



**ASP EMANUELE BRIGNOLE**  
**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**  
**GENOVA**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**  
**DI IMMOBILE SITO IN GENOVA – VIA BALBI, 9**

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Genova presso la sede dell'ASP Emanuele Brignole Azienda pubblica di Servizi alla Persona in Via XX Settembre, 15

**TRA**

ASP Emanuele Brignole Azienda pubblica di Servizi alla Persona (C.F. 00800260101), con sede legale in Genova, Via XX Settembre 15, nel seguito definita "ASP", rappresentata da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede legale di ASP;

**E**

\_\_\_\_\_ CF/PI \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, nel seguito definita "Conduttore" rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante della Società e domiciliato per la carica presso la sede legale della Società stessa

**1. PREMESSA**

- 1.1 a seguito di gara ad evidenza pubblica, con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata aggiudicata definitivamente a \_\_\_\_\_ la locazione dell'immobile sito in Genova, Via Balbi n. 9;
- 1.2 col presente contratto, nel rispetto delle normative regionali e nazionali di riferimento e in conformità a quanto indicato nei successivi articoli e negli atti di gara, viene concesso in locazione ad uso non abitativo l'immobile di cui al precedente punto;

**2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

- 2.1 ASP, come sopra rappresentata, concede in locazione per uso non abitativo al Conduttore, che accetta, l'immobile da utilizzare per attività e servizi di natura sociale, nello stato in cui si trova per l'esclusivo uso di cui al successivo punto 4.

- 2.2 l'immobile è dotato di due accessi rispettivamente uno in Via Balbi, civico 9 e l'altro in Salita Pietraminuta, civico 6 ed è gravato da alcune servitù di passaggio meglio descritte al successivo punto 2.8.
- 2.3 I locali completamente attrezzati ed arredati sono in grado di accogliere n. 12 ospiti distribuiti in 6 "minialloggi".
- 2.4 Gli alloggi sono distribuiti su tre piani raggiungibili tramite ascensore a norma per disabili, con fermata a tutti i piani e scale interne.
- 2.5 Ogni alloggio è dotato di bagno per disabili con adeguati spazi per la manovra della sedia a rotelle, di corrimani, di docce assistite e arredi per persone con ridotte capacità motorie.
- 2.6 I bagni che non sono dotati di finestra sono comunque dotati di adeguata aerazione forzata, in conformità alle norme vigenti.
- 2.7 Ogni unità abitativa è autonoma per le normali attività di vita quotidiana, disponendo di riscaldamento, angolo cottura con fornelli, frigorifero, lavabiancheria.
- 2.8 Sull'immobile sono istituite alcune servitù di passaggio pedonale a favore di un asilo nido del Comune di Genova:
- servitù di passaggio pedonale per raggiungere dal portone d'ingresso dell'edificio civ. 9 di via Balbi l'ascensore di collegamento tra il piano strada ed il piano sesto;
  - servitù di passaggio pedonale attraverso la scala ubicata all'interno della proprietà per raggiungere dal portone d'ingresso dell'edificio civ. 9 di via Balbi, il corridoio coperto posto al piano sesto a quota 42.10;
  - ascensore di collegamento in uso esclusivo dell'asilo nido e degli alloggi protetti per raggiungere dal piano strada su Via Balbi il corridoio coperto al piano sesto;
  - servitù di passaggio pedonale attraverso corridoio coperto posto al piano sesto a quota 42,10 dell'edificio stesso per accedere all'edificio in condominio sito in fregio a Salita Pietraminuta ove sono ubicati l'asilo nido e gli alloggi protetti;
  - ascensore di collegamento in uso all'asilo nido ed agli alloggi protetti tra il piano sesto e l'alloggio n. 6. L'apertura delle porte all'alloggio sei è protetta da serratura a chiave.
- 2.9 L'edificio è munito di certificazione di agibilità;
- 2.10 Si precisa che, ai sensi del D.P.R. 01/08/2011, n. 151 per l'immobile oggetto del presente atto non è necessario il rilascio del certificato specifico di prevenzione incendi, in quanto, trattasi di struttura con capienza di soli 12 posti letto;
- 2.11 E' vietata la sublocazione e la cessione del contratto a terzi.

