

**COMUNE DI CAMPOBELLO DI MAZARA**  
**LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI**

CONTRATTO DI AFFIDAMENTO IN GESTIONE UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI  
APPARTAMENTI SITI IN VIALE VINCENZO ACCARDI E KARTIBUBBO NELLA  
FRAZIONE DI TRE FONTANE A CAMPOBELLO DI MAZARA DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE DI CAMPOBELLO DI MAZARA

L'anno duemilaventitre, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella residenza Municipale del  
Comune di Campobello di Mazara, sita in Via Garibaldi, 111,

TRA

Dott. Livio Elia Maggio, Segretario Generale e Responsabile del patrimonio del Comune di  
Campobello di Mazara, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e  
nell'interesse del Comune medesimo, per la sua espressa qualifica ed in esecuzione del  
Provvedimento del Sindaco n... del .....

E

Il/la Sig./ra .....

PREMESSO:

Premesso che

A seguito del decreto di destinazione nn. 72320 del 07-11-2022 , I-TP-361666, e I-TP-304725–  
sono stati consegnati al comune di Campobello di Mazara i seguenti beni immobili, confiscato alla  
criminalità organizzata:

- Complesso immobiliare di appartamenti, individuato al NCEU al foglio di mappa 32 part.Illa 227,  
sub.2-3-4-5, part.Illa 253, sub.1, sito in viale Vincenzo Accardi fraz.ne di Tre Fontane nel Comune  
di Campobello di Mazara, da adibire per finalità di lucro.
- Unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 31 Sez. 2 part.Illa 280, sita nel complesso turistico  
“Villaggio Kartibubbo”.
- Unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 32 Sez. 2 part.Illa 443, sita in c/da Portacqua in  
viale Vincenzo Accardi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 16 giugno 2021 è stato approvato il Nuovo  
Regolamento per la destinazione e l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata, di  
proprietà del comune di Campobello di Mazara.

Con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del ....., è stato approvato l'avviso per la concessione in gestione  
del bene per la destinazione di cui in premessa confiscato alla criminalità organizzata.

Con verbale di esame di offerte del ..... sono stati aggiudicati in gestione, per la durata di anni 6 (sei), i beni confiscati di cui sopra.

Che con determinazione n. .. del ... è stata approvata l'aggiudicazione di cui al verbale ....

Tutto ciò premesso tra le parti si stipula e conviene quanto segue:

1. **OGGETTO** – Il Dott. Livio Elia Maggio, nella qualità di rappresentante dell'Ente, che in seguito verrà denominato “ente affidante”, concede in gestione al Sig. ...., che in seguito verrà denominato “gestore” che accetta il complesso immobiliare di proprietà comunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, identificato catastalmente come segue:

-Complesso immobiliare di appartamenti, individuato al NCEU al foglio di mappa 32 part.Illa 227, sub.2-3-4-5, part.Illa 253,sub.1, sito in via Vincenzo Accardi fraz.ne di Tre Fontane nel Comune di Campobello di Mazara;

-Unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 31 Sez. 2 part.Illa 280, sita nel complesso turistico “Villaggio Kartibubbo”.

-Unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 32 Sez. 2 part.Illa 443, sita in c/da Portacqua nel viale Vincenzo Accardi.

2. **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** – Detto insediamento edilizio di appartamenti, si concede in gestione a uso di attività locazione Case Vacanze.

3. **DURATA DELLA GESTIONE** – Il presente contratto avrà durata di n. 6 (sei) anni a decorrere dalla stipula ed avrà naturale scadenza il .././...

