva all'aggiudicazione, il conduttore dovrà sottoporre, a propria cura e spese, la proposta progettuale all'approvazione di tutti gli Enti competenti e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi. Il conduttore non potrà pretendere alcun indennizzo o risarcimento da parte della proprietà nel caso di diniego all'ottenimento dei necessari nulla osta/titoli abilitativi/permessi o prescrizioni che possano incidere anche sostanzialmente sul progetto presentato in sede di gara.

Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistico-edilizie ed impiantistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi ove dovuti, dando tempestiva e formale comunicazione alla soc. Scapigliato srl, al Comune ed ai vari enti eventualmente interessati, dell'inizio dei relativi lavori. Nel proseguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli

Interventi. La mancata osservanza da parte del conduttore delle prescrizioni vigenti, connesse all'esecuzione di tali interventi, determina la risoluzione del contratto.

Il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche) e per l'esercizio delle Attività di cui al precedente Art. 2, per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Conduttore in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore. Gli Interventi dovranno essere eseguiti entro 36 mesi dal rilascio del permesso a costruire o di altro atto abilitativo che lo sostituisce, secondo la tempistica contenuta nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara, fermo restando che la documentazione necessaria al rilascio del permesso a costruire o di altro atto abilitativo che lo sostituisce dovrà essere depositata entro sei mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna del bene.

Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli

Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal
Conduttore, pena la risoluzione della locazione.

Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di _____
descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono
intendersi già approvati dalla Proprietà con la sottoscrizione del presente
atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie
nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore
riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno
essere introdotte previo consenso della Proprietà e non potranno
determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del
canone salvo quanto previsto al precedente art. 5. Resta inteso che le
predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del
conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed
autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo
alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della locazione,
automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e, pertanto, ogni
opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore si
intenderà oggetto della presente locazione.

Eseguiti gli Interventi, l'Immobile dovrà essere utilizzato dal Conduttore,
fino alla scadenza e/o cessazione della presente locazione, ai soli fini
dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, secondo
capoverso, lett.c).

Art. 7 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E

NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Condatore, manlevando espressamente la Scapigliato S.r.l. da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Condatore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di Esecuzione, collaudo e agibilità dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Per l'esecuzione dei lavori il Condatore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate.

La Proprietà resterà, comunque, estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Condatore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Condatore di manlevare e tenere integralmente indenne la proprietà da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Condatore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso il proprietario sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Condatore stesso.

Art. 8 - VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO DEI LAVORI

L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte degli Enti preposti e dalla Proprietà, ai fini dell'accertamento:

i. della conformità degli stessi ai Progetti (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella proposta progettuale, sia la progettazione predisposta e realizzata a cura del Condatore, a termine del precedente Art. 6);

ii. del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel crono-programma di cui alla Proposta progettuale presentata in sede di gara;

iii. della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli interventi e dell'Immobile.

Il Condatore dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di risoluzione, i sopralluoghi che gli incaricati della Proprietà – con preavviso di almeno 7 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Sono comunque fatti salvi i controlli e verifiche previste dalla normativa vigente in materia di repressione abusi edilizi (DPR.380/2001 e LRT.65/2014).

Art. 9 - ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO

REGOLARITÀ

Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6, il Condatore sarà tenuto a trasmettere anche alla Proprietà la documentazione attestante la conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica, aggiornamenti catastali). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Condatore.

La Proprietà si riserva, anche in contraddittorio con il Condatore, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli

Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, secondo capoverso, lett.c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti della Proprietà alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

Art. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.

MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nell'eventualità che le autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 6 e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, la Proprietà avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potranno fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il contratto si intenderà "ipso iure" risolto.

Nulla sarà dovuto al Conduttore, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 22, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 11.

Nelle evenienze di cui sopra, nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al

Conduttore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento di autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione della Proprietà e preventiva valutazione di congruità da parte degli stessi dei relativi costi.

Ove le evenienze di cui sopra siano imputabili a fatto e colpa del Conduttore, la Proprietà, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avranno diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 19.

Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 6, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dalla Proprietà in ragione delle circostanze, pena la risoluzione "ipso iure" del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 19, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

È fatto salvo per la proprietà il diritto di pretendere il ripristino dell'immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale. È fatto salvo per la Proprietà, inoltre, il diritto di mantenere detti interventi. In entrambi i casi, nulla sarà dovuto a titolo di indennizzo o rimborso per le relative spese sostenute.

Art. 11 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 23 e 24, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 10 e all'Art. 25, la proprietà acquisterà, senza

alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Conduttore.

Art. 12 - CANONE DI LOCAZIONE

La locazione è subordinata al pagamento del canone annuo offerto in sede di gara, pari ad € _____ oltre IVA se dovuta.

Il conduttore deve versare quanto dovuto secondo le modalità e scadenze che saranno preventivamente indicate dalla Scapigliato S.r.l., in 2 rate dello stesso importo e anticipate, pari a € _____.

[eventuale] Per l'anno in corso l'importo del canone è pari a _____ da corrispondersi entro il _____.

Il canone potrà essere rideterminato in caso di riduzione o prolungamento della durata della locazione, in relazione alle ipotesi previste nel presente atto e alla necessità di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione dell'immobile.

Gli introiti della gestione deriveranno dall'esercizio delle attività previste nell'offerta presentata in sede di gara, il tutto ai prezzi di mercato.

Il canone sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Ente, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con riferimento all'indice mensile registrato nel mese di dicembre dell'anno precedente. L'eventuale mancata tempestiva richiesta

dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.

Art. 13 - CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività proposte in sede di gara, tenendo indenne la Proprietà da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Alla scadenza della presente locazione, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà della Proprietà di richiedere il subentro.

Art. 14 – ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il Conduttore esonera la Proprietà da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'immobile dato in locazione. A tal fine si impegna a produrre la cauzione e le polizze assicurative di cui ai successivi articoli 19 e 20.

Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di

polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne la Proprietà da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità la Proprietà per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Conduttore derivante da eventuali leggi o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa non imputabile alla Proprietà.

Art. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e, pertanto, in deroga alle norme del codice civile e di quanto a tal proposito previsto dalla L. 392/1978 ss.mm.ii., il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, secondo la vigente disciplina in materia (DPR.380/2001 e LRT 65/2014) alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e uso delle aree, delle opere e dei manufatti, comunque, compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara e di eventuali adeguamenti derivanti da nuove disposizioni normative e finalizzati a garantire la conformità della gestione dell'attività.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere comunicati alla

Proprietà. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere autorizzati preventivamente dalla Proprietà e per gli stessi il locatario dovrà acquisire tutti i titoli abilitativi e/o nulla osta necessari, ivi comprese le autorizzazioni da parte degli altri Organi competenti.

Ove si rendessero necessari lavori urgenti e indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax o pec, alla Proprietà e ai competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile.

Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte della Proprietà, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività di cui all'Art. 2 del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per la Proprietà al risarcimento del maggior danno.

Il Conduttore è tenuto a rispettare quanto previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., sia nell'esecuzione dei lavori oggetto della presente locazione, sia nello svolgimento delle attività di cui all'art. 2. Qualora affidi in appalto una o più prestazioni riferibili alla presente locazione assumerà il ruolo di committente ai sensi degli art. 26 e 90 del D. Lgs. 81/2008 e smi, nonché di datore di lavoro per la parte attinente la gestione della struttura.

La proprietà non garantisce, ai sensi degli artt. 23 e 72 del D.Lgs.

n. 81/2008 e delle altre disposizioni dello stesso decreto, la perfetta rispondenza delle attrezzature, impianti e strutture oggetto di locazione alle normative tecniche e di sicurezza vigenti per cui, prima dell'utilizzo degli stessi, il locatario dovrà effettuare tutte le verifiche necessarie ed eventualmente adeguare gli stessi alle normative applicabili, manlevando la Proprietà da ogni e qualsiasi responsabilità legata al D.Lgs. n. 81/2008.

Art. 16 - SVOLGIMENTO DELLE "ATTIVITÀ ECONOMICHE".

CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL

CONDUTTORE

Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2 secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

Fermo quanto previsto dal successivo art. 17, è fatta salva la possibilità per il Conduttore di affidare a terzi, aspetti parziali e specialistici delle Attività economiche di cui al precedente Art. 2, nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Conduttore.

Nello svolgimento delle predette Attività, il Conduttore, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Proprietà da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia,

generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente locazione, il Conduttore opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità della Proprietà alle medesime.

Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2 oggetto della presente locazione, rimanendo in ogni caso la Proprietà sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenni la Proprietà da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

Il Conduttore dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Proprietà da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto di locazione e alle quali, in ogni caso, la Proprietà è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Conduttore, al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Se dovute per legge, sono egualmente a carico del Conduttore, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile, ad esclusione dell'IMU che fa carico alla proprietà.

Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la

custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte.

**Art. 17 - SOCIETÀ DI SCOPO E AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLE
ATTIVITÀ ECONOMICHE**

Il Conduttore potrà costituire una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente locazione. Dal momento della costituzione, da comunicare tempestivamente alla Scapigliato S.r.l., la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di locazione senza necessità di approvazione o autorizzazione.

Anche nel caso di Raggruppamento Temporaneo o Consorzio, il Conduttore potrà costituire, successivamente alla sottoscrizione della locazione, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, esclusivamente tra i soggetti componenti il RT o Consorzio aggiudicatari, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale dell'immobile.

Il nuovo soggetto dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, subentrando all'aggiudicatario in tutti i rapporti e diventando Conduttore a titolo originario, e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già accettati dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del Raggruppamento Temporaneo o del consorzio.

I Raggruppamenti Temporanei o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente al subentro del nuovo soggetto.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte della Proprietà, subordinata alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla

procedura di gara, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il conduttore, partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del conduttore fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica instaurata sul bene.

Inoltre, qualora un mandante del Raggruppamento Temporaneo versi in condizioni economiche tali da pregiudicare la prosecuzione della gestione o sia dichiarato fallito, il mandatario del Raggruppamento può assumerne la relativa quota oppure può proporre alla Proprietà la sostituzione di tale componente con altro soggetto imprenditoriale. La modifica della composizione del Raggruppamento Temporaneo dovrà essere formalizzata con apposito atto.

In tutti i casi, il subentro di terzi nella locazione in oggetto è subordinato all'autorizzazione preventiva della Proprietà, alla presentazione di una nuova polizza fideiussoria intestata al soggetto subentrante in sostituzione della precedente che contestualmente verrà svincolata, nonché alla verifica del possesso dei requisiti già posseduti dal soggetto sostituendo, compresi i requisiti di moralità e capacità economico finanziaria e tecnico-professionale richiesti per l'affidamento della presente locazione, proporzionalmente alla quota da assumere, nel caso del raggruppamento.

La Proprietà, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione e delle dichiarazioni sostitutive del soggetto subentrante relative al possesso dei requisiti di cui al precedente periodo, potrà esprimere la non accettazione al subentro.

La mancata sostituzione del componente del Raggruppamento, comporta la risoluzione della locazione per perdita dei requisiti.

Analogamente, il mancato rispetto dell'obbligo di presentazione della cauzione di cui all'art. 19 e delle polizze di cui all'art. 20 intestate al nuovo soggetto, comporta la risoluzione del contratto.

Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il Conditore intende affidare in gestione le seguenti attività economiche da instaurare sul bene:

L'affidamento in gestione è ammesso previa autorizzazione della Proprietà subordinato al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'avviso di gara in capo al soggetto a cui le attività economiche sono affidate.

In caso di affidamento in gestione, il Conditore resta in ogni caso responsabile nei confronti della Proprietà per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica affidata in gestione, sollevando la Proprietà medesima da ogni pretesa del subcontraente o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività affidate.

L'eventuale subcontraente è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Conditore con la presente locazione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Art 18 - FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE

FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI

Fermo quanto previsto all'Art. 17, ove taluna delle Società costituenti il

Raggruppamento Temporaneo / Società di scopo proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, la Proprietà potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) avvenuta ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9;
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura;
- c) presentazione della cauzione di cui all'art. 19 e delle polizze fideiussorie di cui all'art. 20 intestate al nuovo soggetto.

