



**COMUNE DI SCIACCA**

*Libero Consorzio Comunale di Agrigento*

**IV SETTORE**

*Opere Pubbliche, Servizi Tecnici e Protezione civile*

Dirigente Ing. Salvatore Paolo Gioia

**CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO DELL'IMMOBILE  
PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELL'IMMOBILE DESTINATO A  
MERCATO ITTICO DI SCIACCA.**

CIG.....

**ART. 1. OBIETTIVO DELL'AFFIDAMENTO**

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la valorizzazione dell'immobile denominato "MERCATO ITTICO" sito nella banchina San Paolo del porto di Sciacca destinato a mercato ittico

**ART. 2. DESCRIZIONE DEL BENE E INTERVENTI**

Trattasi di un immobile, ubicato nella banchina San Paolo del Porto di Sciacca, , della superficie complessiva di 160 mq, destinato a mercato ittico. (**Allegato 2**).

Si compone di n. 2 piani, al piano terra sono ubicate le celle frigo per la conservazione del pescato, l'area "borsino" del pesce fresco, i servizi igienici e locali accessori, mentre al primo sono collocati gli uffici, con accesso dal piano terra tramite scala interna. L'immobile è dotato di un impianto fotovoltaico per un totale di 19,20 KWp.

Il piano terra, di cui all'allegata planimetria (**Allegato 3.1**), rappresenta la parte più estesa dell'edificio, destinato a mercato ittico e servizi annessi, la distribuzione interna è a forma regolare con diversi accessi dall'esterno.

All'interno sono realizzate n. 3 celle frigo di diverse dimensioni;

Vi sono allocati i servizi igienici, un locale tecnico e altri locali per servizi annessi multiuso.

Il primo piano, di cui all'allegata planimetria (**Allegato 3.2**), si raggiunge tramite scala interna, attualmente ospita dei locali destinati ad uffici.

Stato di manutenzione: l'immobile è stato completamente ristrutturato, si trova in ottimo stato di conservazione ed è dotato di tutti gli impianti necessari al suo attuale utilizzo: elettrico, antintrusione, idrico-sanitario, fognario, hardware per borsino telematico e arredi uffici.

È fornito di un impianto fotovoltaico della potenza di 19,20 KWp, per la produzione di energia elettrica.

### **ART. 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. Il Comune concede in uso l'immobile denominato "MERCATO ITTICO", situato nella banchina del porto di Sciacca, individuato nelle planimetria allegate, meglio descritto al precedente art.2, affinché venga usato, custodito e conservato con la diligenza del buon padre di famiglia (ex art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo all'attività di mercato ittico.
2. L'affidatario espressamente accetta l'immobile nello stato in cui si trova, consapevole che eventuali lavori da realizzare per adeguarlo alla propria esigenza di attività saranno a totale carico dell'affidatario stesso, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti per lo svolgimento della propria attività.

### **ART. 4 - UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA PARTE DELL'AFFIDATARIO**

1. L'immobile viene concesso esclusivamente per essere adibito a mercato ittico .
2. L'affidatario dovrà essere sempre munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta, pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso e alla gestione del predetto immobile.
3. Qualunque violazione a quanto prescritto dai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato entro 90 giorni dalla richiesta del Comune, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, mediante verbale di consegna, (salva l'eventuale rimozione degli arredi, attrezzature di proprietà del gestore) senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

## **ART. 5 - DURATA DELL’AFFIDAMENTO**

1. L’affidamento avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal giorno di sottoscrizione del verbale di consegna dell’immobile, eventualmente anche anticipata sotto riserva della stipula del contratto.
2. Alla scadenza del periodo di durata di cui al 1° comma, l’Amministrazione si riserva la facoltà di una proroga tecnica, limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessari e per l’individuazione di un nuovo contraente.
3. È consentito all’affidatario la facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi con lettera raccomandata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

