

(Rif. Deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 8 del 31.03.2025)

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE PER UTILIZZO A SPAZIO ESPOSITIVO DI PORZIONE D'IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ DELL'IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE CON CIVICO IN SESTIERE CASTELLO 77 ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 16, PARTICELLA 3377, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA B1, CLASSE 3, RENDITA: EURO 10.352,36, SUPERFICIE COMMERCIALE 94 Mq

Responsabile unico del procedimento: Dott. GIOCONDO LEONARDI

Tipo di procedura: procedimento ad evidenza pubblica ai sensi del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

Criterio di aggiudicazione: offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base di gara.

Finalità del bando: locazione di porzione immobiliare di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore con a carico dell'assegnatario la progettazione e la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Ubicazione dell'immobile oggetto della locazione: Venezia, Castello, 77

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile è un ex-convento ora residenza collettiva con accesso diretto da Calle larga de Castelo dai civici 76 e 77.

Lo spazio oggetto di locazione, meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente avviso, ha un accesso esclusivo sulla Calle larga de Castelo attraverso il portone accanto al civico n. 77 ed è composto come segue:

AREA A - al piano terra, con ingresso diretto su Calle Larga, è collocata una sala unica costituente la ex- cappella del convento della superficie commerciale di 94 mq;

La porzione di unità immobiliare oggetto di locazione è soggetta a vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 42/04 e s.m.i. "Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio", a seguito della comunicazione del MIBACT-SR-VEN-DIR-UFF-0006287 del 13/04/2016.

Descrizione architettonica:

Il complesso edilizio si compone di più edifici realizzati nel corso del XIX secolo a seguito dell'accorpamento di parti esistenti e la costruzione ex novo di altre. Intorno ad una corte interna si affacciano tre edifici mentre il lato lungo calle Larga è principalmente costituito dall'alto muro di

cinta. La porzione d'immobile A, costituente la ex-cappella del complesso edilizio, è elemento edificato successivamente agli accorpamenti di metà '800, presenta facciata con mattoni a vista, entrata contornata da pietra d'Istria e architrave su cui innesta una lunetta mentre la parte superiore è definita da un timpano.

Descrizione impiantistica:

L'immobile presenta i seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo centralizzato per tutte le porzioni immobiliari con caldaia a gas metano.
- Impianto idrico-sanitario centralizzato con alimentazione da rete pubblica, tubi di adduzione sottraccia completo di sanitari.
- Impianto elettrico centralizzato di luce e forza motrice, tensione 220V.
- Impianto di antenna TV centralizzato con digitale terrestre per ricezione di programmi televisivi.

Descrizione urbanistica ed edilizia

Lo strumento Urbanistico vigente (Piano di assetto del Territorio come derivato dalla V.P.R.G. per la città antica) classifica l'intero complesso immobiliare a: Unità edilizia speciale pre-ottocentesca a struttura modulare (tipo SM).

Durata del contratto di locazione: anni 6 (sei), rinnovabile per uguale periodo, senza ulteriore possibilità di proroga dopo il primo rinnovo.

Canone di locazione a base di gara: euro € **34.000,00** annui (eurotrentaquattromila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate. Il canone offerto in sede di gara sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione annua assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT.

Il canone di locazione offerto in sede di gara e contrattualmente stabilito sarà annualmente decurtato dell'investimento di ristrutturazione in rate uguali e costanti per un importo massimo riconosciuto, quantificato dall'IPAB in € 68.000,00 (eurosessantottomila/00) comprensivi di spese tecniche e al netto dell'iva, che rimane a carico del conduttore, secondo la seguente formula:

$CLc = CLo - [(Ktot - Kres) / (6+6)]$ dove:

CLc= canone di locazione annua;

CLo= canone locazione annua offerto;

Ktot= costo interventi obbligatori al netto di iva (*max 68.000,00 euro*);

Kres= valore interventi obbligatori non ammortizzato (*tasso di ammortamento utilizzato 3%*) al termine del contratto di locazione al netto di iva.

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.buonpastore.org e presso la sede dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, in Venezia, San Polo 2123.

Sopralluogo: L'eventuale richiesta di effettuazione del sopralluogo ai locali oggetto del presente Avviso dovrà pervenire a mezzo pec all'indirizzo opereriunitebuonpastore@pec.it entro e non oltre il 07.05.2025.

Termine di ricezione delle offerte: ore 12:00 del 14.05.2025. Le offerte dovranno essere redatte e recapitate secondo le modalità specificate nel presente avviso.

Data di apertura dei plichi e di esame delle offerte: il giorno di apertura dei plichi e di esame delle offerte sarà comunicato con avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'ente almeno 5 giorni prima. L'apertura avverrà in seduta pubblica presso la sede dell'IPAB.

Cauzione provvisoria: cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo a base di gara.

Spese di stipula: a carico dell'assegnatario.

ART. 1

OGGETTO DELLA GARA

1. In esecuzione della deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'IPAB n. 8 del 31.03.2025 è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di una porzione di fabbricato posta al piano terra, inserita in un complesso immobiliare di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore con a carico dell'assegnatario la progettazione e la realizzazione dei lavori di ristrutturazione per l'adattamento dei locali suddetti a spazi espositivi.

2. Il fabbricato concesso in locazione è composto dalla porzione di unità immobiliare - meglio identificata nell'allegata planimetria catastale (AREA A) - di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore con civico in sestiere Castello, 77 con accesso esclusivo sulla Calle larga de Castelo attraverso il portone accanto al civico n. 77, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, disposta al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 94:

Foglio 16, Particella 3377 Zona censuaria 1, Categoria B1, Classe 3, Rendita: Euro 10.352,36

Il tutto di proprietà delle Opere Riunite Buon Pastore.

3. È possibile richiedere l'effettuazione di un sopralluogo ai locali oggetto del presente Avviso. L'eventuale richiesta dovrà pervenire a mezzo pec all'indirizzo opereriunitebuonpastore@pec.it entro e non oltre il 07.05.2025.

Si allegano visura e planimetria catastale dell'immobile e della porzione oggetto della presente asta (all n. 1).

ART. 2

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SULLA PORZIONE D'IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE

La porzione d'immobile necessita di interventi consistenti nelle seguenti lavorazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di seguito sinteticamente elencate:

- a. Realizzazione nuovo impianto elettrico e di illuminazione;
- b. Adeguamento alla vigente normativa antincendio per l'uso quale sede espositiva;
- c. Adeguamento del servizio igienico a piano terra;
- d. Realizzazione impianto di riscaldamento/condizionamento a pompa di calore compresa quota quadro elettrico e nuovo allacciamento con contatore dedicato;
- e. Opere di pittura compreso il ripristino degli intonaci, raschiatura vecchie tinte e opere provvisionali;
- f. Ripassatura manto di copertura con sostituzione dei coppi rotti in ragione del 30% del totale, rimaneggiamento in falda, fissaggio con schiuma poliuretana, creazione dei colmi, opere provvisionali, ponteggi e piattaforme elevatrici per mq. di copertura 120;
- g. Oneri tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, oneri urbanistici, pratiche comunali e altri enti preposti, ottenimento delle autorizzazioni ai lavori, esecuzione lavori, sicurezza in progettazione ed esecuzione, direzione lavori, contabilità e collaudo finale con rilascio di agibilità.

I lavori sono meglio descritti nell'allegata relazione tecnica (all. n. 2 e 2a).

Il Conduttore risultato assegnatario dovrà presentare, entro 30 giorni dalla stipula della Convenzione di cui al successivo art. 4, il Progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione delle porzioni d'immobile

richiesti al presente articolo, corredato da un computo metrico estimativo, che dovranno essere approvati dall'Ipab.

Il Conduttore potrà iniziare i lavori soltanto dopo aver ottenuto le autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia e dopo aver sottoposto ad approvazione dell'IPAB anche il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione dell'immobile che andrà a eseguire.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore, anche se autorizzati dall'IPAB e funzionali all'espletamento delle attività progettuali, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II° comma), 1592 e 1593 del C.C.

Esecuzione degli interventi di manutenzione

Nell'affidamento a terzi dei lavori di manutenzione e adeguamento le imprese affidatarie dei lavori dovranno essere in possesso dei requisiti di qualificazione previsti per gli esecutori di lavori pubblici, in relazione all'importo dei lavori. Il Conduttore darà evidenza al Locatore del rispetto dei requisiti mediante apposite dichiarazioni da rilasciarsi ai sensi del D.P.R. 445/2000

Il conduttore è obbligato a osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza e assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche e integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

ART. 3

DESTINAZIONE URBANISTICA

1. In base al vigente regolamento urbanistico e alla scheda NTA il fabbricato è classificato come: "Unità edilizia speciale pre-ottocentesca a struttura modulare (tipo SM)". Alla scheda NTA si rimanda per le relative descrizioni, prescrizioni e destinazioni d'uso compatibili.

ART. 4

DURATA E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE

1. La fase prodromica la stipula del contratto di locazione dalla data di consegna dell'immobile al rilascio delle certificazioni di legge a conclusione dei lavori e comunque per un massimo di 365 giorni (solari) consecutivi e non prorogabili, sarà disciplinata da apposita convenzione, le cui caratteristiche sono puntualmente individuate nello schema tipo allegato al presente Avviso (all. n. 3).

2. La presa in consegna delle porzioni d'immobile oggetto di locazione da parte dell'assegnatario avverrà entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione efficace, a conclusione delle verifiche di legge, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna secondo lo schema allegato al presente Avviso, (all. n. 4) costituendosi lo stesso da tale momento custode delle medesime.

3. Dalla consegna delle porzioni d'immobile l'assegnatario dovrà corrispondere una indennità di occupazione mensile pari a un dodicesimo (1/12) dell'importo del canone mensile di locazione offerto fino alla stipula del contratto.

4. L'assegnatario dovrà, inoltre, qualora non sia possibile attivare allacci autonomi di una o più utenze, procedere a sua cura e oneri a installare sub contatori per la lettura dei consumi e provvedere al rimborso dei relativi costi, fissi e variabili, delle utenze all'IPAB. Tale rimborso sarà regolato secondo quanto previsto nello schema di convenzione allegato. Allo stesso modo si procederà per il calcolo di eventuali oneri condominiali, per i quali si farà in ogni caso riferimento alla tabella per la ripartizione delle spese (all. n. 8) predisposta dall'IPAB.

