

**CAPITOLATO DELLA CONCESSIONE  
D'USO A TITOLO ONEROSEN**

**Oggetto: Assegnazione in concessione d'uso a titolo oneroso di alcuni locali all'interno dell'edificio di proprietà comunale, sito in Napoli alla Via Bernardino Martirano n. 17, per attività formative e laboratoriali degli ITS Academy accreditati presso la Regione Campania, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Delibera Consiliare n. 6 del 28.02.2013 e della Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017.**

## Indice

Art. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI ED ALLEGATI.....	6
Art. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	6
Art. 3 – CANONE DI CONCESSIONE.....	7
Art. 4 - ONERI ACCESSORI E DEPOSITO CAUZIONALE.....	8
Art. 5 – CONSEGNA, USO E CUSTODIA DELL’IMMOBILE.....	8
Art. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	10
Art. 7 – OBBLIGHI DELL’AMMINISTRAZIONE.....	12
Art. 8 – DURATA DELLA CONCESSIONE, DISSETTA E RINNOVO.....	12
Art. 9 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI ASSEGNAZIONE.....	13
Art. 10 – MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	14
Art. 11 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO NELL’ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	14
Art. 12 – ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ.....	15
Art. 13 – ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE.....	15
Art. 14 – ESONERO DI RESPONSABILITÀ.....	15
Art. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.....	16
Art. 16 – SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PROGETTUALI – CUSTODIA E VIGILANZA – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO.....	17
Art. 17 – MONITORAGGIO E CONTROLLO.....	18
Art. 18 – CLAUSOLA DI CONDOTTA.....	18
Art. 19 – CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI DEL COMUNE DI NAPOLI.....	19
Art. 20 – PROTOCOLLO DI LEGALITÀ.....	19
Art. 21 – PATTO DI INTEGRITÀ.....	20
Art. 22 – DIVIETO DI PANTOUFLAGE.....	20
Art. 23 - RICONSEGNA DEL BENE.....	20
Art. 24 – SPESE.....	21
Art. 25 – REVOCA DELLA CONCESSIONE.....	21
Art. 26 – INTERESSE PUBBLICO.....	22
Art. 27 – VARIAZIONI ED INTEGRAZIONI.....	22
Art. 28 – PENALITÀ ED AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL RAPPORTO CONCESSORIO.....	22
Art. 29 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....	23
Art. 30 – DECADENZA.....	23
Art. 31 – RISOLUZIONE ESPRESSA, DECADENZA E REVOCA.....	23
Art. 32 – MODIFICA DEGLI ASSETTI.....	24
Art. 33 – COMUNICAZIONI.....	24
Art. 34 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	24
Art. 35 – DISPOSIZIONI FINALI.....	24

## **PREMESSO CHE:**

- l'art. 6 comma 1 dello Statuto del Comune di Napoli recita: "Il Comune di Napoli favorisce lo sviluppo del sistema produttivo locale e promuove azioni positive per favorire l'inserimento nel mondo del lavoro, coniugando difesa ambientale e sviluppo e tutela gli esercizi ed i mestieri tipici locali; adegua le attività e i programmi di sviluppo alle innovazioni determinate dal progresso tecnologico e scientifico";
- il Comune di Napoli si prefigge, quale obiettivo prioritario, di favorire un accesso al lavoro dignitoso, inclusivo e trasparente concentrandosi sull'attivazione di politiche diversificate ed integrate finalizzate ad elaborare un percorso partecipativo teso ad accompagnare i soggetti socialmente svantaggiati all'accesso al mercato del lavoro e consolidando la sinergia con gli enti preposti al fine di sviluppare un'adeguata formazione professionale;
- in particolare, l'Amministrazione comunale valorizza la funzione della programmazione, dello sviluppo e gestione di misure ed interventi da finanziare con fondi comunali, regionali, nazionale e comunitari, anche in partenariato con istituti universitari e/o con soggetti pubblici o privati;
- tra gli organismi "aperti" alla partecipazione, anche progressiva, di soggetti pubblici e privati figurano le Fondazioni di Partecipazione che, nel favorire l'emersione di forme di partenariato pubblico-privato, riaffermando il principio di buon andamento ed efficienza della Pubblica Amministrazione sancito all'art. 97 della Costituzione - si configurano quale "mezzo espressivo" del principio di sussidiarietà orizzontale, ex art. 118 della Costituzione ultimo comma, il quale rappresenta l'espressione più alta per cui lo Stato, le Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale;
- in tale contesto la fondazione di partecipazione si configura quale strumento giuridico di collaborazione tra gli enti pubblici e le strutture private per fini di interesse pubblico, nato per raggiungere diversi scopi tramite la collaborazione tra pubblici, privati e volontari cittadini, che diventano così elementi attivi della fondazione stessa; pertanto, questo tipo di fondazione viene utilizzato soprattutto dagli enti pubblici per realizzare progetti e iniziative volti al benessere della collettività, come ad esempio attività sociali e di assistenza, attività culturali, scientifiche e di volontariato e, quindi, risultano un valido strumento per coinvolgere privati e in-canalare risorse per fini di pubblica utilità;
- la legge 17 maggio 1999, n. 144, articolo 69, ha istituito il sistema di Istruzione e Formazione tecnica superiore (IFTS);
- con DPCM del 25.01.08, sono state emanate le "Linee guida per la riorganizzazione del Sistema di istruzione e formazione tecnica superiore e la costituzione degli Istituti tecnici superiori";
- successivamente, la legge 15 luglio 2022, n. 99, ha riformato il sistema degli ITS, ai quali, in linea con i dettami del PNRR, è stato affidato il compito di:
  - potenziare e ampliare la formazione professionalizzante di tecnici superiori con elevate competenze tecnologiche e tecnico-professionali;
  - sostenere, in modo sistematico, le misure per lo sviluppo economico e la competitività del sistema produttivo del Paese;

