



CITTÀ DI COPERTINO

PROVINCIA DI LECCE
Tel. 0832/938311- Fax 0832/933522

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED OO.PP
SETTORE URBANISTICO

CAPITOLATO D’ONERI PER LA CONCESSIONE IN USO A TITOLO GRATUITO EX ART. 48 DEL D.LGS. N. 159 DEL 6 SETTEMBRE 2011, “CODICE ANTIMAFIA” A FAVORE DI SOGGETTI PRIVATI DI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA’ ORGANIZZATA.

ART. 1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente capitolato è la concessione in uso a titolo gratuito e per fini sociali dei beni confiscati alla criminalità organizzata facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Copertino e non utilizzati per finalità istituzionali.

ART. 2

DURATA DELLA CONCESSIONE IN USO A TITOLO GRATUITO E CONSEGNA

La concessione in uso a titolo gratuito è rilasciata per un periodo non superiore a 6 anni ai sensi dell’ex art. 14 del D.P.R. 296/2005, dalla data di sottoscrizione della Convenzione.

Potrà essere valutata l’opportunità in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, per una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni.

Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche nell’ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

Su motivata richiesta del Concessionario, previa valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale della permanenza e dell’attualità di tutti i requisiti di assegnazione iniziali e di un nuovo progetto gestionale esteso all’intero periodo di proroga, la concessione è rinnovabile, prima della scadenza, per un ulteriore periodo pari a quello scaduto, fermo restando il limite massimo dei 19 anni complessivi in relazione all’entità dei lavori di ristrutturazione effettuati o da effettuarsi sul bene immobile in concessione in uso a titolo gratuito. In ogni caso, alla scadenza della concessione non competerà al Concessionario alcuna indennità e/o rimborso di qualsiasi genere e natura.

La durata della concessione in uso a titolo gratuito sarà modulata tenendo conto di quanto argomentato in sede di offerta progettuale. Pertanto, la Commissione valutatrice – in base agli elementi forniti in fase di proposta progettuale circa il rapporto durata progettuale/attività manutentive ed investimenti – potrà accogliere la richiesta temporale avanzata dal soggetto istante, ovvero rimodularla.

Alla scadenza della concessione non competerà al concessionario alcuna indennità e/o rimborso di qualsiasi genere e natura.

La durata della concessione sarà infatti 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 verrà consegnato contestualmente alla stipula 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, questa 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 in uso a titolo gratuito, né cedere a terzi, a qualunque titolo la convenzione neanche nel caso in cui il Concessionario venga incorporato in altro soggetto.

È invece possibile, in funzione della specificità delle singole proposte progettuali pervenute all'Amm.ne Com.le, che l'Ente stabilisca di concedere l'uso di parti dell'immobile a più di un soggetto, con obbligo di condivisione degli spazi comuni e di compartecipazione alle spese secondo modalità che saranno meglio disciplinate nelle rispettive convenzioni d'uso

ART. 4

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- a) utilizzo del bene affidato per la sola realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- b) stipula di apposita polizza assicurativa per responsabilità civile ad immediata escussione, dietro semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione;
- c) acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività progettuali e per gli eventuali interventi di ristrutturazione;
- d) essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- e) informazione immediata nei confronti dell'Amministrazione Comunale in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- f) inalterabilità della destinazione del bene concesso;
- g) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria 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 generali e di tutte le utenze necessarie alla gestione dei locali;
- i) volturazione immediata, a partire dalla data di assegnazione del bene, delle utenze elettriche, idriche etc ...
- j) trasmissione annuale dell'elenco dei soci, degli amministratori e del proprio personale impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sui beni concessi e comunicazione immediata di ogni eventuale variazione;

k) trasmissione annuale all’Amministrazione Comunale della copia del bilancio relativo all’ultimo esercizio chiuso completo degli allegati di legge, nonché di una relazione dettagliata sull’attività svolta, dalla quale si evincano i risultati raggiunti;

l) restituzione dei beni nella loro integrità;

m) esposizione sul bene concesso di una o più targhe recanti lo stemma del Comune di Copertino, il numero di concessione e la dicitura: “Bene del patrimonio del Comune di Copertino confiscato alla criminalità organizzata”;

n) analoga forma di pubblicità sarà adottata per quanto possibile sulla carta intestata del Concessionario in affiancamento all’indicazione della sede operativa, oppure su locandine, manifesti e brochure che dovessero essere diffusi in occasione di eventi, convegni, giornate di promozione/sensibilizzazione, ecc.

È vietato al Concessionario, senza preventivo consenso scritto da parte dell’Amministrazione Comunale e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni, intervenire – anche a proprie spese - sui locali e sugli impianti in essi esistenti, nonché esporvi cartelli, insegne o scritte di natura equivoca o lesiva del comune senso del pudore.

È fatto espresso divieto di sfruttamento pubblicitario del bene concesso, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

Sono a carico del Concessionario:

- l’attivazione 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 all’utilizzo del bene;
- l’adeguamento specifico degli impianti tecnologici, se necessario ovvero qualora quelli preesistenti non risultino del tutto funzionali all’attività svolta;
- l’eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni con opere ausiliarie che si rendessero necessarie in relazione alla specificità dell’attività prevista dal progetto.