5. Il contratto di locazione sarà stipulato al rilascio delle certificazioni di legge a conclusione dei lavori e comunque non oltre 365 giorni (solari) consecutivi, non prorogabili, dalla data di consegna dell'immobile. Il contratto di locazione avrà decorrenza immediata con effetti giuridici ed economici e specificamente per quanto attiene al canone di locazione come quantificato al successivo art. 5.

6. L'assegnatario, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione per l'affidamento dei locali ai fini dell'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, e comunque prima dell'avvio dei lavori ovvero all'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti preposti, dovrà stipulare con primaria compagnia assicurativa autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione:

- a) polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati che deve coprire tutti i danni materiali e diretti alle opere in costruzione causati durante l'esecuzione dei lavori e alle opere preesistenti nonché al rimborso delle spese di demolizione e sgombero; tale polizza deve essere stipulata nella forma «Contractors All Risks» (C.A.R.) e deve prevedere un massimale pari a € 768.000,00 di cui € 68.000,00 per opere

da realizzare e € 700.000,00 per opere preesistenti. La suddetta polizza dovrà tenere indenne il locatore da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi quelli derivanti da errori di progettazione;

b) polizza assicurativa RCT/RCO con massimale almeno di € 5.000.000,00

7. L'assegnatario dovrà, altresì costituire una garanzia fideiussoria di € 68.000,00 (eurosessantotto-mila/00) a copertura degli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi della convenzione, che cesserà di avere effetto alla data di emissione del certificato di agibilità da parte delle competenti autorità.

8. La garanzia, nella forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia assicurativa e/o Istituto di Credito aventi sede in Italia, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della proprietà.

9. La copertura delle predette garanzie assicurative decorre e cessa secondo quanto previsto dall'articolo 103 del D.lgs 50/2016 e s.m.i..

10. Sono a carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione della convenzione, ivi comprese le imposte e le tasse. La registrazione sarà effettuata dal Locatore e le spese di registrazione saranno ripartite giusta metà, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore che provvederà alle formalità relative e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota al Locatore entro 5 giorni dalla richiesta.

ART. 5

DURATA, CANONE E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione sarà sottoscritto entro e non oltre 365 giorni (solari) consecutivi non prorogabili, decorrenti dalla data di sottoscrizione del Verbale di consegna delle porzioni d'immobile di cui al precedente art. 4.

2. Il contratto, stipulato secondo lo schema allegato al presente Avviso (all. n. 5) e redatto per quanto applicabile ai sensi e per gli effetti della L. 392/1978 e s.m.i., avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile per uguale periodo, secondo la disciplina della predetta L. 392/1978 e s.m.i.

3. Alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei) anni, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, dandone comunicazione almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo pec ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/78 e s.m.i., con preavviso di almeno mesi sei, da formularsi a mezzo PEC ovvero mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

4. È esclusa la possibilità di ulteriori rinnovi taciti oltre il primo, in considerazione della natura pubblica dell'ente proprietario e dell'obbligo di affidamento dei contratti secondo procedure di evidenza pubblica.

5. Il canone di locazione sarà l'importo offerto in sede di gara da corrispondersi in rate mensili anticipate.

6. L'IPAB scomputerà l'importo offerto in sede di gara per i lavori obbligatori riconosciuti fino a concorrenza dell'importo massimo di € 68.000,00 (eurocinquantaduemilaottocento/00), decurtato della percentuale esclusa dall'ammortamento in sede di offerta e al netto dell'iva, che resta a carico del conduttore, secondo la seguente formula:

$$CLc = CLo - [(Ktot - Kres) / (6 + 6)]$$

dove:

CLc = canone di locazione annua;

CLo = canone locazione annua offerto;

Ktot = costo interventi obbligatori al netto di iva e ogni altro onere (max 68.000,00 euro);

Kres = valore interventi obbligatori non ammortizzato (tasso di ammortamento utilizzato 3%) al termine del contratto di locazione al netto di iva

Al di fuori di quanto sopra non saranno riconosciute al conduttore ulteriori somme a scomputo del canone di locazione, ancorché afferenti a spese per lavori espressamente autorizzati in corso d'opera dal locatore.

7. Alla conclusione dei lavori e a presentazione della relativa contabilità, qualora le spese finali degli stessi risultassero superiori all'importo massimo riconosciuto di € 68.000,00 il conduttore si obbliga a cedere, senza pretesa alcuna di rimborso o indennizzo, le opere realizzate sull'immobile di proprietà dell'IPAB.

8. Il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.

9. Il ritardo nel versamento del canone, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi al tasso legale maggiorato di 3 punti a favore dell'IPAB a decorrere dalla data di scadenza per il pagamento del canone.

10. L'assegnatario conduttore non avrà diritto alcuno a rimborso e/o a riduzione del canone di locazione in relazione a successive e ulteriori opere di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile e degli impianti che andrà a eseguire in pendenza del contratto di locazione, nonché per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici funzionali all'ottenimento delle relative autorizzazioni da parte degli enti preposti.

11. A decorrere dal secondo anno di locazione il canone annuo verrà aggiornato automaticamente, senza che vi sia esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 100% della variazione annua assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, rilevata con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale.

Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascuna annualità contrattuale, anche se la richiesta di pagamento dovesse essere formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

12. Sono a carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione del contratto, ivi comprese le imposte e le tasse, nonché quelle per sue eventuali rinnovazioni. La registrazione sarà effettuata dal Locatore e le spese di registrazione saranno ripartite giusta metà, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore che provvederà alle formalità relative e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota al Locatore entro 5 giorni dalla richiesta.

13. Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

14. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 6

GARANZIE DEL CONTRATTO

1. A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto di locazione, il Conduttore presta a favore del Locatore garanzia fideiussoria pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione, eseguibile a prima richiesta, emessa da primario istituto bancario e/o assicurativo, con rinuncia all'escussione del credito principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile e con divieto per il fideiussore di opporre eccezioni a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

2. La fideiussione avrà durata annuale rinnovabile a partire dalla data di decorrenza del contratto per tutta la durata del medesimo. Il Conduttore dovrà dare evidenza al Locatore dell'avvenuto rinnovo della stessa.
3. In caso di rinnovazione tacita del contratto il Conduttore è obbligato a far pervenire al Locatore, entro il perentorio termine di tre mesi antecedenti la scadenza del contratto di locazione, una nuova fideiussione, che presenti le medesime caratteristiche della precedente.
4. Per patto espresso ed essenziale il Conduttore esonera l'IPAB da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'IPAB. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
5. A tale scopo il conduttore si impegna a stipulare e a mantenere vigente ed efficace per l'intera durata della Locazione:
 - a) polizza assicurativa "All Risks" in nome e per conto del proprietario e ad esso vincolata, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa verso il Locatore derivante dall'art. 1916 del C.C. per tutti i danni che possano derivare in qualche modo all'immobile come ad esempio, a titolo non esaustivo: incendio, azione del fulmine, esplosione, scoppio, scoppio del gas e degli apparecchi a vapore e rottura degli impianti, guasti, fumo e vapori, atti vandalici, implosione, autocombustione, ecc., anche se provocati da colpa grave del Conduttore, ovvero da colpa grave dei dipendenti del Conduttore, a garanzia del valore di ricostruzione a nuovo di porzione di fabbricato e dei beni custoditi, prevedendo un valore di ricostruzione a nuovo delle porzioni di fabbricato e degli impianti di euro 768.000,00 (settecentosessantottomila/00);
 - b) polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi nell'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile, incluso il locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, i clienti e il personale del conduttore, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti, con un massimale minimo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) senza franchigia per i danni alle persone a copertura del caso di morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose e animali, in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile. La polizza include, altresì, i sinistri che dipendono direttamente dall'uso improprio dell'immobile e sue

suppellettili e impianti, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti.

La suddetta polizza dovrà tenere indenne l'IPAB da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi quelli derivanti da errori di progettazione.

Copia di dette polizze dovranno essere consegnate al Locatore alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e rimanere vigenti per l'intera durata della locazione.

6. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 7

PROCEDURA DI GARA

1. L'asta si terrà mediante procedura di pubblica evidenza e l'assegnazione della locazione sarà effettuata con il criterio delle offerte segrete in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base d'asta di cui all'art. 73 comma 1 lettera c del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

ART. 8

CONDIZIONI E OBBLIGHI DELL'ASSEGnatARIO DELLA LOCAZIONE

1. Le porzioni d'immobile oggetto della locazione e gli impianti di qualsiasi genere presenti nelle stesse saranno consegnati all'assegnatario dell'asta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con pertinenze, coerenze, servitù attive e passive e diritti di qualsiasi sorta. Pertanto, non si darà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione dei beni o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere i beni come conosciuti e accettati espressamente nella loro interezza. L'assegnatario provvederà inoltre, a sua cura e spese, all'uso e/o recupero e/o smaltimento degli eventuali arredi e attrezzature presenti al momento della consegna delle porzioni di unità immobiliare, previa autorizzazione dell'IPAB.

2. Lo stato manutentivo delle porzioni d'immobile sarà quello risultante alla data di consegna delle stesse, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. L'assegnatario conduttore, a propria cura e spese, dovrà farsi carico e provvedere sia all'ordinaria, sia alla straordinaria manutenzione dell'immobile e degli impianti compreso quanto previsto dall'art. 1610 del C.C.; il tutto senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB e con l'obbligo di sottoporre previamente gli interventi straordinari all'approvazione dell'IPAB.

3. L'assegnatario dovrà, altresì, a propria cura, rischio e oneri, compreso il pagamento di tutti gli oneri amministrativi, tecnici ed urbanistici, provvedere ai lavori di cui all'art. 2 del presente avviso e di

ogni altro intervento necessario per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici, all'ottenimento di concessioni, licenze, nulla osta e/o autorizzazioni agli effetti igienico – sanitari, di prevenzione incendi e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per le destinazioni d'uso compatibili a norma di legge dell'unità immobiliare. Gli stessi potranno essere eseguiti solo dopo esplicita autorizzazione e approvazione scritta dei relativi progetti esecutivi da parte dell'IPAB, e successiva autorizzazione degli enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni. Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei lavori il conduttore dovrà trasmettere all'IPAB le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché copia delle relative autorizzazioni, licenze, nulla osta e agibilità. Il conduttore dovrà, infine, corrispondere l'intero canone di locazione anche durante l'esecuzione di ulteriori eventuali lavori di adeguamento, oltre a quelli previsti all'art. 2.

