



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

## **CLAUSOLE CONTRATTUALI ESSENZIALI**

### **PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO DEI BENI DI PROPRIETA' COMUNALE CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA INSISTENTI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANDRIA**

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto del presente atto è l'assegnazione in uso gratuito e per fini sociali del bene confiscato alla criminalità organizzata facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Andria e non utilizzato per finalità istituzionali a favore di soggetti privati, ai sensi dell'art.3 della Legge 07/03/1996 n.109 e s.m.i e dell'art. 48 comma 3, lettera c) del D.Lgs 159 del 06/09/2011. Il fondo rustico con annesso fabbricato rurale sito in \_\_\_\_\_ è riportato in catasto terreni al Fg.\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_, giusta estratto di mappa allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

#### **ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA**

Il bene confiscato di cui all'art.1 è concesso per un periodo di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) anni.

La durata della concessione è modulata in relazione alla proposta formulata in fase di partecipazione alla selezione, in relazione alle spese che l'assegnatario dovrà sostenere in base agli interventi che i beni richiedono al fine del loro immediato utilizzo, poiché l'Amministrazione concede i beni confiscati nello stato in cui li ha acquisiti al proprio patrimonio.

L'immobile verrà consegnato dopo la 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 che per le condizioni di manutenzione dei beni, 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, questi 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 né cedere a terzi, a qualunque titolo, il contratto di concessione, né funzione ed attività previste nel progetto e nel contratto di concessione. La cessione 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:



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

- (a) l'obbligo di utilizzo e dell'eventuale recupero del bene concesso esclusivamente per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- (b) l'obbligo di tenere costantemente ed immediatamente informato l'Ente concedente dell'attività svolta;
- (c) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile con un massimale di € 500'000,00 (cinquecentomila/00), per tutta la durata della concessione;
- (d) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- (e) l'obbligo di rispettare le disposizioni legislative in materia di lavoro, assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- (f) l'obbligo di informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato e la natura dello stesso bene;
- (g) l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- (h) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, ivi comprese le spese per la ristrutturazione e messa a norma dei locali, la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti;
- (i) l'onere delle spese per le utenze necessario alla gestione dei beni;
- (j) l'obbligo di trasmettere annualmente, con nota scritta, 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;
- (k) l'obbligo di trasmettere annualmente all'Ente copia dei bilanci relativi all'ultimo esercizio chiuso, completi degli allegati di legge, nonché di una relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti;
- (l) l'obbligo di esporre nei beni una o più targhe di dimensioni cm 30 x cm 60 di metallo color bianco con scritta rossa sulla quale dovrà essere apposta, oltre al logo del Comune di Andria in alto e al centro, e il numero della concessione, anche la seguente dicitura: *"bene confiscato alla mafia, del patrimonio del Comune di Andria"*;
- (m) l'obbligo, volto alla promozione dell'immagine del territorio del concedente, 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 Andria, in alto al centro e, nel caso si tratti di beni produttivi, l'obbligo di inserire nelle ceste di raccolta e nelle confezioni di vendita anche la dicitura che si tratta di *"prodotti provenienti dalle terre confiscate alla mafia del Comune di Andria"*;
- (n) l'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità come da verbale di consegna, salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui, al momento della restituzione, si riscontrassero i danni relativi al bene concesso in uso, l'Amministrazione richiederà al concessionario la immediata messa in ripristino del bene secondo le prescrizioni ed i



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

- tempi indicati dal competente ufficio comunale. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione può prevedere in proprio addebitando i costi al concessionario;
- (o) l'obbligo di trovarsi in regola con la normativa antimafia.

È vietato al Concessionario, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni, far eseguire mutamenti nei locali; 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. È fatto espresso divieto di sfruttamento pubblicitario del bene concesso, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

Sono a carico del Concessionario:

1. l'apertura 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 ove esistenti;
2. l'adeguamento degli eventuali impianti tecnologici, qualora quelli preesistenti non risultino funzionali all'attività svolta;
3. l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto;
4. il pagamento delle imposte, tasse e ogni altro onere connesso al fondo.

Gli interventi di cui alle lettere 1), 2) e 3) dovranno rispondere alla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le Leggi, Decreti, Regolamenti in vigore, o che saranno emanati durante il periodo dell'appalto, in materia di tutela degli ulivi (LR 04/06/2007 n.14 *Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia*, D.Lgs 27/07/1945 n.475 e smi *Divieto di abbattimento di alberi di olivo*).

#### **ART. 5 - DECADENZA E REVOCA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto di concessione, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- 1) mutamento dell'uso pattuito per la struttura e il fondo;
- 2) venire meno dell'adesione all'ipotesi progettuale presentata ovvero esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 3) scioglimento del soggetto concessionario o sua accertata procedura in atto;
- 4) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

5) inosservanza da parte del Concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempimento agli obblighi previsti dal contratto di concessione.

