



Città di Piedimonte Matese
Provincia di Caserta

Piazza Francesco De Benedictis – 81016 Piedimonte Matese (Ce) Tel. 0823/786445

Settore Lavori e Servizi Pubblici – Ambiente

IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO
“Villa comunale”
sito in Piedimonte Matese alla Via Salvo D'Acquisto

CAPITOLATO D'ONERI
E SCHEMA DI CONDIZIONI GENERALI
da inserire del più ampio contratto
PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
UBICATO ALL'INTERNO DELLA VILLA COMUNALE

ART. 1 - OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione di valorizzazione, in riferimento ed ai sensi dell'articolo 3-bis della Legge 23.11.2001 n.410, di conversione del D.L. 351/2001, è finalizzata ad attribuire un uso esclusivo e una utilizzazione a fini economici dell'immobile comunale ubicato all'interno della Villa Comunale, sito in Piedimonte Matese alla Via Salvo D'Acquisto.

La finalità della valorizzazione è quella di prevedere per i beni oggetto di concessione, il possibile sviluppo di nuovi servizi e la realizzazione di possibili investimenti, mediante:

- 1) il miglioramento funzionale ed organizzativo, l'ampliamento dell'offerta dei servizi per l'esercizio e la promozione di attività sportive e dallo svolgimento di eventi e manifestazioni didattiche, ambientali e culturali, anche in cooperazione con altre organizzazioni aventi scopi analoghi;
- 2) la riqualificazione dell'immobile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente e nuovi investimenti secondo quanto indicato nell'offerta tecnica ed economica presentata;
- 3) gli aspetti identitari del progetto, la vocazione sportiva e di aggregazione socio-culturale, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità;
- 4) l'autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura, come attestata dal Piano Economico Finanziario allegato alla offerta presentata;
- 5) l'originalità e l'unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sportivi oltre che sociali e culturali proposti.

Si precisa e si evidenzia che la concessione avrà ad oggetto solamente l'Immobile e le sue aree pertinenziali e non prevederà alcun diritto di utilizzo da parte del Concessionario

delle altre aree della Villa Comunale ulteriori rispetto a quelle pertinenziali dell'immobile che verrà concesso, come indicato nella planimetria di cui all' Allegato 5. Le opere da farsi ed afferenti la sistemazione ed i giardini della Villa Comunale sono ritenute inscindibili perché necessarie ed indispensabili al fine della valorizzazione dell'immobile, e delle sue pertinenze, ivi ubicato.

Le spese migliorative da sostenere da parte del Concessionario, per gli investimenti per la valorizzazione dell'Immobile previste nella offerta tecnico ed economica, non daranno alcun diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione.

Alla scadenza della durata della concessione, le opere realizzate sui beni concessi saranno acquisite di diritto al patrimonio comunale. Tale acquisizione verrà altresì applicata all'eventuale mobilio, o altro materiale, lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento in discarica o loro trasferimento in altra sede.

Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale, in contraddittorio, dal quale emergerà lo stato dell'immobile.

La concessione è onerosa e la durata è prevista di anni **30 (trenta)** con decorrenza formale dalla data di stipula della stessa.

ART. 2 - PRINCIPALI OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà assicurare la valorizzazione e la fruizione degli immobili concessi, in conformità alla proposta presentata in sede di gara.

Nel rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato, il Concessionario dovrà custodire e mantenere gli immobili oggetto della concessione provvedendo, a propria cura e spese, all'esecuzione degli interventi di valorizzazione e di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

In particolare, sono obbligatori gli interventi adeguamenti normativi e riqualificazione dell'immobile, e sono vincolanti quelli offerti in sede di gara. Gli interventi dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso consentita e con i vincoli eventualmente gravanti sull'immobile.

Il Concessionario dovrà utilizzare gli immobili oggetto di concessione per le attività compatibili per la sua destinazione d'uso sportiva e sociale.