4. Il conduttore rinuncia di ogni diritto sui lavori eseguiti per miglioramento o addizioni, in deroga a quanto previsto agli articoli 1592 co. 1 e 1593 del Codice civile.

5. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile.

6. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'IPAB e, in caso di autorizzazione, la stessa è effettuata a cura e spese del conduttore. In caso di trapassi e/o cessioni di attività tra privati e tra privati e società e tra società successivamente all'aggiudicazione del presente bando, il conduttore dovrà prontamente informare la proprietà di tale evenienza.

7. È vietato al conduttore, senza il consenso espresso del locatore, di sublocare gli ambienti locati, darli in comodato o a qualsiasi altro titolo a terzi, neppure parzialmente e gratuitamente, ovvero cedere il contratto di locazione.

ART. 9

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a presentare offerte le persone fisiche, le società cooperative, le imprese singole e i raggruppamenti delle stesse e i consorzi ai sensi degli artt. 45 e 48 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. aventi i seguenti requisiti:

- a) iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura;
- b) non aver subito sentenze di condanna ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale;

- c) non trovarsi nelle condizioni anche temporanee di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- d) regolarità contributiva (DURC);
- e) non avere in corso procedimenti di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o altri di tali stati.

Ai sensi dell'art. 48, comma 7, del D.Lgs. n. 50/23016 e ss.mm.ii. è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre; qualora il consorziato designato sia, a sua volta, un consorzio è tenuto anch'esso ad indicare in sede di offerta i consorziati per i quali concorre. A questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara. In caso di violazione di detto divieto saranno esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato. In caso di inosservanza di tale divieto si applica l'art. 353 del codice penale.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino tra di loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile indipendentemente dalla forma giuridica rivestita da ciascuna impresa e in qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. I concorrenti che si trovano in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile devono dichiarare di avere formulato autonomamente l'offerta, indicando l'offerente con cui sussiste tale situazione e corredando tale dichiarazione con i documenti (inseriti in separata busta chiusa nella Busta "A – Documentazione" di cui all'art. 10 del presente Avviso) utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta.

I requisiti richiesti debbono essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta a pena di esclusione dalla gara. Sarà pure causa di esclusione la mancata apposizione della firma sull'offerta.

ART. 10

PRESENTAZIONE ISTANZE DI PARTECIPAZIONE

Per prendere parte alla gara gli interessati dovranno far pervenire a pena di esclusione e tassativamente entro le ore 12:00 del 14.05.2025 un plico unico contenente:

- domanda di partecipazione corredata dalla fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- offerta economica redatta in bollo.

Il plico unico, contenente la documentazione (Busta A) e l'offerta (Busta B), pena l'esclusione dalla gara stessa, dovrà essere chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e pervenire a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale presso la sede dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, San Polo 2123 - 30125 Venezia, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata.

È ammessa, altresì, la consegna a mano, con consegna presso la sede dell'IPAB, all'ufficio protocollo dal lunedì al venerdì, tra le ore 10:00 e le ore 12:00, che rilascerà ricevuta di avvenuta presentazione. La consegna del plico entro il termine di scadenza suddetto rimane ad esclusivo rischio del mittente. N.B. Non fa fede il timbro postale di avvenuta spedizione, il plico deve pervenire alla sede dell'IPAB entro e non oltre data e ora di scadenza indicate.

Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, l'oggetto della gara: "Concessione in locazione porzioni di immobile in Venezia, Castello 77" e la dicitura "Non aprire". Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza.

Il plico unico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della gara come sopra indicato e la dicitura, rispettivamente, «A – Documentazione» e «B – Offerta».

La Busta «A – Documentazione» dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) domanda di partecipazione all'asta in lingua italiana in carta semplice, utilizzando il modello allegato n. 6, siglata in ogni pagina, datata e sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta economica, comprensiva della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 445, avente, a pena di esclusione, il seguente contenuto:

a) indicazione del soggetto che dovrà diventare titolare del contratto di locazione commerciale oggetto dell'asta.

In particolare:

- per le persone fisiche e i titolari di impresa individuale: indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale del sottoscrittore del contratto di locazione;
- per le società o altri enti iscritti nel Registro delle Imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e dei soci accomandatari per le società in accomandita semplice, generalità del sottoscrittore del contratto di locazione rappresentante legale e degli altri eventuali legali rappresentanti;

- per le società semplici, società cooperative e soggetti non iscritti nel Registro delle imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, dati fiscali, generalità del sottoscrittore rappresentante e degli altri eventuali legali rappresentanti;
- in caso di offerta in nome e per conto di terzi è necessaria l'indicazione dei dati relativi al sottoscrittore dell'istanza di partecipazione e dell'offerta, dei dati relativi al soggetto sul quale ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione, nonché richiamo dell'atto notarile di conferimento della procura speciale, da allegare a pena d'esclusione;
- b) attestazione che il sottoscrittore si trova nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;
- c) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s.m.i. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall' art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.;
- d) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi commessi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per i reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio. Tutti gli eventuali provvedimenti penali comunque pronunciati nei propri confronti ed i procedimenti in corso vanno dichiarati dal concorrente;
- e) attestazione, per le persone giuridiche, che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 231/2001 e s.m.i. o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- f) attestazione resa dal soggetto interessato, se persona fisica, o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di

società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, di non essere interdetto, inabilitato, fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;

g) attestazione, per le imprese individuali o le società iscritte nel Registro delle Imprese che l'impresa individuale o societaria è iscritta nel Registro delle Imprese e non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

h) attestazione di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);

2) cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo a base di gara. La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Opere Riunite Buon Pastore" o polizza fideiussoria o fidejussione bancaria "a prima richiesta", recanti rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta. La cauzione provvisoria copre il rischio della mancata sottoscrizione della Convenzione con l'assegnatario per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituita alla stipula della Convenzione. Agli altri partecipanti la cauzione verrà restituita dopo la stipula della Convenzione con l'assegnatario;

3) dichiarazione, a pena di esclusione:

a) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel Bando di gara;

b) di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso bando;

4) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;

5) per chi agisce per procura speciale, originale o copia conforme all'originale della relativa procura. Sono ammesse offerte per procura speciale, da presentare, a pena di esclusione, in originale o copia autentica, purché sia stata conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata; non sono validi i mandati di procura generale.

La Busta «B – Offerta» dovrà contenere:

1) l’offerta economica, che dovrà essere **redatta in bollo**, in lingua italiana, utilizzando il modello allegato n. 7, sottoscritta dallo stesso soggetto che presenta la domanda di partecipazione e dovrà specificare, a pena di esclusione:

- a) l’indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, del prezzo offerto che corrisponderà al canone di locazione annuale oggetto del futuro contratto. Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni. In caso di discordanza tra l’importo in cifre e quello in lettere, sarà tenuta valida l’offerta più vantaggiosa per l’amministrazione che ha emesso il bando;
- b) la dichiarazione che l’offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell’art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal presente bando di gara.

Non sarà consentito il ritiro dell’offerta, che rimane comunque vincolante per chi l’ha presentata.

Si applica l’istituto del Soccorso istruttorio ex-art. 6, c.1, lett. b) L. 241/1990, n. 241 e s.m.i. solamente al di fuori dei casi di esclusione tassativa, diversi da quelli indicati nel successivo art. 12.

ART. 11

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà aggiudicata con il metodo dell’asta pubblica, ai sensi dell’art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., da effettuarsi col metodo delle «offerte segrete», da porre a confronto con il prezzo a base d’asta. L’aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d’asta. Per prezzo più elevato si intende il canone annuale più elevato offerto dai concorrenti, il quale sarà oggetto del futuro contratto di locazione commerciale. Non sono ammesse offerte al ribasso.

L’aggiudicazione avverrà in seduta pubblica nel giorno stabilito con successivo avviso pubblico, reso noto sul sito istituzionale almeno 5 giorni prima, presso la sede dell’IPAB, in San Polo 2123 – Venezia. Tale avviso costituisce notifica nei confronti degli offerenti, i quali non riceveranno altra comunicazione.

Possono presenziare alle sedute pubbliche i legali rappresentanti delle società o degli enti partecipanti o, in alternativa, le persone munite di specifica delega conferita dai rispettivi rappresentanti legali ovvero le persone fisiche che abbiano fatto richiesta di partecipare alla gara.

Il Responsabile del procedimento, constatata la conformità formale dei plichi rispetto a quanto stabilito dal bando, nonché l'integrità degli stessi, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione delle domande di partecipazione idonee e alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Il Responsabile procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche, tra quelle valide pervenute, indicando, poi, tra le valide pervenute, quelle con prezzo più alto rispetto alla base d'asta. Quindi procederà alla proposta di aggiudicazione, in favore del concorrente che, in possesso dei requisiti richiesti, abbia offerto il maggior prezzo rispetto a quello a base d'asta. La gara sarà aggiudicata anche in caso di una sola offerta utile e valida, purché superiore o uguale al prezzo a base d'asta. Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara. Nel caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, tutti in possesso dei necessari requisiti, che risultasse essere anche l'offerta più alta, il Responsabile inviterà i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a far pervenire, entro il termine stabilito nella medesima seduta pubblica, un'ulteriore offerta migliorativa da presentare con le modalità di cui all'art. 10 del presente Avviso. In caso di ulteriore parità si procederà, allo stesso modo, fino ad ottenere il prezzo più elevato. Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del Responsabile del procedimento.

La graduatoria finale sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ipab all'Albo on line e nella sezione Amministrazione trasparente - Sottosezione Bandi di gara e contratti.

L'esito della procedura di aggiudicazione avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'assegnatario, mentre per l'IPAB "Opere Riunite Buon Pastore" gli obblighi sono subordinati all'espletamento della procedura prevista e alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula contrattuale.

In caso di gara andata deserta, l'IPAB potrà procedere direttamente all'assegnazione in locazione dell'immobile attraverso trattativa privata.

