C O M U N E D I V A S T O G I R A R D I

Provincia Isernia

CAPITOLATO TECNICO

PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX ASILO INFANTILE" DA DESTINARE A STRUTTURA SOCIO-ASSISTENZIALE PER PERSONE ANZIANE, SECONDO IL REGOLAMENTO COMUNALE N.1/2025 E S.M.I.

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Vastogirardi intende affidare in locazione, mediante asta pubblica ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, l'immobile denominato **"**Ex Asilo Infantile", sito nel Comune di Vastogirardi e censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 326, sub. 5, come da planimetria allegata, da destinare esclusivamente alla realizzazione e gestione di una struttura socio-assistenziale per persone anziane, secondo il Regolamento regionale n.1/2015 e s.m.i.;.

L'immobile è di proprietà del Seminario Vescovile di Trivento ed è nella disponibilità del Comune di Vastogirardi in forza della convenzione acquisita al protocollo comunale n. 2032 del 14.04.2026.

La convenzione stipulata con la proprietà prevede la destinazione dell'immobile ad attività sociali ed assistenziali e l'individuazione mediante procedura ad evidenza pubblica del soggetto che utilizzerà la struttura.

Il rapporto che verrà instaurato con l'aggiudicatario ha natura esclusivamente locatizia e non costituisce concessione o affidamento di un servizio pubblico da parte del Comune.

Il Comune di Vastogirardi non affida al conduttore alcun servizio pubblico, né assume obblighi economici nei confronti dello stesso in relazione alla gestione dell'attività. L'attività socio-assistenziale sarà organizzata e gestita dal conduttore in piena autonomia organizzativa, imprenditoriale, gestionale, economica e finanziaria, senza corrispettivi, contributi o garanzie di ricavo da parte dell'Ente. I rapporti contrattuali relativi all'ospitalità e ai servizi saranno instaurati direttamente ed esclusivamente tra il conduttore e gli utenti. Il Comune non provvederà all'inserimento degli ospiti, non acquisterà posti, non corrisponderà rette e non garantirà al conduttore alcun livello minimo di utenza.

Art. 2 – Destinazione dell'immobile

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'esercizio di attività socio-assistenziali rivolte alle persone anziane secondo il Regolamento regionale n.1/2015.

È vietato qualsiasi mutamento, anche parziale, della destinazione stabilita dal presente Capitolato senza preventiva autorizzazione scritta del Comune e, ove necessario, della proprietà.

Il conduttore svolgerà l'attività in piena autonomia organizzativa, gestionale, amministrativa, professionale ed economica, assumendone ogni relativa responsabilità.

Nessun rapporto contrattuale inerente ai servizi prestati agli ospiti verrà instaurato tra questi ultimi e il Comune di Vastogirardi.

Art. 3 – Agevolazioni e riserva di posti per i residenti

In considerazione della finalità sociale dell'iniziativa e degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione Comunale, il conduttore è tenuto a garantire specifiche condizioni di favore in favore dei cittadini residenti nel Comune di Vastogirardi.

In particolare, il conduttore dovrà:

a) applicare ai cittadini residenti nel Comune di Vastogirardi una riduzione non inferiore al 10% delle rette o tariffe ordinariamente praticate per i servizi erogati dalla struttura;

b) a riconoscere ai cittadini residenti nel Comune di Vastogirardi priorità nell'accesso fino a una quota massima corrispondente al 30% dei posti disponibili e autorizzati.

La priorità del 30% opera compatibilmente con la disponibilità effettiva dei posti e con il possesso, da parte degli interessati, dei requisiti eventualmente previsti dalla normativa vigente per l'accesso alla struttura.

Il conduttore dovrà essere in grado di documentare al Comune, su richiesta, il rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo.

Il mancato rispetto, grave o reiterato, degli obblighi previsti dal presente articolo costituisce grave inadempimento contrattuale e potrà comportare la risoluzione del contratto di locazione, secondo quanto previsto dal presente Capitolato e dal contratto.

Art. 4 – Stato dell'immobile

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il partecipante all'asta dichiara di conoscere e accettare.