- contribuire alla diffusione della cultura scientifica e tecnologica;
- gli Istituti Tecnologici Superiori (ITS Academy), sono scuole di eccellenza ad alta specializzazione tecnologica, riferite alle aree considerate prioritarie per lo sviluppo economico e la competitività del Paese, che si configurano come “Fondazione di partecipazione” con il modello di gestione pubblico-privato di attività no-profit;
- gli ITS:
  - hanno natura di "Organismi di Diritto Pubblico" ai sensi della vigente normativa in materia, in cui Scuola, Struttura formativa accreditata dalla Regione, Impresa del settore produttivo, Dipartimento universitario esercitano il ruolo di soggetti fondatori per assicurare alti standard organizzativi e piena occupabilità giovanile;
  - svolgono attività di interesse generale per perseguire, senza scopo di lucro, finalità di utilità sociale quali l'istruzione e la formazione professionale ed in particolare la promozione della diffusione della cultura tecnica e scientifica ed il sostegno delle misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche attive del lavoro;
- dal monitoraggio 2023 di INDIRE (Istituto Nazionale di Documentazione, Innovazione e Ricerca Educativa) su incarico del Ministero dell'Istruzione e del Merito, si evidenzia il ruolo e la capacità degli ITS sul piano dell'occupabilità, della formazione e dal punto di vista sociale, con l'86,5% dei diplomati dei percorsi ITS che trova lavoro entro un anno dal conseguimento del diploma;

#### **DATO ATTO CHE:**

- il Comune di Napoli è proprietario dell'immobile sito in Napoli alla Via Bernardino Martirano n. 17, avente natura indisponibile, inserito nell'Inventario Immobiliare del Comune di Napoli con il codice edificio ED92003C01, codice unità ED92003C001, meglio identificato nel NCT di Napoli alla Sez. SGO, f. 8, P.la 92 e relativa area scoperta di pertinenza recintata;
- l'edificio non è inserito nel PAVI 2024/2026 approvato con Deliberazione consiliare n. 1 del 24 gennaio 2024;
- con Disposizione dirigenziale n. 202 del 4/12/2007 del Servizio Patrimonio e Demanio, integrata con Disposizione Dirigenziale del medesimo Servizio n. 72 del 2/4/2015, il predetto immobile è stato assegnato al Servizio, *illo tempore* denominato, Impresa e Sportello Unico Attività Produttive, le cui funzioni, relativamente alle finalità dell'immobile, sono attualmente assegnate al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro, per le attività del CSI – Centro Servizi Incubatore d'Imprese;
- le attività del CSI non richiedono, comunque, l'impiego dell'intero immobile assegnato, lasciando, di fatto, parte dei locali inutilizzati e non manutenuti, con conseguente deterioramento dello stato conservativo degli stessi;
- si procedeva, pertanto, ad individuare 4 lotti, per i quali si richiedeva al competente Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio di calcolare i canoni mensili di mercato, al lordo dei parametri di riduzione (cfr. planimetrie allegate), per destinarli alle attività formative e laboratoriali degli ITS Academy accreditati presso la Regione Campania, perseguiendo un duplice obiettivo:

