



COMUNE DI BARI

COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE PATRIMONIO

**CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO DI BENI IN APPLICAZIONE DEL
REGOLAMENTO SUI BENI COMUNI – D.C.C. N. 20/2015.**

ART. 1

OGGETTO

Oggetto del presente capitolato è l'accordo di collaborazione per la cura e rigenerazione dei beni immobili indicati analiticamente nell'Avviso facenti parte del patrimonio del Comune di Bari, non utilizzati per finalità istituzionali, con i soggetti privati.

ART. 2

DURATA DELL'ACCORDO E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL BENE

La durata dell'accordo non potrà essere superiore ad anni 6, la medesima sarà modulata, oltre che in base alla realizzazione del progetto, in relazione alle spese che l'assegnatario dovrà sostenere in merito agli interventi manutentivi che gli immobili richiedono al fine del loro immediato utilizzo, poiché l'Amministrazione concederà gli immobili nello stato in cui li ha acquisiti al proprio patrimonio.

Limitatamente al lotto n. 10, la durata dell'accordo non potrà essere superiore ad anni 3, salvo rinnovo di ulteriori 3 anni, ferme restando le prescrizioni di cui al comma precedente.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dall'accordo e riprendere in consegna il bene qualora sopravvengano preminenti motivi di interesse generale.

L'immobile verrà consegnato contestualmente alla stipula dell'accordo con apposito verbale che descriverà lo stato dei luoghi, previo sopralluogo obbligatorio all'atto della partecipazione, senza possibilità di pretesa alcuna da parte dell'assegnatario.

Il Contraente accetta l'immobile nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna sollevando 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 Contraente 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 dello stesso Contraente.

ART. 3

DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE

L'aggiudicatario non può cedere a terzi, neanche parzialmente il bene oggetto di accordo di collaborazione.

ART. 4

OBBLIGHI DEL CONTRAENTE

Sono a carico del Contraente i seguenti obblighi e/o oneri:

- a) l'obbligo dell'utilizzo del/i bene/i affidato/i per la sola realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale e dell'eventuale ristrutturazione degli spazi qualora prevista in progetto;
- b) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile nei confronti dei terzi e per l'attività svolta;
- c) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per danni all'immobile scaturenti da incendio, scoppio e fenomeni elettrici secondo il massimale che l'Amministrazione indicherà in sede di sottoscrizione dell'accordo;
- 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 (Ripartizione Patrimonio) in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- f) l'obbligo di conservare inalterata la destinazione del bene concesso;
- g) l'onere del pagamento 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;
- i) 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;
- j) l'obbligo 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) l'obbligo di restituire i beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- l) l'obbligo di esporre, nei beni oggetto dell'accordo, 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 Bari in alto al centro, anche la seguente dicitura: "Bene del patrimonio del Comune di Bari, affidato secondo il Regolamento sui Beni Comuni".

È vietato al Contraente, 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.

E' vietato esporre, all'esterno dei locali, merci, tavoli od altro, senza l'esplicito e condizionato consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

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

Sono a carico del Contraente:

- 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;
- 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. Il Contraente è tenuto al rispetto del Regolamento condominiale dello stabile in cui l'immobile è inserito.

ART. 5

DECADENZA DAL RAPPORTO

Oltre che per scadenza naturale e nei casi previsti dalla legge, l'accordo si intenderà concluso per decadenza, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) il Contraente 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) utilizzo diverso del bene rispetto a quanto pattuito nell'accordo;
- 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 Contraente o sua accertata procedura concorsuale in atto;
- e) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione dell'immobile;
- f) inosservanza da parte del Contraente di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempienza agli obblighi previsti dall'accordo.

Il Contraente, inoltre, sarà dichiarato decaduto dall'accordo, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, nei seguenti casi:

- g) qualora risultino a carico del Contraente tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- h) qualora il Contraente ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, il bene oggetto di accordo di collaborazione;
- i) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il Contraente, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- j) qualora il Contraente non provveda alla corresponsione degli oneri condominiali ordinari;
- k) qualora il Contraente non provveda ad eseguire le manutenzioni ordinarie, nonché le manutenzioni straordinarie/ristrutturazioni eventualmente previste entro i termini pattuiti nell'accordo.