L'IPAB si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare, prima dell'aggiudicazione definitiva, la procedura e/o di non procedere alla locazione, a suo insindacabile giudizio, senza che possa esser avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

L'IPAB si riserva, altresì, di non assegnare le porzioni dell'unità immobiliare aggiudicate in sede di gara per sopraggiunte ragioni d'interesse pubblico. In tal caso, con la partecipazione alla gara, l'assegnatario rinuncia ad ogni forma di ristoro e indennizzo economico.

Inadempimenti dell'aggiudicatario

Qualora per qualsiasi motivo, anche per caso fortuito o di forza maggiore, l'assegnatario non provveda al versamento degli importi fissati ovvero non si presenti alla stipula del contratto di locazione o si rifiuti di sottoscriverlo entro il termine essenziale fissato nel presente avviso, ovvero abbia reso dichiarazioni false o inesatte tali da invalidare l'aggiudicazione, l'assegnatario decadrà dall'assegnazione e l'IPAB avrà il diritto di incamerare a titolo di risarcimento un importo pari alla cauzione prestata, fatto salvo il maggior danno, senza che l'inadempiente decaduto possa avanzare reclami o pretendere alcunché al riguardo.

L'assegnatario che rinunci all'assegnazione in locazione delle porzioni dell'unità immobiliare sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso, subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima, fino ad esaurimento.

Per quanto non previsto si renderanno applicabili le disposizioni di cui agli art. 76 e ss. del R.D. 827/1924 e s.m.i.

ART. 12

CAUSE TASSATIVE DI ESCLUSIONE

1. Sono cause insanabili di esclusione dalla gara:

- a) la mancanza della quantificazione e/o sottoscrizione dell'offerta economica;
- b) la mancanza della cauzione provvisoria;
- c) la mancanza della procura speciale, ove necessaria.

ART. 13

ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il conduttore dovrà:

- a) mantenere le porzioni d'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, facendosi carico degli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione dello stesso;
- b) consentire agli incaricati dell'IPAB, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- c) farsi carico degli oneri accessori e, in particolare, di quelli riguardanti i servizi d'energia elettrica, acqua, gas, connettività Internet e telefonia, della tassa sui rifiuti solidi urbani e dell'IMU, degli eventuali oneri condominiali e di ogni altra eventuale tassa presente e futura gravante sulla proprietà dell'immobile. Qualora non sia possibile procedere ad allacci autonomi di una o più utenze si procederà a cura e onere del conduttore a installare sub contatori per la lettura dei consumi e il Conduttore

provvederà al rimborso all'IPAB dei costi delle utenze, fissi e variabili, che sarà normato come definito nello schema di contratto allegato.

Allo stesso modo si procederà per il calcolo delle imposte, tasse ed eventuali oneri condominiali, per i quali si farà in ogni caso riferimento alla tabella di ripartizione delle spese (vedi Illuminazione/Acqua) predisposti dall'IPAB.

ART. 14

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

1. Il Responsabile del procedimento è il dott. Giocondo Leonardi, Direttore dell'IPAB.
2. Eventuali richieste di informazioni possono essere presentate all'IPAB ai seguenti recapiti: tel. 041/5222689; PEC opereriunitebuonpastore@pec.it
3. Il presente bando e i relativi allegati sono reperibili presso gli uffici dell'IPAB e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: www.buonpastore.org nella sezione Albo on line <https://one69.robyone.net/7> e nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Bandi di gara e contratti".
4. Le comunicazioni nei confronti dei partecipanti alla gara avverranno agli indirizzi indicati nella domanda di partecipazione.

ART. 15

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento si potranno esercitare i diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo e altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a: urp@garanteprivacy.it

ART. 16

DOCUMENTI ALLEGATI

1. Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, i seguenti documenti:
 - a) planimetria e visura catastale (all n. 1);

- b) relazione tecnica (all. n. 2);
- c) schema di convenzione (all. n. 3);
- d) schema verbale consegna locali (all. n. 4);
- e) schema di contratto (all. 5);
- f) modello domanda di partecipazione (all. 6);
- g) modello per offerta economica (all. 7);
- h) tabella ripartizione spese (all. 8).

ART. 17

PUBBLICITA'

1. Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'IPAB per un periodo di trentacinque giorni, oltre che presso l'albo on line del Comune di Venezia.

ART. 18

DISPOSIZIONI FINALI

1. La pubblicazione del presente avviso non costituirà alcun obbligo/impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né per questi ultimi ad avere alcun diritto o qualsivoglia controprestazione, fatta eccezione per la restituzione del deposito cauzionale.
2. Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

Il Segretario Direttore Generale
Responsabile unico del procedimento
Dott. Giocondo Leonardi

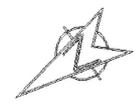
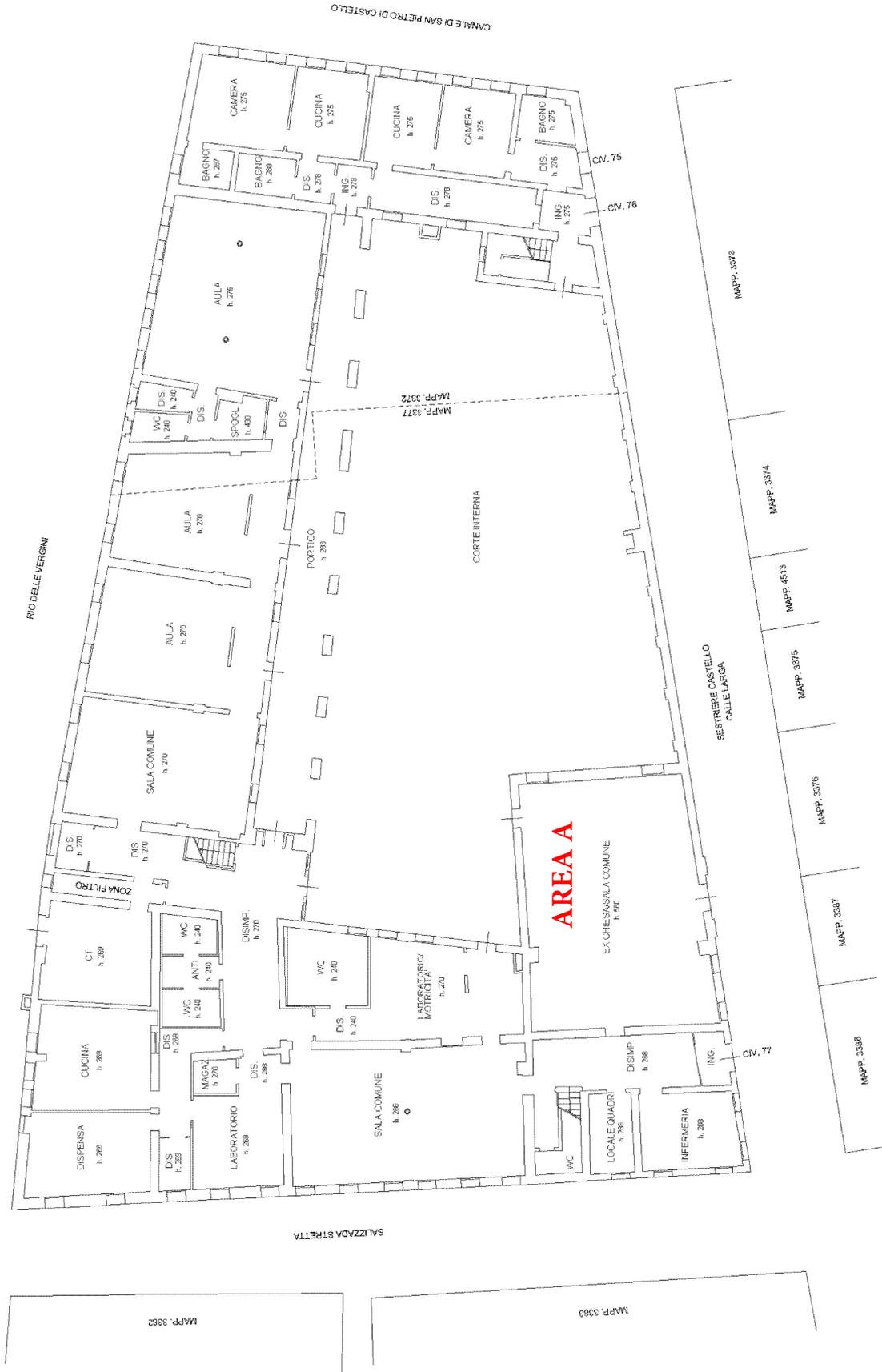
*Documento informatico sottoscritto digitalmente
Ai sensi degli artt. 20, 21 e 23 del D.Lgs 82/2005*

Dichiarazione protocollo n. del
 Comune di Venezia
 Sestiere Castello (Venezia Centro) civ. 75-76-77

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 16
 Particella: 3377
 Subalterno:

Compilata da:
 Rizzo Diego
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Venezia
 N. 1992

PIANO TERRA



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2022

Dati identificativi: Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **16** Particella **3377**

Classamento:

Rendita: **Euro 10.352,36**

Zona censuaria **1**,

Categoria **B/1^a**, Classe **3**, Consistenza **8.018 m³**

Indirizzo: SESTIERE CASTELLO n. 75-76-77 Piano T-1 - 2-3 - 4

Dati di superficie: Totale: **2.618 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. VE0039045 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18445.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **16** Particella **3377**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VENEZIA (L736A) (VE)**

Foglio **16** Particella **3377**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 49/2016)

> **Indirizzo**

SESTIERE CASTELLO n. 75-76-77 Piano T-1 - 2-3 - 4

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/06/2019 Pratica n. VE0055177 in atti dal 17/06/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18858.1/2019)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 10.352,36**
Zona censuaria 1,
Categoria **B/1^a**, Classe **3**, Consistenza **8.018 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020
Pratica n. VE0039045 in atti dal 08/05/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18445.1/2020)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

➤ **Dati di superficie**

Totale: **2.618 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020
Pratica n. VE0039045 in atti dal 08/05/2020 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
18445.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/06/2019, prot. n. VE0055177

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE
(CF 94020070275)**
Sede in VENEZIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti
dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia
sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia
L736. (n. 49/2016)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
DEI LOCALI IN VENEZIA, CASTELLO 77 - EX CAPPELLINA
PER LOCAZIONE AD USO SPAZI ESPOSITIVI**

Il complesso immobiliare interessato è interamente di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore. L'edificio era un convento e attualmente ospita un centro diurno, uno studentato universitario oltre all'accoglienza per richiedenti asilo e a una comunità di accoglienza per giovani. Vista la struttura dell'anima polivalente, particolare attenzione nell'esecuzione dei lavori dovrà essere fatta per la razionalizzazione degli interventi e lo svolgimento in sicurezza degli stessi. Per questo motivo gli oneri di progettazione pesano il 20 % rispetto alle opere da realizzare; anche la progettazione degli impianti inciderà sicuramente rispetto alle normali progettazioni di manutenzione e restauro.

