

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

**CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO DEI BENI DI
PROPRIETÀ COMUNALE**

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente capitolato è l'assegnazione dei beni immobili comunali alle Associazioni o Enti vari non aventi fini di lucro, ai sensi del Regolamento Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 134 del 26/11/2010.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

La concessione è rilasciata per un periodo non inferiore a 6 anni fino ad un massimo di 19 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 comunali nello stato in cui si trovano.

L'immobile sarà consegnato contestualmente alla stipulazione del contratto-convenzione 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-CONVENZIONE

Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto-convenzione. 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:

- a) l'obbligo dell'utilizzo del bene concesso per la sola realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale e dell'eventuale ristrutturazione dello stesso qualora previsto in progetto;
- b) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile;
- c) l'obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività progettuali e di ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- d) l'obbligo di essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- e) l'obbligo di informare immediatamente l'Amministrazione Comunale (Ufficio Patrimonio) in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- f) l'obbligo di mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- g) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, ivi comprese le spese per la messa a norma dei locali e per l'adeguamento dei medesimi alle



attività progettuali la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale;

- h) l'onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione dei locali;
- l) l'obbligo di trasmettere annualmente l'elenco dei soci, degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sui beni concessi e a comunicare immediatamente ogni eventuale variazione;
- m) l'obbligo di trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale copia dei bilanci concernenti l'ultimo esercizio chiuso completi degli allegati di legge, e una relazione dettagliata sull'attività svolta, dalla quale si evincano i risultati raggiunti;
- n) l'obbligo di restituire i beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- o) l'obbligo di esporre nei beni concessi una o più targhe di dimensioni 30x60 cm di metallo color bianco con la scritta rossa sulla quale dovrà essere apposta, oltre allo stemma del Comune di Marsala in alto al centro, e il numero di concessione, anche la seguente dicitura: "*Bene del patrimonio del Comune di Marsala*".

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 - DECADENZA E REVOCA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento.

È pronunciata la decadenza della concessione e risolto *ipso iure* il contratto-convenzione, previa diffida a provvedere / adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito per la 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) scioglimento del soggetto concessionario o sua accertata procedura in atto;
- d) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;
- e) inosservanza da parte del Concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempienza agli obblighi previsti dal contratto-convenzione.

La concessione inoltre sarà revocata, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, nei seguenti casi:



a) qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, il contratto-convenzione o il bene oggetto di concessione;

b) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Pronunciata la decadenza o revocata la concessione, l'immobile dovrà essere acquisito alla piena disponibilità del Comune con le eventuali migliorie riportate, senza obbligo d'indennizzo alcuno.

Nel caso d'inottemperanza dei termini e dei modi indicati prima, 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 portare a termine 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) competono al Concessionario, che non potrà sospendere o ritardare per alcun motivo il pagamento agli enti erogatori.

ART. 11 - CONTROLLI

Il Comune di Marsala potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del funzionamento dell'attività sia per la permanenza a carico del Concessionario delle disposizioni contenute nel Regolamento comunale, approvato con delibera di .C. C. n. 134 del 26/11/2010 e nell'atto di concessione, a titolo gratuito dell'immobile. A tal fine il Comune di Marsala potrà disporre, effettuare ispezioni, accertamenti d'ufficio e richiesta documenti e certificati ritenuti necessari.

ART. 12 - PENALI

Salvo le più gravi conseguenze previste dal presente capitolato, per ogni inadempimento agli obblighi derivanti dalla convenzione sarà applicata una penale. In particolare:

- a) per inosservanza agli obblighi di cui all'art. 4, nonché agli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria di cui agli artt. 6 e 7 verrà applicata una penale di €. 600,00 per singola violazione;
- b) per grave compromissione dell'igiene verrà applicata una penale di €. 300,00;
- c) per le violazioni delle modalità di utilizzo di cui all'art. 9 verrà applicata una penale di €. 600,00;
- d) per ogni altro inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione e non previsti nel precedente elenco verrà applicata una penale di €. 200,00.

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI - IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione della presente convenzione, ivi comprese le imposte e le tasse, se dovute, a essa relative fino alla sua completa esecuzione, saranno per intero a carico del Concessionario.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Agli effetti dell'esecuzione della presente convenzione 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. 15 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non contemplato nella presente convenzione, si rinvia alle leggi, di cui al Codice di Procedura Civile e al regolamento vigente.

Letto, approvato e sottoscritto.



A norma e per gli effetti dell'art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione e di approvare espressamente le seguenti clausole:

art. 3 "Divieto di cessione del bene e del contratto-convenzione",

art. 4 " Obblighi del Concessionario",

art. 5 "Decadenza e revoca del rapporto contrattuale ",

art. 12 "Penali".

Il Concessionario