Pronunciata la decadenza, l'immobile dovrà essere acquisito alla piena disponibilità del Comune con le

eventuali migliorie riportate, senza obbligo di indennizzo alcuno, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

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 Contraente, 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

La manutenzione straordinaria è a totale carico del contraente;

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Contraente nei locali affidati, alla riconsegna del bene, resteranno tutti di proprietà del Comune di Bari, senza che questo sia tenuto a versare alcun compenso 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 affidata nello stato di fatto in cui fu assegnata.

Il Contraente dovrà mettere a disposizione l'immobile per eventuali lavori che l'Amministrazione comunale deciderà di effettuare direttamente.

ART. 8

RESPONSABILITÀ DEL CONTRAENTE – GARANZIE

Il Contraente è direttamente responsabile verso l'Amministrazione comunale e verso i terzi dei danni causati, per colpa propria, di persone da lui dipendenti o autorizzate, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e per ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa affidata.

Nel caso in cui si accertino danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, causati a qualsiasi titolo dal Contraente, l'Amministrazione comunale ha il diritto di esigere la rifusione della spesa, eventualmente anticipata in danno, per il relativo ripristino.

Il Contraente, 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 Contraente 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 Contraente dovrà inoltre stipulare

- apposita polizza assicurativa per responsabilità civile nei confronti dei terzi e per l'attività svolta;
- apposita polizza assicurativa per danni all'immobile scaturenti da incendio, scoppio e fenomeni elettrici.

L'amministrazione indicherà, per entrambe le polizze, il relativo massimale in sede di sottoscrizione dell'accordo.

ART. 9

MODALITÀ DI UTILIZZO

Il Contraente 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 Contraente sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali, a titolo esemplificativo, passaggi, cortili e servizi igienici rispondendo, altresì, di ogni violazione contestata.

ART. 10

ONERI

L'accordo di collaborazione è a titolo gratuito. Gli oneri pertinenti alle spese accessorie (acqua potabile, pulizia e energia elettrica relativa alle parti comuni) competono al Contraente, che non potrà sospendere o ritardare per alcun motivo il pagamento agli enti erogatori o all'Amministrazione condominiale.

ART. 11

CONTROLLI

Il Comune di Bari potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del regolare svolgimento dell'attività sia per la permanenza, in capo al Contraente, dei requisiti di legge per la titolarità dell'accordo.

Il Comune di Bari potrà disporre ed effettuare, a tal fine, ispezioni, accertamenti d'ufficio e richiesta documenti e certificati ritenuti necessari.

ART. 12

PENALI E SANZIONI

Salvo le più gravi conseguenze previste dal presente capitolato, per ogni inadempimento agli obblighi derivanti dall'accordo, verranno applicate, per singola violazione, le penali di seguito indicate:

1. € 600.00, per inosservanza agli obblighi di cui all'art. 4, nonché agli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria di cui agli artt. 6 e 7;
2. € 300.00, per grave compromissione dell'igiene;
3. € 600.00, per violazione di quanto disposto dall'art. 9 del presente capitolato.

Per ogni ulteriore violazione agli obblighi derivanti dall'accordo e non prevista nel comma precedente sarà applicata una penale pari ad € 200,00;

In caso di applicazione di penali per almeno tre violazioni, l'Amministrazione si riserva la facoltà di contestare la decadenza dall'accordo.

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 dall'accordo.

Nel caso di mancato avvio dell'attività individuata nell'accordo, ingiustificata interruzione o variazione della medesima, al Contraente sarà preclusa la partecipazione a nuove procedure per l'affidamento a titolo gratuito ad enti senza scopo di lucro di immobili del Comune di Bari e lo stesso sarà destinatario di apposita segnalazione negativa al Registro Unico del Terzo Settore di cui all'art. 45 del D. Lgs. 117/2017.

ART. 13

SPESE CONTRATTUALI – IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione dell'accordo, ivi comprese le imposte e le tasse ad essa relative fino alla sua completa esecuzione, saranno per intero a carico del Contraente.

ART. 14

CONTROVERSIE

Per qualunque controversia possa sorgere tra le parti, il foro competente in via esclusiva sarà quello di Bari.

ART. 15

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non contemplato negli atti della presente procedura si rinvia alle leggi e ai regolamenti vigenti, nonché agli usi e consuetudini vigenti in materia.