Il concorrente dovrà prendere conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile secondo le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica.

L'aggiudicatario non potrà successivamente avanzare pretese nei confronti del Comune in relazione allo stato dei luoghi, fatto salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge.

Art. 5 – Durata della locazione

La locazione avrà durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza, l'eventuale rinnovo del rapporto di locazione potrà essere disposto esclusivamente qualora il Comune di Vastogirardi mantenga la disponibilità giuridica dell'immobile in forza del rinnovo, della proroga o comunque della prosecuzione del rapporto di comodato con il Seminario Vescovile di Trivento.

L'eventuale rinnovo della locazione è, pertanto, espressamente subordinato alla permanenza in capo al Comune di un valido ed efficace titolo che ne legittimi la disponibilità dell'immobile.

In mancanza del rinnovo, della proroga o della prosecuzione del comodato, il contratto di locazione cesserà alla scadenza, senza che il conduttore possa vantare alcun diritto alla prosecuzione o al rinnovo del rapporto, né pretendere indennizzi, compensi o risarcimenti nei confronti del Comune per tale causa.

Art. 6 – Canone di locazione

Il canone annuo posto a base d'asta è stabilito in € 9.600,00 annui, corrispondenti ad € 800,00 mensili.

Sono ammesse esclusivamente offerte economiche in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta.

Il canone effettivo di locazione sarà quello risultante dall'offerta economica presentata dal soggetto aggiudicatario.

Al fine di consentire al conduttore l'avvio dell'attività e l'esecuzione degli eventuali adempimenti e interventi necessari per rendere la struttura pienamente funzionale alla destinazione prevista, per i primi tre mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione non sarà dovuto alcun canone.

Il pagamento del canone decorrerà, pertanto, dal quarto mese successivo alla sottoscrizione del contratto.

A decorrere da tale data, il canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate di pari importo, mediante bonifico bancario sul conto indicato dal Comune di Vastogirardi, secondo le modalità stabilite nel contratto di locazione.

Il canone sarà soggetto agli aggiornamenti previsti dalla normativa vigente.

Il mancato pagamento, anche di una sola rata semestrale, entro il termine previsto costituisce grave inadempimento contrattuale.

Decorso inutilmente il termine eventualmente assegnato dal Comune per la regolarizzazione del pagamento, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto di locazione, fatto salvo il diritto al recupero delle somme dovute, degli interessi maturati e dell'eventuale maggior danno.

Resta salva la facoltà del Comune di avvalersi, ove prevista nel contratto, della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 7 – Autorizzazioni per l'esercizio dell'attività

Il conduttore dovrà verificare sotto la propria responsabilità la compatibilità dell'immobile con la specifica tipologia di struttura socio-assistenziale che intende attivare ai sensi del regolamento regionale n. 1/2015 e s.m.i..

È posto esclusivamente a carico del conduttore l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta, titoli abilitativi, pareri e ogni altro atto necessario per l'apertura e il regolare funzionamento della struttura.

Il conduttore dovrà garantire per tutta la durata della locazione il permanere dei requisiti e delle autorizzazioni previsti dalla normativa nazionale e regionale applicabile alla specifica attività esercitata.

L'aggiudicazione e la successiva locazione dell'immobile da parte del Comune non costituiscono, né sostituiscono, alcuna autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Art. 8 – Termine per l'avvio dell'attività

Il conduttore è tenuto ad avviare effettivamente l'attività socio-assistenziale oggetto della locazione entro e non oltre 12 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione**.**

Entro tale termine dovranno essere completati, a cura e spese del conduttore, tutti gli adempimenti amministrativi, tecnici, sanitari, autorizzativi e organizzativi necessari per l'apertura e il regolare funzionamento della struttura.

Il mancato avvio dell'attività entro il termine di 12 mesi costituisce grave inadempimento e comporta la decadenza dall'affidamento e la conseguente risoluzione del contratto di locazione, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno.

Eventuali proroghe potranno essere concesse esclusivamente per comprovate cause di forza maggiore o per ritardi non imputabili al conduttore, previa richiesta motivata e formale autorizzazione del Comune.