Gli interventi, come da tabella riepilogativa sottostante, prevedono la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali al piano terra (ex cappella) di Castello 77. In particolare si prevede una ristrutturazione e conseguente rimessa a norma dell'impianto elettrico, e dotazione dello spazio espositivo di un impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore e adeguamento alle norme antincendio relativamente all'uso specifico dei locali. Lo spazio espositivo dovrà essere reso impiantistica mente indipendente dal resto del complesso immobiliare e sarà dotato di un piccolo bagno di servizio oggetto di ristrutturazione.

Le esigenze di un nuovo distributivo, finalizzato all'utilizzo per spazio espositivo, sono state valutate con la collaborazione di un tecnico specializzato in eventi e organizzazione di mostre: ciò ha permesso di disporre di una stima sufficientemente aderente alle specifiche esigenze per l'effettuazione di esposizioni o attività similari. Verrà comunque garantita una sorveglianza tecnica per i progetti di ristrutturazione, che non alterino le strutture portanti, che mettano in crisi la struttura statica dell'edificio.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto del capitolato del Comune di Venezia e in particolare le lavorazioni dovranno seguire i dettami delle norme tecniche ivi elencati. Il prezzario di riferimento per la realizzazione del progetto e per la relativa contabilità è quello del Comune di Venezia, aggiornato al 20%, come previsto dalla Delibera del n. 170 del 28 luglio 2022 della Giunta comunale.

La progettazione e la relativa contabilità dovranno essere sottoposte all'ente, che tramite la Direzione e il suo ufficio tecnico ne confermeranno la validità e congruenza.

Marzo, 2025

IL RESP.LE TECNICO DELLE MANUTENZIONI



Ing. Stefano Geddo

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE EX CAPPELLINA A CASTELLO 77 – VENEZIA

STIMA DEI COSTI

A) LAVORI

1. Realizzazione di nuovo impianto elettrico per forza elettromotrice ed illuminazione
Valutazione a punto luce o punto presa, ogni onere ed accessorio compreso
Punti n. 28 x €/cad. 130,00 = €. 3.640,00

2. Fornitura e posa in opera nuovo quadro elettrico generale
Nuovo Quadro Elettrico Generale
A corpo €. 600,00 = €. 600,00

3. Fornitura e posa lampade per illuminazione di emergenza
N. 4 x €/cad. 115,00 = €. 460,00

4. Intervento di ammodernamento servizio igienico al piano terra, con sostituzione sanitari e rifacimento rivestimento
A corpo €. 3.500,00 = €. 3.500,00

5. Realizzazione impianto di riscaldamento/condizionamento a pompa di calore
compresa quota quadro elettrico e nuovo allacciamento con contatore dedicato,
dotazione di 4 split idronici, termostato e quanto altro necessario per dare la
opera finita a regola d'arte. Potenza richiesta in riscaldamento 18 Kw.
A corpo, ogni onere compreso €. 18.500,00 = €. 18.500,00

6. Opere di pittura compreso il ripristino degli intonaci, raschiatura vecchie tinte e
opere provvisionali
Mq. 250 x €/mq. 28,00 = €. 7.000,00

7. Ripassatura manto di copertura con sostituzione dei coppi rotti in ragione del
30% del totale, rimaneggiamento in falda, fissaggio con schiuma poliuretanic,
creazione dei colmi, opere provvisionali, ponteggi e piattaforme elevatrici per
mq. di copertura 120
Valutazione a corpo = €. 13.200,00

PAG. 01/02

8. Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta..... €. 2.500,00
TOTALE LAVORI al netto di IVA = €. 49.400,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE

■ SPESE TECNICHE IVA compresa €. 8.800,00
■ IVA su lavori 10% €. 4.940,00
■ IMPREVISTI €. 4.860,00

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE = €. 18.600,00

TOTALE GENERALE = €. 68.000,00

Marzo 2025

IL RESP.LE TECNICO DELLE MANUTENZIONI



Ing. Stefano Geddo

PAG. 02/02

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'affidamento temporaneo - ai fini dello svolgimento dei lavori di straordinaria manutenzione - di porzione d'immobile ad uso spazi espositivi posta al piano terra di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore con civico in sestiere Castello 77 iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, foglio 16, particella 3377 zona censuaria 1, categoria B1, classe 3, rendita: euro 10.352,36, superficie commerciale 94 mq

TRA

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "OPERE RIUNITE BUON PASTORE", con sede legale in Venezia, San Polo 2123, c.f. 94020070275 in persona del _____ nato a _____ e domiciliato per la carica in Venezia, San Polo 2123, in forza dei poteri attribuiti dal vigente Statuto dell'ente e in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 31.03.2025, in proseguo denominata anche "Locatore",

E

_____ - codice fiscale/p.iva _____ - nel prosieguo denominato "Aggiudicatario Conduttore" rappresentata dal _____ nato a _____ (___) il ___/___/___ domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in _____, Via _____ n. _____

PREMESSO che

- All'esito dell'Asta Pubblica di cui all'Avviso pubblicato all'Albo on line dell' IPAB in data _____ nr _____ e del Comune di Venezia in data _____ per la concessione in locazione di porzione d'immobile di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore con civico in sestiere Castello 77, iscritto al catasto fabbricati del comune di Venezia, disposta al piano terra-della superficie commerciale complessiva di mq 94, l'Aggiudicatario Conduttore è risultato vincitore della stessa avendo offerto l'importo di € _____ /annui quale canone di locazione della porzione di fabbricato come di seguito identificato:
 - foglio 16, particella 3377 zona censuaria 1, categoria B1, classe 3, rendita: euro 10.352,36, superficie commerciale 94 mq;

- l'Aggiudicatario Conduttore si è obbligato a svolgere i lavori tutti previsti nell'art. 2 dell'Avviso di asta pubblica di cui sopra nei tempi, limiti, forme e con le modalità ivi indicate;
- l'Aggiudicatario Conduttore si è obbligato a prendere in consegna la porzione d'immobile entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione efficace;
- dalla consegna delle porzioni d'immobile e fino alla stipula del successivo contratto di locazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere un'indennità di occupazione mensile pari a € _____ secondo quanto previsto nell'art. 4 c. 3 dell'Avviso d'asta in premessa;
- l'Aggiudicatario Conduttore dovrà presentare, entro 30 giorni dalla stipula della Convenzione, il Progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione dell'immobile che intende eseguire, corredato da un computo metrico estimativo;

CONSIDERATO che

- per poter procedere alla stipula del relativo contratto di locazione dovranno essere eseguiti sulla porzione d'immobile interventi consistenti nelle lavorazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dettagliati nella relazione tecnica e relativo quadro economico di cui all'Allegato n. 2 dell'Avviso d'asta richiamato in premessa e parte integrante della presente convenzione;
- l'Aggiudicatario Conduttore potrà avviare i lavori soltanto dopo aver ottenuto le autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia e dopo aver sottoposto ad approvazione dell'IPAB anche il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione dell'immobile che andrà a eseguire;
- le spese anticipate dall'Aggiudicatario Conduttore saranno decurtate dai futuri canoni di locazione per un importo stabilito in € _____ ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 c. 6 dell'Avviso di asta pubblicato in data _____.

Premesso tutto quanto sopra esposto, parte integrante della presente Convenzione le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. Il Locatore consegna in data __/__/__ all'Aggiudicatario Conduttore la porzione di unità immobiliare oggetto di futura locazione di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore sita in Venezia, sestiere Castello, con ingresso autonomo dal portone accanto al civico n. 77, meglio identificata in premessa e nella planimetria allegata sotto la lettera A al presente atto e gli impianti di

qualsiasi genere, ivi presenti e meglio descritti nel verbale di consegna allegato alla presente convenzione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con pertinenze, coerenze, servitù attive e passive e diritti di qualsiasi sorta, perché provveda all'esecuzione dei lavori di cui alla presente convenzione.

2. L'Aggiudicatario Conduttore è costituito dal momento della consegna custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del codice civile. Dovrà da questo momento, inoltre, qualora non sia possibile attivare allacci autonomi di una o più utenze, procedere a sua cura e oneri a installare sub contatori per la lettura dei consumi e al rimborso dei relativi costi al Locatore. Il rimborso dei consumi effettivi dell'Aggiudicatario Conduttore, registrati dai sub contatori di cui sopra, sarà calcolato secondo la tariffa prevista nel contratto di fornitura di cui è titolare il Locatore e la parte di costi fissi e variabili diversi dal consumo, quali a titolo non esaustivo: oneri di sistema, oneri di dispacciamento, spese per il trasporto e la gestione del contatore, imposte e iva rimborsati al Locatore in proporzione ai millesimi locati. Allo stesso modo si procederà per il calcolo di eventuali oneri condominiali, per i quali si farà in ogni caso riferimento ai millesimi predisposti dal Locatore.

3. L'Aggiudicatario Conduttore si obbliga a corrispondere l'indennità di occupazione mensile di cui in premesse pari a € _____ (euro _____/00) con rate mensili uguali e anticipate con valuta entro il giorno cinque del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.

4. L'Aggiudicatario Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'indennità di occupazione e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente l'Aggiudicatario Conduttore in mora.

5. Le Parti espressamente convengono che il ritardo nel versamento dell'indennità di occupazione, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi al tasso legale maggiorato di 3 punti a favore dell'IPAB a decorrere dalla data di scadenza per il pagamento del canone.