4. **CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEL BENE** – L'insediamento edilizio degli appartamenti, viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il gestore dichiara che il complesso immobiliare è confacente alle proprie aspettative, adatto alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo al termine della gestione in buono stato e libero da persone e cose e nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dall'Amministrazione Comunale salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

- L'insediamento edilizio di viale Vincenzo Accardi, e composto da più corpi di fabbrica, per un totale di n. 14 unità civile abitazione;  
Su detto insediamento, insiste un magazzino di circa Mq. 28,00 posto nella parte nord/ovest facente parte nella stessa area, individuata al NCT al Foglio 32 p.Illa 252;  
L'insediamento edilizio, oggi in stato di abbandono, necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, inoltre le stesse sono state vandalizzate con il furto di alcune parti dell'impianto idrico (centraline), con necessità di provvedere all'allaccio delle utenze (Enel), come da perizia tecnica prot. 20436 del 20/07/2023, necessari a rendere fruibili gli immobili concessi in gestione, le spese da sostenere, sono a carico del locatario, che si impegna a gestirne la conduzione senza modificarne l'attuale destinazione.
- L'unità immobiliare che si trova all'interno del Villaggio di Kartibubbo, oggi in stato di abbandono, necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;
- L'unità immobiliare che si trova in c/da Portacqua in viale Vincenzo Accardi, anch'essa oggetto di interventi manutentivi;

Il compendio deve essere accettato dal gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza che possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti,

ripristino e acquisto ex novo di attrezzature alla scadenza del contratto. E' esclusa ogni responsabilità dell'Ente per l'eventuale esistenza di vizi, pesi e gravami sull'intero compendio di affidamento.

E' fatto divieto assoluto al gestore di cedere a qualsiasi titolo il contratto a terzi.

Si procederà alla stipula del contratto solo dopo aver acquisito il parere obbligatorio della Prefettura – UTG, ai sensi della legge antimafia, e, in caso di concessione anticipata del bene, eventuali successivi accertamenti ostativi comporteranno l'immediata decadenza dell'affidamento e la risoluzione del contratto.

E' vietato la cessione anche provvisoria del presente contratto.

5. **SOMMA DA PAGARSI DAL GESTORE** – Il canone annuo, da versare in rate mensili, e anticipate, sarà soggetto ad aggiornamento sulla base dell'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT. Il canone mensile di affitto, come da verbale di bando pubblico del \_\_\_\_\_ viene convenuto ed accettato nell'importo di Euro \_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_ e centesimi \_\_\_\_\_).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il gestore è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale ciò senza obbligo di messa in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese ed eccezioni del gestore qualunque ne sia il titolo.

Unica prova del pagamento sarà costituita dalla relativa ricevuta ovvero dalla documentazione bancaria. Il mancato e puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, costituirà in mora il gestore senza necessità di alcuna iniziativa o diffida; la mora comporterà l'automatico obbligo di pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte, nella misura stabilita dal Decreto Legislativo numero 231/2002 e rilevata al momento dell'inadempimento. Il mancato e puntuale pagamento, in tutto o in parte, anche di una sola rata del canone darà diritto alla risoluzione del contratto, salvo i danni.

Tutte le spese connesse alla conduzione (in via semplificativa ma non tassativa: utenze, tassa rifiuti, tassa di soggiorno ecc..) restano a carico del gestore che opererà con pagamento diretto ed esibizione delle ricevute all'ente concedente.

A garanzia del puntuale adempimento di tutte le sopra indicate obbligazioni nascenti dal presente contratto, il gestore si obbliga a consegnare entro sette giorni all'ente, che accetta, idonea polizza fideiussoria quale determinata nel bando di gara. Tale polizza andrà a costituire garanzia accessoria per il puntuale pagamento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto e dovrà assistere il contratto per tutta la sua durata.

Inoltre, dovrà prestare una polizza assicurativa quale risulta nel bando di gara contro incendio, furto, atti vandalici e per la copertura della responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose. Le polizze dovranno assistere il contratto per tutta la sua durata.