- 1) mediante le attività degli ITS Academy, le finalità sociali di formazione e avviamento al lavoro dei giovani del nostro territorio;
  - 2) mediante l’apporto in termini manutentivi, la valorizzazione del patrimonio comunale altrimenti destinato al progressivo deterioramento per carenza di risorse da destinare allo scopo;
- la valutazione del canone mensile di mercato, come stimato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota PG/2024/459545 del 20/05/2024, parzialmente rettificata con nota PG/2024/537204 del 13/06/2024, al lordo dei parametri di riduzione, risulta determinato come segue:
    - Lotto 1 (aula/laboratorio) € 702,74;
    - Lotto 2 (aula/laboratorio) € 510,00;
    - Lotto 3 (aula/uffici) € 1.302,49;
    - Lotto 4 (aula/uffici) € 1.158,45.
  - con D.G.C. n. 81 del 12.03.2025, da intendersi in questa sede integralmente trascritta e ripetuta, la Giunta comunale statuiva quanto segue:
    - **Individuava** quale rilevante interesse pubblico e strumento fondamentale per la formazione, le opportunità di crescita professionale e culturale nell’alta formazione tecnica garantita dagli ITS Academy;
    - **Riconosceva** il valore sociale e l’interesse pubblico allo svolgimento di attività formative e laboratoriali in alcuni locali dell’immobile sito in Napoli alla Via Bernardino Martirano n. 17, avente natura indisponibile, inserito nell’Inventario Immobiliare del Comune di Napoli con il codice edificio ED92003C01, codice unità ED92003C001, meglio identificato nel NCT di Napoli alla sez. SGO, f. 8, p.la 92 e relativa area scoperta di pertinenza recintata, rappresentate nelle allegate planimetrie (Allegati da 1 a 5);
    - **Stabiliva** che la concessione d’uso a titolo oneroso avesse la durata di anni 6 (sei) rinnovabili, non tacitamente, per ulteriori anni 6 (sei), da stipulare a canone agevolato come previsto dall’art. 10 del vigente Regolamento per l’assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione Comunale del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013;
    - **Approvava**, ai sensi del citato art. 10 del Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2013, l’applicazione della riduzione nella misura del 80% rispetto al canone di mercato, calcolata in funzione delle caratteristiche dell’immobile e secondo i parametri previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 347/2017;
    - **Approvava** le linee di indirizzo per la concessione d’uso a titolo oneroso dell’immobile di cui al punto 2, da realizzarsi con procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di Avviso Pubblico destinato agli ITS Academy riconosciuti e accreditati presso la Regione Campania alla data di pubblicazione dell’Avviso Pubblico.
    - **Precisava** che l’Amministrazione comunale opererà controlli sull’attuazione delle iniziative suddette e procederà a revocare l’assegnazione in caso di mancata attuazione delle stesse o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, secondo le clausole che saranno indicate nel relativo contratto e che

potranno prevedere specifiche attività di verifica delle attività svolte (pubblicazioni su siti internet istituzionali, social media, questionari di gradimento dell’utenza, ecc.). In ogni caso, i concessionari dovranno fornire al Comune, con cadenza semestrale, una relazione dettagliata comprensiva di risultati attesi/ottenuti, utenti coinvolti e obiettivi raggiunti sull’andamento delle azioni svolte. È fatta, in ogni caso, salva la facoltà dell’Amministrazione comunale di effettuare i controlli ritenuti opportuni anche mediante accesso ai locali su mera richiesta non motivata, fatti salvi i diritti di terzi.

- **Demandava** al Servizio Politiche a sostegno del Lavoro e agli uffici dell’Area Patrimonio, congiuntamente e separatamente in relazione alle rispettive, specifiche competenze, di procedere all’adozione di tutti gli atti necessari e conseguenziali, in esecuzione del presente provvedimento.

Tutto quanto premesso, si emana il seguente Capitolato/Disciplinare d’uso che costituisce, unitamente all’Avviso pubblico, la regolamentazione dell’instaurando rapporto contrattuale, pattuendo quanto segue:

## **Art. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI ED ALLEGATI**

La narrativa che precede, unitamente ai documenti e agli allegati richiamati, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, il quale è redatto in attuazione dell’**Avviso Pubblico** per l’assegnazione in concessione d’uso a titolo oneroso dei locali siti in Napoli, alla Via Bernardino Martirano n. 17 (di seguito “Avviso”), del quale il presente Capitolato costituisce strumento contrattuale, disciplinando i rapporti tra l’Amministrazione concedente e il soggetto concessionario. In caso di eventuali difformità interpretative tra le disposizioni del presente Capitolato e quanto previsto nell’Avviso Pubblico, si farà riferimento alle previsioni più favorevoli all’interesse pubblico, fermo restando il rispetto della normativa vigente e della volontà espressa dalle parti contraenti in sede di sottoscrizione del contratto.

## **Art. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Napoli, ai sensi e per gli effetti del Regolamento per l’assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Delibera Consiliare n. 6 del 28.02.2013 e della Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017, nonché in esecuzione della succitata D.G.C. 81 del 12.03.2025, intende concedere a titolo oneroso agli ITS Academy affidatari dei singoli Lotti oggetto di Avviso Pubblico, i locali dell’immobile sito in Napoli alla Via Bernardino Martirano n. 17, meglio individuati nell’allegata planimetria.

Il fine della concessione è quello di:

- 1) consentire al concessionario lo svolgimento delle finalità sociali di formazione e avviamento al lavoro dei giovani del territorio, mediante una offerta formativa altamente qualificata, per consentire l’acquisizione di competenze tecniche per promuovere i processi di innovazione e trasferimento tecnologico, secondo la proposta progettuale presentata dal Concessionario in fase di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, che diviene parte integrante e sostanziale del presente atto, onde consentire alla comunità amministrata di poter beneficiare delle relative utilità, considerando che tali attività devono essere svolte a titolo gratuito per la totalità degli utenti.

Gli ITS Academy che risulteranno assegnatari della concessione d’uso sono tenuti a svolgere, a titolo gratuito per l’intera utenza, attività formative e laboratoriali coerenti con le finalità

previste dal presente Avviso e dal progetto tecnico presentato in sede di partecipazione alla procedura pubblica, che costituisce parte integrante del rapporto concessorio.