6. In ottemperanza degli obblighi previsti nell'Avviso di asta in premessa l'Aggiudicatario Conduttore si obbliga a eseguire, sotto la sua diretta responsabilità e anticipandone le spese necessarie, gli interventi manutentivi sull'immobile, meglio specificati e dettagliati nel computo metrico estimativo e progetto definitivo redatti dal tecnico incaricato dall'Aggiudicatario Conduttore

e sottoposti all'approvazione del Locatore entro 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione ai sensi dell'art. 2 dell'Avviso.

7. I suddetti lavori dovranno obbligatoriamente essere eseguiti e completati entro e non oltre 365 giorni (solari) consecutivi non prorogabili, decorrenti dalla data di sottoscrizione del Verbale di consegna della porzione d'immobile. I termini sopra indicati saranno anticipatamente interrotti con la stipula del contratto di locazione alla consegna delle dichiarazioni di legge attestanti la conformità o rispondenza e le relative certificazioni delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché di copia delle relative autorizzazioni, licenze, nulla osta e agibilità da parte delle autorità competenti, qualora detta circostanza abbia a verificarsi prima del termine di cui alla linea che precede.

8. Nel caso contrario, in cui i lavori si protraggano oltre il termine di cui al precedente punto 7 l'Aggiudicatario Conduttore si obbliga fin d'ora a stipulare il contratto di locazione con decorrenza contestuale del relativo canone come offerto in sede di aggiudicazione dell'asta e con le modalità di cui all'art. 5 dell'Avviso d'asta in premessa.

9. La presente Convenzione ha durata pari ai termini indicati al punto 7 che precede.

10. La sottoscrizione della presente Convenzione esonera il Locatore, per tutta la sua durata e per quella del successivo contratto di locazione, se stipulato, dall'esecuzione di qualsivoglia ulteriore intervento manutentivo ordinario o straordinario all'interno della porzione di unità immobiliare.

11. L'Aggiudicatario Conduttore si impegna a non utilizzare o far utilizzare ad altri l'immobile prima della conclusione dei lavori e in ogni caso prima della sottoscrizione del relativo contratto di locazione e a permettere al Locatore di eseguire, per tutto il periodo di durata dei lavori, liberi controlli finalizzati a verificare il rispetto degli impegni sottoscritti.

12. L'Aggiudicatario Conduttore si obbliga a propria cura, rischio e oneri, compreso il pagamento di tutti gli oneri amministrativi, tecnici e urbanistici, a provvedere ai lavori di cui al punto 6 che precede. Si obbliga, altresì, a eseguire ogni altro intervento, non ricompreso nell'Allegato n. 2 dell'Avviso d'asta, necessario per l'adeguamento e la messa a norma della porzione d'immobile oggetto della presente convenzione e del futuro contratto di locazione e degli impianti tecnologici afferenti o necessari, all'ottenimento di concessioni, licenze, nulla osta e/o autorizzazioni agli effetti igienico – sanitari, di prevenzione incendi e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per le destinazioni d'uso compatibili a norma di legge dell'unità immobiliare.

13. Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei lavori l'Aggiudicatario Conduttore si obbliga a trasmettere al Locatore le dichiarazioni di legge attestanti la conformità o rispondenza e le relative certificazioni delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché copia delle relative autorizzazioni, licenze, nulla osta e agibilità.

14. Per l'esecuzione dei lavori previsti dalla presente convenzione e relativi allegati, svolti nel rispetto delle normative di legge vigenti e secondo quanto previsto dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i., l'Aggiudicatario Conduttore si obbliga a incaricare tecnico abilitato per la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza, il collaudo e la contabilità finale del cantiere. Per lo svolgimento dei lavori di manutenzione e adeguamento le imprese affidatarie dei lavori dovranno essere in possesso dei requisiti di qualificazione previsti per gli esecutori di lavori pubblici, in relazione all'importo dei lavori. L'Aggiudicatario Conduttore darà evidenza al Locatore del rispetto dei requisiti mediante apposite dichiarazioni da rilasciarsi ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

15. L'Aggiudicatario Conduttore è obbligato ad osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

16. L'aggiudicatario Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Locatore. A tale scopo si obbliga a stipulare e consegnare almeno 10 (dieci) giorni prima della data prevista per l'avvio dei lavori, una polizza assicurativa che tenga indenne il Locatore da tutti i rischi di esecuzione e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa dovrà essere prestata da primaria compagnia assicurativa autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

17. La copertura delle predette garanzie assicurative decorre e cessa secondo quanto previsto dal dall'articolo 117 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.

In particolare all'Aggiudicatario Conduttore sono richieste:

- polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati che deve coprire tutti i danni materiali e diretti alle opere in costruzione causati durante l'esecuzione dei lavori e alle opere preesistenti nonché al rimborso delle spese di demolizione e sgombero; tale polizza deve essere stipulata nella forma «Contractors All Risks» (C.A.R.) e deve

prevedere un massimale pari a € 752.800,00 di cui € 52.800,00 per opere da realizzare e € 700.000,00 per opere preesistenti. La suddetta polizza dovrà tenere indenne il Locatore da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi quelli derivanti da errori di progettazione;

- polizza assicurativa RCT/RCO con massimale almeno di € 5.000.000,00.

18. L'Aggiudicatario Conduttore costituisce in favore dell'IPAB e consegna contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione una garanzia fideiussoria di € 68.000,00 (sessantottomila/00) nella forma di _____ rilasciata da _____ in data _____ a copertura degli oneri per il mancato od inesatto adempimento degli obblighi della convenzione, che cesserà di avere effetto alla data di emissione del certificato di agibilità da parte delle competenti autorità.

19. All'atto della sottoscrizione della presente convenzione l'Aggiudicatario Conduttore dovrà dichiarare sede e ragione sociale delle imprese che eseguiranno i lavori. Dovrà altresì dichiarare nel corso dell'esecuzione e per tutta la durata degli stessi eventuali subappalti.

20. L'Aggiudicatario Conduttore si obbliga a consegnare, entro 60 giorni dalla conclusione degli stessi la contabilità finale dei lavori e consentire al Locatore la verifica tecnica finale nell'immobile.

21. Le migliorie, addizioni o modifiche eseguite restano acquisite dal Locatore, al termine della presente convenzione anche in assenza di successiva sottoscrizione del contratto di locazione, senza riconoscimento di indennità alcuna al richiedente o avente causa, in deroga al disposto di cui agli artt. 1592 c.1 e 1593 del C.C.

22. L'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie o la mancata esecuzione dei lavori obbligatori in materia di sicurezza, indicati nella relazione tecnica di cui all'Allegato n. 2 dell'Avviso d'asta e nel successivo progetto esecutivo, produrranno *ipso jure* la risoluzione della presente convenzione e l'impossibilità a stipulare il successivo contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

23. La mancata restituzione delle porzioni d'immobile, nonostante il verificarsi della risoluzione della presente convenzione, determinerà l'occupazione arbitraria e senza titolo delle stesse da parte dell'Aggiudicatario Conduttore, ai sensi dell'articolo 633 del Codice penale con conseguente perseguibilità ai sensi della vigente normativa.

24. In caso di mancata restituzione delle porzioni d'immobile e fatto salvo l'azione di legge perseguita dal Locatore per la restituzione delle medesime, l'Aggiudicatario Conduttore dovrà corrispondere a

titolo di penale la somma di € 50,00 (euro cinquanta/00) al giorno per ogni giorno di ritardo nella restituzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

25. All'esito del corretto adempimento delle obbligazioni di cui all'Avviso d'asta in oggetto e della presente convenzione, stante i termini indicati al punto 7 che precede, si addiverrà da ambo le parti alla sottoscrizione del contratto di locazione delle porzioni d'immobile, decurtando dai futuri canoni mensili le spese anticipate dall'Aggiudicatario Conduttore nelle forme e con le modalità previste dall'art. 5 c. 6 dell'Avviso di asta in premesse.

26. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione alla presente scrittura privata sarà di competenza del Foro di Venezia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, *data della firma digitale*

Ipab Opere Riunite Buon Pastore

L'Aggiudicatario Conduttore

* * *

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del codice civile e ad ogni altro effetto di legge, le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt.: 3,4,5,6,7,8,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,24,26

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, *data della firma digitale*

Ipab Opere Riunite Buon Pastore

L'Aggiudicatario Conduttore

CONCESSIONE IN LOCAZIONE PER UTILIZZO A SPAZIO ESPOSITIVO DI PORZIONE D'IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ DELL'IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE CON CIVICO IN SESTIERE CASTELLO 77 ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 16, PARTICELLA 3377 ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA B1, CLASSE 3, RENDITA: EURO 10.352,36, SUPERFICIE COMMERCIALE 94 Mq

SCHEMA VERBALE DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DELLE CHIAVI

Con riferimento alla convenzione per l'affidamento temporaneo - ai fini dello svolgimento dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione - delle porzioni di fabbricato di cui all'unità immobiliare in intestazione, sottoscritta in data ___/___/___ tra Opere Riunite Buon Pastore ed _____, il Sig. _____, in qualità di _____ dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore, consegna in data odierna al Sig. _____, rappresentante legale della società _____ la porzione dell'unità immobiliare in intestazione come evidenziata sotto la lettera A nella planimetria allegata e le relative chiavi.

Con riferimento all'art. 4 dell'Avviso di asta con il presente Verbale la ditta _____ come sopra rappresentata, dà atto di aver preso in consegna la porzione di immobile in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con pertinenze, coerenze, servitù attive e passive e diritti di qualsiasi sorta, perché provveda all'esecuzione dei lavori di cui alla richiamata convenzione, costituendosi da questo momento custode del medesimo.

Riscontra altresì lo stato dei luoghi, l'elenco e lo stato degli arredi così come rappresentati nell'Allegato fotografico e descrittivo al presente verbale e lo stato di funzionalità degli impianti.

Si dà atto che le utenze sono promiscue con altri utenti e che la lettura dei contatori afferenti alle porzioni di unità immobiliare consegnate è la seguente:

Energia Elettrica POD

Gas PDR

Servizio idrico Codice utente

Venezia, ___/___/___

Per
Opere Riunite Buon Pastore
Dott. _____

Per

Dott. _____

Tutto ciò premesso, parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO.