Al Concessionario è fatto obbligo di:

- acquisire tutte le autorizzazioni strumentali all'esecuzione degli interventi di natura edilizia, e quelle necessarie per lo svolgimento dell'attività che, a termini della propria proposta/offerta, il Concessionario andrà a svolgere;
- non apportare modifiche ai luoghi, alle strutture, alle attrezzature ed arredi senza preventiva richiesta ed espressa autorizzazione del Comune e degli altri Uffici, Organi o Enti eventualmente interessati, anche ove le modifiche, i miglioramenti, gli adeguamenti siano stati proposti dallo stesso concessionario nella proposta e offerta risultata aggiudicataria. Resta impregiudicato, infatti, ai sensi di legge, il diritto dell'Amministrazione, in qualità di titolare, e/o di altri Enti di adottare direttive specifiche, prescrizioni, indicazioni riguardo alle specifiche soluzioni tecniche proposte dal concessionario attuative del proprio progetto presentato in sede di gara.

Il Concessionario dovrà provvedere ad eseguire i lavori previsti nella offerta tecnica entro al **6 (sei) mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.**

Il Concessionario dovrà rendicontare mensilmente al Comune di Piedimonte Matese lo stato di avanzamento di tutti i lavori di manutenzione e di riqualificazione degli immobili. Per la verifica dei lavori eseguiti, si procederà ad effettuare sopralluoghi congiunti, in esito ai quali verrà redatto apposito verbale.

In riferimento alle spese relative ad eventuali interventi non autorizzati, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali, fatto salvo il risarcimento dei danni. Nel caso in cui il Concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

In caso di grave inadempimento nell'esecuzione degli interventi sopra elencati, rispetto al cronoprogramma presentato, il Concedente procederà a comunicare la risoluzione della concessione e le eventuali migliorie e/o innovazioni realizzate, resteranno comunque di proprietà del Comune di Piedimonte Matese senza alcun indennizzo o rimborso per il Concessionario dichiarato decaduto a seguito della risoluzione.

In considerazione del fatto che l'immobile attuale oggetto non risulta regolarmente dichiarato nel catasto fabbricati (*attualmente la particella 2018 del foglio 500 risulta solamente al catasto terreni*), la attività tecnico/progettuale, come richiesto nella offerta tecnica di cui al paragrafo 4.2 dell'Avviso pubblico, dovrà comprendere, per il concessionario aggiudicatario, anche la regolarizzazione catastale dell'immobile nel caso di ristrutturazione, ovvero, naturalmente, il nuovo accatastamento in caso di demolizione/ricostruzione.

ART. 3 - OBBLIGHI MANUTENTIVI E GESTIONALI

Il Concessionario dovrà provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità, tutti gli interventi indicati nella Proposta Progettuale costituente allegati al contratto da stipulare, nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il proposto Piano di Gestione presentato insieme all'offerta.

Nell'alveo di detti interventi, oltre a quelli di cui all'art. 2, sono espressamente ricompresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli di natura manutentiva ordinaria e straordinaria sul fabbricato oggetto di concessione, secondo tipologia e quantità riportati nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

Sul Concessionario incombe al riguardo l'onere di redigere annualmente e trasmettere al Settore Patrimonio comunale, l'avanzamento del Piano di Gestione (o cronoprogramma degli interventi ed attività) ed il rendiconto delle lavorazioni effettuate, e di avvalersi, per qualsiasi attività, di operatori in possesso degli indispensabili requisiti di professionalità utili alla corretta esecuzione delle stesse.

Il Concessionario dovrà svolgere tutte le attività proposte nel progetto, previo ottenimento, ove necessario, delle specifiche autorizzazioni amministrative a termini di legge.

Il Concessionario assume a completo carico la gestione generale dell'immobile oggetto di concessione, come da lui migliorato, e delle attività che intenderà realizzare, con esclusiva responsabilità in forma organizzativa autonoma di mezzi e personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi. Dovrà assicurare, per ogni attività esercitata, il rispetto degli obblighi previsti dal D.Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di sicurezza, prevenzione sui luoghi di lavoro, igiene e sanità a tutela del personale edell'utenza.

Dovrà, peraltro, avviare l'attività - nel rispetto di quanto previsto dal bando, dagli atti di gara e dall'offerta - **entro 60 giorni** dalla stipula del contratto di concessione.

