



CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO DI LOCALE PER LA RIVENDITA DI ABBIGLIAMENTO ATTINENTE ALL'ATTIVITA' OSPEDALIERA - PRESSO L'OSPEDALE CIVILE DI IMOLA – GARA 07/2025

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ presso la U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche dell'Azienda USL di Imola, sito in Imola – P.le Giovanni dalle Bende Nere ,11

FRA

L'Azienda USL di Imola - C.F. 90000900374 - nella persona del Dirigente Responsabile dell'U.O.P.T.I. Dr. Ing. Domenico Alessandro Faiello nato a Friburgo (Svizzera) il 28.08.1967 delegato in forza della deliberazione n.329 del 31.05.2001 e successive modificazioni.

E

La ditta _____ con sede in _____
C.F./P.IVA _____ nella persona del Legale
Rappresentante Sig. _____ nato a _____ (BO) il _____ e
residente a _____ Via _____

PREMESSO CHE:

- Con determinazione del Direttore UOPTI n. 503 del 23 luglio 2025 esecutiva ai sensi di legge, è stata indetta gara mediante procedura aperta per la concessione in uso di locale per la rivendita di abbigliamento attinente all'attività ospedaliera, presso l' Ospedale Civile di Imola ai sensi dell'art. 71 e 176 del D. Lgs n.36/2023 e s.m.i e del R.D. n.827/1924 per la durata di quattro anni (oltre a due di rinnovo) e per un importo annuo a base di gara di € ...,00 (IVA e rimborso spese esclusi);
- Con determinazione del Direttore UOPTI n. _____ del _____ "la Concessione in uso di locale per la rivendita di abbigliamento attinente all'attività ospedaliera, presso l'Ospedale Civile di Imola" è stato aggiudicato in via definitiva alla ditta _____ con sede in _____ al prezzo di € _____ pari ad un rialzo del _____ sull'importo annuo a base di gara per il periodo dal _____ al _____
- l'amministrazione non è tenuta all'applicazione del codice dei contratti come previsto dall'art. 144 del D. Lgs. 36/2023;
- si è proceduto alla pubblicazione di un avviso pubblico per la concessione in uso;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

- Il Dott. Ing. Domenico Alessandro Faiello, in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda USL di Imola, che legalmente rappresenta, concede in concessione d'uso a _____ (di seguito Concessionario) che accetta, i locali destinati alla rivendita di abbigliamento attinente all'attività ospedaliera di 19,22 mq complessivi, costituiti da un locale adibito all'attività e da un bagno di servizio siti nell'atrio dell'Ospedale S. Maria della Scaletta di Imola, come indicato nella planimetria allegata e al foglio 178 – particella 75 – sub. 1

ART. 1 – OGGETTO E NATURA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di cui all'oggetto, si deve intendere di natura prettamente pubblicistica avente ad oggetto la concessione in uso di locale appositamente adibito a tale uso per il quale il concessionario dovrà possedere tutte le autorizzazioni previste dalla normativa da destinare a rivendita di abbigliamento attinente all'attività ospedaliera. E' vietata la vendita di prodotti ludopatici.

I locali e spazi di cui trattasi sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti al Concessionario, che, prendendoli in consegna e riscontratane l'idoneità all'uso convenuto, se ne costituisce, ai sensi di legge, custode, rispondendo, sia verso la Proprietà sia verso terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso e si obbliga a restituirla alla cessazione della concessione nello stato in cui ne ha avuto la disponibilità, con attuate le eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie richieste dalla necessaria diligenza ai fini del relativo utilizzo secondo quanto dedotto nel presente contratto.

L'AUSL potrà in qualunque momento, attraverso propri incaricati, ispezionare i locali ceduti allo scopo di assicurarsi della buona conservazione degli stessi e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in 48 (quarantotto) mesi con decorrenza a partire dal 18/11/2025 e termine finale al 17/11/2029 con possibilità di proroga fino a ulteriori 24 mesi a insindacabile giudizio dell'Azienda USL di Imola; diversamente, la concessione si intende cessata alla scadenza naturale senza necessità di formale disdetta.