Il *locatore* concede in locazione al *conduttore* il quale, senza riserva ed eccezione alcuna, accetta la porzione di unità immobiliare site in Venezia, Sestiere di Castello con accesso esclusivo dal portone a fianco del civico n. 77, disposta al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 94, facente parte dell'immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia al Foglio 16, Particella 3377 Zona censuaria 1, Categoria B1, Classe 3, Rendita: Euro 10.352,36.

A esatta identificazione di quanto concesso in locazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale in allegato (All. A).

La locazione è regolata dalle pattuizioni che seguono.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE - RINNOVO - DISDETTA - RECESSO.

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dal / / (_____) e pertanto cesserà il / / (_____).

2. Alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei)anni, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione dandone comunicazione almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo pec ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/78 e s.m.i., con preavviso di almeno mesi sei, da formularsi a mezzo pec ovvero mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

3. In mancanza di comunicazione nei modi e nei termini di cui al punto che precede, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per uguale periodo (/ / - / /).

4. È esclusa la possibilità di ulteriori rinnovi taciti oltre il primo, in considerazione della natura pubblica dell'ente proprietario e dell'obbligo di affidamento dei contratti secondo procedure di evidenza pubblica.

5. Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE.

1. Il canone di locazione è fissato in € _____ annui (_____/xx) da corrisondersi in rate mensili anticipate.

2. Il canone di locazione annua è calcolato secondo la seguente formula:

$$CLc = CLo - [(Ktot - Kres) / (6 + 6)]$$

dove:

CLc = canone di locazione annua;

CLo = canone locazione annua offerto;

Ktot = costo interventi obbligatori al netto di iva e ogni altro onere (max 68.000,00 euro);

Kres = valore interventi obbligatori non ammortizzato (tasso di ammortamento utilizzato 3%) al termine del contratto di locazione al netto di iva.

3. Il Conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione con rate mensili uguali e anticipate con valuta entro il giorno cinque del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.

4. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e

degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora.

5. Le Parti espressamente convengono che il ritardo nel versamento del canone, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi al tasso legale maggiorato di 3 punti a favore dell'IPAB a decorrere dalla data di scadenza per il pagamento del canone.

6. Al di fuori di quanto previsto al punto 2 che precede non saranno riconosciute al conduttore ulteriori somme a scapito del canone di locazione, ancorché afferenti a spese per lavori espressamente autorizzati in corso d'opera dal Locatore.

Alla conclusione dei lavori e a presentazione della relativa contabilità, qualora le spese finali degli stessi risultassero superiori all'importo massimo riconosciuto di € 68.000,00, il Conduttore si obbliga a cedere, senza pretesa alcuna di rimborso o indennizzo, le opere realizzate sull'immobile di proprietà dell'IPAB.

7. Il Conduttore non avrà diritto alcuno a rimborso e/o a riduzione del canone di locazione in relazione a successive e ulteriori opere di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile e degli impianti che andrà a eseguire in pendenza del contratto di locazione, nonché per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici funzionali all'ottenimento delle relative autorizzazioni da parte degli enti preposti.

8. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 4 - AGGIORNAMENTO ISTAT.

1. A decorrere dal secondo anno di locazione e per gli anni successivi il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente, senza che vi sia esplicita richiesta del Locatore, nella misura pari al 100 % della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – rilevata con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale.

2. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascuna annualità contrattuale, anche se la richiesta di pagamento dovesse essere formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

ART. 5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

1. La porzione di unità immobiliare viene concessa in locazione con obbligo e onere a carico del Conduttore della progettazione ed esecuzione dei lavori di ristrutturazione per l'adattamento dei locali suddetti a spazi espositivi.

2. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Locatore e, in caso di autorizzazione, la stessa è effettuata a cura e spese del Conduttore.

ART. 6 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO.

È fatto divieto al Conduttore, senza il consenso espresso del Locatore, di sublocare l'immobile, cederlo in comodato o a qualsiasi altro titolo a terzi, neppure parzialmente e gratuitamente, ovvero cedere il contratto di locazione fatta eccezione per i casi previsti per legge. In caso di trapassi e/o cessioni di attività tra privati e tra privati e società e tra società successivamente all'aggiudicazione del presente bando, il Conduttore dovrà prontamente informare per iscritto la proprietà di tale evenienza.

ART. 7 - ONERI ACCESSORI.

1. Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese

relative all'allacciamento delle utenze e le spese di gestione delle stesse, ivi comprese le utenze telefoniche e dati, connettività Internet, energia elettrica, acqua e gas, nonché quelle relative alla tassa sui rifiuti solidi urbani e all'IMU, gli eventuali oneri condominiali e ogni altra eventuale tassa presente e futura gravante sulla proprietà dell'immobile.

2. Qualora non sia possibile procedere ad allacci autonomi di una o più utenze, ottenuto l'assenso del Locatore si procederà a cura e oneri a carico del Conduttore a installare sub contatori per la lettura dei consumi e il Conduttore provvederà al rimborso dei consumi effettivi secondo la tariffa prevista nel contratto di fornitura di cui è titolare il Locatore e della parte di costi fissi e variabili diversi dal consumo, quali a titolo non esaustivo: oneri di sistema, oneri di dispacciamento, spese per il trasporto e la gestione del contatore, imposte e iva rimborsati al locatore in proporzione ai millesimi locati.

Allo stesso modo si procederà per il calcolo delle imposte, tasse ed eventuali oneri condominiali, per i quali si farà in ogni caso riferimento ai millesimi predisposti dal Locatore.

ART. 8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI.

1. Il Conduttore dichiara di ben conoscere la porzione di unità immobiliare oggetto del presente contratto, di trovarla adatta all'uso convenuto, costituendosi della medesima custode. Pertanto, egli ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile.

2. La porzione di unità immobiliare oggetto della locazione e gli impianti di qualsiasi genere presenti in detti locali sono consegnati al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con pertinenze, coerenze, servitù attive e passive e diritti di qualsiasi sorta. Pertanto, non si darà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione dei beni o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere i beni come conosciuti e accettati espressamente nella loro interezza.

3. Il Conduttore si obbliga a:

3.1. provvedere, a propria cura, rischio e oneri, compreso il pagamento di tutti gli oneri amministrativi, tecnici ed urbanistici, ai lavori di cui all'art. 2 dell'Avviso d'Asta pubblica in premesse richiamato, come meglio dettagliati nella relazione tecnica allegata allo stesso, e ad ogni altro intervento necessario per l'adeguamento e la messa a norma della porzione d'immobile locata e degli impianti tecnologici afferenti o necessari, all'ottenimento di concessioni, licenze, nulla osta e/o autorizzazioni agli effetti igienico – sanitari, di prevenzione incendi e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per le destinazioni d'uso compatibili a norma di legge della porzione di unità immobiliare. Gli stessi potranno essere eseguiti solo dopo esplicita autorizzazione e approvazione scritta dei relativi progetti esecutivi da parte dell'IPAB, e successiva autorizzazione degli enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni. Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei lavori il conduttore dovrà trasmettere all'IPAB le dichiarazioni di legge attestanti la conformità o rispondenza e le relative certificazioni delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché copia delle relative autorizzazioni, licenze, nulla osta e agibilità.

3.2. mantenere la porzione d'immobile, nel corso della locazione, in ottime

condizioni di manutenzione e conservazione, provvedendo a propria cura e spese sia all'ordinaria, sia alla straordinaria manutenzione dei locali e degli impianti ed eseguire le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 del Codice civile, compreso quanto previsto dall'art. 1610 del C.C. Il tutto senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB e con l'obbligo di sottoporre previamente gli interventi straordinari all'approvazione dell'IPAB.

3.3. rinunciare a ogni diritto sui lavori eseguiti per miglioramento o addizioni, in deroga a quanto previsto agli articoli 1592 co. 1 e 1593 del Codice civile.

3.4. corrispondere l'intero canone di locazione come calcolato all'art. 3 del presente contratto anche durante l'esecuzione di tali eventuali lavori di adeguamento di cui punto 4.2 che precede, nonché di ogni altro intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione eseguito in pendenza del contratto di locazione.

3.5 richiedere il preventivo consenso scritto del Locatore per ogni aggiunta o modifica, che alteri il carattere e la destinazione d'uso dei locali e ogni altra innovazione, che comporti modifiche strutturali.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA E DI SICUREZZA

L'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie o la mancata esecuzione dei lavori obbligatori in materia di sicurezza indicati nella relazione tecnica allegata all'Avviso d'asta in premessa e nel successivo progetto esecutivo produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile.

ART. 10 - GARANZIA.

1. Il Conduttore costituisce in favore dell'IPAB e consegna contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto una garanzia fideiussoria di € ____ pari a sei mensilità del canone di locazione, eseguibile a prima richiesta, rilasciata da _____, con rinuncia all'escussione del credito principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile e con divieto per il fideiussore di opporre eccezioni a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

2. In caso di rinnovazione tacita del contratto il Conduttore è obbligato a far pervenire al Locatore, entro il perentorio termine di tre mesi antecedenti la scadenza del contratto di locazione, una nuova fideiussione, che presenti le medesime caratteristiche della precedente.

3. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 11 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ E POLIZZE ASSICURATIVE.

1. Per patto espresso ed essenziale il Conduttore esonera l'IPAB da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'IPAB. Il Conduttore è diretto responsabile non solo di danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

2. A tale scopo il Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere vigente ed efficace per l'intera durata della Locazione:

a) polizza assicurativa "All Risks" in nome e per conto del proprietario e ad esso vincolata, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa verso il Locatore derivante dall'art. 1916 del C.C. per tutti i danni che possano derivare in qualche modo

all'immobile come ad esempio, a titolo non esaustivo: incendio, azione del fulmine, esplosione, scoppio, scoppio del gas e degli apparecchi a vapore e rottura degli impianti, guasti, fumo e vapori, atti vandalici, implosione, autocombustione, ecc., anche se provocati da colpa grave del Conduttore, ovvero da colpa grave dei dipendenti del Conduttore, a garanzia del valore di ricostruzione a nuovo di porzione di fabbricato e dei beni custoditi, prevedendo un valore di ricostruzione a nuovo delle porzioni di fabbricato e degli impianti di euro 768.000,00 (settecentosessantottomila/00);

b) polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi nell'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile, incluso il Locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, i clienti e il personale del Conduttore, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti, con un massimale minimo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) senza franchigia per i danni alle persone a copertura del caso di morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose e animali, in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile. La polizza include, altresì, i sinistri che dipendono direttamente dall'uso improprio dell'immobile e sue suppellettili e impianti, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti.