(Nota esterna al Capitolato d'oneri: il contratto di convenzione potrà essere stipulato a seguito della redazione da parte dell'aggiudicatario provvisorio del progetto esecutivo degli interventi previsti per il progetto tecnico di cui al paragrafo 4.2.A dell'avviso pubblico, e dell'ottenimento per lo stesso di tutti i necessari pareri e/o autorizzazioni ove necessarie. Il tempo che si prevede essere necessario per tali adempimenti da parte dell'aggiudicatario provvisorio è stimato e fissato in 2 (due) mesi dalla aggiudicazione provvisoria.)

Il Concessionario dovrà garantire altresì

- la pulizia degli immobili dati in concessione, delle relative aree di pertinenza provvedendo alla raccolta e smaltimento di cartacce e ogni altro rifiuto, allo svuotamento dei cestini ed alla pulizia da eventuali deiezioni canine;
- l'eventuale installazione della segnaletica direzionale relativa all'attività con le necessarie autorizzazioni.

ART. 4 - CANONE, IMPOSTE, ED ALTRI ONERI DI NATURA ECONOMICA

Nei primi 6 (sei) mesi dovranno essere svolti e completati a regola d'arte i lavori di riqualificazione della struttura oggetto di offerta, che dovranno essere eseguiti secondo le norme in materia per un controvalore complessivo offerto in sede di gara, al rialzo rispetto a 240.000,00, oltre Iva, che compenserà i primi 16 (sedici) anni di canone, dal 17^o (diciassettesimo) anno compreso e sino al 30^o (trentesimo) anno sarà dovuto il corrispettivo annuo offerto in sede di gara, al rialzo rispetto a 15.000,00, oltre Iva.

Detto canone annuo sarà soggetto, a partire dal 17^o (diciassettesimo) anno, ad adeguamento annuo (nella misura del 100% della variazione accertata dall' ISTAT) rispetto al primo anno, con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Viene sin d'ora riconosciuto al futuro Concessionario, per effetto degli investimenti da eseguire, il diritto di prelazione in caso di vendita del complesso immobiliare, a condizione che il medesimo abbia regolarmente adempiuto agli obblighi contrattuali ed eseguito tutti i previsti investimenti .

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate, a partire dalla stipula della concessione.

Saranno a completo carico del Concessionario tutte le spese di conduzione del solo immobile oggetto di concessione:

- le spese relative alle utenze (elettrica, idrica, etc.);
- le spese per la eventuale realizzazione di nuovi allacci degli impianti a servizio dell'immobile (elettrico, idrico, fognario, ecc.);
- spese per l'allestimento e l'approvvigionamento di prodotti e materiali, imposte e tasse ed ogni altro onere riferibile alla gestione delle strutture e delle attività.

Con riferimento all'IMU, si rammenta che - sotto il profilo normativo - il presupposto per l'applicazione dell'IMU è il medesimo di quello previsto dall'ICI. In merito, infatti, il comma 2, art. 13, D.L. n. 201/2011 prevede che *"l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"*. I soggetti tenuti al pagamento dell'imposta sono *"il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto"* (rif. articolo 9, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011).

Il concessionario dovrà provvedere anche alla presentazione della propria dichiarazione ai fini

TARI (Tassa Rifiuti) secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale.

ART. 5 - DISPOSIZIONI ULTERIORI

La parte dell'area Villa Comunale che non è oggetto di concessione, potrà essere oggetto di eventuali occupazioni temporanee concesse da parte dal Concessionario previo concordamento con l'Amministrazione comunale, per l'organizzazione di eventi, assicurando comunque la fruizione gratuita della Villa da parte della cittadinanza.

ART. 6 - MODIFICHE SOGGETTIVE

Ai sensi dell'art.3, comma14, lett.d) della Legge 7 agosto 2012, n.135, è possibile, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, sub-concedere le attività economiche o di servizio previste dal Piano di Gestione.

È vietata, invece, la cessione, anche parziale, del contratto di concessione.

