



SENECA

Azienda Servizi alla Persona

ALLEGATO 10) AL BANDO DI GARA

**ACCORDO DI REGOLAMENTAZIONE PER L'USO DI LOCALI PRESSO LA STRUTTURA DENOMINATA "CASA ISORA" PER LA GESTIONE DI UN GRUPPO APPARTAMENTO DISABILI ADULTI
CIG.N. 83385125C8**

TRA

Azienda Servizi alla Persona "Seneca" (di seguito denominata Asp) con sede legale in Crevalcore (Bo), via Matteotti, 191, C.F./P.I 02800411205, parte proprietaria, rappresentata da Lorenzo Sessa, in qualità di Responsabile del Servizio Affari Generali, che agisce per conto di Asp in esecuzione della Determinazione del Direttore Generale n. 413 del 18/12/2018;

E

_____ (di seguito denominata Utilizzatore), con sede legale in _____
Rappresentata da _____ in qualità di Legale Rappresentante;

Premesso che:

- L'Azienda Servizi alla Persona "Seneca" ha esperito procedura di gara, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. sulla piattaforma SATER, per l'acquisizione di un servizio per la gestione di un gruppo appartamento per disabili adulti a basso livello assistenziale, da svolgere presso una porzione di immobile denominato "Casa Isora", destinata a tale servizio presso, di proprietà di ASP Seneca;
- con determinazione ASP Seneca n. ____ del _____ il servizio di cui sopra è stato aggiudicato a _____;
- che il rapporto contrattuale ha avuto decorrenza effettiva dal _____, per la durata di anni 3 (tre), prorogabili come previsto nel disciplinare di gara e nel capitolato speciale;
- nel capitolato di gara (artt. 10 e 11) è stata espressamente prevista la messa a disposizione dell'aggiudicatario dei locali per la realizzazione del servizio in argomento, unitamente ai beni mobili allo stesso dedicati, di proprietà di ASP Seneca, con rimando della disciplina sull'uso dei locali a separato accordo di regolamentazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto dell'accordo

L'Azienda Servizi alla Persona "Seneca" concede in uso a _____, che accetta, parte dei locali posti al piano terra dell'immobile denominato "Casa Isora" sito in San Giovanni in Persiceto (Bo), Via Matteotti, 2, identificato catastalmente al Foglio 80, particella 160, subalterno 18, nello

ASP Seneca

Servizio Affari generali - Ufficio Centrale Unica Acquisti

Villa Emilia - Via Marzocchi, 1/a

40017 San Giovanni in Persiceto (BO)

Tel. 051/6878101 - Fax 051/6875642

e-mail: centraleunicaacquisti@asp-seneca.it - pec: asp-seneca@cert.provincia.bo.it

COD.FISC. e P.IVA 02800411205

stato di fatto corrispondente alla planimetria allegata quale parte integrante e sostanziale al presente accordo (*allegato A: planimetria Casa Isora, locali Gap*).

Tali locali sono dotati di attestato di certificazione energetica - Classe energetica **G – EP, glnren 341,24**, come da documentazione allegata al presente accordo (*allegato B certificazione energetica*).

La superficie complessiva netta degli spazi ad uso esclusivo, compresi corridoi, è di circa 180 mq. Si precisa che il bagno disabili e il disimpegno antistante sono in uso comune con i locali della attigua Sala Polivalente Asp.

Sono inoltre attribuite in uso esclusivo (tranne un diritto di passaggio alla centrale termica riservato alla proprietà) il cortile interno, di circa 45/50 mq., nonché il cortile di ingresso al quale si accede da un cancello carrabile da Via Matteotti. Si precisa che viene concesso in esclusiva l'accesso tramite portone carrabile, mentre l'accesso tramite portone pedonale è in comune agli abitanti degli appartamenti posti ai piani superiori.

Costituisce parte dell'accordo, la concessione in uso degli arredi e attrezzature di proprietà di Asp Seneca identificati nell'allegato elenco (*allegato C: "Inventario beni mobili"*), che verrà inviato successivamente.

Art. 2 – Destinazione ed uso dei locali

I locali, compresi arredi e attrezzature presenti, vengono concessi in uso per la gestione di un gruppo appartamento destinato ad utenti disabili adulti.