## **ART. 6 - CANONE DI AFFIDAMENTO**

1. L’affidatario dovrà corrispondere un canone di affitto mensile per l'utilizzo dell'intero immobile, da determinarsi in applicazione della percentuale in rialzo calcolata sul seguente importo a base d’asta di **1.000,00 euro/mensile**, oltre IVA (se ed in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunto l’adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale.
2. Il canone di locazione è stabilito in €/anno \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), oltre IVA, pari all’importo di aggiudicazione offerto in sede di gara oltre € 2.182,73 (duemilacentottantadue/73) quale rimborso del canone demaniale.
3. Il canone verrà aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell’annualità precedente, con decorrenza dal primo gennaio.
4. Il canone deve essere corrisposto in 2 (due) rate posticipate di pari importo, con scadenza al 30 giugno ed al 30 dicembre di ogni anno. Soltanto per la prima annualità, la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione della presente locazione.
5. L’aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.
6. In caso di ritardato nel pagamento del canone, trascorsi 30 (trenta) giorni, il Concedente avrà diritto agli interessi legali di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.
7. Il mancato pagamento di 2(due) rate, anche non consecutive, costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora dell’affidatario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

8. Fino alla data di riconsegna dell'immobile il locatario sarà tenuto a corrispondere il canone di gestione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

#### **ART. 7 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine del contratto nel medesimo stato in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.
2. Le opere complementari/preliminari, di adeguamento/riqualificazione dell'immobile, preventivamente autorizzati, necessari all'esercizio dell'attività proposte e realizzate dall'affidatario saranno acquisiti in proprietà dal'Ente, al termine del contratto, senza nulla a pretendere.
3. Sei mesi prima del termine dell'affidamento sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati dell'immobile, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura dell'affidatario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.
4. Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi dell'affidatario al momento della restituzione dell'immobile, l'affidatario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza del contratto. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui ai successivi articoli.
5. Alla scadenza dell'affidamento verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal concedente e dall'affidatario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

#### **ART. 8 - OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO**

1. L'affidatario è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:
  - 1.1.ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività proposte restando in ogni caso vietata all'affidatario la possibilità di iniziare le attività all'interno dell'immobile se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni e comunque dopo aver adempiuto a quanto prescritto ex legge.
  - 1.2.provvedere, a propria cura all'adeguamento dell'immobile alle proprie finalità, nonché alla manutenzione ordinaria e alla manutenzione straordinaria degli interventi/impianti

modificati, sostituiti e/o aggiunti dall'affidatario conseguenti a modifiche dallo stesso ritenute necessarie per la propria attività.

- 1.3. assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'edificio affidato, a decorrere dalla data di consegna dell'immobile e fino alla scadenza della gestione;
- 1.4. provvedere alla pulizia, l'ordine e il decoro del bene immobile, al fine di rendere i locali sempre accoglienti ai cittadini;
- 1.5. acquisire e mantenere le necessarie autorizzazioni alla gestione delle attività e dei servizi da offrire alla cittadinanza;
- 1.6. provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome e a propria cura e spesa tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.
- 1.7. provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze e all'attivazione/intestazione delle stesse, tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati all'affidatario;
- 1.8. stipulare polizza di assicurazione responsabilità civile verso terzi, conforme a quanto richiesto all'art. 12, che dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata dell'affidamento.
2. Sono inoltre a carico dell'affidatario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile.
3. L'affidatario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni durante la vigenza dell'affidamento finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo.
4. Le modifiche societarie dell'affidatario dovranno essere tempestivamente notificate al concedente.

#### Vincolo di destinazione - divieto di sub-gestione.

Il bene immobile da affidare sarà soggetto a vincolo di destinazione d'uso a mercato ittico per tutta la durata, con divieto assoluto di sub-affidamento.

Se non espressamente autorizzata dal Comune, sarà vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso e della struttura, la violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la decadenza dell'affidamento.