Gli interventi di cui ai due punti precedenti dovranno essere preventivamente ed espressamente autorizzati dall’Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto al rispetto del decoro dello stabile in cui l’immobile è inserito.

ART. 5

DECADENZA DAL RAPPORTO CONTRATTUALE

Oltre che per scadenza naturale, la concessione in uso a titolo gratuito può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento. Viene 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) Qualora il Concessionario non provveda ad avviare la attività istituzionale all’atto della consegna dell’immobile o, comunque, entro i termini massimi obbligatoriamente pattuiti con il Comune per l’esecuzione di eventuali lavori di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria riguardanti l’immobile affidato;
- b) mutamento dell’uso pattuito per la struttura;
- c) venire meno dell’adesione all’ipotesi progettuale presentata ovvero esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell’Amministrazione Comunale;
- d) scioglimento del soggetto Concessionario o sua accertata procedura in atto;

- e) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;
- f) inosservanza da parte del Concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempienza agli obblighi previsti dalla convenzione;
- g) inosservanza dell'obbligo di tempestiva comunicazione al Comune di qualsiasi variazione della compagine sociale e/o del personale da impiegare nell'attività.
- h) inosservanza da parte del Concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempienza agli obblighi previsti dal contratto-convenzione.

La concessione in uso a titolo gratuito inoltre sarà dichiarata decaduta, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, nei seguenti casi:

- i) 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;
- j) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi della D. Lgs. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, il concessione;
- k) 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;
- l) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente Concedente, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- m) qualora il concessionario non provveda alla corresponsione degli oneri condominiali ordinari;
- n) qualora il concessionario non provveda ad eseguire la manutenzioni ordinarie , nonché le manutenzioni straordinarie/ristrutturazioni eventualmente previste entro i termini pattuiti nella convenzione .

Pronunciata la decadenza dalla 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.

ART. 7

MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali concessi resteranno, tutti indistintamente, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente, senza che questo sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II° comma), 1592 e 1593 del C.C.. L'Amministrazione Comunale in ogni caso si riserva il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata. Il Concessionario dovrà mettere a disposizione l'immobile per eventuali lavori che l'Amministrazione Comunale deciderà di effettuare in caso di acquisizione di finanziamenti.

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 della cosa concessa. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, l'Amministrazione Comunale ha il diritto di esigere la rifusione della spesa, eventualmente anticipata in danno, 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 ed 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 copertura assicurativa non inferiore ad € 500.000,00, i rischi di responsabilità civile verso terzi, nonché 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, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, eccetera.

Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

Il Concessionario si impegna a consentire nei locali assegnati iniziative concernenti l'attività di c.d. antimafia sociale in cui l'Amministrazione Comunale è partner.

ART. 10

ONERI

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

Del pari gli oneri sono a carico del Concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

ART. 11

CONTROLLI

Il Comune di Copertino potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del funzionamento dell’attività sia per la permanenza a carico del Concessionario dei requisiti di legge per la permanenza della concessione a titolo gratuito dell’immobile. A tal fine il Comune di Copertino potrà disporre ed effettuare ispezioni, accertamenti d’ufficio e richiesta documenti e certificati ritenuti necessari. Il Concessionario è, altresì, tenuto a consentire l’espletamento di eventuali controlli da parte degli uffici prefettizi in relazione all’effettivo utilizzo degli immobili.

ART. 12

PENALI E SANZIONI

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

1. 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;
2. per grave compromissione dell’igiene verrà applicata una penale di €. 300.00;
3. per le violazioni delle modalità di utilizzo di cui all’art. 9 verrà applicata una penale di €. 600.00;
4. per ogni altro inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione e non previsto nel precedente elenco verrà applicata una penale di € 200,00 per ogni inadempimento
5. alternativamente, nel caso di mancato avvio , ingiustificata interruzione, cambiamento dell’attività istituzionale prefissata del concessionario lo stesso:
 - 5.1. non potrà più partecipare a nuove procedura per l’affidamento a titolo gratuito ad enti senza scopo di lucro di immobili del Comune di Copertino;
 - 5.2. sarà destinatario di apposita segnalazione negativa al Registro Unico del Terzo Settore di cui all’art. 45 del D. Lgs. 117/2017.

In caso di applicazione di penali per almeno tre violazioni, l’Amministrazione si riserva la facoltà di contestare la decadenza della concessione.

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte dell’Amministrazione Comunale, pena la decadenza dalla concessione.

ART. 13

SPESE CONTRATTUALI – IMPOSTE E TASSE

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

ART. 14

CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del contratto convenzione, il foro competente in via esclusiva sarà quello di Lecce.

ART. 15

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non contemplato nella presente convenzione si rinvia alle leggi e ai regolamenti vigenti, nonché agli usi e consuetudini vigenti in materia di concessione di beni immobili.