- Le attività dovranno essere ad alto contenuto tecnico e professionale, fondate su un'offerta formativa altamente qualificata, finalizzata all'acquisizione di competenze utili a sostenere i processi di innovazione, sviluppo tecnologico e trasferimento di conoscenze. Tali attività dovranno generare un impatto sociale positivo e diffuso a beneficio della collettività amministrata.
- Gli ITS Academy si impegnano, altresì, a garantire lo svolgimento delle seguenti attività complementari e funzionali:
  - o l'istituzione di **sportelli informativi settimanali**, operativi per almeno un giorno a settimana e per non meno di tre ore giornaliere, rivolti ai giovani del territorio, finalizzati alla diffusione di informazioni su opportunità di studio, lavoro, tirocini, concorsi, mobilità internazionale e volontariato, assicurando la presenza di operatori dotati di adeguata preparazione e professionalità;
  - o l'organizzazione di **open day quadriennali** rivolti agli studenti delle scuole del territorio, volti a promuovere l'offerta formativa e le opportunità fornite dagli ITS Academy. Gli eventi si svolgeranno nella sala riunioni al piano terra dell'edificio, secondo un calendario coordinato con le altre attività presenti nell'immobile con cadenza almeno quadriennale;
  - o la **trasmissione semestrale** al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro di una **relazione dettagliata** sull'andamento delle attività svolte, contenente almeno: i risultati attesi e ottenuti, il numero di utenti coinvolti, gli obiettivi realizzati e le eventuali criticità riscontrate.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle conseguenze previste in materia di decadenza, revoca o risoluzione del rapporto di concessione, fermo restando l'obbligo di versare il canone per intero in caso di perdita delle riduzioni connesse al corretto svolgimento delle attività.

- 2)** consentire, mediante l'apporto in termini manutentivi da parte degli ITS Academy selezionati, la valorizzazione del patrimonio comunale altrimenti destinato al progressivo deterioramento per carenza di risorse da destinare allo scopo.

### **Art. 3 – CANONE DI CONCESSIONE**

I locali oggetto della concessione sono suddivisi in n. 4 lotti, come rappresentati negli elaborati planimetrici allegati al presente Avviso (Allegati da 1 a 4), così articolati:

- **Lotto 1:** aula/laboratorio;
- **Lotto 2:** aula/laboratorio/uffici;
- **Lotto 3:** aule/laboratori/uffici;
- **Lotto 4:** aule/laboratori/uffici.

I canoni mensili di concessione dei 4 lotti oggetto della presente, al netto dei parametri di riduzione individuati con la citata Deliberazione di Giunta comunale n. 81 del 13/03/2025 risultano essere pari a:

- .Lotto 1: canone annuo di € 1.686,60, suddiviso in 12 rate mensili da € 140,55;
- .Lotto 2: canone annuo di € 1.224,00, suddiviso in 12 rate mensili da € 102,00;

- .Lotto 3: canone annuo di € 3.126,00, suddiviso in 12 rate mensili da € 260,50;  
.Lotto 4: canone annuo di € 2.780,28, suddiviso in 12 rate mensili da € 231,69.

Come indicato in premessa, i canoni di concessione derivano dalla riduzione, in applicazione dell'art. 10 del vigente regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli e dei coefficienti previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347 del 28.06.2017, dell'80% del valore d'uso dell'immobile stimato dal competente Servizio tecnico comunale.

Le parti pattuiscono che, nel corso del rapporto di concessione, il canone sarà aggiornato annualmente, in maniera automatica, senza necessità di apposta comunicazione, in misura pari al 75% dell'indice ISTAT, come per legge, senza bisogno di alcuna comunicazione da parte del concedente con lettere A/R e che tale variazione verrà addebitata direttamente sul canone.

Il mancato rispetto degli obblighi da parte del concessionario, come previsti dal presente atto e/o il mancato invio della rendicontazione semestrale prevista dal presente atto, comporta la mancata applicazione dei coefficienti di riduzione di cui al comma 1 del presente articolo, con obbligo in capo al Concessionario di versare il canone di concessione d'uso per intero, con riferimento alla/alle mensilità nella/nelle quale/i si sono verificati gli inadempimenti. In caso di inadempimenti reiterati per mensilità consecutive, la concessione d'uso si intende altresì automaticamente revocata.

Il canone di concessione d'uso, determinato secondo le modalità di cui al comma precedente, nonché gli ulteriori oneri, devono essere versati dal Concessionario in ratei mensili, in favore del Comune di Napoli, entro il giorno 5 di ogni mese. Il mancato pagamento di due ratei (canone + oneri), anche non consecutivi, entro la scadenza prefissata, comporta l'immediata risoluzione della concessione, previo invito ad adempiere nel termine di quindici giorni inviato via PEC e rimasto inevaso.

