

**COMUNE DI BARI**

**RIPARTIZIONE PATRIMONIO**

 **All. 2**

**CAPITOLATO D’ONERI PER LA CONCESSIONE IN USO D’IMMOBILI COMUNALI IN APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2019/2021 APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE 480/2018**

**ART. 1**

**OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto del presente capitolato sono i seguenti immobili :

| **n. progressivo del lotto**  | **Denominazione**  | **dati catastali** | **superficie totale cespite mq.**  | **Valore canone netto intero cespite per anno**  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  Fabbricato ex CNIPA- zona Catino  | fg. 8 p.lla 148 | 880 | € 6.565,02 |
|  | impianti sportivi ex DEBAR in Zona Mungivacca | fg. 60-part. 533 sub 1  | 5820 (comprensiva anche superficie spogliatoi =mq 189) | € 43.545,00 |

**ART. 2**

**DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA**

La concessione avrà la **durata di 12 anni** a decorrere dalla data di consegna che andrà a redigere la competente Ripartizione tecnica, fatta salva la condizione di cui all’art. 4 co. 3 lett.a) del D.P.R. n. 296/2005 e la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata o tramite PEC. E’ escluso ogni rinnovo tacito.

C

**ART. 3**

**DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO**

Il Concessionario/Conduttore 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/Conduttore venga incorporato in altro soggetto.

**ART. 4**

**OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE**

Sono a carico del Concessionario/Conduttore i seguenti obblighi:

1. l’obbligo dell’utilizzo del/i bene/i affidato/i per la sola realizzazione dell’attività e dell’eventuale ristrutturazione/adeguamento/miglioramento degli spazi qualora prevista in progetto;
2. l’obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile;
3. l’obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività (per es. nel caso di pubblici esercizi l’autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande di cui al D. Lgs. 26.03.2010 n. 59, art.71, ovvero di avvalersi di soggetti in possesso dei requisiti stessi);
4. l’obbligo di essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
5. l’obbligo di informare immediatamente l’Amministrazione Comunale (Ripartizione Patrimonio) in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
6. l’obbligo di mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
7. 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 di bar la cui esecuzione è comunque subordinata all’acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte dell’Amministrazione Comunale;
8. l’onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione del locale;
9. l’obbligo di restituire il bene nella sua integrità, con le migliorie realizzate, salvo il normale deperimento d'uso;
10. l’obbligo di migliorarne la fruibilità e la piena accessibilità al pubblico anche per gli utenti disabili per la cittadinanza se l’immobile presenta una vocazione a contenitore culturale o sportivo;

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.

E’ fatto espresso divieto di sfruttamento pubblicitario del bene concesso, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga, senza il previo assenso formale dell’Ente.

Per quanto concerne l'occupazione di suolo pubblico con elementi di arredo urbano (tavoli, sedie, ecc.) il Concessionario/Conduttore dovrà inoltrare formale istanza, nei modi e termini di cui al Regolamento Unico per le occupazioni di suolo pubblico, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 07.07.2012 e ss. mm. ii.

Sono a carico del Concessionario/Conduttore:

* 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 dall’offerta;
* 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;

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

**ART.5**

 **CANONE**

Il canone concessorio per l’affidamento dell’immobile sarà quello determinato tenuto conto dell’offerta in aumento presentata in sede di gara.

L’importo dei lavori di ristrutturazione, come da progetto, sarà scomputato dal canone da versare in applicazione dell’art. 4 del Regolamento Comunale per la gestione degli immobili (es. se il concessionario ottiene l’affidamento di un immobile per un canone annuo di € 3.000,00 ed esegue interventi di ristrutturazione per € 9.000,00 come da autorizzazione, valutazione della congruità del valore e collaudo dell’ufficio tecnico comunale, poiché il valore delle opere realizzate di € 9.000,00 è pari al valore di n. 3 anni di canone = € 3.000 X 3, l’esecuzione di tali lavori varrà come pagamento del canone per 3 anni ).

In ogni caso e prima della sottoscrizione del contratto i lavori di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria dovranno essere previamente verificati, congruiti e dall’ufficio tecnico comunale e, laddove non risultano congrui l’affidatario, dovrà produrre delle integrazioni progettuali migliorative che saranno nuovamente vagliate dall’ufficio tecnico comunale.

Il canone annuo, così come determinato dall’aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall’ISTAT nell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificati nel periodo precedente, in ragione del 75%.

Il canone verrà corrisposto mensilmente a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di consegna.

**ART. 6**

**DECADENZA E REVOCA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Oltre che per scadenza naturale, la concessione in uso potrà 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:

1. mutamento dell’uso pattuito per la struttura;
2. venire meno dell’adesione all’ipotesi progettuale presentata ovvero esercizio di attività diversa da quella ammessa senza la preventiva autorizzazione dell’Amministrazione Comunale;
3. scioglimento del soggetto Concessionario/Conduttore o sua accertata procedura in atto;
4. gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;
5. inosservanza da parte del Concessionario/Conduttore di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempienza agli obblighi previsti dal contratto;
6. mancato avvio dei lavori di miglioramento dello stato dell’immobile affidato nel termine di mesi 3 dalla consegna, salvo giustificato motivo espressamente accettato dal Comune;
7. mancata esecuzione dei lavori di miglioramento dell’immobile affidato nei tempi specificati dall’affidatario nell’offerta tecnica , salvo giustificato motivo espressamente accettato dal Comune;.