### **3. DURATA DELLA LOCAZIONE**

- 3.1 La locazione avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di rinnovo per un uguale periodo ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 392/1978, salvo che ASP non voglia destinare diversamente l'immobile.
- 3.2 Resta inteso che i locali rimarranno di proprietà di ASP ed alla scadenza del periodo di locazione, il Conduttore non avrà alcun diritto sui locali che ritorneranno nella piena disponibilità e possesso di ASP.
- 3.3 E' escluso, in ogni caso il rinnovo tacito del contratto.

### **4. USO DEI LOCALI**

- 4.1 L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso \_\_\_\_\_ come previsto in offerta tecnica, purché in conformità al bando ed alle seguenti previsioni del presente articolo. Tale destinazione risulta dall'offerta tecnica del Conduttore che nel formularla ha tenuto conto che presso la struttura possono essere svolte attività di pubblico interesse di natura sociale, purché compatibili con le finalità statutarie dell'ASP.
- 4.2 E' vietata ogni modifica alla destinazione d'uso di cui al precedente punto 4.1.

- 4.3 In ogni caso i locali dovranno essere utilizzati, nel pieno rispetto di tutte le leggi vigenti e future, compatibili con le caratteristiche strutturali dei locali e coerenti con le finalità statutarie di ASP. Ogni autorizzazione eventualmente occorrente per lo svolgimento dell'attività del conduttore dovrà essere acquisita e mantenuta a cura, onere e rischio del medesimo, senza alcuna garanzia, alcun obbligo ed alcuna responsabilità dell'ASP
- 4.4 Non potranno essere svolte attività pregiudizievoli per la stabilità e la sicurezza dell'immobile nonché contrarie all'igiene, alla moralità pubblica ed al buon costume.
- 4.5 Non potranno essere ospitate persone affette da patologia psichiatrica non stabilizzata con idonea terapia.
- 4.6 Per i locali, oggetto del presente contratto di locazione, nell'anno 2007 era stata rilasciata autorizzazione al funzionamento con la qualificazione di "Alloggio protetto per ospiti autosufficienti".

## **5. ONERI ACCESSORI**

- 5.1 Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
- 5.2 Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi condominiali comuni facenti carico all'immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 392/1978 e s.m.i.

## **6. MANUTENZIONI**

- 6.1 Il Conduttore, sotto la sua esclusiva responsabilità e tenuto conto che l'immobile è soggetto a vincoli da parte della Soprintendenza ai beni culturali e per il paesaggio, si impegna a custodire ed a mantenere in buono stato l'immobile ed i beni allo stesso concessi in locazione, ad utilizzare gli stessi esclusivamente per le attività riportate nel presente contratto e a consegnare detti beni all'Azienda alla scadenza o, comunque, alla cessazione per qualsiasi motivo del contratto di locazione, fatte salve eventuali modifiche apportate su autorizzazione di ASP.
- 6.2 Sono a carico del Conduttore tutte le attività di manutenzione ordinaria della struttura. In via meramente esemplificativa e non esaustiva, le manutenzioni ordinarie a carico del Conduttore comprendono anche quelle riguardanti:
  - strutture edili e finiture;
  - impianti tecnologici;
  - impianti elettrici, telefonici, reti dati;
  - impianti termici;
  - arredi, porte, finestre, ecc.
- 6.3 Il Conduttore dovrà garantire, essendone l'unico esclusivo responsabile, il pieno rispetto delle vigenti norme di sicurezza (D.L. 81/2008).
- 6.4 Per tutti gli impianti ove siano previsti adempimenti normativi quali assicurazioni, visite di controllo, interventi preventivi e quant'altro previsto dalle disposizioni di legge o da normative specifiche, comprese anche quelle relative ai beni architettonici e paesaggistici sottoposti a vincoli della Soprintendenza ai beni culturali cui l'immobile è soggetto, il Conduttore è obbligato ad adempiere a quanto prescritto ed a comunicare ad ASP eventuali interventi eseguiti od elementi particolari che potrebbero intervenire durante il periodo di locazione.
- 6.5 Il Conduttore dovrà segnalare per iscritto ad ASP la necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza di ASP. In assenza, ASP non risponderà dei danni derivanti dalla mancanza di detta manutenzione straordinaria.