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

- a) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del soggetto 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 soggetto concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- b) qualora il concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione, ai sensi della Legge 07/03/1996 n.109 e s.m.i (*disposizioni in materia di gestione e destinazione di beni sequestrati o confiscati*) e dell'art. 48 comma 3, lettera c) del D.Lgs 159 del 06/09/2011;
- c) qualora il concessionario ceda a terzi, anche di fatto, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del concedente, il contratto o costituisca di fatto sui beni concessi diritti o ipoteche di qualsiasi natura;
- d) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il soggetto concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la P.A.;
- e) qualora il concessionario si rende responsabile di violazioni delle norme in materia di lavoro, assistenza, sicurezza dei lavoratori e previdenza;
- f) qualora il concessionario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, per la fornitura di beni e servizi, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso;
- g) qualora il concessionario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposta, diritti e simili di pertinenza comunali.

Pronunciata la decadenza o revocata la concessione, il bene 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**

L'onere delle spese per tutte le riparazioni e la manutenzione ordinaria del bene, ivi comprese le spese per lo ristrutturazione e messa a norma dei locali e per le pratiche agronomiche atte a rendere il terreno idoneo all'uso produttivo agricolo, sono a carico del Concessionario, la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti.



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

Sono a carico del Concessionario 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.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di sostituirsi al Concessionario, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

#### **ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA**

L'onere delle spese per tutte le riparazioni e la manutenzione straordinaria del bene sono a carico del Concessionario. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario ai terreni e ai locali oggetto del presente atto, anche se autorizzati dall'Amministrazione Comunale e funzionali alla messa a norma degli impianti o all'espletamento delle attività progettuali, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente, senza che esso 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.

#### **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 al bene, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, l'Amministrazione Comunale ha il diritto di esigere il risarcimento della spesa 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 dall'immobile concesso, e ciò per patto espresso.

Il concessionario dovrà inoltre esibire:

- apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile con un massimale di € 500'000,00 (cinquecentomila/00), per tutta la durata della concessione.

#### **ART. 9 - MODALITÀ DI UTILIZZO**

Il Concessionario si obbliga a mantenere il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che gli immobili concessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive.



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

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.

#### **ART. 10 - ONERI**

La concessione del bene 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.

#### **ART. 11 - CONTROLLI**

E' rimesso al responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio, attraverso la Polizia Municipale, il controllo sul concessionario, sui beni concessi e sull'attività svolta dallo stesso, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni contenute nella legge e nell'atto di concessione e dell'immagine del Comune di Andria.

Il Comune di Andria potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del funzionamento dell'attività sia per la permanenza dei requisiti a carico del Concessionario, ai sensi della Legge 07/03/1996 n.109 e s.m.i (*disposizioni in materia di gestione e destinazione di beni sequestrati o confiscati*) e dell'art. 48 comma 3, lettera c) del D.Lgs 159 del 06/09/2011, che giustificano la concessione a titolo gratuito dell'immobile.

Il responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio può, in ogni momento, procedere, a carico del concessionario, ad ispezioni, accertamenti d'ufficio e alla richiesta di documenti e di certificati probatori ritenuti necessari per le finalità di cui al comma 1 del presente articolo.

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**

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

In particolare:

- a) 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;
- b) per grave compromissione dell'igiene verrà applicata una penale di € 300,00;
- c) per le violazioni delle modalità di utilizzo di cui all'art. 9, verrà applicata una penale di € 600,00;
- d) per ogni altro inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione e non previsti nel precedente elenco verrà applicata una penale di € 200,00.



Settore Lavori Pubblici,  
Manutenzioni e Patrimonio

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **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**

Agli effetti dell'esecuzione della presente convenzione, le parti eleggono domicilio rispettivamente: l'Amministrazione Comunale presso l'Avvocatura Comunale - P.za Umberto I; il Concessionario presso l'immobile concesso.

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione alle reciproche obbligazioni derivanti dal presente contratto e che non si fossero potuti definire in via amministrativa, sono deferite alla Autorità Giudiziaria competente, Foro di Trani Sez. di Andria, con rinuncia ad altro Foro competente, con esclusione dell'arbitrato.

#### **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.

Letto, approvato e sottoscritto.

COMUNE DI ANDRIA

IL CONCESSIONARIO

A norma e per gli effetti dell' art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione e di approvare espressamente le seguenti clausole:

art. 3 "Divieto di cessione del bene e del contratto-convenzione"

art. 4 " Obblighi del Concessionario" ,

art. 5 "Decadenza e revoca del rapporto contrattuale"

art. 12 "Penali".

Il Concessionario