#### **Art. 4 - ONERI ACCESSORI E DEPOSITO CAUZIONALE.**

Saranno ad esclusivo carico del concessionario, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare, ed ogni altra spesa connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti, nonché l'esecuzione dei necessari interventi edilizi per l'adeguamento funzionale dell'immobile, inclusi gli oneri tecnici e amministrativi connessi all'espletamento delle pratiche edilizie e catastali.

Il concessionario, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, verserà l'importo di € ..... come **deposito cauzionale** **pari al 30% del valore annuo stimato per il bene immobile**, come da art. 3 del capitolato, In caso di versamento del deposito cauzionale, la somma sarà svincolata all'avvenuta riconsegna del bene ed a seguito di verifica degli adempimenti previsti a carico dell'assegnatario e dello stato manutentivo dell'immobile stesso nei modi e nei tempi stabiliti nella Disposizione di assegnazione del bene immobile.

#### **Art. 5 – CONSEGNA, USO E CUSTODIA DELL'IMMOBILE.**

Il bene verrà consegnato dal competente Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro, successivamente alla stipula del contratto di concessione, con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che ne descriverà lo stato di fatto ai fini della restituzione del bene al termine della concessione.

Il Concessionario:

- dichiara di aver preso visione dell’immobile, accettandolo nelle condizioni in cui si trova e impegnandosi a provvedere a propria cura e spese a qualsivoglia intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell’Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto dell’assegnazione;
- dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l’Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla legislazione in materia, anche ai fini dell’ottenimento delle licenze, permessi, nulla osta, assicurazioni ed autorizzazioni previsti dalla legge, quali presupposti alla realizzazione delle attività contemplate dal progetto e/o necessari per l’utilizzo effettivo del bene;
- rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell’Amministrazione e a ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell’immobile, manlevando e tenendo indenne l’Amministrazione Comunale da ogni responsabilità e/o onere al riguardo;
- assume la responsabilità di custode del bene dal momento della consegna e per tutta la durata dell’assegnazione. Alla cessazione dell’assegnazione il Concessionario dovrà restituire l’Immobile in buono stato di conservazione;
- dichiara di utilizzare il bene in concessione esclusivamente per l’uso previsto nell’Avviso Pubblico di assegnazione e, precisamente, per lo svolgimento della proposta progettuale presentata in occasione della partecipazione alla presente procedura, per lo svolgimento di finalità sociali di formazione e avviamento al lavoro dei giovani del territorio, mediante una offerta formativa altamente qualificata, per consentire l’acquisizione di competenze tecniche per promuovere i processi di innovazione e trasferimento tecnologico, secondo il progetto tecnico proposto dal Concessionario in fase di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, che diviene parte integrante e sostanziale del presente atto, onde consentire alla comunità amministrata di poter beneficiare delle relative utilità considerando che tali attività devono essere svolte a titolo gratuito per la totalità degli utenti. e, pertanto, ogni eventuale modifica dello stesso dovrà essere concordata tra le parti;
- deve chiedere specifica autorizzazione, tramite PEC all’indirizzo [progettisocialinapoli@pec.comune.napoli.it](mailto:progettisocialinapoli@pec.comune.napoli.it) per la realizzazione di qualsiasi iniziativa e/o evento, quali ad esempio convegni, che non sono previsti dal progetto. In tal caso, l’iniziativa e/o evento dovrà essere coerente con la finalità e la destinazione d’uso attribuita all’immobile;
- deve avviare le attività progettuali a seguito della sottoscrizione del relativo contratto di concessione e/o entro un termine massimo di tre mesi dal completamento di eventuali lavori necessari all’avvio delle attività progettuali, pena la revoca dell’assegnazione senza obbligo di indennizzo da parte dell’Amministrazione medesima;
- non può procedere al sub-affidamento del bene immobile assegnato o di parte di esso, né a titolo oneroso, né a titolo gratuito, né cedere a terzi, a qualunque titolo, il contratto di concessione;
- deve realizzare, almeno una volta all’anno, un’iniziativa divulgativa sulle finalità del progetto e sulle attività realizzate e consentire al Comune di Napoli la possibilità di organizzare iniziative istituzionali nel bene assegnato;
- deve inviare al Servizio Politiche a sostegno del lavoro ogni eventuale variazione dell’atto costitutivo, dello statuto o della struttura associativa, nonché l’elenco nominativo dei soci,

- degli amministratori e del personale impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività progettuali;
- deve consentire al Servizio Politiche a sostegno del lavoro di effettuare i controlli previsti sullo svolgimento delle attività progettuali. In particolare, il Comune di Napoli opererà controlli sull'attuazione delle iniziative suddette e procederà a revocare l'assegnazione in caso di mancata attuazione delle stesse o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, secondo le clausole che saranno indicate nel relativo contratto e che potranno prevedere specifiche attività di verifica delle attività svolte (pubblicazioni su siti internet istituzionali, social media, questionari di gradimento dell'utenza, ecc.).
  - deve trasmettere al Servizio Politiche a sostegno del lavoro, con cadenza semestrale, una relazione dettagliata comprensiva di risultati attesi/ottenuti, utenti coinvolti e obiettivi raggiunti sull'andamento delle azioni svolte. È fatta, in ogni caso, salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di effettuare i controlli ritenuti opportuni anche mediante accesso ai locali su mera richiesta non motivata, fatti salvi i diritti di terzi.

