



ASP EMANUELE BRIGNOLE
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
GENOVA

**CONTRATTO PER LA SUB-CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA
PORTA DEGLI ANGELI, 2 IN GENOVA - CIG 66031958E3**

L'anno duemila _____, 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 dal Commissario straordinario regionale _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Via XX Settembre, 15/2;

E

_____ CF/PI _____ con sede legale in _____ Via _____, nel seguito definita anche "Concessionario", rappresentata da _____, nato a _____, residente in _____ Via _____, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante di _____, domiciliato per la carica presso la sede legale di _____

1. PREMESSA

- 1.1 Il complesso immobiliare oggetto del presente contratto, con deliberazione della Giunta Municipale dell'allora Comune di Sampierdarena n. 2761 del 1° gennaio 1926, era stato concesso in comodato d'uso gratuito all'opera Pia Scaniglia Tubino, trasformatosi successivamente in IPAB Scaniglia Tubino;
- 1.2 con deliberazione n. 606 del 1° giugno 2001, la Giunta Regionale Liguria ha deliberato la fusione per incorporazione dell'IPAB Scaniglia Tubino con l'Istituto Emanuele Brignole, trasformatosi successivamente in ASP Emanuele Brignole Azienda pubblica di Servizi alla Persona;
- 1.3 conseguentemente ASP è subentrata nel rapporto di comodato d'uso gratuito;
- 1.4 con nota prot. 292622 del 18 settembre 2015 il Comune di Genova ha autorizzato ASP alla sub-concessione della struttura per lo svolgimento di attività di natura socio-assistenziale a

soggetti terzi, da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica per una durata di anni dodici;

- 1.5 con Deliberazione n. ____ del _____ è stata aggiudicata definitivamente a _____ la sub-concessione in uso dell'immobile sito in Genova, Via Porta degli Angeli, civ. 2;
- 1.6 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 a _____ destinato ad attività di natura socio-assistenziale conformi con gli scopi statutari di ASP.

2 OGGETTO DEL CONTRATTO

- 2.1 ASP, come sopra rappresentata, affida al Concessionario, che accetta, il complesso immobiliare da utilizzare per attività e servizi di natura socio-assistenziale, nello stato in cui si trova per l'esclusivo uso assistenziale di cui al successivo punto 4.
- 2.2 Il complesso immobiliare più precisamente descritto nella documentazione posta a base di gara, è sito in Via Porta degli Angeli 2, Genova. Il fabbricato sorge sulle alture di Genova Sampierdarena ed è costituito da un vecchio immobile databile "700 - primi "800 nonché da due sottostanti volumi interrati realizzati negli anni 1995/1996.
- 2.3 Arredi, attrezzature e suppellettili concessi in uso da ASP al Concessionario sono elencati in apposito inventario.
- 2.4 E' vietata la cessione del contratto.

3 DURATA DEL CONTRATTO

- 3.1 Il contratto avrà durata di mesi 138 e, alla scadenza, sarà rinnovabile per un periodo di analoga durata condizionatamente all'intervenuta acquisizione dell'immobile dal Comune di Genova in capo ad ASP Emanuele Brignole.
- 3.2 Resta inteso che tutto il complesso immobiliare alla scadenza del periodo contrattuale ritornerà nella piena disponibilità di ASP o di chi avente diritto e il Concessionario non avrà più alcun diritto sull'immobile.
- 3.3 La durata del contratto decorre dalla data di consegna dell'immobile.
- 3.4 Il canone decorrerà dalla data di consegna dell'immobile anche se, nell'ipotesi di ritardi nel rilascio di eventuali licenze ed autorizzazioni o in ragione della necessità di eseguire lavori di manutenzione compresi quelli di natura straordinaria di cui al successivo punto 6 del presente atto, non potesse fruire dell'immobile a decorrere dalla data sopra citata.

4 USO DEI LOCALI

- 4.1 L'immobile dovrà essere destinato in conformità al bando di gara ed al progetto presentato in fase di gara, che viene allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.
- 4.2 **Il Concessionario dà atto che, nel formulare il progetto gestionale e l'offerta economica, ha tenuto conto che presso la struttura possono essere svolte esclusivamente attività di pubblico interesse conformi alle finalità stabilite nello Statuto di ASP che dichiara di ben conoscere.**
- 4.3 E' vietata ogni modifica alla destinazione d'uso di cui al precedente punto 4.1.
- 4.4 In ogni caso l'immobile, le sue pertinenze, gli arredi, le attrezzature e quanto concesso in uso al concessionario dovranno essere utilizzati, nel pieno rispetto di tutte le leggi vigenti e future, compatibili con le caratteristiche strutturali dei locali. Ogni autorizzazione eventualmente occorrente per lo svolgimento dell'attività del Concessionario dovrà essere acquisita e mantenuta a cura, onere e rischio del medesimo, senza alcuna garanzia, alcun obbligo ed alcuna responsabilità dell'ASP.
- 4.5 Non potranno essere svolte attività pregiudizievoli per la stabilità e la sicurezza dell'immobile o contrarie all'igiene, alla moralità pubblica ed al buon costume.
- 4.6 Eventuali denominazioni che l'Aggiudicatario intenda utilizzare per la struttura e relative insegne, inserimento su pagine utili, social forum, intestazione utenze, ecc., dovranno esse-

re preventivamente concordate con l'ASP. Con il presente contratto il Concessionario 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.