Art. 9 – Lavori di adattamento e adeguamento

Gli eventuali lavori necessari per adeguare l'immobile alla destinazione prevista saranno eseguiti a cura e spese del conduttore.

Qualsiasi opera o modifica dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal Comune di Vastogirardi e, ove necessario, dalla proprietà dell'immobile.

Il conduttore dovrà inoltre acquisire tutti i titoli edilizi, autorizzazioni, pareri e nulla osta eventualmente necessari.

Salvo diversa preventiva ed espressa autorizzazione del Comune, le opere realizzate non daranno diritto ad alcun rimborso, indennizzo, compensazione o riduzione del canone.

Le migliorie e le addizioni che non possano essere rimosse senza danno resteranno acquisite all'immobile secondo quanto previsto dalla legge e dal contratto.

Art. 10 – Manutenzione e utenze

Sono a carico del conduttore:

- la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze;
- le spese necessarie a mantenere gli ambienti in condizioni di sicurezza, igiene e decoro;
- tutte le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività;
- le spese di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefonia, collegamento internet e ogni altro servizio utilizzato;
- la tassa sui rifiuti e gli altri oneri posti dalla normativa a carico dell'utilizzatore dell'immobile;
- ogni altra spesa ordinariamente connessa all'utilizzo e al funzionamento della struttura.

Le utenze dovranno essere volturate o intestate al conduttore.

Art. 11 – Obblighi del conduttore

Il conduttore è tenuto:

a) a utilizzare l'immobile esclusivamente per le finalità previste dal presente Capitolato;

b) ad avviare effettivamente l'attività socio-assistenziale oggetto della locazione entro e non oltre 12 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;

c) a custodire e conservare diligentemente l'immobile;

d) a rispettare tutte le disposizioni legislative e regolamentari applicabili all'attività esercitata;

e) ad acquisire e mantenere valide tutte le autorizzazioni necessarie;

f) ad osservare la normativa in materia sanitaria, socio-assistenziale, sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendi, igiene e sicurezza degli ospiti;

g) a provvedere alla manutenzione ordinaria;

h) a corrispondere regolarmente il canone di locazione;

i) a consentire al Comune, previo congruo preavviso e fatti salvi i casi di urgenza, l'accesso all'immobile per verificare il rispetto delle condizioni contrattuali e lo stato di conservazione dello stesso;

j) a comunicare tempestivamente al Comune ogni fatto o circostanza rilevante inerente all'utilizzo dell'immobile.

k) ad applicare ai cittadini residenti nel Comune di Vastogirardi una riduzione non inferiore al 10% delle rette o tariffe ordinariamente praticate per i servizi erogati dalla struttura;

l) a riconoscere ai cittadini residenti nel Comune di Vastogirardi priorità nell'accesso fino a una quota massima corrispondente al 30% dei posti disponibili e autorizzati, secondo quanto previsto dal presente Capitolato.

Art. 12 – Divieto di sublocazione e cessione

È vietata la sublocazione, totale o parziale, dell'immobile nonché la cessione del contratto senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Vastogirardi e fermo restando, ove necessario, l'assenso della proprietà.

La violazione del presente divieto costituisce grave inadempimento contrattuale.

Art. 13 – Responsabilità

Il conduttore assume ogni responsabilità derivante dall'utilizzo dell'immobile e dall'esercizio dell'attività svolta al suo interno.

Il conduttore risponde direttamente dei danni arrecati all'immobile, alle persone o alle cose riconducibili alla propria attività, al proprio personale, ai propri collaboratori, agli ospiti o comunque all'utilizzazione della struttura, fatto salvo quanto non gli sia imputabile.

Il Comune di Vastogirardi resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il conduttore, gli utenti della struttura, il personale, i fornitori e qualsiasi altro soggetto coinvolto nell'attività esercitata.

Art. 14 – Garanzia

Prima della sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà costituire, a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e dell'eventuale risarcimento dei danni arrecati all'immobile, un deposito cauzionale pari al 10% del canone di locazione risultante dall'aggiudicazione.