Sono a carico del gestore le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relativi ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

E' fatto esplicito divieto al gestore di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dell'immobile, senza il consenso scritto dell'ente; concordano i componenti che eventuali opere inamovibili resteranno acquisite al locale senza alcun diritto al rimborso per le eventuali spese sostenute dal gestore; concordano inoltre i componenti che eventuali impianti che dovessero essere acquistati nel corso della gestione, anche in sostituzione di altri che dovessero essere sostituiti per usura, resteranno acquisiti all'immobile al termine del contratto senza che il gestore può chiedere diritti a rimborso.

Il gestore si impegna ad osservare tutte le disposizioni di legge, regolamenti ed amministrative in materia.

Il gestore esonera espressamente l'ente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, dei dipendenti o da terzi, in genere, nell'uso dei beni.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo ad essere approvata che mediante atto scritto.

Le spese del presente contratto restano a carico del gestore.

## **6. OBBLIGHI DEL GESTORE**

- a) Il gestore si obbliga, ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; specificatamente si impegna ad evitare immissioni di fumo, esalazioni, rumori od altre simili propagazioni di intensità superiore alla normale tollerabilità, assumendo se del caso l'onere di porre in essere le più opportune precauzioni ed accorgimenti.
- b) Per qualsiasi lavoro, modifica, miglioria o cambiamento dello stato dei luoghi o realizzazione o deposito di manufatti che il conduttore intendesse eseguire, sia pure a proprie spese, dovrà ottenere il permesso scritto dal Comune. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio del Comune, senza obbligo da parte della stessa di pagare alcun compenso. Gli interventi di limitata manutenzione dipendenti dall'uso restano ad esclusivo carico del conduttore.
- c) Il gestore si obbliga ad esporre nel bene concesso una targa dove verrà apposta, oltre allo stemma del Comune di Campobello di Mazara anche la seguente dicitura: "Bene confiscato alla mafia-Comune di Campobello di Mazara"
- d) Il gestore solleva l'ente da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose connessa all'utilizzo del bene e allo svolgimento in esso dell'attività svolta o in relazione alla stessa.
- e) Il gestore si assume l'obbligo di restituire il bene concesso nella sua integrità, salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui si riscontrassero, al momento della restituzione, danni relativi al bene concesso in gestione, l'amministrazione concedente richiederà al gestore l'immediata messa in ripristino del bene, secondo le prescrizioni ed i tempi indicati dal competente ufficio comunale. In

caso di mancata ottemperanza l'Amministrazione concedente può provvedere in proprio, addebitando i costi al gestore.

7. **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO** – la gestione sarà dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione, quando il gestore contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti oppure metta in essere atti, iniziative, sia sul bene che al di fuori di esso, atti, iniziative, sia sul bene concesso in uso che al di fuori di esso, che contravvengono al ruolo e alla collocazione anti-mafiosa dell'Ente locatario. La gestione verrà comunque revocata, senza l'osservanza di ulteriori formalità e il rapporto sarà risolto immediatamente nei seguenti casi:
  - a. Qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il gestore, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione
  - b. Qualora il gestore sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso
  - c. Qualora il gestore si trovi in pendenti situazioni debitorie nei confronti del Comune di Campobello di Mazara e non vi abbia provveduto entro i 30 giorni dalla diffida.
  - d. Qualora il gestore non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposta, diritti, e simili di pertinenza comunali.
8. **REGISTRAZIONE** –. Le spese di registrazione sono a carico del gestore.
9. **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI** - il gestore, ai sensi dell'art.13 del D.lgs. n. 196/2003, così come modificato dall'art. 2 del D.lgs. n. 101/2018, tratterà i dati, contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e dell'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.
10. **CONTROVERSIE** – per qualunque contestazione che possa sorgere nell'esecuzione della presente concessione, il Foro competente sarà quello di Marsala
11. **RINVIO** – Per tutto quanto non espressamente stabilito e pattuito tra le parti, si rinvia alle disposizioni del codice civile in materia.

Letto, approvato e sottoscritto

L'Amministrazione Comunale

Il Gestore