E' pertanto vietato ogni altro e diverso utilizzo anche parziale e temporaneo a pena di risoluzione immediata del contratto, con danni e spese a norma dell'art. 1456 C.C.

Art. 3 – Durata

Il presente accordo ha durata _____decorrente dal __/__/_____, data di attivazione del servizio per la gestione del gruppo appartamento. Essendo parte complementare del contratto principale di affidamento del servizio, avrà la medesima durata di questo, compreso eventuali proroghe.

L'accordo si riterrà comunque concluso qualora venisse meno, indipendentemente dalle motivazioni, il rapporto principale.

Art. 4 Obblighi a carico dell'utilizzatore

L'utilizzatore si obbliga:

- a) a servirsi dei locali di cui sopra (comprese le dotazioni dei beni mobili e degli impianti di proprietà di Asp) con la diligenza del buon padre di famiglia, a non destinarli ad altro uso che non sia quello previsto;
- b) ad adottare tutti gli accorgimenti e le misure di sicurezza necessarie per evitare danni e/o conseguenze pregiudizievoli per l'Asp ed a terzi in genere, siano essi persone e/o cose;
- c) a manlevare espressamente l'Asp da qualsiasi conseguenza, onere e responsabilità discendente dall'utilizzo dei locali;
- d) a dotarsi di idonea copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi derivante dall'esercizio della propria attività e dall'utilizzo dell'immobile e degli arredi/attrezzature in esso

contenute, manlevando espressamente Asp Seneca. Tale polizza dovrà essere mantenuta in essere per tutta la durata dell'accordo. Nei noverì dei terzi deve essere considerata anche l'Asp Seneca.

Art. 5 – Corrispettivo per l'utilizzo dei locali

E' previsto a carico di _____ un corrispettivo forfettario annuale per l'utilizzo dei locali di Euro **8.500,00** da corrispondere in rate semestrali posticipate di € 4.250,00 + da pagarsi nei tempi e con le modalità indicate dall'Asp che procederà ad emettere apposita fatturazione attiva.

Il corrispettivo potrà essere aggiornato automaticamente a decorrere dal 2° anno, senza necessità di richiesta scritta, in misura pari alla variazione annuale dell'indice ultimo ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella G.U.

Art. 6 – Utenze ed oneri accessori

Sono a carico dell'utilizzatore tutte le spese relative alle utenze (riscaldamento, raffrescamento, energia elettrica, telefonia, acqua, pulizia, tassa smaltimento rifiuti) e quant'altro connesso all'utilizzo dei locali oggetto del presente accordo, oltre alla quota delle spese relative agli spazi comuni.

Le spese di **energia elettrica ed acqua**, direttamente sostenute da Asp, verranno rimborsate da _____ ad Asp, in base ai consumi ripartiti in base al regolamento condominiale da pagarsi nei tempi e con le modalità indicate da Asp che procederà ad emettere apposita fatturazione attiva.

I costi relativi alla **fornitura di fluidi termovettori ad uso riscaldamento e acqua sanitaria**, in virtù del contratto di fornitura stipulato da Asp Seneca, saranno fatturati direttamente ad Asp e quest'ultima chiederà il rimborso dei servizi erogati a _____, per la parte di relativa competenza, sulla base dei consumi e dei costi effettivi rilevati, avendo installato un contatermie nella linea di erogazione dedicata ai locali oggetto del presente accordo.

Resta inteso che tali costi potranno variare in corso di validità dell'accordo in relazione ad eventuali adeguamenti tariffari dei contratti di fornitura stipulati da Asp.

Si rimanda a quanto previsto nel Capitolato Speciale rispetto ai costi presunti.

Art. 7 – Cessione del Contratto

E' fatto assoluto divieto di sub concedere i beni assegnati in uso, anche parzialmente, o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito.

Art. 8 – Stato dell'immobile

_____ dichiara di aver esaminato i locali in argomento e di averli trovati conformi all'uso, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza dell'accordo nello stato di fatto iniziale,

fatto salvo il normale deperimento. Inoltre dichiara che i locali sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività negli stessi.

Art. 9 – Manutenzioni ordinarie, straordinarie e programmate

L'utilizzatore si impegna a mantenere i locali assegnati e relative dotazioni impiantistiche in condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con un diligente uso ed una regolare manutenzione.