## Art. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

effettuare interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) degli spazi assegnati in via esclusiva e di quelli dei rispettivi piani di uso comune (ad esempio corridoi, servizi igienici) nonché gli interventi di adeguamento edilizio ed impiantistico occorrenti per l'ottenimento delle licenze, permessi, nulla osta, assicurazioni e autorizzazioni previsti dalla legge quali presupposti alla realizzazione delle attività contemplate dal progetto, necessari per l'utilizzo effettivo del bene. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati dall'Area Tecnica Patrimonio Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell'Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro.

Saranno altresì a carico dell'assegnatario gli oneri relativi all'adeguamento di conformità degli impianti, esonerando il Comune da ogni obbligo e responsabilità al riguardo. A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto di concessione, l'assegnatario dovrà prestare idonea garanzia infruttifera, tramite assegno circolare, deposito cauzionale o fidejussione bancaria/assicurativa, come meglio chiarito nel presente atto. Saranno a carico del concessionario, oltre le spese di conduzione, sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria. Al termine del periodo concessorio, i locali dovranno essere rilasciati in buono stato manutentivo mentre è escluso il diritto a un'indennità in favore del concessionario per i miglioramenti apportati all'immobile.

A seguito dell'esperimento delle procedure di assegnazione, gli oneri relativi all'uso comune di alcuni spazi ( ad esempio corridoi, servizi igienici, altro) da parte di più ITS, saranno a carico dei rispettivi ITS utilizzatori, in proporzione alla superficie assegnata a ciascuno.

Gli oneri per la manutenzione degli impianti ascensori saranno suddivisi, in egual misura, tra ciascun ITS assegnatario e l'Amministrazione comunale. **Qualora non fosse tecnicamente possibile procedere alla suddivisione dei costi, si provvederà a definire un aumento del canone mensile**

**proporzionale ai metri quadri occupati da quantizzare dai competenti uffici comunali. In tale ultimo caso, la riduzione del canone continuerà ad essere applicata al solo valore del canone e non all'incremento rappresentato dalla compartecipazione alle spese di manutenzione ascensori.**

Precisamente, il Concessionario dovrà:

- realizzare gli interventi di immediata funzionalizzazione preordinati alla realizzazione della Proposta progettuale presentata, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo, previo nulla osta dell'ente proprietario;
- assicurare, per tutta la durata dell'assegnazione, gli interventi di manutenzione ordinaria dell'Immobile inerente il lotto di assegnazione, ivi incluse le parti comuni, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati, mediante rilascio del nulla osta preventivo, dall'Area Tecnica Patrimonio Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell'Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro;
- assicurare, per tutta la durata dell'assegnazione, gli interventi di manutenzione straordinaria dell'Immobile inerente il lotto di assegnazione, ivi incluse le parti comuni, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati, mediante rilascio del nulla osta preventivo, dall'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell'Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente, verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro;
- esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente assegnazione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile – attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti – e nel rispetto dei caratteri storico-artistici, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove lo stesso è inserito;
- svolgere, a proprio rischio e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini e le modalità di cui alla proposta progettuale presentata in sede di istruttoria pubblica, tutte le attività utili a: i) garantire la fruibilità pubblica della struttura; ii) promuovere un processo permanente di sviluppo teso a migliorare la visibilità del contesto in cui l'Immobile è inserito; iii) permettere la creazione di reti funzionali all'attività prevista;
- assumere a proprio carico le spese e gli oneri conseguenti a tutte e ciascuna delle utenze/licenze connesse alla conduzione dell'Immobile. **Si precisa che sarà onere dell'assegnatario di ciascun lotto provvedere all'installazione, a proprie spese, di sottocontatori per tutte le utenze es: idriche, elettriche, e di altre che dovessero rendersi necessarie. Qualora non fosse tecnicamente possibile procedere all'installazione di sottocontatori, si provvederà a definire un aumento del canone mensile proporzionale ai metri quadri occupati da quantizzare dai competenti uffici comunali. In tale ultimo caso,**

**la riduzione del canone continuerà ad essere applicata al solo valore del canone e non all'incremento rappresentato dai consumi;**

