



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

ORIGINALE

4° SETTORE SERVIZI DI STAFF

Determinazione n° 275 del 29/03/2022

OGGETTO: CONTRATTO REPERTORIO 30/2015 AVENTE AD OGGETTO "AFFIDAMENTO SERVIZI AGGIUNTIVI DI COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE ISTITUZIONALE". RIF. DETERMINAZIONE N° 905 DEL 30/11/2021. PRESA D'ATTO E DETERMINAZIONI CONNESSE. CIG 9161760B84.

IL SEGRETARIO GENERALE

4° SETTORE SERVIZI DI STAFF

DECISIONE

1. Prende atto del rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni del contratto REP. n. 178/2015, sottoscritto in data 18/12/2015 con l'Istituto Modartech s.r.l. (P.IVA 01846640504), con scadenza al 30.11.2027 per la locazione di porzione dell'immobile posto in Viale Rinaldo Piaggio, 7 - piano primo, nel Capoluogo;
2. Dà atto che in ragione degli atti amministrativi presupposti al contratto di locazione è connesso l'obbligo a carico dell'Istituto Modartech s.r.l. della fornitura di servizi aggiuntivi di comunicazione e informazione istituzionale per un importo di € 14.500,00 annui di cui al contratto REP. n. 30/2015 la cui durata è conseguentemente prorogata per lo stesso arco temporale;
3. Dà atto che l'Istituto Modartech s.r.l. eroga in continuità con il rapporto locativo in essere le attività di comunicazione e informazione istituzionale come meglio dettagliate nell'allegato B "patti e condizioni contrattuali e prestazioni servizi aggiuntivi" (per gli articoli disciplinanti i rapporti rispondenti al servizio di riferimento) di cui alla determinazione dirigenziale n. 169 del 20/10/2015 ed al relativo contratto REP. 30/2015;

4. Impegna per l'anno 2022 la somma complessiva di € 14.500,00 al capitolo 10108350367 "prestazioni di servizi per servizi informatici- prestazione di servizi per gestione sito web"- 5 livello 1030219999 del bilancio del corrente esercizio finanziario .
5. Da atto che ai sensi della L 136/2010 il Cig del presente affidamento è 9161760b84.

MOTIVAZIONE

- L'amministrazione comunale è proprietaria dell'immobile sito in Viale R.Piaggio, identificato al catasto fabbricati del comune di Pontedera al Fg. 11 dalle particelle 118 sub3, sub 4, sub 7 e 228 sub. 7;
- tale immobile appartiene al patrimonio disponibile dell'ente ed è stato concesso in locazione all'Agenzia delle Entrate, con contratto Rep n.102 del 14/07/2008, scaduto nel luglio 2014;
- l'Agenzia delle Entrate ha riconsegnato al Comune di Pontedera porzione del piano primo dell'immobile suddetto, identificata al C.F. al foglio n.11 porzione della particella n.118 sub 4, mantenendo il possesso extracontrattuale della porzione di immobile residua, attualmente destinata a sede degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, fino a completo rilascio e previa corresponsione di congrua indennità di occupazione extracontrattuale;
- in osservanza dei principi di trasparenza, par condicio, pubblicità etc., con deliberazione di G.C. n.73/2015, l'Amministrazione ha espresso la volontà di valorizzare economicamente la porzione di immobile rilasciata dal precedente conduttore approvando un avviso di manifestazione di interesse con il quale si intendeva *"esplorare la presenza di operatori interessati alla gestione in locazione attraverso l'acquisizione di proposte progettuali per la gestione degli spazi che prevedano le erogazione di servizi e/o lo svolgimento di attività in proprio utili alla collettività, privilegiando lo svolgimento di attività e servizi aventi maggiore ricaduta sulla valorizzazione del territorio e delle sue eccellenze e con maggiore capacità di interazione qualificata con la cittadinanza, le imprese, gli enti e le associazioni locali"*; veniva precisato inoltre che, nel caso di un'unica manifestazione di interesse valida, l'amministrazione si sarebbe riservata la facoltà di procedere a trattativa privata diretta per la locazione; il medesimo avviso prevedeva inoltre una durata contrattuale relativa alla locazione pari a 6 anni prorogabili di ulteriori sei.
- A seguito di avviso di manifestazione di interesse veniva formalizzato con Istituto Modartech s.r.l. un rapporto giuridico così costituito:
 - quale oggetto principale della procedura un contratto di locazione di porzione dell'immobile posto in Viale Rinaldo Piaggio, 7- piano primo, nel Capoluogo, con durata dal 01.12.2015 al 30.11.2021 per il canone annuo di € 35.000,00 (REP. n. 178/2015);
 - quale oggetto secondario, funzionalmente connesso al principale e di pari durata, un contratto di affidamento servizi aggiuntivi di comunicazione e informazione istituzionale, così come indicati nel foglio "patti e condizioni" allegato "B", per un valore di € 14.550 annui (REP. 30/2015);
- vista la nota dell'Amministrazione del 24.11.2021 (Prot. Int. n. 40306/2021) con la quale, considerato il ruolo e la funzione che l'attività svolta dall'Istituto Modartech s.r.l. riveste all'interno del compendio strategico promosso dall'ente per la riqualificazione del Dente Piaggio, è stata manifestata la volontà di proseguire nel rapporto in essere;
- preso atto che con Determinazione n. 905 del 30/11/2021 l'amministrazione comunale ha approvato espressamente il rinnovo del contratto di locazione di porzione dell'immobile posto in Viale Rinaldo Piaggio, 7 - piano primo, nel Capoluogo (REP. n. 178/2015), sottoscritto in data 18/12/2015 con l'Istituto Modartech s.r.l. (P.IVA 01846640504), senza