## **ART. 9 - MANUTENZIONE**

1. L'affidatario è tenuto a mantenere l'immobile in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirlo alla scadenza in buono stato di efficienza.
2. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico dell'affidatario mentre gli interventi di manutenzione straordinaria, relativi alla struttura/impianti come concessi e non modificati, sostituiti e/o aggiunti, sono a carico del Concedente, cui provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. Agli interventi di manutenzione straordinaria potrà anche provvedere l'affidatario previa comunicazione scritta al concedente e formale approvazione di quanto di volta in volta necessario da parte dello stesso. Il Concedente rimborserà la spesa sostenuta dietro presentazione di idonea documentazione.
3. L'affidatario sarà tenuto alla manutenzione straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi.
4. Sono a carico dell'affidatario le spese straordinarie quando legate a cattiva od omessa manutenzione ordinaria.
5. Sono inoltre a carico dell'affidatario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.

## **ART. 10 - RESPONSABILITÀ**

1. L'affidatario è custode dell'immobile dato in affidamento, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod.civ.
2. L'affidatario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dell'immobile stesso liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.
3. L'affidatario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.
4. L'affidatario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla gestione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.
5. L'affidatario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (autorizzati) svolti sull'immobile e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a

condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

#### **ART. 11 –RESPONSABILITÀ DELL’AFFIDATARIO POLIZZE ASSICURATIVE.**

1. L’ affidatario si impegna a stipulare ed a consegnare, prima della stipula del contratto, presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicurative ai fini di garantire:
  - a. Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Sciacca) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all’attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune;
  - b. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a euro 1.000.000,00 per sinistro e dovrà essere rilasciata da primaria compagnia assicuratrice sulla base di una polizza il cui contenuto dovrà essere preliminarmente accettato da parte del Comune;
2. Qualora l’affidatario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui al punto 1) corredando le medesime di appendici integrative che richiama la validità delle medesime anche per l’affidamento della gestione oggetto del presente capitolato;
3. I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo dell’ affidatario;
4. La polizza dovrà altresì coprire il rischio di incendio e furto per l’intero immobile e per le strutture in esso contenute.

#### **ART. 12 –CAUZIONE DEFINITIVA**

1. L’ affidatario, prima della sottoscrizione del contratto, è tenuto a prestare a garanzia degli obblighi da esso assunti con la presente, per l’intera durata di esso, una cauzione costituita in contanti o tramite una fideiussione bancaria od assicurativa, rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, di importo pari ad una volta il canone annuale posto a base di gara.
2. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell’affidatario e dovrà avere durata di ulteriori sei mesi oltre la data di scadenza dell'affidamento.
4. Alla scadenza contrattuale, detta fideiussione bancaria o assicurativa verrà svincolata e la cauzione in contanti verrà restituita, senza interessi legali, solo a seguito di verifica dell’integrale adempimento degli obblighi assunti dall’affidatario, salvo il diritto del

Concedente di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal gestore a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla gestione non adempiuti dal gestore stesso.

5. In tutte le ipotesi di decadenza previste nel contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte dell' affidatario, di danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale credito, il Comune di Sciacca resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare del dovuto dalla cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

#### **ART. 13 - ONERI DEL COMUNE**

1. Il Comune in qualità di concessionario dell'immobile demaniale potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico dell' affidatario. E' fatto obbligo all' affidatario notificare con urgenza al Comune concedente eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.
2. L'Amministrazione è tenuta a corrispondere a titolo di canone demaniale annuo l'importo di € 2.182,73 (duemilacentottantadue/73) da porre a rimborso in capo all' affidatario in aggiunta al canone di locazione.

#### **ART. 14 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti il contratto, per bolli, registrazione ed eventuali altre imposte o tasse di qualsiasi genere sono a carico dell' affidatario, senza diritto di rivalsa alcuna verso il Comune di Sciacca.

#### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV**

*Gioia Ing. Salvatore Paolo*