La suddetta polizza dovrà tenere indenne l'IPAB da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi quelli derivanti da errori di progettazione.

Copia di dette polizze sono consegnate al Locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto di locazione.

3. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 12 - DILIGENZA DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile.

ART. 13 - ACCESSI.

Il Conduttore dovrà consentire al Locatore o ai suoi incaricati, durante il periodo locativo, l'accesso alla porzione di unità immobiliare locata al fine di effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari.

ART. 14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il Conduttore dà atto con la sottoscrizione del presente contratto dell'avvenuta consegna da parte del Locatore di copia dell'attestazione di prestazione energetica relativa all'unità immobiliare ove insiste la porzione di immobile locata.

ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI ONERI E SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione del contratto, ivi comprese le imposte e le tasse, nonché quelle per sue eventuali rinnovazioni. La registrazione del presente contratto sarà effettuata dal Locatore. Le spese di registrazione sono invece ripartite giusta metà, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota entro 5 giorni dalla richiesta.

ART. 16 - MODIFICHE DEL CONTRATTO.

Qualunque modifica al presente contratto come ogni sua integrazione può aver luogo e può essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

ART. 17 - DATI PERSONALI.

Le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate, oralmente e prima della sottoscrizione del presente Contratto, le informazioni di cui all'articolo 13 del GDPR n. 2016/679/UE circa il trattamento dei dati personali conferiti per la sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto stesso e di essere a conoscenza dei diritti che spettano loro in virtù degli artt. 15 - 22 della citata normativa.

Le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

L'esecuzione delle attività contrattuali implica un trattamento di dati personali che Opere Riunite Buon Pastore si obbliga ad effettuare nel rispetto della normativa in materia vigente.

ART. 18 - COMUNICAZIONI - DOMICILIO.

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere in forma scritta e saranno considerate validamente effettuate: (i) in caso di comunicazione inviata per lettera raccomandata, al ricevimento della stessa e (ii) in caso di comunicazione via posta elettronica certificata, al ricevimento da parte del mittente della conferma dell'avvenuto ricevimento della comunicazione da parte del destinatario (anche tramite rapporto di trasmissione), inviate, in ogni caso, ai seguenti indirizzi:

- se al Locatore:

Opere Riunite Buon Pastore
San Polo 2123 - 30125 Venezia
Mail: opereriunitebuonpastore@pec.it

- se al Conduttore:

xxxxxx

xxxxxx

Pec: xxxxxxxxxx

ovvero agli indirizzi e/o ai numeri che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra per iscritto conformemente a quanto qui previsto.

Gli indirizzi sopra indicati costituiscono altresì il domicilio eletto dalle Parti ai fini di eventuali notificazioni giudiziarie.

ART. 19 - RINVIO E FORO COMPETENTE.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge 392/78 e s.m.i., dal Codice civile e dalla normativa vigente in materia. Per ogni controversia, nessuna esclusa, che dovesse insorgere in applicazione del presente contratto è competente il Foro di Venezia.

Letto, confermato e sottoscritto.
Venezia, *data della firma digitale*
Il Locatore

Il Conduttore

* * *

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del codice civile e ad ogni altro effetto di legge, le parti specificamente approvano i patti di cui:

ART. 3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE; ART. 5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; ART. 6 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO; ART. 7 - ONERI ACCESSORI; ART. 8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI; ART. 9 - OBBLIGAZIONI IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA E DI SICUREZZA; ART. 10 GARANZIA; ART. 11 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ E POLIZZE ASSICURATIVE; ART. 19 - RINVIO E FORO COMPETENTE

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, *data della firma digitale*

Il Locatore

Il Conduttore

ALLEGATO 6

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

OGGETTO: Procedura di gara per la concessione in locazione per l'utilizzo a spazio espositivo di porzione d'immobile posta al piano terra di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore con civico in sestiere Castello 77 iscritto al Catasto fabbricati del comune di Venezia, foglio 16, particella 3377 zona censuaria 1, categoria B1, classe 3, rendita: euro 10.352,36, superficie commerciale 94 mq (rif. deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 8 del 31 marzo 2025)

Il sottoscritto (*in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche*)

_____,
nato a _____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in _____,
in qualità di _____ della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____,
con sede legale a _____, in Via _____, n. _____, codice fiscale/partita IVA _____, Tel. _____, Fax _____, E-mail _____, PEC _____,

(*ovvero, in presenza di procura speciale*)

in qualità di procuratore del Sig. _____ nato a _____, il _____, nazionalità _____, codice fiscale _____, residente in _____, in forza di procura speciale costituita con atto notarile _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione di porzione dell'immobile urbano di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, sito in Venezia, Castello 77 iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, disposta al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 94.

Nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,

DICHIARA

(in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche)

(in caso di procura speciale effettuare le dichiarazioni per conto del sottoscrittore del contratto)

1) l'iscrizione alla CCIAA di _____ (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza) e che dal certificato risulta quanto segue:

- a) Denominazione/Ragione Sociale: _____;
C. F. e Partita IVA _____; data di iscrizione _____; luogo _____; n. di iscrizione _____;
- b) l'oggetto sociale è _____;
- c) i titolari, soci, legali rappresentanti e amministratori con poteri di rappresentanza sono *(precisare nome e cognome, data di nascita, carica e qualifica ricoperta, data della nomina e durata della carica)*: _____;

2) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;

3) che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s.m.i. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall' art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i. *(la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società)*;

4) di non avere in corso cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. *(la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società)*;

5) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, e che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

6) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, e non essere incorso, per altre ragioni, nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni *(la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società)*;

7) di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);

DICHIARA ALTRESÌ

1) di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, della porzione d'immobile oggetto del bando di gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale ed urbanistica, e di accettarlo esonerando l'IPAB da qualsiasi responsabilità al riguardo;

2) di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel bando di gara e di accettarle integralmente senza riserva alcuna e di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso bando;

3) di voler utilizzare l'immobile per sede espositiva;

4) che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della gara è il seguente: Via _____, Città _____ (___), Telefono _____, Fax _____, e-mail _____, PEC _____.

Luogo e Data _____

Firma

(del titolare o del legale rappresentante in caso di persona giuridica) ()*

(*) Allegare copia di un documento di identità in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i suoi dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I suoi dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo, potrà altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it

() ALLEGARE LA CAUZIONE PROVVISORIA**

(*) ALLEGARE EVENTUALE PROCURA SPECIALE, ORIGINALE O COPIA CONFORME**

ALLEGATO 7

OFFERTA ECONOMICA

OGGETTO: Procedura di gara per la concessione in locazione per l'utilizzo a spazio espositivo di porzione d'immobile posta al piano terra di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore con civico in sestiere Castello 77 iscritto al Catasto fabbricati del comune di Venezia, foglio 16, particella 3377 zona censuaria 1, categoria B1, classe 3, rendita: euro 10.352,36, superficie commerciale 94 mq (rif. deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 8 del 31 marzo 2025)

Il sottoscritto (*in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche*)

_____,
nato a _____, il _____, nazionalità
_____, codice fiscale _____, residente in
_____, in qualità di
_____ della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____, con
sede legale a _____, in Via _____, n. _____, codice
fiscale/partita IVA _____, Tel.
_____, Fax _____, E-mail
_____, PEC _____,

(*ovvero, in presenza di procura speciale*)

in qualità di procuratore del Sig. _____ nato a
_____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in
_____, in forza di
procura speciale costituita con atto notarile _____

CHIEDE

Di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione di porzione d'immobile urbano, sito in Venezia, Castello 77 iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, disposta al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 94,

E

Nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLA PORZIONE D'IMMOBILE, RISPETTO AL CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE POSTO A BASE DI GARA DI EURO 34.000 (eurotrentaquattromila),

OFFRE

la somma di euro _____,00 (*in lettere* euro _____/00).

E dichiara che l'offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal presente bando di gara.

Luogo e Data _____

Firma

(del titolare o del legale rappresentante in caso di persona giuridica) ()*

(*) Allegare copia di un documento di identità in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i suoi dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I suoi dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo, potrà altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it

Superfici Castello gara

Piano	Descrizione	Area	Riscaldamento			Illuminazione e Acqua		
			Aree Riscaldate da CT comune	Coefficiente dispersione /volume	Millesimi		Millesimi	
Piano Terra	CSSA Centro diurno	532,21						
Piano Terra	Centrale Termica	34,93						
Piano Terra	Chiesa	104,05	104,05	1	104,05	104,05	62,7560	
Piano Terra	Ingresso scale (parte comune)	35,66						
Piano Terra	Stanza contatori (parte comune)	9,78						
Piano Terra	Reception	20,06		1	0	0,0000	0,0000	
Piano Terra	Appartamenti Piano terra	107,62	107,62	1	107,62	107,62	64,9091	
Piano Terra	Ingresso Studentato Piccolo	18,24						
Piano Terra	Disbrigo bagno	13,18	13,18	1	13,18	13,18	7,9493	
Piano Terra	Ingresso Scale Studentato Grande	13,69						
Piano Primo	Uffici	80,61	80,61	1	80,61	80,61	48,6185	
Piano Primo	Ingresso scale (parte comune)	17,23						
Piano Primo	Alloggi SPRAR	215,78	215,78	1	215,78	122,0089	130,1440	
Piano Primo	Studentato Grande	441,40	441,40	1	441,4	249,5816	266,2228	
Piano Primo	Studentato Piccolo	142,62	142,62	1	142,62	80,6419	86,0188	
Piano Secondo	Studentato Piccolo	142,62	142,62	1,2	171,144	96,7703	86,0188	
Piano Secondo	Ca' dei Bimbi	325,18	325,18	1,2	390,216	220,6405	196,1267	
Piano Secondo	Ingresso scale (parte comune)	13,46						
Piano Secondo	Alloggi SPRAR	84,95	84,95	1,2	101,94	57,6401	51,2361	
		2353,27	1658,01		1768,56	1.000	1.658,01	1.000

AREA A

AREA B