Art. 19 - CAUZIONE A GARANZIA E PENALI

Contestualmente alla stipula del presente atto, il Condatore provvede a consegnare alla Scapigliato S.r.l., una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 (quarantotto) mesi, coerenti con il crono programma dei lavori, dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n.

_____, rilasciata da _____, con sede legale

_____ in data __/__/____ per l'importo di Euro

_____ (_____/00) pari alla somma del 10%

dell'ammontare degli investimenti pari a Euro XXXXXXXXX previsti per

l'esecuzione degli interventi e dell'ammontare dei canoni dovuti per il

periodo di copertura, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal presente

contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta

esecuzione degli interventi e il regolare pagamento del canone. Tale

cauzione sarà svincolata all'ottenimento dell'agibilità degli interventi

proposti e previa presentazione della seconda cauzione.

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita, a pena di

risoluzione del contratto, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la

sottoscrizione dalla presente locazione, ivi compreso il regolare pagamento

del canone, per il periodo successivo alla conclusione dei lavori e per tutta

la residua durata della locazione. A tal fine il conduttore potrà presentare:

- una cauzione di validità pari a _____ (____) anni (non inferiore a cinque anni) per l'importo di Euro _____

(_____/00) che sarà prorogata o rinnovata per un

periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della locazione, fermo

restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di

risoluzione del presente contratto, almeno 30 (trenta) giorni prima della

scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

L'importo della cauzione sarà pari a tre annualità di canone e, comunque,

non inferiore al 2% dell'investimento risultante dal piano economico

finanziario.

Le predette cauzioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Proprietà.

Eventuali inadempimenti contrattuali comportano, per ciascuna contestazione, l'applicazione di penali come di seguito indicato:

- mancato rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro: € 500,00
- mancato rispetto della normativa in materia di lavoro: € 500,00
- mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria: € 1.000,00; nel caso di ritardo nell'esecuzione di interventi di manutenzione che possono pregiudicare l'immobile, la Scapigliato S.r.l. potrà sostituirsi nell'esecuzione degli stessi con successivo recupero dei costi sostenuti oltre ad eventuali ulteriori danni, rivalendosi anche sulla cauzione definitiva;
- mancato rispetto della normativa ambientale: € 300,00
- inadempimenti amministrativi (es. mancata trasmissione documenti, ecc.): € 100,00 per ogni inadempimento
- ritardo nell'esecuzione dell'adempimento: 1‰ del canone di locazione complessivo, per ogni giorno di ritardo, fino a un importo massimo pari al 10% del canone stesso per l'intero periodo, al raggiungimento del quale la Proprietà potrà riservarsi la facoltà di procedere con la risoluzione del contratto;
- altri inadempimenti: € 100,00.

In caso di escussione parziale delle predette cauzioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Condatore si impegna a effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'esecuzione medesima, a pena di risoluzione del presente contratto.

Reiterati inadempimenti da parte del Condatore costituiscono motivo di risoluzione del contratto.

In tutti i casi di subentro di terzi o di costituzione di una società di scopo di cui agli artt. 17 e 18, il nuovo soggetto che sostituisce l'aggiudicatario dovrà provvedere a costituire in favore della Scapigliato S.r.l. le cauzioni di cui sopra.

Art. 20 - COPERTURE ASSICURATIVE

Il Condatore consegna alla Proprietà contestualmente alla sottoscrizione del presente atto adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a) durante l'esecuzione degli interventi la CAR (Construction All Risks) che assicuri:

- Opere fino al valore degli investimenti
- Preesistenze per un valore di 100.000 Euro
- demolizione e sgombero per un valore pari al 25% degli investimenti
- RCT con un massimale pari a 1.000.000 Euro

La polizza dovrà avere validità fino alla fine dei lavori che dovranno essere attestati da un Certificato di Fine Lavori.