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

a) qualora il Concessionario/Conduttore dovesse perdere taluno dei requisiti di cui al bando di gara;

b) qualora il Concessionario/Conduttore ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell’Amministrazione Comunale, il contratto­ o il bene oggetto di concessione;

c) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l’Ente Concedente, ai sensi della normativa vigente, l’incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

 d) qualora il Concessionario/Conduttore non corrisponda tre mensilità consecutive. Nel caso in cui il Concessionario/Conduttore sani la sua posizione almeno cinque giorni prima della scadenza del terzo mese, ad evitare la risoluzione, è tenuto a pagare al Comune un’indennità pari al doppio del fitto dovuto per mese.

Pronunciata la decadenza o revocata la 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/Conduttore, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

**ART. 7**

**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/Conduttore, 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’Amministrazione Comunale ha facoltà di sostituirsi al Concessionario/Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere rimborsato dal Concessionario/Conduttore entro 30 (trenta) giorni dall’avvenuta riparazione, pena la facoltà per l’Ente di contestare la decadenza della concessione.

**ART. 8**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA**

Ai sensi dell’art. 15 del D.P.R. n. 296/2005, sono a carico del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsivoglia natura gravanti sull’immobile.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario/Conduttore nel locale concesso 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/Conduttore dovrà mettere a disposizione l’immobile per eventuali lavori che l’Amministrazione Comunale deciderà di effettuare in caso di acquisizione di finanziamenti.

**ART. 9**

**RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE – GARANZIE**

Il Concessionario/Conduttore 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/Conduttore, rinunziando 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/Conduttore 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/Conduttore dovrà inoltre presentare prima della sottoscrizione del contratto le polizze con copertura assicurativa non inferiore ad € 1.000.000,00, per i rischi di responsabilità civile verso terzi, nonché per danni conseguenti all’attività svolta.

**ART. 10**

**MODALITÀ DI UTILIZZO**

Il Concessionario/Conduttore si obbliga a mantenere nel locale il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che il locale stesso emani esalazioni sgradevoli o nocive. Il Concessionario/Conduttore 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/Conduttore risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

**ART. 11**

**ONERI**

La concessione in uso dell’immobile è a titolo oneroso. Gli oneri pertinenti alle spese accessorie (acqua potabile, pulizia e energia elettrica relativa alle parti comuni) competono al Concessionario/Conduttore, che non potrà sospendere o ritardare per alcun motivo il pagamento agli enti erogatori. Del pari sono a carico del Concessionario/Conduttore gli oneri di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione se necessari previa autorizzazione del Comune di Bari.

**ART.12**

**PERSONALE**

**(solo per i locali adibiti ad attività commercali che siano pubblici esercizi )**

Il Concessionario/Conduttore si obbliga a garantire il buon funzionamento del locale assicurando l’impiego di un numero di addetti. Le modalità e la tipologia del rapporto intrattenuto dagli addetti con il Concessionario/Conduttore ricadono sotto l’esclusiva competenza e responsabilità del Concessionario/Conduttore medesimo, che dovrà rispettare tutte le disposizioni previste dalla legislazione del lavoro ed avuto riguardo alle disposizioni in materia di assicurazioni degli infortuni sul lavoro, alle norme di igiene e sicurezza sui posti di lavoro, alle norme fiscali, previdenziali e, in genere contemplate da contratti collettivi di lavoro.

**ART.13**

**CAUZIONE**

In sede di stipula del contratto per la concessione d’uso l’aggiudicatario dovrà presentare una cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone mensile offerto. Si precisa che detto importo dovrà essere depositato presso la Tesoreria Comunale Unicredit S.p.A. .

**ART.14**

**PRESENZA E CUSTODIA**

**(solo per i locali adibiti ad attività commercali)**

Il concessionario-gestore o suo delegato dovrà essere presente sul luogo di lavoro nel corso dell’attività e rispondere in via diretta di quanto si svolge in sua assenza.

Il Concessionario/Conduttore è costituito custode del locale concesso ed è responsabile, ai sensi dell’ex art. 2051 del c.c., dei danni causati al locale stesso, agli impianti e alle persone ammesse, pur temporaneamente, all’uso o al godimento del bene concesso. L’immobile deve essere utilizzato con cura e diligenza dal Concessionario/Conduttore che deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo, a proprie spese, all’esecuzione delle opere a tal fine necessarie. Il Concessionario/Conduttore è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per il quale sia obbligato a provvedere.

**ART. 15**

**CONTROLLI**

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

 **ART. 16**

**PENALI**

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

1. per inosservanza agli obblighi di cui all’art. 4, nonché agli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 7 e 8 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.

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. 17**

**SPESE CONTRATTUALI – IMPOSTE E TASSE**

Tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione del presente contratto, ivi comprese le imposte e le tasse ad essa relative fino alla sua completa esecuzione, saranno a carico esclusivo del Concessionario/Conduttore.

**ART.18**

**DOMICILIO**

Il Concessionario/Conduttore dovrà eleggere domicilio, per ogni effetto del contratto di concessione di cui al presente capitolato, compilando le informazioni recate nel riquadro che segue :

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ elegge domicilio per contratto di concessione/locazione di cui al presente capitolato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Prov.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PEC (se in possesso) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al Comune concedente solo opportunamente notificata alla Direzione della Ripartizione Patrimonio del Comune di bari .

**ART. 19**

**CONTROVERSIE**

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

**ART. 20**

**DISPOSIZIONI FINALI**

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

 **ART.21**

 **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI RISERVATI**

In ottemperanza dell'articolo 6, comma 1 lett. e) del Regolamento (UE) 2016/679 (relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati), i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell’espletamento della gara di cui al presente capitolato.