5 ONERI ACCESSORI

- 5.1 Il Concessionario 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 L'ottenimento di qualsiasi licenza o autorizzazione necessaria allo svolgimento delle attività nell'immobile sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

6 MANUTENZIONI

- 6.1 Il complesso immobiliare oggetto del presente atto ha subito recenti interventi di ristrutturazione. Tuttavia, necessita della revisione di alcuni impianti e dell'esecuzione di alcune opere di manutenzione elencate nella relazione tecnica allegata agli atti di gara che costituisce parte integrante del presente contratto. All'esecuzione di tali opere dovrà provvedere il Concessionario, a propria cura, spese e rischio, previa approvazione del progetto degli interventi da parte di ASP ed ottenute le eventuali autorizzazioni da parte degli Enti preposti. Si precisa che la suddetta relazione è meramente indicativa e che non saranno a carico di ASP Emanuele Brignole le ulteriori opere di manutenzione, tanto ordinaria quanto straordinaria, eventualmente non contemplate nella suddetta relazione, che, al momento della consegna dell'immobile, si rendessero necessarie per il suo utilizzo.
- 6.2 Il Concessionario, 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 e i beni allo stesso concessi in uso, ad utilizzare gli stessi esclusivamente per le attività riportate nel presente contratto e a consegnare detti beni ad ASP alla scadenza o, comunque, alla cessazione per qualsiasi motivo del contratto, fatte salve eventuali modifiche apportate su autorizzazione di ASP.
- 6.3 Sono a carico del Concessionario tutte le attività di manutenzione ordinaria della struttura (salvo quanto precisato al punto 6.1).
- 6.4 In via meramente esemplificativa e non esaustiva, le manutenzioni ordinarie a carico del Concessionario comprendono anche quelle riguardanti:
 - strutture edili e finiture;
 - impianti tecnologici;
 - impianti elettrici, telefonici, reti dati;
 - impianti termici;
 - impianti antincendio;
 - arredi, porte, finestre, ecc.
- 6.5 Il Concessionario dovrà garantire, essendone l'unico esclusivo responsabile, il pieno rispetto delle vigenti norme di sicurezza (D.L. 81/2008).
- 6.6 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 Concessionario è obbligato ad adempiere a quanto prescritto ed a comunicare ad ASP eventuali interventi eseguiti od elementi particolari che potrebbero intervenire durante il periodo contrattuale.
- 6.7 Salvi gli interventi di cui al precedente punto 6.1, posti a carico dell'Aggiudicatario, il Concessionario dovrà segnalare per iscritto ad ASP la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria di competenza di ASP che si evidenziassero nel corso della durata contrattuale. In assenza, ASP non risponderà dei danni derivanti dalla mancanza di detta manutenzione straordinaria.

- 6.8 ASP potrà affidare prestazioni di manutenzione straordinaria al Concessionario, previo concordamento del corrispettivo, qualora necessarie ed urgenti per consentire la funzionalità e la continuità dei servizi.
- 6.9 Il Concessionario dovrà consentire ed agevolare l'effettuazione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria svolti dall'ASP sull'immobile.
- 6.10 Nulla sarà dovuto al Concessionario 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 Concessionario è data 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 Concessionario 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 del contratto, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto nel presente atto, resteranno acquisite da ASP senza che la stessa debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Concessionario il ripristino dell'immobile nello status quo ante.
- 7.4 ASP autorizza fin d'ora il Concessionario 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.
- 7.5 Sono altresì a carico del Concessionario 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 Concessionario 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 Concessionario e/o del suo personale e/o di terzi.
- 8.2 Il Concessionario ha stipulato e depositato presso ASP apposita polizza n. _____ presso la Compagnia _____.
- 8.3 Il Concessionario, ha stipulato e depositato presso ASP la/le polizza/e assicurativa/e per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro n. _____ presso la Compagnia _____ per massimali non inferiori ai seguenti:
responsabilità civile verso terzi: € 2.500.000,00 per sinistro; € 2.500.000,00 per persona; € 2.500.000,00 per danni a cose;
responsabilità civile verso prestatori di lavoro: € 2.500.000,00 per sinistro; € 2.500.000,00 per persona.
- Il Concessionario è impegnato a mantenere operative e a non modificare dette polizze per tutta la durata dell'affidamento.

