

**COMUNE DI MARSALA SETTORE LL.PP. UFFICIO
PATRIMONIO**

CAPITOLATO D'ONERI

“AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, IN USO GRATUITO, A FAVORE DEI SOGGETTI DI CUI ALL’ART 48 COMMA 3 LETT C) DEL D.LGS 159/11 DI N. 4 BENI IMMOBILI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA, E ASSEGNATI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI MARSALA (TP).”

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente capitolato è l'assegnazione in uso gratuito e per fini sociali dei beni confiscati alla criminalità organizzata facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Marsala e non utilizzati per finalità istituzionali e/o abitativi a favore di soggetti privati, con riferimento alla Legge n. 575/ 65 e s.m.i.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

La concessione è rilasciata per un periodo non inferiore massimo di 15 anni.

La durata della concessione sarà modulata in relazione alle spese che l'assegnatario dovrà sostenere in base agli interventi manutentivi che gli immobili richiedono al fine del loro immediato utilizzo, poiché l'Amministrazione concederà gli immobili confiscati nello stato in cui li ha acquisiti al proprio patrimonio.

L'immobile sarà consegnato contestualmente alla stipulazione del contratto con apposito verbale che descriverà lo stato dei luoghi.

Il Concessionario solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali sia per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone e alle cose derivanti dallo stato di conservazione dell'immobile.

In ogni caso di cessazione del rapporto contrattuale, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile all'Amministrazione Comunale nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del Concessionario.

ART. 3 - DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO

Il concessionario non può concedere a terzi, , neanche parzialmente, salvo quanto previsto all’art 10 del *Regolamento per la destinazione e l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 27/08/2018, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto. La cessione si configura anche nel caso in cui il Concessionario sia incorporato in altro soggetto.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile e polizza di assicurazione incendio rischi civili ed agricoli aventi durata non inferiore alla durata della concessione;

- eventuale recupero strutturale, funzionale ed adeguamento a tutte le vigenti normative in materia, con interventi di manutenzione /ristrutturazione edilizia necessarie a rendere fruibili i beni concessi;
- l'avvio dell'attività, è posto a carico dell'aggiudicatario/concessionario, previo atto di assenso dell'Ente proprietario del bene concesso per la realizzazione della attività cui si è obbligato, il quale non avrà nulla a pretendere dal Comune per spese ed oneri conseguenti ad eventuali migliorie effettuate sugli immobili durante la gestione;
- eventuali modifiche e/o correttive catastali, presentazioni di documentazione tecnica/amministrativa per adempimenti di natura/regolarizzazione urbanistica, e/o di natura produttiva (SUAP) per l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta, etc ... per l'avvio della predetta attività, precisando a riguardo che le attività da svolgere devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente;
- l'obbligo di essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro
- obbligo dell'utilizzo, esclusivamente, per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale, per cui è vietato l'utilizzo del bene per scopi diversi;
- obbligo di non mutare l'attività e le finalità del progetto per il quale bene è stato concesso;
- obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- l'obbligo di dare avvio ai lavori in caso di ristrutturazione e/o avvio del progetto entro tre mesi dalla data di stipula della convenzione, a pena di decadenza (o motivando il ritardo inizio attività);
- l'obbligo di ultimare, entro un anno dalla consegna del bene, gli eventuali lavori di ristrutturazione dello stesso a pena di decadenza;
- l'onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione dei locali, nonché gli eventuali oneri condominiali anche straordinari;
- l'obbligo di trasmettere annualmente, con nota scritta, l'elenco dei soci e degli amministratori dell'Associazione ed a comunicare immediatamente ogni eventuale variazione;
- l'obbligo di trasmettere, annualmente, all'Ente copia dei bilanci relativi all'ultimo esercizio chiuso completi degli allegati di legge, che verranno inoltrati al competente Ufficio Ragioneria, al fine di verificare l'assenza di finalità di lucro;
- l'obbligo di trasmettere, annualmente, all'Ente, una relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti e la rispondenza tra l'attività espletata e quella dichiarata nella finalità e specificata nel bando;
- l'obbligo di collocare a propria cura e spesa nei beni concessi una targa sulla quale dovrà essere apposta, oltre allo stemma del Comune di Marsala in alto al centro, anche la seguente dicitura: "Bene confiscato alla criminalità organizzata", la denominazione del concessionario e l'attività che s'intende esercitare;
- l'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità, liberi da persone e da cose, salvo il deperimento d'uso, senza nulla a pretendere, in ordine alle migliorie apportate anche in caso di revoca anticipata per qualsiasi causa;
- l'obbligo di richiedere anticipatamente ed in tempo utile per consentire i necessari controlli, al Settore competente, l'autorizzazione ad ospitare altre associazioni od a partecipare a partenariati per attività che comportino l'uso del bene concesso, con la previsione che la mancata o tardiva richiesta di autorizzazione, potrà comportare, a titolo di sanzione, la revoca immediata della assegnazione del bene stesso;
- Obbligo di iscrizione all'Albo Comunale degli Enti del Terzo Settore.
- Obbligo di svolgere l'attività gratuitamente senza corrispettivo.