soluzione di continuità, con decorrenza dal 01.12.2021 e scadenza al 30.11.2027, per il canone annuo di € 35.421,36 da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% ai sensi dell'art. 3 del richiamato contratto; preso atto inoltre, che l'art.4 del medesimo contratto vincola la destinazione dell'immobile locato, ad esclusivo uso di agenzia formativa e servizi connessi alla comunicazione, formazione ed istruzione.

- considerato che l'avviso pubblico richiamato perseguiva l'espressa finalità di verificare l'esistenza di operatori qualificati che erogassero servizi o esercitassero attività utili alla collettività utilizzando gli spazi per i quali era prevista la gestione in locazione; in tal caso evidente è la stretta correlazione fra il rapporto di locazione finalizzato precipuamente alla erogazione dei servizi aggiuntivi di comunicazione e informazione istituzionale;
- considerato che si rende pertanto necessario allineare il sinallagma originario in quanto in ragione degli atti amministrativi presupposti al contratto di locazione è connesso l'obbligo a carico dell'Istituto Modartech s.r.l. della fornitura di servizi aggiuntivi di comunicazione e informazione istituzionale, attività oggetto secondario della procedura così come previsto dall'avviso approvato con deliberazione di G.C. n.73/2015.

RIFERIMENTI NORMATIVI

A carattere generale:

- D. Lgs. 267/2000 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” (e successive modifiche ed integrazioni) art. 107, art. 151 sulla necessità o meno del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria”.
- Regolamento UE 2016/ 679 "Regolamento generale sulla protezione dei dati" e D.Lgs. 196/2003 e s.m.i “Codice in materia di protezione dei dati personali" (e successive modifiche ed integrazioni).
- D.Lgs. 82/2005 “Codice dell'Amministrazione Digitale" (e successive modifiche ed integrazioni).

A carattere specifico:

- Deliberazioni di Consiglio Comunale di approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) ed il Bilancio di previsione pluriennale dell'ente.
- Determinazioni Dirigenziali nn. 169 del 20/10/2015; 104 del 30/7/2015, 905 del 30/11/2021.
- Contratti REP. 178/2015 e REP. n. 30/2015.

ELENCO ALLEGATI:

ADEMPIMENTI A CURA DEL DESTINATARIO

ESERCIZIO DEI DIRITTI

Contro il presente atto è possibile proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione e/o notifica o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione.

Il diritto di accesso agli atti può essere esercitato rivolgendosi all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.
telefono: 0587 299248
indirizzo e-mail:urp@comune.pontedera.pi.it

ADEMPIMENTI A CURA DELL'ENTE

L'atto sarà trasmesso dal servizio proponente:

ADEMPIMENTI A CURA DELLA RAGIONERIA

Il Servizio Bilancio provvederà alla registrazione dei movimenti contabili, come da Tabella sotto riportata, e all'apposizione del Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria e per la conseguente efficacia dell' Atto.