b) durante l'esecuzione dovrà essere anche presentata un RCTO con un massimale di 2.500.000 Euro

	c) al termine dei lavori e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente	
	Art. 2 e per tutta la residua durata della locazione:	
	- RCT con un massimale non inferiore a 5.000.000 Euro;	
	- RCO con un massimale non inferiore a 5.000.000 Euro;	
	- Incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori con un	
	massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato	
	Detto massimale sarà incrementato dal Conduttore, ogni 5 anni, per una	
	percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per	
	ciascuno degli anni trascorsi.	
	Le coperture assicurative di cui al punto c) del presente articolo devono	
	essere mantenute per tutta la durata della locazione.	
	Il Conduttore, prima di dare avvio all'attività indicata nella proposta	
	progettuale presentata in sede di gara, si impegna a stipulare le polizze	
	assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica	
	che andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di locazione,	
	esonorando la Proprietà da qualunque obbligo e responsabilità che	
	potrebbe derivare nei confronti di terzi.	
	La violazione degli obblighi a carico del conduttore connessi alla mancata	
	stipula delle prescritte polizze assicurative comporta la risoluzione dalla	
	locazione.	
	In tutti i casi di subentro di terzi o di costituzione di una società di scopo di	
	cui agli artt. 17 e 18, il nuovo soggetto che sostituisce l'aggiudicatario	
	dovrà provvedere a sottoscrivere, a propria cura e spese, le coperture	
	assicurative di cui sopra.	
	Art. 21 - ACCERTAMENTI PERIODICI - ACCESSO AL BENE	

La Proprietà potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti

a verificare, in particolare e a pena di risoluzione del contratto:

a) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni;

b) che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;

c) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 15 siano puntualmente e diligentemente eseguiti al fine di garantire un'adeguata conservazione del bene;

d) che le attività di cui al precedente Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara;

e) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere e aggiornare le polizze a garanzia di cui al precedente art. 19 e le polizze assicurative di cui al precedente Art. 20.

Il Conduttore, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di locazione da parte degli incaricati della Proprietà in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con la Proprietà il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dalla stessa Proprietà.

Art. 22 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della

presente locazione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'immobile oggetto di locazione ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità della Proprietà, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli interventi. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna la Proprietà, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificheranno lo stato del bene ed indicheranno gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'immobile i beni mobili di proprietà del Conduttore.

Art. 23 - IPOTESI DI RISOLUZIONE

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti da parte del Conduttore relativamente ad obblighi derivanti dal presente contratto di locazione la Proprietà, valutate le circostanze, avranno titolo a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ed il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente art. 19, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nelle ipotesi di cui al precedente periodo, la Proprietà, valutate le circostanze, potrà concedere un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, il contratto si intenderà

ex art. 1456 c.c. ipso iure|| risolto.

La Proprietà avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi:

a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

b) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo Art. 28;

c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi dei codici di cui al successivo Art. 29;

d) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;

e) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7, 15 e 16 e 17;

f) qualora non vengano sottoscritte e aggiornate polizze a garanzia di cui al precedente art. 19 e le le polizze assicurative di cui al precedente Art. 20;

g) qualora il Conduttore rimanga inadempiente al pagamento di 3 rate consecutive del canone di locazione, decorso infruttuosamente il termine assegnato nella diffida al pagamento inviata dalla Proprietà;

h) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti Artt. 8 e 21;

i) qualora venga riscontrata reiterata omissione della manutenzione e/o mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene in uso;

j) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 2, 16, 17 e 18;

k) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente

locazione ai sensi del precedente Art. 19;

Nelle ipotesi di risoluzione, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 10, il Conduttore sarà tenuto al pagamento della penale applicabile di cui al precedente Art. 19, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nei casi di risoluzione di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite all'Art. 22, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, neanche per gli investimenti effettuati.

Art. 24 – RECESSO DELLA PROPRIETA'

Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10, la Proprietà potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso della locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere industriale e strumentale della società proprietaria.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Conduttore avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% dei costi sostenuti per le Attività di cui al precedente Art. 2, da valutare sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

Comunicato il recesso, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 22, senza che possa vantare alcun diritto di ritenzione, a qualsivoglia titolo, ivi compreso il mancato pagamento di quanto indicato al periodo che precede.

