



Comune di Monteroni di Lecce

Provincia di Lecce

\*\*\*\*\*

## CAPITOLATO D'ONERI

**AVVISO PUBBLICO** per l'individuazione di un soggetto con cui attuare la co-progettazione per il *Progetto di riqualificazione, adeguamento alle norme di sicurezza, riuso e rifunzionalizzazione dell'immobile confiscato alla mafia sito alla C.da P.Centonze in agro di Monteroni di Lecce, da destinare a laboratorio sociale per soggetti a rischio, e a cui affidare la gestione del bene confiscato al fine della partecipazione al Bando della Regione Puglia "Dal bene confiscato al bene riutilizzato: strategie di comunità per uno sviluppo responsabile e sostenibile"*.

### ART. 1

#### **OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto del presente capitolato è l'individuazione dei soggetti con cui porre in essere la co-progettazione e a cui successivamente, in caso di esito positivo al finanziamento, affidare in concessione d'uso a titolo gratuito e per fini sociali tali beni immobili.

### ART. 2

#### **DURATA DELLA CONCESSIONE IN USO A TITOLO GRATUITO E CONSEGNA**

La concessione è rilasciata per un periodo di **cinque anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile. A richiesta del concessionario, previa valutazione da parte della Amministrazione Comunale della permanenza e dell'attualità di tutti i requisiti di assegnazione iniziali, la concessione è rinnovabile, prima della scadenza, per un ulteriore periodo pari a quello scaduto.

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

L'immobile, al collaudo delle opere eseguite in caso di finanziamento da parte della Regione Puglia, verrà consegnato 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 DELLA 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.

### ART. 4

#### **OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- a) fornire tempestivamente al progettista le informazioni utili e necessarie all'elaborazione dei livelli di progettazione definitiva e esecutiva finalizzata alla candidatura all'Avviso pubblico denominato "dal Bene confiscato al Bene riutilizzato", indetto dalla Regione Puglia per l'assegnazione di finanziamenti volti al recupero di tali beni immobili con scadenza al 31/06/2021.
- b) successivamente, in caso di finanziamento, utilizzo del bene eventualmente affidato per la sola realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- c) stipula di apposita polizza assicurativa per responsabilità civile non inferiore ad € 500.000,00 ad immediata escussione, dietro semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione;
- d) acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività progettuali e per gli eventuali interventi di ristrutturazione;
- e) essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- f) informazione immediata nei confronti dell'Amministrazione Comunale in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- g) mantenimento inalterato della destinazione del bene concesso;
- h) onere delle spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- i) onere delle spese di tutte le utenze necessarie alla gestione dei locali;
- j) volturazione immediata, a partire dalla data di assegnazione del bene, delle utenze elettriche, idriche etc ...
- k) 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;
- l) 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;
- m) restituzione dei beni nella loro integrità;
- n) esposizione sui beni concessi di una o più targhe dove saranno apposti:  
lo stemma del Comune di Monteroni di Lecce, il numero di concessione, gli estremi del finanziamento e la dicitura: "Bene del patrimonio del Comune di Monteroni di Lecce confiscato alla criminalità organizzata".

È vietato al Concessionario, senza preventivo consenso scritto da parte 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 nonchè esporre cartelli, insegne o scritte.

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

E' 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;

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

## **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 risolta ipso iure la convenzione, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) non provveda ad avviare l'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 riguardanti l'immobile affidato;
- b) mutamento dell'uso pattuito per l'utilizzo dell'immobile;
- c) venir 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.

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

- 1) 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 elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- 2) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione, ai sensi della D. Lgs. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni;
- 3) 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;
- 4) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- 5) qualora il concessionario non provveda alla corresponsione degli oneri condominiali ordinari;
- 6) qualora il concessionario non provveda ad eseguire la manutenzione ordinaria, nonché le manutenzioni eventualmente previste entro i termini pattuiti nella convenzione.

Pronunciata la decadenza dalla concessione, l'immobile dovrà essere acquisito nella 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 essere avviata.

## **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 della concessione, sono a carico del Concessionario, così come ogni altro intervento necessario 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**

### **INTERVENTI MIGLIORATIVI**

Gli interventi migliorativi 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 di manutenzione straordinaria 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 da egli causati, da persone da lui dipendenti o autorizzate, da cause fortuite e da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti anche 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 o danneggiate. 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 fornire polizza assicurativa non inferiore ad € 500.000,00 per la copertura di rischi di responsabilità civile verso terzi, nonché per danni conseguenti dall'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 le parti comuni in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro. Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che gli dovessero essere contestate.

#### **ART. 10**

##### **ONERI**

La concessione in uso dell'immobile è a titolo gratuito. Gli oneri pertinenti alle spese accessorie (acqua potabile, fogna, pulizia e energia elettrica relativa alle parti comuni) competono al Concessionario, che non potrà sospendere o ritardarne per alcun motivo il pagamento agli enti erogatori. Del pari sono a carico del Concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria. In ogni caso il soggetto selezionato non potrà richiedere alcun compenso per l'attività di co-progettazione consistente nella mera fornitura di informazioni al progettista incaricato per la progettazione definitiva e esecutiva.

#### **ART. 11**

##### **CONTROLLI**

Il Comune di Monteroni di Lecce potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del funzionamento dell'attività progettuale sia per la permanenza a carico del Concessionario dei requisiti di legge necessari per la gestione dell'immobile. A tal fine il Comune di Monteroni di Lecce 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 verranno applicate le seguenti penali:

1. € 600.00 per singola violazione, per inosservanza degli obblighi di cui all'art. 4, nonché di quelli connessi alla manutenzione ordinaria di cui agli artt. 6 e 7;

2. € 300,00 per grave compromissione dell'igiene;
3. €. 600.00 per le violazioni delle modalità di utilizzo di cui all'art. 9;
4. € 200,00 per ogni inadempimento concernente gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e non previsto nel precedente elenco;
5. nel caso di mancato avvio, ingiustificata interruzione, cambiamento dell'attività istituzionale prefissata da parte del concessionario lo stesso:

5.1. non potrà partecipare a nuove procedure della medesima tipologia di affidamento oggetto del presente capitolato;

5.2. sarà destinatario di apposita segnalazione 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 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 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 qualsiasi contestazione insorta nell'esecuzione degli obblighi previsti dalla convenzione, il foro competente in via esclusiva sarà quello di Lecce.

### **ART. 15**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non contemplato nel presente capitolato è fatto rinvio alle leggi e ai regolamenti, nonché agli usi e consuetudini vigenti in materia di concessione di beni immobili.