1) TABELLA ACCERTAMENTI

ESERCIZIO	DESCRIZIONE CAPITOLO	RISORSA	DEBITORE	IMPORTO

2) TABELLA IMPEGNI

ESERCIZIO	DESCRIZIONE CAPITOLO	INTERVENTO / CAPITOLO	CREDITORE	IMPORTO
2022	prestazioni di servizi per servizi informatici - prestazione di servizi per gestione sito web	10108350367 - 1030219999	istituto Modartech srl	14.500,00

ESECUTIVITA'

Il presente provvedimento è esecutivo dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario.

IL SEGRETARIO GENERALE
4° SETTORE SERVIZI DI STAFF
RITA CIARDELLI / ArubaPEC S.p.A.

PATTI E CONDIZIONI CONTRATTUALI PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DI PORZIONE DI PIANO PRIMO DELL'IMMOBILE SITO IN VIALE R. PIAGGIO 7 E PRESTAZIONE SERVIZI AGGIUNTIVI

Art. 1 Oggetto

Il presente elaborato è funzionale alla stipula del contratto di locazione di porzione di piano primo dell'immobile sito in Viale R. Piaggio n.7, censito al C.F. del Comune di Pontedera nel fg. 1, porzione della particella 118 sub 4, e del connesso contratto di prestazione servizi aggiuntivi presso l'immobile locato.

Sezione 1- Oggetto principale della procedura

Art. 2 Composizione e caratteristiche dell'immobile

Le consistenze dell'immobile oggetto della locazione sono indicate nell'elaborato grafico e comprendono:

- ampio disimpegno al piano terra dal quale si accede alle rampe scale e all'ascensore.
- al piano primo verso Sud (di fronte all'ascensore) 3 locali di ampie dimensioni (6.60x3.30/3.60) e due gruppi di bagni;
- Nella parte verso Ovest (a destra uscendo dell'ascensore) un lungo corridoio sul quale si affacciano, tutti dallo stesso lato, 8 ampi locali, con larghezza tra ml. 3.60 e 5,40 e tutti della lunghezza di ml 7.80.

Uno dei locali (il terzo uscendo dall'ascensore verso Ovest) è occupato dal server dell'agenzia delle Entrate.

Art. 3 Destinazione Uso

L'immobile viene concesso ed accettato in locazione per lo specifico ed esclusivo uso di agenzia formativa e servizi connessi alla comunicazione, formazione e istruzione.

Art. 4 Durata

La locazione ha la durata di sei anni a decorrere dal -----e può essere rinnovata alla scadenza per ulteriori anni sei, in presenza di esplicito atto di assenso dell'A.C., escludendosi il tacito rinnovo.

Art. 5 Obblighi del conduttore

Gli allacciamenti e le intestazioni utenze sono a carico del conduttore.

Art. 5 Canone

Il canone annuale iniziale del contratto di locazione è stabilito in euro _____ così come risultante dall'offerta presentata per la procedura negoziata-trattativa privata dall'aggiudicatario promissario conduttore.

Il canone dovrà essere versato mediante pagamento presso la tesoreria comunale di Pontedera, in rate trimestrali anticipate, entro i primi cinque giorni del trimestre di competenza. Il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per i dodici mesi precedenti (INDICE FOI), a semplice richiesta dell'ufficio competente , senza ulteriori formalità.

Il conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, qualunque ne sia il titolo, anche in caso di giudizio pendente, se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 6 Ristrutturazioni.

Il conduttore dovrà presentare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva un progetto di lavori di ristrutturazione dell'immobile che intende eseguire e che complessivamente si elencano in:

- 1) ristrutturazione della copertura per l'eliminazione delle infiltrazioni
- 2) ripristino dei controsoffitti, degli intonaci, delle pitture e dei pavimenti
- 3) separazione degli impianti (elettrico, termico, antincendio) ove fisicamente possibile rispetto all'intero compendio immobiliare condominiale; ove non possibile prevedere sistemi di calcolo dei consumi;
- 4) revisione e controllo delle parti strutturali
- 5) aggiornamento delle certificazioni sugli impianti che subiranno modifiche
- 6) separazione area di cantiere dalle altre aree dell'immobile detenute da altri conduttori o dal proprietario.

Tale progetto dovrà essere corredato da tutti gli elementi tecnici e grafici previsti dall'art. 23 del D.P.R. 207/2010. Inoltre dovrà essere valutato dai competenti tecnici del 1° Settore, che dovranno esprimere il relativo parere in ordine alla congruità tecnico-economica complessiva dell'intervento e al termine temporale previsto per la realizzazione dello stesso.