Ove si proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberino scioglimento e la liquidazione, il Comune di Piedimonte Matese potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, previo accertamento del possesso in capo al subentrante dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di aggiudicazione già esperita dal concessionario.

ART. 7 - POLIZZE ASSICURATIVE E CAUZIONI

A garanzia della stipula della concessione, in sede di gara ed a pena di esclusione, deve essere presentata obbligatoriamente una cauzione provvisoria mediante fideiussione pari al 2% dell'ammontare complessivo dei corrispettivi minimi previsti, al netto delle rivalutazioni Istat, e quindi pari a valore minimo degli investimenti di 240.000,00 euro e del valore minimo dei canoni dal 17° al 30° pari a 15.000,00 x 14 = 210.000,00 per un totale di euro 450.000,00 nei 30 anni di concessione; da cui il 2% è pari a euro 9.000,00. Tale valore è quindi quello della cauzione provvisoria, che dovrà avere una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Tale cauzione sarà restituita a ciascun concorrente non aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Per l'aggiudicatario la cauzione provvisoria sarà svincolata automaticamente non appena sottoscritta la concessione e presentate rispettivamente entrambe le seguenti due cauzioni definitive:

- a) prima cauzione definitiva di complessivi euro 240.000,00 (duecentoquarantamila /00), pari al 100% dell'importo minimo delle opere di investimento da realizzare nei primi 6 (sei) mesi di concessione, avente validità di 12 mesi;
- b) seconda cauzione definitiva di complessivi euro 210.000,00 (duecentodiecimila /00), pari al corrispettivo annuale del canone a partire dal 17° (diciassettesimo) anno compreso, con validità annuale e impegno irrevocabile del soggetto fideiussore al rinnovo annuale per la

durata complessiva di **14 anni**.

Le suddette cauzioni dovranno essere costituite unicamente mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco tenuto dalla Banca d'Italia di cui all'art.106 D.Lgs. 385/1993.

Le suddette fideiussioni dovranno prevedere altresì espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Piedimonte Matese.

Il concessionario dovrà, inoltre, consegnare al concedente, in sede di sottoscrizione dell'atto di concessione, copia autenticata della polizza assicurativa CAR (contractor's all risk) a copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dei lavori proposti in offerta.

Detta polizza CAR dovrà prevedere i seguenti capitali/massimali:

- partita opere capitale pari al valore di ricostruzione a nuovo delle opere da realizzare;
- partita opere preesistenti: capitale non inferiore ad euro **2.000.000,00** a primo rischio assoluto;
- partita demolizione e sgombero capitale non inferiore a euro **100.000,00**;
- RCT massimale non inferiore a euro **5.000.000,00** per sinistro.

Al momento del verbale di consegna, del complesso immobiliare il concessionario, dovrà consegnare altresì al concedente:

- polizza assicurativa del rischio locativo ai sensi art 1588, 1589 e 1611 C.C. per un massimale congruo alle dimensioni ed al valore degli ambienti comunque non inferiore a euro **3.000.000,00** ;
- ricorso a terzi per un massimale non inferiore ad euro **2.000.000,00**.

Il Concessionario si dovrà impegnare a rinunciare a qualsivoglia rivalsa o azione nei confronti della concedente in caso di qualsiasi danno (compresi i danni indiretti). La mancata costituzione delle cauzioni definitive predette, determina la decadenza dell'aggiudicazione provvisoria e la escussione della fideiussione provvisoria da parte del Comune di Piedimonte Matese, che potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria. Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

ART. 8 - CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale, mediante propri tecnici, provvede a controlli periodici sulla gestione e sull'osservanza del contratto che sarà stipulato. Il controllo sarà svolto in contraddittorio con il Concessionario o un suo rappresentante. Nel caso in cui dovessero essere contestate irregolarità e salvo che esse non costituiscano motivo di revoca o decadenza della concessione, le stesse devono essere immediatamente sanate nei tempi e nei modi stabiliti dal concedente. In particolare, potranno essere prescritti interventi manutentivi e conservativi necessari al buon funzionamento o conservazione del bene. L'esito dei controlli verrà formalizzato in una relazione sottoscritta da entrambe le parti. Nel caso il concessionario rifiuti di sottoscrivere la relazione, di ciò ne è fatta espressa menzione a cura del rappresentante del Comune. La relazione assume il valore di contestazione avverso la quale il concessionario può presentare eventuali osservazioni entro il termine perentorio di sette giorni. L'eventuale penale viene irrogata nei 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al periodo precedente.