- assumere a proprio carico tutte le spese e gli oneri derivanti dall'affidamento sin dalla firma della presente convenzione e fino alla materiale riconsegna del cespite.
- trasmettere al Servizio politiche a sostegno del lavoro ed al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio tutta la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli interventi e le certificazioni necessarie e conseguenti (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica).
- Eseguire le ulteriori specifiche funzioni individuate dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di G.C. n. 81 del 12.03.2025, rese gratuitamente alla totalità degli utenti. Precisamente, gli ITS Academy che, al termine della relativa procedura, saranno individuati quali concessionari degli immobili in questione, dovranno assicurare, d'intesa tra loro ove risultino in numero superiore ad uno, l'organizzazione di momenti di incontro rivolti ai giovani del territorio, durante i quali fornire aggiornamenti su opportunità di studio, lavoro, tirocinio, concorsi, mobilità internazionale, volontariato nonché favorire incontri informativi con aziende operanti nei rispettivi settori formativi. Tali momenti, potranno essere organizzati sia in forma di sportello che in forma collettiva e dovranno avere una operatività almeno di un giorno a settimana e per almeno 3 ore/die. Tali servizi dovranno essere erogati da operatori dotati di adeguata preparazione e professionalità, resi gratuitamente alla totalità degli utenti e formeranno oggetto di specifica valutazione nell'ambito della qualità della progettazione presentata. Dovranno, altresì, essere organizzati, con cadenza almeno quadrimestrale, open day di orientamento con gli alunni delle scuole del territorio. Gli incontri e gli open day saranno organizzati nella sala riunioni sita al piano terra dell'edificio, secondo un calendario coordinato con le attività programmate dalle altre funzioni/servizi ospitati nell'immobile.

## **Art. 7 – OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE**

L'Amministrazione si impegna a consegnare l'Immobile secondo le modalità di cui all'art. 5 della presente convenzione.

## **Art. 8 – DURATA DELLA CONCESSIONE, DISDETTA E RINNOVO.**

La durata della concessione d'uso viene fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di concessione, rinnovabili non tacitamente, per una sola volta, per ulteriori anni 6 (sei), su istanza dell'Assegnatario, da presentarsi non prima di sei mesi antecedenti alla scadenza, previa valutazione da parte dell'Amministrazione degli esiti dell'azione svolta, dello stato dell'immobile e della perdurante sostenibilità della proposta progettuale. Il concessionario avrà in ogni momento il diritto di recedere dal contratto mediante comunicazione scritta a mezzo pec, da inoltrarsi all'Amministrazione Comunale con almeno 6 mesi di preavviso. Saranno, a tal fine, oggetto di specifica verifica:

1. la sussistenza e la permanenza della qualifica di ITS Academy riconosciuti ed accreditati presso la Regione Campania;
2. la sussistenza e la permanenza dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94-98 d.lgs. n. 36/2023;
3. il perseguimento delle finalità civiche, solidaristiche o di utilità sociale, come previste dalla proposta progettuale presentata in occasione della partecipazione alla presente procedura;
4. il comportamento tenuto dall'Assegnatario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, ivi incluso quello di effettuazione delle opere di

- manutenzione ordinaria e straordinaria previste;
5. il corretto impiego delle risorse pubbliche eventualmente attribuite.
  6. L'effettiva esecuzione delle ulteriori specifiche funzioni individuate dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di G.C. n. 81 del 12.03.2025 e rese gratuitamente alla totalità degli utenti.

L'istruttoria si concluderà con la sottoscrizione di un ulteriore contratto di rinnovo concessione, restando esclusa la possibilità di rinnovo o proroga in forma tacita. **Al termine del periodo contrattuale di sei anni, eventualmente rinnovato, per una sola volta, di ulteriori sei anni, l'A.C. valuterà il permanere delle esigenze di utilità sociale connesse all'affidamento dell'immobile in favore degli ITS Academy, saranno eventualmente stabilite nuove condizioni contrattuali e si procederà all'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.**

A discrezione dell'A.C. sarà possibile procedere alla proroga dell'assegnazione, anche prima dei sei mesi antecedenti alla scadenza, qualora la proroga sia correlata a comprovati finanziamenti che possano vincolare la durata dell'assegnazione al finanziamento stesso. In un'ottica di favorire la partecipazione dei concessionari a bandi per finanziamenti attinenti alle attività da effettuarsi all'interno di beni, sarà possibile procedere a proroghe strumentali alla partecipazione ai bandi per finanziamenti, la cui efficacia sarà condizionata all'effettivo ottenimento delle sovvenzioni. In caso di mancata concessione del contributo, la data di scadenza dell'assegnazione resterà quella originariamente prevista ed il rinnovo sarà possibile alle condizioni e con le modalità di cui al precedente comma. In ogni caso la durata complessiva del rapporto di concessione non potrà eccedere anni 12 (6 + 6). Viceversa laddove la richiesta di proroga dovesse comportare il superamento della durata massima di anni 12, la concessione della proroga, che resta nella discrezionalità dell'Amministrazione comunale, sarà soggetta a rimodulazione del canone annuo secondo i vigenti regolamenti comunali.

Non possono esservi assegnazione o mantenimento della disponibilità dell'Immobile, disgiunti dalla realizzazione della Proposta progettuale per la quale lo stesso è stato assegnato.

E' fatto espresso divieto di sub-assegnare l'immobile ad altri soggetti, sotto qualsiasi forma o a mezzo di qualsivoglia strumento giuridico e/o di destinarlo ad attività diverse da quelle risultanti dalla proposta progettuale.