Il progetto delle opere sarà allegato- parte non integrante- al contratto di locazione. Il locatario darà l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori ed il loro ammontare, nei limiti di quanto ritenuto congruo dal predetto parere, sarà portato a scomputo del canone di locazione nella misura determinata nell'art. 7.

Il conduttore potrà iniziare i lavori soltanto dopo aver presentato/ottenuto i titoli abilitativi/comunicazioni e le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia, nonché dopo aver nominato il responsabile dei lavori. I lavori dovranno essere eseguiti entro i termini indicati nel progetto e valutati congrui nel parere suddetto. Eventuali immotivati ritardi rispetto a tale termine, che siano attribuibili al conduttore, comporteranno la risoluzione del contratto senza compenso alcuno per il conduttore per le spese eventualmente eseguite e fatto salvo l'eventuale maggior danno causato all'Amministrazione.

Il conduttore s'impegna ad eseguire le opere a regola d'arte, avvalendosi di imprese edili specializzate, in situazione di regolarità contributiva ed in possesso dei requisiti di carattere generale per partecipare a procedure di gara e/o contrattare con la pubblica amministrazione (d.lgs. 163/2006)

Il settore tecnico comunale- entro un mese dal termine dei lavori-effettuerà la verifica delle opere eseguite sulla scorta di documenti tecnico-amministrativi presentati dal conduttore.

Il conduttore si obbliga a stipulare le polizze che il Comune riterrà di richiedere in merito agli interventi di ristrutturazione, a totale salvaguardia del proprio patrimonio immobiliare e dei propri interessi, con contraenza da parte dell'impresa edile demandata ad eseguire gli interventi. Il conduttore manleva comunque l'amministrazione da eventuali danni che dovessero essere cagionati a persone e/o nel corso dell'esecuzione di suindicati lavori.

Il conduttore si obbliga ad attenersi al pieno rispetto della normativa vigente sulle misure di prevenzione antimafia, nonché ad ottemperare a tutti gli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legg 136/2010 e s.m. ed integrazioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 8.

Tutte le opere, anche annesse e connesse, realizzate a seguito della ristrutturazione in oggetto, sono e resteranno di proprietà comunale.

L'esercizio dell'attività è subordinata al positivo collaudo dei lavori, all'ottenimento di tutti i provvedimenti permissivi concernenti l'immobile e l'attività stessa, che sono a carico del conduttore. A questo proposito il Comune declina ogni responsabilità in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie al fine dello svolgimento delle singole attività a causa delle caratteristiche dell'immobile.

Tutti gli interventi di ristrutturazione sopra indicati, nonché gli adempimenti tecnico-amministrativi connessi e derivati, compreso l'impegno a presentare l'agibilità del locale in funzione delle attività da insediare, delle trasformazioni interne ed impiantistiche eventuali , sono totalmente a carico ed a esclusivo onere del conduttore, fermo il suo diritto allo scomputo del canone nella misura sotto determinata.

Restano a carico del Comune gli adempimenti relativi all'approvazione dei progetti, al rilascio del titolo abilitativo e alla verifica delle opere eseguite.

Nelle more del completo rilascio dell'altra porzione di immobile del cui complesso fa parte anche l'immobile in oggetto, il conduttore sarà obbligato a consentire l'accesso al bagno per disabili al personale e agli utenti del precedente conduttore.

Art. 7 Scomputo dal canone

Fermo restando quanto indicato nel precedente art. 5 (canone), viene stabilito che, ad integrale compensazione di tutti gli interventi ristrutturazione dell'immobile (comprese progettazione, lavori, allacci, direzione lavori, adempimenti della sicurezza, oneri amministrativi etc.), il conduttore corrisponderà al Comune di Pontedera un canone annuale ridotto in misura non superiore al 50%, di una quota annua costante, dell'importo quantificato, a scomputo per i lavori sopra descritti, il cui ammontare sarà definito dalla commissione di cui all'art. 6.

Il 1° Settore opererà il controllo sui costi degli interventi di ristrutturazione, e qualora, a seguito della verifica della documentazione presentata dal conduttore emergesse una somma inferiore a quella determinata dalla commissione, verrà scomputata dal canone solo la spesa effettivamente accertata e collaudata.