9 CANONE

- 9.1 Il canone complessivo per tutta la durata del contratto, esente IVA, è convenuto in Euro _____ (_____/00), come risultante dall'offerta dell'Aggiudicatario, 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 trimestre.
- 9.2 Il canone decorrerà dalla data di consegna dell'immobile e sarà dovuto:

- per il primo anno: in ragione dell'1,00 % dell'intero canone concessorio di cui al precedente punto 9.1;
- per il secondo anno: in ragione del 2,00 % dell'intero canone concessorio di cui al precedente punto 9.1;
- per il terzo anno: in ragione del 3,00% dell'intero canone concessorio di cui al precedente punto 9.1;
- dal quarto anno: contrattuale l'importo residuo del canone complessivo sarà dovuto in rate trimestrali anticipate.

10 DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

- 10.1 Il predetto canone, su richiesta di ASP, verrà aggiornato annualmente sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 10.2 Si dà atto che il Concessionario ha costituito un deposito cauzionale definitivo per l'importo di € 25.000,00 (venticinquemila/00), mediante polizza fideiussoria a garanzia delle obbligazioni che il Concessionario assume con il presente contratto.
- 10.3 A conclusione del contratto la polizza sarà svincolata alla riconsegna dell'immobile e sempre che il Concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto.

11 CONSEGNA DELLA STRUTTURA

- 11.1 Il Concessionario 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 Salvo quanto precisato nel bando di gara in merito alle procedure per il riaccatastamento dell'immobile ed il rilascio della certificazione di agibilità, l'immobile, previa sottoscrizione di apposito verbale, sarà presumibilmente consegnato il 1° giugno 2016.
- 11.3 (Se del caso, qualora non fossero state ancora rilasciate dette certificazioni) Qualunque ritardo da parte delle Autorità competenti nel perfezionamento di tali pratiche non potrà essere imputabile ad ASP. Qualora tali ritardi si protraggano oltre 60 giorni dalla data sopraindicata, l'Aggiudicatario avrà la facoltà di recedere dal contratto. In tal caso nessun risarcimento sarà riconosciuto all'Aggiudicatario, salvo la restituzione della cauzione.
- 11.4 I locali affidati al Concessionario sono specificati nelle planimetrie allegate al presente atto.
- 11.5 Vengono altresì concessi in uso gli impianti, gli arredi e le attrezzature presenti presso i locali come risultanti dallo specifico inventario che viene allegato al presente contratto.
- 11.6 (se del caso) Vengono altresì concessi in uso all'Aggiudicatario gli arredi, le attrezzature e le suppellettili presenti presso il magazzino di Via Struppa, 150 che il Concessionario dichiara di accettare nello stato in cui si trovano e che provvederà a ritirare, trasportare ed installare a propria cura e spese. Tutti i beni di cui al presente punto verranno indicati in apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti al momento della consegna.
- 11.7 Il Concessionario 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 dell'Aggiudicatario.
- 11.8 Le spese connesse all'eventuale dismissione/sgombero di beni e materiali sono a totale carico dell'Aggiudicatario ed in ogni caso non potranno essere addebitate ad ASP.
- 11.9 Alla scadenza dell'affidamento, previa ricognizione dei beni patrimoniali esistenti, gli immobili, gli arredi, le attrezzature (compresi gli elementi eventualmente sostituiti/migliorati dall'Aggiudicatario) 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.

12 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

- 12.1 Il presente contratto potrà essere risolto per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi:
- a) mutamento della destinazione d'uso della struttura per finalità non compatibili con quelle di ASP Emanuele Brignole;
 - 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 dell'Aggiudicatario di lavori arrecanti radicali trasformazioni della 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;
 - g) non operatività e/o modificazione delle polizze assicurative in capo al Concessionario.
- 12.2 In relazione agli inadempimenti di cui al paragrafo precedente, l'Aggiudicatario 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 Concessionario, e solo per gravi motivi comunque documentati, 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 Concessionario 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 Concessionario, a mezzo raccomandata a/r, che intende avvalersi della risoluzione, fatto salvo in ogni caso il diritto di ASP al risarcimento del danno.
- 12.4 ASP Emanuele Brignole si riserva la facoltà di svolgere in ogni momento i controlli presso la struttura ritenuti necessari ai fini di vigilare sul rispetto delle condizioni di cui al punto 12.1.

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.

Il pagamento del canone sarà effettuato sul c/c bancario intestato a "ASP EMANUELE BRIGNOLE Azienda Pubblica di Servizi alla Persona" IBAN: IT 12 L 06175 01410 000001725190.

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.

allegati al presente contratto:

- 1 progetto gestionale dell'Aggiudicatario per l'utilizzo del presidio risultante dagli atti di gara;
- 2 offerta economica dell'Aggiudicatario;
- 3 relazione tecnico descrittiva riportante il lavori di manutenzione straordinaria di cui al punto 6.1 del presente contratto posti a carico dell'Aggiudicatario;
- 3 planimetrie;
- 4 inventario dei beni presenti nella struttura;
- 5 (se del caso) inventario dei beni disponibili presso il magazzino di Via Struppa, 150;

Letto, confermato e sottoscritto