

ALLEGATO B - CAPITOLATO D'ONERI.

AVVISO PUBBLICO 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, DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MELITO DI NAPOLI, SITI AL VIALE DELLE GINESTRE N.16 – PARCO MARGHERITA – FABBRICATO A – IN NCEU AL F. 2 PARTICELLA 1021

- SUB 5 - abitazione – cat. A/2 - e SUB 16 – box cat. C/6 - (BENE 1);
- SUB 7 - abitazione – cat. A/2 - e SUB 17 – box cat. C/6 - (BENE 2).

IMMOBILI TRASFERITI AL COMUNE DI MELITO DI NAPOLI CON PROVVEDIMENTI ANBSC N.27496 DEL 20/06/16 E N.44355 DEL 20/10/16.

ART. 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE. Oggetto del presente capitolato d'oneri è la concessione in uso a titolo gratuito e per finalità sociali dei beni confiscati alla criminalità organizzata facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Melito di Napoli (*non utilizzati per finalità istituzionali*) a favore di soggetti privati e associazioni come prescritto dalla legislazione antimafia.

ART. 2. DURATA DELLA CONCESSIONE IN USO A TITOLO GRATUITO E CONSEGNA. La concessione è rilasciata per un periodo massimo di 10 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto dovrà redigersi tra le parti apposito verbale di consegna e consistenza dell'immobile. È prevista la facoltà di rinnovo, previa valutazione positiva da parte del Comune e comunque secondo il limite temporale massimo previsto per legge in tema di concessioni di valorizzazione, della progettualità avviata, e da avviare, e delle connesse ragioni di pubblico interesse. L'immobile verrà consegnato contestualmente alla stipula del contratto-convenzione (Allegato D), con apposito verbale che ne descriverà lo stato dei luoghi. Il Concessionario solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, nessuna esclusa, 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 esclusivo 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. La concessione si configura anche 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) utilizzo del bene affidato per la sola realizzazione delle attività di cui alla proposta progettuale e dell'eventuale ristrutturazione degli spazi qualora prevista in progetto;
- b) di stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile;
- c) di acquisire tutte le eventuali autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività progettuali e di ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- d) di essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- e) di informare immediatamente l'Amministrazione Comunale (IV - Settore - Beni Confiscati) e l'Autorità Giudiziaria in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- f) di mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- g) l'onere di tutte le 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;
- i) 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;
- j) di trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale copia del bilancio relativo all'ultimo esercizio chiuso completo degli allegati di legge, nonché una relazione dettagliata sull'attività svolta, dalla quale si evincano i risultati raggiunti;
- k) di restituire i beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- l) 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 Melito di Napoli in alto al centro, ed il numero di concessione, anche la seguente dicitura: "Bene del patrimonio del Comune di Melito di Napoli, confiscato alla criminalità organizzata";
- m) della promozione originale del territorio comunale, di inserire nel materiale divulgativo relativo ad ogni attività posta in essere attraverso l'uso del bene, e per le finalità previste, lo stemma del Comune di Melito di Napoli in alto al centro e nel caso avvenga la produzione o lavorazione di beni artigianali in laboratorio (es: ceramiche, vasi, et simili) l'obbligo di inserire nelle confezioni anche la dicitura: "Prodotti provenienti dal riutilizzo di beni del Comune di Melito di Napoli confiscati alla criminalità organizzata";

n) spese ed oneri condominiali.

È vietato al Concessionario, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessione, 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 concessione prescritte.

È fatto espresso divieto di sfruttamento pubblicitario e lucrativo 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 a seconda del bene oggetto della concessione;
- l'adeguamento degli impianti tecnologici, qualora quelli preesistenti non risultino funzionali all'attività svolta;
- l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto.

Gli interventi di cui agli ultimi tre punti dovranno rispondere alla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

L'effettiva assegnazione del bene avverrà a conclusione dell'iter amministrativo attivato con Determina n.266 del 14/04/2022 ovvero a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art.14 del DPR n.380/2001 e smi. A prescindere della necessità di effettuare eventuali lavori edili o meno, il concessionario dovrà presentare a sue cure e spese, entro 60 giorni dal verbale di consegna, presso lo sportello di Edilizia Privata (Settore I) del comune di Melito di Napoli, una procedura SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

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) il concessionario 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 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 e formale autorizzazione dell'Amministrazione

Comunale;

d) scioglimento del soggetto Concessionario (inteso anche come soggetto mandatario nel caso di Associazioni Temporanee di Scopo o Accordi di Partenariato) 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 dal contratto-convenzione.