In caso di varianti al progetto iniziale, comunque sottosposte ad approvazione del Comune, o di costi di realizzazione degli interventi superiori a quelli quantificati, non verrà riconosciuto alcun ulteriore scomputo sul canone di locazione dovuto. Eventuali migliorie dovranno sempre essere autorizzate e concordate con il Comune mediante contratto regolante i rapporti anche economici tra il conduttore e il Comune.

Gli importi a scomputo sono tutti al netto di IVA.

Art. 8 Sublocazione /divieti

E' fatto assoluto divieto di sublocazione e di cessione del contratto, ancorchè parziali, salvo i casi previsti dalla legge, nonché mutamento d'uso, intendendosi tale anche la minima e parziale inosservanza di quanto stabilito nel precedente articolo 3), ritenuto essenziale.

Art. 9 Stato dell'immobile-manutenzione ordinaria

L'immobile, per effetto dei lavori di ristrutturazione eseguiti ai sensi dell'art. 6, si troverà in ottimo stato e idoneo al proprio uso. Il conduttore si impegna a riconsegnarlo nello stesso stato alla scadenza del contratto, libero da persone e cose, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Sono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione dei beni oggetto della locazione e dei relativi impianti,

Eventuali migliorie successive alla stipulazione del presente contratto, dovranno essere sempre autorizzate e concordate con l'ente proprietario mediante contratto regolante i rapporti anche economici, sottoscritto dal conduttore e il Comune.

Art. 10 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria restano a carico del Comune proprietario, ad eccezione dagli interventi straordinari resosi necessari a causa di carenza accertata o difetto nei lavori di ristrutturazione di cui all'art. 6 ovvero di incauto uso e/o carenza di manutenzione ordinaria, sempre a carico del conduttore.

Il comune si riserva il diritto di eseguire a suo carico manutenzioni interne ed esterne all'immobile, adeguamenti degli impianti tecnologici, anche se non rivestano carattere di urgenza, Il Comune si riserva in ogni tempo la facoltà di ispezionare o far ispezionare il locale, previo preavviso. Il Comune realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria compatibilmente con le sue disponibilità finanziarie, con priorità per gli adeguamenti alle norme di legge.

Sezione 2-Oggetto secondario della procedura.

Art. 11- Servizi aggiuntivi.

Il conduttore dovrà stipulare contratto per la fornitura dei servizi di comunicazione pubblica e informazione entro 35 giorni dall'aggiudicazione del contratto di locazione. Il servizio richiesto e il corrispettivo ad esso collegato saranno dovuti a partire da 90 giorni dalla firma del contratto. La durata del contratto, così come la sua risoluzione, saranno le medesime del contratto di locazione.

Art. 12 Servizio richiesto

Il conduttore dovrà rendere i seguenti servizi aggiuntivi, nell'ambito dell'immobile concesso in locazione, finalizzati a supportare, progettare e sviluppare le attività di comunicazione e informazione istituzionale:

- Pianificazione strategica ed operativa, creazione e gestione dei canali social network istituzionali ed attività social media manager.
- Consulenza e supporto alle attività di graphic design necessarie nell'ambito dell'organizzazione di iniziative o svolgimento di servizi da parte dell'Amministrazione
- Consulenza e supporto per garantire l'informazione web 2.0 riguardo alle funzioni e ai servizi pubblici, nonché su specifiche iniziative a contenuto culturale e sociale promosse dai competenti servizi comunali e da altri enti con l'obiettivo di dare visibilità e diffusione della migliore immagine del Comune e della comunità di Pontedera ai fini della promozione territoriale e di radicamento culturale, anche mediante consulenza e orientamento al personale dell'ente
- consulenza e supporto operativo per la redazione e aggiornamento del piano della comunicazione come previsto dalla L. 150/2000, indicativo di obiettivi prioritari, target, metodi, strumenti e recante una previsione delle risorse necessarie;

Art. 13 Corrispettivo

Il canone per i servizi, come meglio sopra dettagliati, da riconoscersi a favore dell'aggiudicatario, è quantificato in _____ annue, oltre Iva, così come risultante dall'offerta presentata per la procedura negoziata-trattativa privata dall'aggiudicatario promissario conduttore.

Il compenso sarà aggiornato all'ISTAT con le stesse modalità del canone di locazione.