La cauzione sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dell'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e dello stato dell'immobile.

Qualora il Comune utilizzi in tutto o in parte la cauzione, il conduttore sarà tenuto a reintegrarla entro il termine assegnato.

Art. 15 – Polizze assicurative

Prima della sottoscrizione del contratto il conduttore dovrà produrre idonea polizza assicurativa per:

- responsabilità civile verso terzi;
- responsabilità connessa all'attività esercitata;
- danni eventualmente arrecati all'immobile.

La copertura assicurativa dovrà permanere per l'intera durata della locazione.

Il massimale minimo per la responsabilità civile verso terzi è stabilito in € 1.000.000,00.

Art. 16 – Risoluzione del contratto

Il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, in caso di grave inadempimento del conduttore.

Costituiscono, in particolare, cause di risoluzione:

- utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle previste;
- mancato pagamento del canone nei termini contrattualmente stabiliti;
- mancato avvio dell'attività socio-assistenziale entro i12 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- perdita o mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività;
- esecuzione di opere non autorizzate;
- sublocazione o cessione non autorizzata;
- gravi o reiterate violazioni degli obblighi contrattuali;
- mancata stipulazione o mantenimento delle coperture assicurative richieste;
- grave danneggiamento dell'immobile imputabile al conduttore;
- grave o reiterato mancato rispetto degli obblighi relativi alla riduzione delle rette e alla riserva dei posti in favore dei cittadini residenti nel Comune di Vastogirardi;
- utilizzo dell'immobile in violazione delle disposizioni di legge.

Nei casi in cui l'inadempimento sia sanabile, il Comune provvederà preventivamente alla relativa contestazione, assegnando un congruo termine per provvedere.

Art. 17 – Recesso del conduttore

Il conduttore potrà recedere dal contratto nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge n. 392/1978 e dal contratto di locazione.

Il recesso dovrà essere comunicato al Comune con un preavviso di almeno sei mesi, salvo termini diversi inderogabilmente previsti dalla normativa applicabile.

Art. 18 – Cessazione della disponibilità dell'immobile da parte del Comune

Il contratto di locazione è strettamente collegato alla disponibilità dell'immobile da parte del Comune in forza della convenzione stipulata con il Seminario Vescovile di Trivento.

Qualora, per qualsiasi causa prevista dalla predetta convenzione o dalla normativa vigente, venga meno il titolo che consente al Comune di disporre dell'immobile, troveranno applicazione le conseguenze previste nel contratto di locazione e dalla normativa vigente.

Il Comune ne darà tempestiva comunicazione al conduttore.

Art. 19 – Riconsegna dell'immobile

Alla cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di locazione, il conduttore dovrà riconsegnare l'immobile:

- libero da persone e cose;
- in buono stato di conservazione e manutenzione;
- fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto.

La riconsegna sarà formalizzata mediante apposito verbale in contraddittorio tra le parti.

Art. 20 – Spese contrattuali

Sono a carico del conduttore le spese relative alla stipulazione e registrazione del contratto nella misura prevista dalla normativa vigente, nonché ogni ulteriore onere posto dalla legge a suo carico.

Art. 21 – Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti nell'ambito della procedura e del successivo rapporto contrattuale saranno trattati dal Comune di Vastogirardi nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali.

Art. 22 – Foro competente

Per le controversie relative all'interpretazione e all'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse competenze inderogabilmente previste dalla legge, è competente il Foro di Isernia.