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

g) 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;

h) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, la concessione;

i) 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;

j) qualora dovessero sopravvenire cause che determinino per il concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

k) qualora il concessionario non provveda ad eseguire le 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.

ART. 6. MANUTENZIONE E SPESE ORDINARIE. Le riparazioni tutte, di cui all'art. 1609 del Codice Civile e la manutenzione ordinaria necessaria all'unità immobiliare, concessa per tutta la durata del presente atto, sono a carico esclusivo del Concessionario, così come ogni altra spesa 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 Codice Civile. 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 danneggiamenti per cause di forza maggiore e/o eventi atmosferici straordinari dell'immobile concesso, e ciò per patto espresso. Il Concessionario dovrà, inoltre, presentare la polizza con copertura assicurativa per responsabilità civile per un massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (Euro unmilione/00), per la copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi, nonché per danni conseguenti all'attività svolta all'interno del bene.

Il Concessionario si impegna a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di concessione, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicurative ai fini di garantire:

- 1) la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili agli immobili, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 1.000.000,00 (unmilione/00) per sinistro;
- 2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione degli immobili con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 Codice Civile con valore da assicurare pari ad € 1.000.000,00 (un milione/00) per sinistro.

Il concessionario dovrà depositare copia delle polizze presso il Comune all'atto della stipula, con esibizione annuale della quietanza relativa al pagamento del premio. Il concessionario non potrà esercitare alcuna attività nell'eventuale periodo di non copertura assicurativa.

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 tutte le iniziative concernenti l'attività di c.d. Antimafia Sociale. Altresì il Concessionario dovrà mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale il bene concesso, per il preminente interesse pubblico e per lo svolgimento di attività istituzionali, almeno ulteriori 30 giorni totali annui anche non consecutivi, previa – in ogni caso - richiesta dell'Ente concedente.

ART. 10. ONERI. La concessione in uso dell'immobile è a titolo completamente gratuito, come prevede la legislazione antimafia. 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 sono a carico del Concessionario gli oneri condominiali, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

ART. 11. CONTROLLI. Il Comune di Melito di Napoli 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 Melito di Napoli potrà disporre ed effettuare ispezioni, accertamenti d'ufficio e richiesta documenti e certificati ritenuti necessari. Fatte salve le competenze degli organi statuali, provinciali e regionali in relazione ai controlli di legge, l'Amministrazione comunale, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento delle obbligazioni oggetto di concessione, si riserva il diritto di compiere ispezioni e controlli che ritenga a suo insindacabile giudizio opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività di valorizzazione, nonché il rispetto degli oneri di pulizia e manutenzione degli immobili e di quanto definito nel presente capitolato. In proposito l'Amministrazione Comunale ha diritto in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare gli immobili (locali, impianti, attrezzature, ecc.), verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e gli eventuali danni causati ai beni presi in consegna dal concessionario stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione. Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste. L'Amministrazione comunale si riserva di

eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti delle strutture. Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno contestate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro un congruo termine dalla data di ricezione della comunicazione, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione. Se entro il termine assegnato, il concessionario non adempirà a quanto richiesto ovvero non fornirà alcuna motivata giustificazione, ovvero qualora le stesse non fossero ritenute accoglibili, l'Amministrazione comunale applicherà le penali previste dal presente capitolato, fatta salva, in casi di urgenza, la facoltà di provvedere d'ufficio addebitandone la relativa spesa in danno al concessionario.

Il Concessionario è, altresì, tenuto a consentire l'espletamento di eventuali controlli da parte degli uffici prefettizi e della Polizia Locale 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 Euro 600,00 per singola violazione;
2. per grave compromissione dell'igiene verrà applicata una penale di Euro 300,00;
3. per le violazioni delle modalità di utilizzo di cui all'art. 9 verrà applicata una penale di Euro 600,00;
4. per ogni altro inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione e non previsto nel precedente elenco verrà applicata una penale di Euro 200,00 per ogni inadempimento;
5. alternativamente, nel caso di mancato avvio delle attività, 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 Melito di Napoli;
 - 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 Napoli.

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

ART.16. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Responsabile del Procedimento è l'arch. Nicola Manganiello Responsabile del IV Settore.

Recapito email: lavoripubblici@comune.melito.na.it

Recapito telefonico: 081-2386243

Il Responsabile del Procedimento si avvarrà del supporto tecnico di dipendenti con qualifica tecnica del Settore IV e I (Urbanistica) e del Settore VI (Polizia Locale).