La violazione di anche uno degli obblighi di cui al presente articolo, potrà comportare la revoca della concessione.

È vietato al Concessionario, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni, far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti; tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose; esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso dell'Amministrazione Comunale e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte.

Sono a carico del Concessionario:

- a) l'apertura o il subentro nel contratto di utenza e gli oneri correnti per la fornitura dell'energia elettrica, di acqua e di tutte le utenze necessarie a seconda del bene oggetto della concessione;
- b) l'adeguamento degli impianti tecnologici, qualora quelli preesistenti non risultino funzionali all'attività svolta;
- c) l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto.

Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) devono rispondere alla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto al rispetto del Regolamento Condominiale dello stabile in cui l'immobile è inserito.

ART. 5 - REVOCA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

La concessione sarà revocata, previa comunicazione dell'avvio del procedimento, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito della struttura
- b) venire meno dell'adesione all'ipotesi progettuale presentata ovvero esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- c) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del Concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- d) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi della legge 575/ 65 e successive modifiche e integrazioni, la concessione;
- e) qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, il contratto o il bene oggetto di concessione;
- f) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Revocata la concessione, l'immobile dovrà essere acquisito alla piena disponibilità del Comune con le eventuali migliorie riportate, senza obbligo di indennizzo alcuno.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero coattivo d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

ART. 6 - MANUTENZIONE E SPESE ORDINARIE

Le riparazioni tutte, di cui all'art. 1609 del C.C., e la manutenzione ordinaria necessaria all'unità immobiliare concessa per tutta la durata del presente atto, sono a carico del Concessionario, così come ogni altra necessaria al buon funzionamento degli impianti, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale e senza pretendere indennità o rimborsi nel corso del rapporto contrattuale o al termine dello stesso.

L'A. C. ha facoltà di sostituirsi al Concessionario, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali oggetto del presente atto, anche se autorizzati dall'Amministrazione Comunale e funzionali alla messa a norma degli impianti o 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, 1592 e 1593 del C.C.. L'Amministrazione Comunale in ogni caso si riserva il diritto di pretendere la restituzione dell'immobile concesso nello stato di fatto in cui si trova al momento della restituzione.

Il Concessionario dovrà mettere a disposizione l'immobile per eventuali lavori che l'Amministrazione Comunale deciderà di effettuare in caso di acquisizione di finanziamenti comunali.

ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO - GARANZIE

Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione Comunale e verso i terzi dei danni causati, per colpa sua, da persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile concesso. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni e agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, l'Amministrazione Comunale ha il diritto di esigere il risarcimento della spesa per il ripristino delle parti asportate, danneggiate o ingombrate. Il Concessionario, rinunciando anche agli effetti dell'art. 1585 del C.C., esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere.

Il Concessionario non potrà in alcun caso esperire alcuna azione, né potrà far risalire all'Amministrazione Comunale, la responsabilità per eventuali furti nell'immobile concesso, e ciò per patto espresso.

Il concessionario dovrà inoltre presentare le polizze con adeguata copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile verso terzi, per danni conseguenti all'attività svolta.

ART. 9 - MODALITÀ DI UTILIZZO

Il Concessionario si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive.

Il Concessionario sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, e prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, eccetera. Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

ART. 10 - ONERI

La concessione dell'immobile è a titolo gratuito. Gli oneri pertinenti alle spese accessorie (acqua potabile, pulizia ed energia elettrica relativa alle parti comuni, tassa rifiuti, oneri condominiali, etc...) competono al Concessionario, che non potrà sospendere o ritardare per alcun motivo il pagamento agli enti erogatori.

ART. 11 – CONTROLLI

Il Comune di Marsala ai sensi dell'art 20 del *Regolamento* incarica Il Comando dei Vigili Urbani di verificare semestralmente la correttezza e regolarità dell'uso dei beni assegnati o concessi a titolo gratuito o lucrativo, riferendo al Sindaco le eventuali violazioni rilevate.

Il Concessionario è, altresì, tenuto a consentire l'espletamento di eventuali controlli da parte degli uffici prefettizi sull'effettivo utilizzo degli immobili.

ART. 12 - SPESE CONTRATTUALI - IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese e i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione del presente contratto, ivi comprese le imposte ed le tasse, se dovute, a esso relativo fino alla sua completa esecuzione, saranno per intero a carico del Concessionario.

ART. 13 - CONTROVERSIE

Agli effetti dell'esecuzione del contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: l'Amministrazione Comunale presso la sede del Palazzo Pubblici Uffici - Via Garibaldi;

il Concessionario presso i locali rispettivamente concessigli.

ART. 14- DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto si rinvia alle leggi, di cui al Codice di Procedura Civile e al *Regolamento per la destinazione e l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 27/08/2018 e alle *Linee guida dell'Amministrazione per la destinazione degli immobili confiscati alla criminalità organizzata, assegnati al Comune di Marsala o restituiti allo stesso dal beneficiario*, approvate con Deliberazione Giunta Municipale n. 35 del 13/02/2020

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Concessionario