Art. 23 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato si applicano:

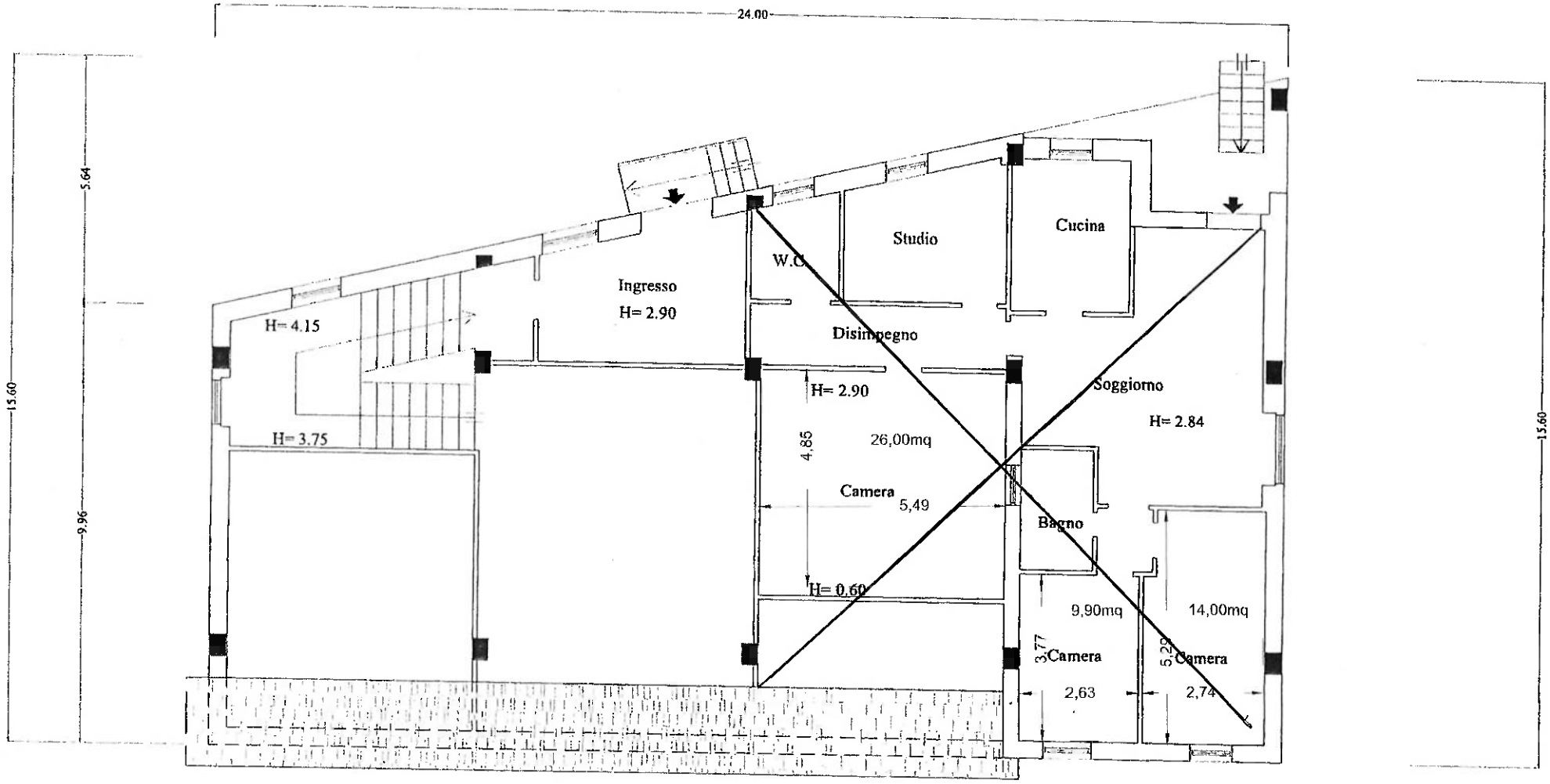
- il Codice Civile;
- la Legge 27 luglio 1978, n. 392, per quanto applicabile;
- il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 per la procedura di asta pubblica;
- la normativa nazionale e regionale vigente in materia di strutture socio-assistenziali;
- la convenzione stipulata tra il Comune di Vastogirardi e il Seminario Vescovile di Trivento;
- le ulteriori disposizioni vigenti applicabili.

Il presente Capitolato costituisce parte integrante della documentazione dell'asta pubblica e le relative disposizioni saranno recepite nel successivo contratto di locazione.