Art. 25 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore non potrà recedere dal rapporto di locazione prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga, comunque, prima del termine di cui sopra, la Proprietà, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui all'Art. 19.

Ove, successivamente, il Conduttore intenda recedere dalla presente locazione, dovrà dare alla Proprietà un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui all'Art. 19, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di locazione di cui al precedente Art. 12.

Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite all'Art. 22, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, neanche per gli investimenti effettuati.

Art. 26 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente locazione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Livorno.

Art. 27 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, ad eccezione dell'imposta di registrazione a carico delle parti nella misura del 50%, come per legge, sono a carico del Conduttore. La registrazione del contratto sarà a cura della parte locatrice.

Le spese di trascrizione di cui al successivo art. 32 sono a totale carico

del Conduttore.

Art. 28 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.

In vigore del presente atto la Proprietà si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n.159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del conduttore. Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la locazione si intenderà ipso iure risolta.

Art. 29 - CODICE ETICO E CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Conduttore, per tutta la durata della presente locazione, si impegna ad osservare gli obblighi derivanti da:

- codice etico di Scapigliato scaricabile anche dal sito;
 - la politica aziendale per qualità, ambiente e sicurezza di Scapigliato;
- che dichiara di aver ricevuto in copia.

L'inosservanza di tal impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa della risoluzione dalla locazione ai sensi del precedente art. 23.

Il Conduttore si impegna a manlevare la Proprietà da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a questi ultimi dalla violazione dell'impegno di cui sopra.

Il Conduttore, qualora intendesse organizzare eventi pubblici all'interno dell'immobile, si impegna, inoltre, a sottoscrivere un'autocertificazione di contrarietà a fascismo, nazismo, razzismo, sessismo, omofobia e quant'altro sia contrario ai valori costituzionali.

Art. 30 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità:

- essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

Società Scapigliato S.r.l. _____

Art. 31 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le Parti richiamano il regolamento UE 2016/679 relativo al trattamento dei dati personali e si obbligano al rispetto dello stesso.

Art. 32 - TRASCRIZIONE

Ai sensi dell'art. 2643 comma 1 n. 8) del codice civile, il presente contratto di durata _____ è soggetto alla trascrizione nei RR.II. A tal fine, le Parti autorizzano il Conservatore alla trascrizione del presente contratto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 33 - EFFETTI DELL'ATTO

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

Per Scapigliato S.r.l.

IL CONDUTTORE

A mente degli articoli 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 6 [Modalità e tempi di realizzazione degli interventi], 7 [Responsabilità del conduttore per e

nell'esecuzione degli interventi], 8 [Vigilanza sull'avanzamento dei lavori], 9 [Ultimazione degli interventi e verifica della loro regolarità], 10 [Mancato ottenimento delle autorizzazioni. Mancato rispetto dei termini e delle modalità di realizzazione degli interventi], 11 [acquisizione delle opere realizzate], 12 [canone di locazione], 13 [Contratti di somministrazione], 14 [Esonero di responsabilità], 15 [Manutenzione ordinaria e straordinaria], 16 [Svolgimento delle attività economiche/di servizio per il cittadino], 17 [società di scopo e affidamento in gestione delle attività economiche/di servizio per il cittadino], 18 [Fusione, cessione/affitto d'azienda ed altre fattispecie. Subentro di terzi], 19 [Cauzione a garanzia], 20 [Coperture assicurative], 21 [Accertamenti periodici], 22 [Riconsegna dell'immobile], 23 [Ipotesi di risoluzione], 24 [Recesso della Proprietà], 25 [Recesso del conduttore], 26 [Controversie], 27 [Spese accessorie ed oneri per la stipula], 28 [Informativa antimafia] e 29 [Codice etico e modello ex d.lgs. 231/2001].

Per Scapigliato S.r.l.

IL CONDUTTORE

Le parti danno atto che è stata consegnata al conduttore copia dell'Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679, di cui lo stesso conduttore dichiara di aver preso visione.

Per Scapigliato S.r.l.

IL CONDUTTORE