La concessione potrà altresì essere prorogata, a discrezione dell'Amministrazione, per il periodo necessario all'espletamento di una nuova procedura di selezione, senza pregiudizio per l'attività svolta. La concessione non potrà essere ceduta, neppure in parte, a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione; il decesso del Concessionario o la contraenza di grave infermità che lo obblighi ad interrompere l'attività relativa alla gestione dell'edicola, comporta l'immediata risoluzione del contratto stesso.

È inteso che, indipendentemente dalla suddetta durata, l'AUSL si riserva la facoltà di richiedere, in qualsiasi momento con semplice preavviso di 6 (sei) mesi da inviarsi con lettera raccomandata A.R., la restituzione anticipata dei locali e spazi concessi, con obbligo per il Concessionario, della riconsegna dei medesimi, liberi da persone e da cose e senza alcun onere economico a carico dell'AUSL.

Per parte sua il Concessionario potrà in qualunque tempo rinunciare all'uso dei locali e spazi con identico preavviso all'AUSL di 6 (sei) mesi.

ART. 3 – INIZIO DELL'ATTIVITA'

Il Concessionario, al fine di poter iniziare l'attività, dovrà essere in regola con la normativa di settore e le specifiche autorizzazioni. L'attività di gestione della rivendita abbigliamento è vincolata alla sede dell'Ospedale S. Maria della Scaletta di Imola e non può essere trasferita in altra sede / zona.

ART. 4 – CANONE CONTRATTUALE – CAUZIONE DEFINITIVA

Il canone annuale per la concessione in parola è fissato nella misura risultante dal rialzo offerto dal Concessionario sul prezzo annuo a base d'asta, in funzione del lotto al quale il concorrente ha partecipato, **per un importo contrattuale annuale di € _____/anno (oltre a IVA) e complessivo (48 mesi oltre a ulteriori 24 mesi di proroga) di € _____ (oltre a IVA)**

Tale canone sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo verificatesi nell'anno precedente, in analogia a quanto previsto dall'art. 24 Legge 27.07.78 n. 392 sulle locazioni di immobili urbani.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi in rate trimestrali anticipate dietro emissione di apposita nota d'addebito soggette ad IVA, emesse dall'Unità Operativa Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche e il Concessionario si obbliga a pagare in qualunque caso per intero il canone stabilito senza poterlo mai scomputare o diminuire, qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti dell'Amministrazione.

Non si prevede alcuna variazione del corrispettivo di gestione (canone) e non sarà imputabile all'Azienda USL alcun onere nel caso di eventuali modifiche organizzative/strutturali all'ospedale (ad esempio: variazione del numero dei posti letto / ambulatori o qualsiasi altra tipologia di riassetto ospedaliero) durante il periodo contrattuale.

Il Concessionario ha presentato una cauzione definitiva pari al 5% dell'importo netto complessivo risultante dall'offerta presentata (canone annuo offerto moltiplicato per 6 anni), mediante costituzione di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, n. _____ prestata da _____ - Agenzia _____ - a garanzia della buona conservazione dei locali e della piena ed esatta osservanza degli obblighi contrattuali.

ART. 5 – ONERI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna, con la sottoscrizione del presente contratto, a condurre l'esercizio usando e facendo usare dai propri coadiuvanti, siano essi congiunti o terzi, la migliore diligenza possibile nella gestione del locale e di quanto in esso contenuto, mantenendoli in perfette condizioni di funzionamento.

Sono a carico esclusivo del Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali oggetto della concessione oltre alla fornitura di arredi ed accessori utili alla medesima attività.

Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri eventuali di sistemazione e/o messa a norma e relativa certificazione degli impianti elettrici presenti nei locali concessi.

È a carico del Concessionario la necessaria - ai sensi della normativa vigente in materia di "energia" - richiesta di connessione di energia elettrica al gestore di rete territorialmente competente per l'alimentazione dell'impianto elettrico, nonché l'onere della relativa bollettazione legata agli spazi oggetto del presente appalto.

Per quanto attiene agli arredi eventualmente esistenti al momento della stipula del contratto, il Concessionario potrà, a sua discrezione, utilizzarli in quanto ritenuti idonei, oppure rimuoverli a proprie spese.

Resta inteso che qualora il Concessionario acquisti nuovi arredi e accessori, (la cui installazione dovrà sempre avvenire dietro parere favorevole degli organi tecnici dell'Amministrazione), questi potranno, al termine del contratto, essere eventualmente acquistati dal nuovo Concessionario, al prezzo di stima che sarà concordato tra le parti, senza alcun coinvolgimento né spese per l'Amministrazione oppure essere rimossi con oneri a carico del Concessionario uscente.