ART. 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La convenzione di concessione si intende risolta di diritto nei seguenti casi:

- a) qualora il Concessionario impedisca o comunque ostacoli, in qualsiasi modo, l'esercizio dei controlli da parte dell'Amministrazione comunale;
- b) per mancato svolgimento delle attività e prestazioni proposte nel Piano di Gestione offerto in sede di gara da parte del Concessionario;
- c) per il mancato pagamento di due canoni trimestrali consecutivi. È fatta in ogni caso salva la escussione della garanzia a corretto adempimento delle obbligazioni assunte.

In caso di risoluzione, il concessionario non avrà diritto a rimborso per spese e/o per opere già eseguite.

Al di là della clausola risolutiva espressa e delle particolari ipotesi sopra tipizzate, si richiama e si pattuisce espressamente anche l'art.1453 del codice civile.

ART. 10 - DECADENZA

Costituisce motivo di decadenza del contratto la ricorrenza di anche una sola delle circostanze di seguito descritte:

- a) il mancato avvio della attività prevista - nel rispetto di quanto previsto dal bando, dagli atti di gara e dall'offerta - **entro 60 giorni** dalla stipula del contratto di concessione, come previsto all'art.3, per cause imputabili al concessionario. Quindi la presente clausola non trova applicazione solo ove il mancato rispetto del termine dipendesse da un incolpevole ritardo del Concessionario, determinato da tempistiche procedurali connesse al preventivo ottenimento di autorizzazioni e/o pareri e/o nulla osta da parte di altri Enti e/o Organi;
- b) la mancata acquisizione di tutti i titoli abilitativi per l'esercizio e conduzione delle attività proposte. Si dà atto che la definizione "titolo abilitativo" è da intendersi riferita anche a DUAAP (*Dichiarazione Unica Autocertificativa per le Attività Produttive*), SCIA (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*) e altri simili atti formati dal privato e sostitutivi, a termini di legge, di provvedimenti espressi dell'Amministrazione;
- c) la mancata attivazione e/o volturazione a nome del concessionario delle utenze (*idriche, elettriche, gas, telefoniche, rete dati*);
- d) l'avvenuto accertamento di fattispecie penalmente rilevanti con conseguente segnalazione presso la competente Autorità Giudiziaria, per fatti correlati, connessi e/o conseguenti alle modalità di gestione della attività;
- e) l'accertata modifica della destinazione d'uso degli immobili rispetto all'oggetto della concessione.

Nella ipotesi di cui al punto a) l'Amministrazione, prima di dichiarare la decadenza, può accordare al concessionario un termine non superiore a giorni 10 (dieci) per la presentazione di documenti o memorie, al solo scopo di determinare senza dubbio l'imputabilità del ritardo nell'avvio dell'attività e dell'esercizio del contratto.

Nelle altre ipotesi la decadenza sarà dichiarata di diritto, senza necessità di previe diffide e/o istruttorie ulteriori.

Il Concessionario decaduto non avrà diritto a rimborso per spese e/o per opere già eseguite. È fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni che l'Amministrazione dovesse subire a causa della ricorrenza di una delle ipotesi di cui sopra.

ART. 11 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

La concessione può essere revocata o sospesa per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

Art. 12 - FORO COMPETENTE

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione del contratto di concessione viene esclusa l'applicazione delle norme sulle competenze arbitrali. E' eletto quale Foro competente per le eventuali controversie quello di Santa Maria Capua Vetere.

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti al contratto, sono interamente a carico del concessionario.

Il Responsabile
del Settore Servizi e Lavori Pubblici e Ambiente
arch. Maria Cristina Volpe