Il compenso per il servizio, offerto in sede di gara, sarà corrisposto, previo accertamento da parte del responsabile del procedimento della conformità delle prestazioni svolte rispetto alle prescrizioni contenute nel presente contratto, in quattro rate annuali in concomitanza del pagamento del canone da parte del locatario e sarà regolarmente fatturato.

Art. 14 Luogo esecuzione

Il luogo di esecuzione del servizio è presso l'immobile locato. Il Comune potrà richiedere al soggetto affidatario che attività e servizi oggetto del presente contratto vengano svolti presso la propria sede negli orari di apertura degli uffici, qualora ciò sia richiesto dalla particolare importanza e complessità del singolo evento/progetto/servizio.

Art. 15 Caratteristiche del servizio

La fornitura di servizio non potrà essere affidata ad altri e deve essere svolta esclusivamente mediante proprio personale. Le prestazioni assumono carattere di fiduciarità. Le attività saranno svolte in relazione alle concrete esigenze di servizio evidenziate dal Comune di Pontedera che costituiranno indirizzi per l'esecuzione della prestazione. L'affidatario si obbliga a trasferire al Comune la proprietà del lavoro effettuato.

Il prestatore ha l'obbligo, nell'esercizio delle funzioni assegnategli, di osservare i principi di correttezza, diligenza, lealtà e di mantenere la più stretta riservatezza in ordine alle informazioni conosciute nell'espletamento della propria attività per il Comune.

Il Comune si obbliga a mettere a disposizione dell'aggiudicatario le informazioni tecniche, i mezzi e i materiali per la realizzazione dei servizi in oggetto. Il Comune verifica il regolare andamento dell'esecuzione del contratto attraverso il Responsabile del Procedimento, individuato nella persona del

Art. 16 Tracciabilità

Il prestatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della Legge 13-08-2010, n° 136 e ss.mm.ii..

Sezione 3- Norme comuni

Art. 17 Cauzioni

Il conduttore dovrà costituire, singolarmente, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 113 del D.lgs. 163/2006, una garanzia, prima della stipulazione del contratto, mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa contenente tutte le condizioni di cui all'art. 75 del D. lga. 163/2006.;

Per il contratto di locazione: pari al 7% del canone annuo offerto per ogni anno di durata contrattuale (sei anni)

Per il contratto di servizio: pari al 10% del corrispettivo annuo offerto per ogni anno di durata contrattuale (sei anni).

Le fideiussioni dovranno avere validità per tutto il periodo di durata del contratto.

Art. 18 Risoluzione contrattuale

Il contratto di locazione potrà essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del conduttore dar danni cagionati all'immobile dell'A.C., non eliminati dal conduttore, anche a seguito di diffide ad adempiere.

Il contratto di locazione si risolve automaticamente, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, senza necessità di diffida o messa in mora e senza ripetizione anche parziale di quanto già corrisposto dal conduttore, con incameramento di cauzione di cui all'art. 24 oltre che con rivalsa dei danni e rimborso al locatore di tutte le spese, nessuna esclusa, giudiziali e stragiudiziali per:

- il mancato pagamento di tre rate consecutive del canone rispetto alle scadenze pattuite
- l'inosservanza di quanto previsto dall'art. 6 del contratto
- inadempimento delle altre obbligazioni previste nel presente atto.

Il contratto di fornitura del servizio potrà essere risolto:

- per mancata prestazione o inadempienza negli obblighi previsti dal presente atto sulle modalità di attuazione del servizio
- per risoluzione del contratto di locazione

Entrambi i contratti potranno essere risolti, oltre che per i motivi previsti dalla normativa nazionale in materia di locazioni commerciali.:

-fallimento, liquidazione volontaria o similari forme,

Art. 19 Responsabilità

Il conduttore è costituito custode dell'immobile localto ed è direttamente responsabile verso il Comune e i terzi dei danni causati per sua colpa nell'uso dell'immobile stesso.

Il conduttore solleva il Comune da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi comunque connessa alle proprie attività ed all'esercizio dei servizi resi al Comune. Nessun ulteriore onere potrà dunque derivare a carico del Comune, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale precisato all'art.19 .

Art. 20 Foro competente

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente al presente rapporto, il foro competente sarà quello di Pisa.

Art. 21 Spese contrattuali /oneri registrazione

Tutte le spese e diritti conseguenti ai contratti sono ad esclusivo carico del conduttore, ad eccezione dell'imposta di registrazione del contratto di locazione, a carico di entrambi i contraenti nella misura del 50% ciascuno.