- 6.6 ASP potrà affidare prestazioni di manutenzione straordinaria al Conduttore, previo concordamento del corrispettivo, qualora necessarie ed urgenti per consentire la funzionalità e la continuità dei servizi.
- 6.7 Il Conduttore dovrà consentire ed agevolare l'effettuazione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria svolti dall'ASP sull'immobile.
- 6.8 Nulla sarà dovuto al Conduttore in caso di sospensione parziale e/o temporanea della sua attività derivante dall'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

## **7. MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INSEGNE**

- 7.1 Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire, a cura e spese proprie, eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi.
- 7.2 Anche in considerazione che l'immobile è gravato da vincolo da parte della Soprintendenza ai beni culturali e per il paesaggio della Regione Liguria, resta inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva di ASP il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo, specialmente se suscettibili di alterare la configurazione funzionale dell'immobile.
- 7.3 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al presente punto 7, resteranno acquisite da ASP senza che la stessa debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante.
- 7.4 ASP consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
- 7.5 ASP autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare, a propria cura e spese, istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione, a propria cura e spese, dei lavori sopra menzionati.
- 7.6 Sono altresì a carico del Conduttore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua utilizzazione.

## **8. ASSICURAZIONI**

- 8.1 La struttura è assicurata da ASP per il rischio incendio e rischi accessori; il Conduttore dovrà, tuttavia, stipulare e mantenere operativa per tutta la durata dell'affidamento una polizza per il cosiddetto "rischio locativo" contro i danni che possono derivare al fabbricato, agli impianti, agli arredi ed alle attrezzature, ivi compresi quelli dovuti a incendi, esplosioni e scoppi, per responsabilità anche per dolo e/o colpa grave del Conduttore e/o del suo personale e/o di terzi. Ai fini di polizza il valore dei locali e del contenuto da indicare nella polizza stessa è stabilito in Euro 650.000,00.
- 8.2 Si da atto che il Conduttore ha stipulato e depositato presso ASP la/le polizza/e assicurativa/e per responsabilità civile verso terzi n. \_\_\_\_\_ presso la Compagnia \_\_\_\_\_ Agenzia \_\_\_\_\_ per massimali non inferiori a: €2.500.000 per ogni sinistro, anche per dolo e/o colpa grave dell'Aggiudicatario e/o del suo personale e/o di terzi verificatisi in relazione all'attività svolta, con il limite di €2.500.000,00 per ogni persona e €2.500.000,00 per danni a cose e/o animali; in ogni caso con rinuncia di rivalsa nei confronti dell'ASP.
- 8.3 Il Conduttore è impegnato a mantenere operative e a non modificare dette polizze per tutta la durata dell'affidamento.

## **9. CANONE DI LOCAZIONE**

- 10.1 Il canone mensile di locazione esente IVA è convenuto in euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e quindi per un totale annuale di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) da versare ad ASP sul conto

Banca Carige IBAN: IT 12 L 06175 01410 000001725190 in rate trimestrali anticipate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

- 10.2 Il predetto canone verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

## **10. DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO**

- 10.3 Si dà atto che, a garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il Conduttore ha versato ad ASP la somma di €\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari a tre mensilità del canone, non produttiva di interessi legali.
- 10.4 Al termine della locazione, il deposito cauzionale sarà restituito, alla riconsegna dell'immobile, e sempre che il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti al termine della locazione .