Sono a carico di _____ le riparazioni di ordinaria manutenzione in funzione degli spazi occupati.

Asp effettuerà la manutenzione ordinaria della centrale termica comune, quantificando ed addebitando i relativi oneri a _____ proporzionalmente ai mq effettivamente occupati. La manutenzione straordinaria dei locali è a carico di Asp, salvo eventuali diversi accordi tra le parti.

Si intendono comunque a carico di _____ le aggiunte o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinato il presente accordo.

Per la distinzione tra manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria si farà riferimento all'accordo per la suddivisione delle spese accessorie negli stabili in Emilia Romagna sottoscritto in data 05/06/1980 tra le organizzazioni ASPPI e SUNIA, con la collaborazione dell'ANAI e la partecipazione del Collegio dei geometri della Provincia di Bologna, non materialmente allegato al presente atto, ma che le parti dichiarano di conoscere.

I locali vengono concessi in uso nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che l'utilizzatore ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà e rimarrà per patto a beneficio di Asp. Quando autorizzato, l'utilizzatore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni portate.

Piano manutenzioni programmate e relative verifiche

L'effettuazione delle manutenzioni programmate e delle verifiche periodiche per le parti e impianti di uso esclusivo dovrà essere documentata anche ai fini di eventuali controlli.

Compatibilmente con l'attività del servizio, si intende pertanto autorizzato l'accesso all'interno dei locali di operatori dell'Asp o da questa incaricati, al fine di verificare in sito l'oggettivo stato di manutenzione di locali ed impianti.

L'utilizzatore si impegna a mantenere gli impianti, ancorché da lui stesso realizzati, in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente l'Asp da ogni responsabilità al riguardo.

Inoltre, l'utilizzatore, in caso di nuova realizzazione si impegna a consegnare alla proprietà copia delle dichiarazioni di conformità e dei relativi allegati così come prescritti dalla L.46/90 e s.m.i. sulla sicurezza degli impianti, ivi compresi gli impianti antincendio laddove presenti.

Fermo restando quanto già previsto nel capitolato di gara per l'affidamento del servizio, si intendono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli

ettrodomestici, apparecchiature e dei restanti beni mobili, ivi compresi quelli di proprietà di Asp, in dotazione ai locali di cui al presente accordo.

Art.10 – Esonero di Responsabilità

L'utilizzatore, custode della cosa concessa in uso, esonera espressamente l'Asp da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione di terzi in genere, compreso gli altri utilizzatori dello stabile nonché per interruzioni colpevoli dei servizi.

L'utilizzatore è direttamente responsabile verso la proprietà e i terzi dei danni causati per sua colpa, compresi quelli derivanti da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei locali assegnati.

A tali fini l'utilizzatore, gestore del servizio, provvede alla stipulazione di congrue polizze assicurative.

Resta fermo quanto già disciplinato nel capitolato di gara in materia di responsabilità dell'aggiudicatario.

Art. 11 – Restituzione del bene

Al termine del periodo di affidamento del servizio per la gestione del gruppo appartamento, i locali dovranno essere riconsegnati nello stato originario salvo il normale deperimento nonché liberi e vacui da persone e cose (eccetto quelle di proprietà dell'Asp).

Parimenti, dovranno essere riconsegnati i beni mobili e dotazioni strumentali di proprietà aziendale così come identificati nell'apposito inventario allegato.

In caso di consegna irregolare o di deperimento (di beni mobili/ immobili/ impianti ecc.) non giustificato da un normale uso, o in caso di danneggiamento degli stessi, l'utilizzatore è ritenuto responsabile dei danni che dovranno essere rifusi all'Asp.

Art. 12 - Spese contrattuali

Le eventuali spese contrattuali relative al presente accordo, in particolare l'imposta di bollo e di registrazione, sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 13 – Allegati

Si allegano, quale parte integrante del presente atto i seguenti documenti:

- all. A) Planimetria Casa Isora, locali GAP
- all. B) Certificazione energetica
- all. C) Inventario beni mobili in dotazione

Letto, approvato e sottoscritto

Per Asp Seneca, Lorenzo Sessa

Per _____

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*