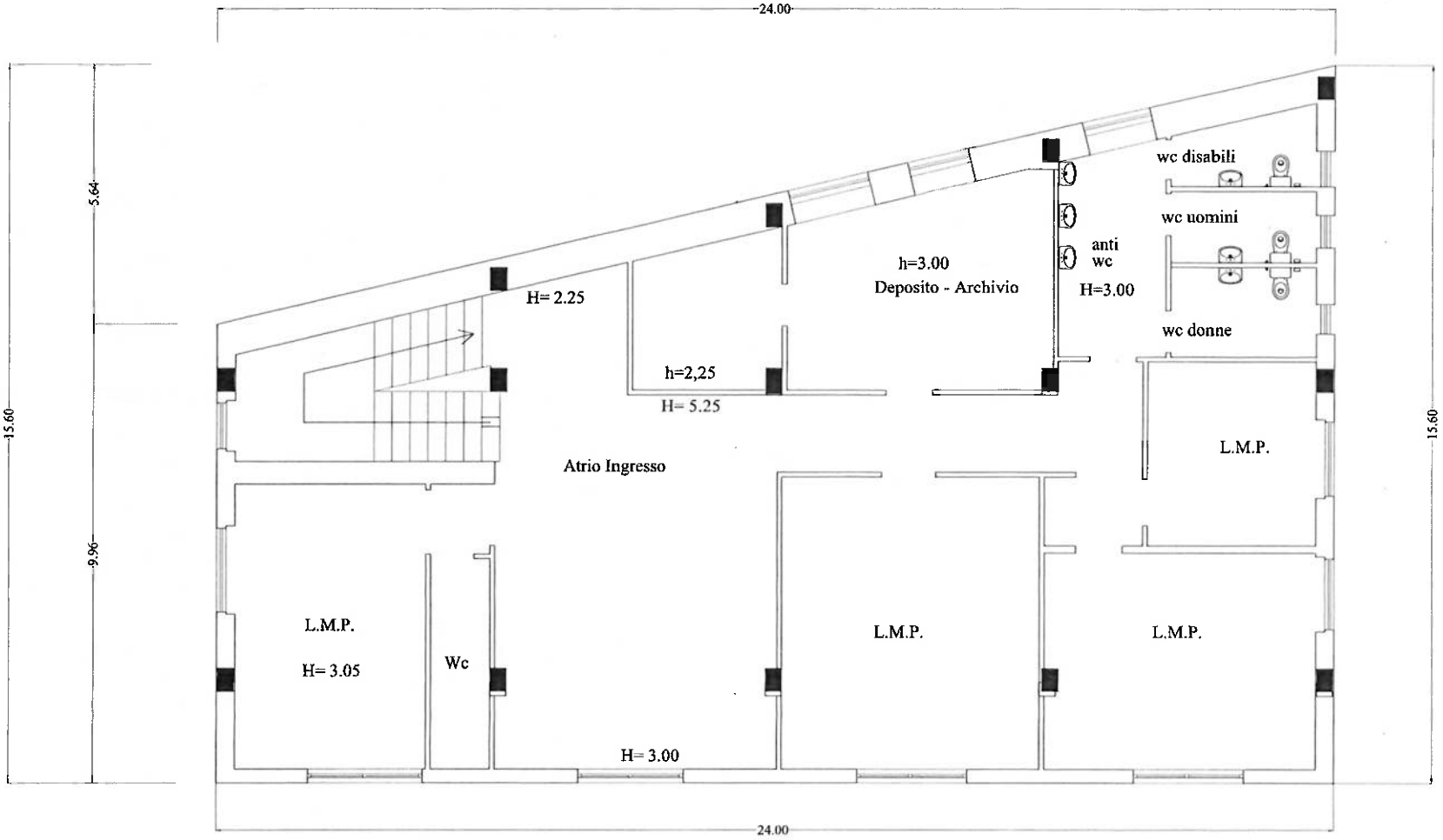
Vastogirardi, 07/10/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
f.to Dott.ssa Elisa Zampini

PIANTA PIANO PRIMO
Stato di Progetto



PIANTA PIANO TERRA
Stato di Progetto



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Stato di Progetto