## **11. CONSEGNA DELLA STRUTTURA**

- 11.1 Il Conduttore accetta lo stato di fatto dei locali, come risultante in sede di sopralluogo nell'ambito della gara, ritenendola perfettamente idonea per lo svolgimento della propria attività, dando atto di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione del canone offerto.
- 11.2 I locali concessi in locazione sono specificati nelle planimetrie allegare al presente atto.
- 11.3 Vengono altresì concessi in uso al Conduttore gli impianti, gli arredi, le suppellettili e le attrezzature presenti presso i locali come risultanti dallo specifico inventario inserito nella data room costituita per la gara. Tali beni verranno altresì indicati in apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti al momento della consegna della Struttura.
- 11.4 Il locatario sarà tenuto ad acquistare tutti gli arredi e le attrezzature, nonché a sostituire quelle esistenti, per quanto necessario, a garantire il corretto funzionamento della Struttura. Tali spese saranno a completo carico del Conduttore.
- 11.5 Le spese connesse all'eventuale dismissione/sgombero dei beni sono a totale carico del Conduttore ed in ogni caso non potranno essere addebitate ad ASP.
- 11.6 Alla scadenza dell'affidamento, previa ricognizione dei beni patrimoniali esistenti, gli immobili, gli arredi, le attrezzature (compresi gli elementi eventualmente sostituiti/migliorati dal Conduttore) dovranno essere consegnati ad ASP, senza alcun costo e/o indennizzo a carico di quest'ultima, ed entreranno nella sua piena disponibilità. Di tali operazioni verrà redatto apposito verbale di restituzione.
- 11.7 Eventuali denominazioni che il Conduttore intenda utilizzare per la struttura e relative insegne, inserimento su pagine utili, social forum, intestazione utenze, ecc., dovranno essere preventivamente concordate con ASP. Con il presente contratto Il Conduttore espressamente autorizza ASP e suoi aventi causa a chiedere l'eliminazione di inserzioni, pagine web, siti, ecc, riguardanti la gestione della struttura da parte del medesimo.

## **12. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- 12.1 Il contratto di locazione potrà essere risolto per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi:
- a) mutamento della destinazione d'uso della struttura;
  - b) gravi inadempienze sulla tenuta della struttura quali a titolo esemplificativo la mancanza di custodia, di sorveglianza e/o di manutenzione di competenza;
  - c) effettuazione da parte del Conduttore di lavori aventi ad oggetto la struttura senza la preventiva approvazione di ASP;
  - d) rilevante scadenza del decoro delle strutture;
  - e) grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici;
  - f) ritardo superiore a sessanta giorni nel versamento della rata trimestrale del canone di locazione;

g) non operatività e/o modificazione delle polizze assicurative in capo al Conduttore;

12.2 In relazione agli inadempimenti di cui al paragrafo precedente, il conduttore dovrà fornire i necessari chiarimenti entro quindici giorni dalle comunicazioni spedite dagli uffici competenti di ASP con raccomandata con ricevuta di ritorno; sulla base dei predetti chiarimenti del conduttore, e solo per gravi motivi comunque documentati dal conduttore, ASP si riserva la facoltà di concedere eventuali proroghe.

12.3 Nel caso in cui ASP non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, il conduttore ha trenta giorni di tempo dalla data di spedizione della lettera di risposta inviata dagli uffici competenti di ASP con raccomandata con ricevuta di ritorno, per ristabilire tutte le condizioni previste dal presente disciplinare e sottoscritte con la stipula del contratto; ove ciò non avvenga, il contratto si risolverà di diritto quando ASP dichiarerà al conduttore, a mezzo raccomandata a/r, che intende avvalersi della risoluzione, fatto salvo in ogni caso il diritto di ASP al risarcimento del danno.

### **13. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI**

Le parti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

### **14. CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere sia nella fase che va dall'indizione all'aggiudicazione definitiva, sia successivamente, è territorialmente competente il Tribunale di Genova in via esclusiva.