Gli eventuali danni al locale o a quant'altro sopra indicato, che venissero rilevati dall'Amministrazione, dovranno essere immediatamente risarciti alla medesima dal Concessionario stesso; in caso contrario, l'Amministrazione potrà senz'altro rivalersi, senza necessità di ulteriore consenso del Concessionario, sulla cauzione definitiva.

ART. 6 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

La rivendita dovrà avvenire solo all'interno del locale destinato a tale attività, salvo eventuale autorizzazione, rilasciata, su richiesta formale da parte del Concessionario, dalla U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche (autorizzazione revocabile insindacabilmente dalla stessa U.O.P.T.I senza che possano essere richiesti risarcimenti e/o oneri al Concedente).

Il Concessionario deve evitare che si facciano schiamazzi o rumori di alcun genere, in quanto l'esercizio deve essere condotto con ogni cura perché non ne derivi alcun nocumento alla quiete e al decoro proprio di una sede ospedaliera.

ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario ha inoltre l'obbligo di:

- tenere la massima pulizia nel locale, negli arredi, nelle suppellettili, nonché nell'immediata adiacenza del locale, e di non costituire deposito, nemmeno temporaneo, di materiale e quant'altro nell'atrio antistante il locale;
- osservare tutte le disposizioni di carattere igienico-sanitario che gli venissero impartite dalla Direzione Sanitaria di presidio dell'Azienda USL,
- usare sempre e comunque massima cortesia nei confronti del pubblico.
- Rispettare la destinazione d'uso dei locali concessi e la relativa tipologia di articoli oggetto di vendita (abbigliamento attinente l'attività ospedaliera);

ART. 8 – ORARIO DI APERTURA

Il Concessionario dovrà comunicare l'orario di apertura del negozio alla U.O.P.T.I. e qualsiasi variazione del medesimo.

ART. 9 – ONERI FISCALI E SPESE DI GESTIONE

Pagina 3

Il Concessionario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e di tutte le spese comunque inerenti e conseguenti alla gestione dell'esercizio, tenendo sollevata e indenne l'Amministrazione da ogni onere, pagamento od obbligazione, sia nei confronti del fisco, che dei fornitori, di salariati o di terzi; in particolare, sono a carico del Concessionario tutti gli oneri connessi all'esercizio dell'attività.

Il rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione per riscaldamento e fornitura di acqua, relative ai locali adibiti all'attività di rivendita, avverrà forfettariamente nella misura iniziale di € 360,00/anno (IVA compresa) vale a dire € 30/mese a partire dal 1° mese di vigenza della concessione, e aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertato dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.

Sono a totale carico del Concessionario le spese per la pulizia dei locali, le utenze elettriche, TARI/Tariffa Corrispettiva Puntuale TCP ed ogni ulteriore spesa connessa alla gestione dei locali concessi non espressamente demandati al Concedente dal presente contratto.

ART. 10 - PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA SICUREZZA

Il Concessionario si impegna a rispettare le norme antinfortunistiche e di igiene sul lavoro.

Il Concessionario ha stipulato apposita polizza di assicurazione n. _____ con la società _____ - Agenzia _____ - per la copertura dei rischi di responsabilità civile e locativa per l'attività oggetto del presente contratto.

Il Concessionario si intende custode dei locali concessi e pertanto esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare dall'uso del bene concesso e da fatti dolosi o colposi di terzi in genere.

ART. 11 - OBBLIGO COMUNICAZIONE VARIAZIONI

Il Concessionario ha l'obbligo, durante il periodo di durata della Concessione, di comunicare tempestivamente all'Azienda USL tutte le variazioni nel proprio assetto societario e/o organizzativo; l'Azienda USL, per contro, si riserva la facoltà di accettare le suddette modifiche, con provvedimento espresso; in caso contrario, essa potrà risolvere il contratto, con semplice avviso scritto, senza oneri per l'Ausl di Imola e senza alcun preavviso.

ART. 12 – CESSIONE DELLA CONCESSIONE

Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto senza il preventivo benestare dell'Azienda USL, previa verifica dei requisiti di carattere generale, economico - finanziario e tecnico professionale, (come richiesti dall'Avviso di gara).

ART. 13 - PENALITÀ - CLAUSOLE DI RISOLUZIONE

Qualora il Concessionario non corrispondesse pienamente agli obblighi previsti nel presente contratto, sarà facoltà dell'Azienda USL di recedere in qualsiasi momento dal contratto, restando a carico della Ditta il risarcimento di eventuali danni ed il rimborso di eventuali spese derivanti all'Azienda U.S.L. a questo riguardo.

Il contratto è risolto in tronco "ipso-facto et jure" a solo giudizio dell'Azienda U.S.L. e con semplice comunicazione scritta, nei seguenti casi:

- 1) in caso di cessione totale o parziale del contratto senza il benestare dell'azienda USL;
- 2) quando incorra in gravi negligenze ed inadempienze quali: la mancata corresponsione del canone, interruzioni dell'attività senza giustificato motivo, inosservanza delle norme di legge o di regolamento, destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata, realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- 3) quando per la terza volta, anche non consecutiva durante il periodo contrattuale, l'Azienda U.S.L. abbia dovuto contestare al Concessionario l'esecuzione dell'attività o l'abbia dovuta richiamare all'osservanza degli obblighi contrattuali in dipendenza di inconvenienti che, a suo insindacabile giudizio, si siano verificati.
- 4) in caso di fallimento, anche se seguito da concordato, da concordato preventivo o liquidazione dell'aggiudicatario o atti di sequestro o pignoramento.
- 5) revoca da parte delle autorità competenti delle autorizzazioni di legge rilasciate al Concessionario per l'espletamento dell'attività.

Sarà inoltre facoltà dell'Amministrazione appaltante affidare ad altra Ditta la concessione dei locali, ponendo a carico dello stesso le relative spese sostenute.

In caso di gravi e ripetute inadempienze contestate per iscritto dall'Azienda U.S.L. alle quali il Concessionario non dovesse provvedere tempestivamente, ed in caso di risoluzione del contratto per inadempimento, la cauzione verrà introitata dall'Azienda U.S.L., salvo il diritto al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

Art. 14 - CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI AUSL IMOLA

Codesta ditta, al momento della sottoscrizione del presente ordine/contratto dichiara di aver acquisito conoscenza del "Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Azienda USL di Imola", pubblicato sul sito dell'Azienda USL di Imola <http://www.ausl.imola.bo.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/6677> e di portarlo a conoscenza dei propri dipendenti che operano presso le sedi dell'AUSL di Imola, con l'impegno di vigilare sul rispetto del suddetto Codice e di adottare provvedimenti conseguenti a fronte di comportamenti non conformi.

Art. 15 - OBBLIGHI ANTICORRUZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si obbliga, per quanto compatibile con la natura del presente incarico, al rispetto degli obblighi di legalità e integrità enunciati dal Codice di Comportamento approvato con Deliberazione n. 20 del 29/01/2024, con particolare riferimento agli obblighi inerenti regali ed altre utilità, il rispetto delle misure di prevenzione della corruzione, l'utilizzo del materiale e dei beni dell'amministrazione, la trasparenza ed i rapporti con gli utenti e gli altri collaboratori. Il concessionario dichiara di aver ricevuto in copia i Codici e di averli sottoscritti. L'incaricato è inoltre consapevole del fatto che la violazione degli obblighi di legalità e di integrità derivanti dai Codici, se accertata con garanzia di contraddittorio, comporta la risoluzione del presente rapporto.

ART.16 - PRIVACY

Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti attestano di aver ricevuto completa informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE (General Data protection Regulation – GDPR) ed esprimono consenso al trattamento ed alla comunicazione dei propri dati qualificati come personali dal citato Regolamento nei limiti, per le finalità e per la durata precisati nell'informativa;

ART. 17 - ACCETTAZIONE

Il Concessionario aggiudicatario accetta tutte le clausole sopra riportate, nessuna esclusa, che pertanto devono intendersi ad ogni effetto efficaci a norma dell'art. 1341 del Cod. Civ.

Per qualsiasi controversie che dovesse insorgere durante la vigenza della Concessione in oggetto, le parti riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Bologna.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Concedente, per l'AUSL di Imola

Il Concessionario

Dott. Ing. Domenico Alessandro Faiello