Il riscontrato sub-affidamento, anche parziale, dell'immobile e/o delle attività di cui alla proposta progettuale ad altri soggetti e/o l'effettuazione nello stesso di attività difformi e/o non autorizzate comporta l'immediata decadenza dalla presente convenzione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di far ricorso all'istituto della cd. proroga tecnica nei confronti dell'assegnatario, il quale è tenuto all'esecuzione delle prestazioni contrattuali per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura ad evidenza pubblica destinata all'individuazione di un nuovo assegnatario.

## **Art. 9 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI ASSEGNAZIONE.**

Il rapporto che, con il presente atto, si instaura tra l'Amministrazione e il Concessionario esclude espressamente e tassativamente qualsiasi traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche e rimane disciplinato dal contratto di concessione, dal presente Capitolato d'uso e, per quanto qui non previsto, dalla disciplina di cui all'Avviso pubblico, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e da eventuali future modifiche ed integrazioni.

Al presente rapporto si applicano le disposizioni di cui al Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Delibera Consiliare n. 6 del 28.02.2013 e della Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017, del D. Lgs. 36 del

2023 “*Codice dei contratti pubblici*”, con riferimento ai principi ed articoli richiamati nell’Avviso pubblico.

## **Art. 10 – MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.**

Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant’altro necessario per la funzionalizzazione, riqualificazione e riconversione dell’immobile, per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria, nulla escluso ed eccettuato e compresa la predisposizione, a cura e spese del Concessionario, della progettazione definitiva e/o esecutiva, ove richiesta, verranno per brevità e complessivamente indicati come gli “Interventi”.

Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l’esecuzione degli interventi (ed eventuali varianti o modifiche) e per l’esercizio delle attività di cui all’art. 3, per tali intendendosi le attività previste nella proposta progettuale presentata in sede di partecipazione all’istruttoria pubblica, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati dall’Area Tecnica Patrimonio dell’Amministrazione comunale, la quale dovrà, successivamente verificare la regolare esecuzione.

Il Concessionario si obbliga a trasmettere all’Amministrazione copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d’opera. La trasmissione di tali atti deve avvenire entro 10 (dieci) giorni dall’intervenuta approvazione da parte degli Organi competenti.

Gli interventi saranno realizzati dal Concessionario, anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di partecipazione all’Avviso pubblico, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico dell’Assegnatario.

Laddove le autorizzazioni di cui al precedente comma contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario.

Al progressivo realizzarsi degli interventi, l’oggetto dell’assegnazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch’essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente Convenzione.

## **Art. 11 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO NELL’ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.**

Il Concessionario, manlevando espressamente l’Amministrazione Comunale da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, ad osservare e/o far osservare all’impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, europee, statali e locali, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati, mediante rilascio del nulla osta preventivo, dall’Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell’Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L’Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente, verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla

osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro;

Qualora l'importo dei lavori da eseguire lo richieda, ai sensi delle vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, le imprese dovranno essere in possesso di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciato da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

L'Amministrazione rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne l'Amministrazione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso l'Amministrazione Comunale sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

## **Art. 12 – ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ.**

Ad ultimazione degli interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere all'Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi e le certificazioni necessarie e conseguenti (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica). Sarà altresì presentato dal Concessionario, previo nullaosta dell'Ente proprietario, aggiornamento della documentazione catastale.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario che è tenuto, nei confronti dell'Amministrazione, alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile.

È fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di pretendere il ripristino dell'Immobile nello stato in cui lo stesso è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati, mediante rilascio del nulla osta preventivo, dall'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell'Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente, verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro.

## **Art. 13 – ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE.**

Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo dell'assegnazione in uso dell'Immobile, il Comune acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure", tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, aveniente causa del Concessionario, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

## **Art. 14 – ESONERO DI RESPONSABILITÀ.**

Il Concessionario esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità civile e penale per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'Immobile assegnato.

Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione da ogni conseguenza per la loro inosservanza.

Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale per il diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Concessionario, derivante da eventuali leggi o regolamenti.

## **Art. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.**

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegnazione di cui all'art. 5 del presente Capitolato d'uso, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile ed a qualsiasi attività necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nell'assegnazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al piano degli investimenti presentato in sede di partecipazione all'istruttoria pubblica, al fine di rendere l'Immobile idoneo allo svolgimento delle attività. Resta inteso che gli interventi di manutenzione dovranno essere debitamente autorizzati, mediante rilascio del nulla osta preventivo, dall'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell'Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente, verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro.

Il Concessionario assume, altresì, a propria cura e spese, dalla data di consegna ovvero dalla data di stipula della presente convenzione qualora si sia proceduto alla consegna anticipata del cespote, l'obbligo di assicurare la manutenzione straordinaria del bene assegnato e tutti gli interventi, anche di natura migliorativa, necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere debitamente autorizzati, mediante rilascio del nulla osta preventivo, dall'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio dell'Amministrazione comunale, alla quale il concessionario dovrà trasmettere la certificazione redatta da un proprio Tecnico di fiducia a comprova della regolare esecuzione dei lavori/interventi realizzati. L'Area Tecnica Patrimonio - Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, successivamente, verificherà la corrispondenza tra interventi/lavori autorizzati con il rilascio del nulla osta preventivo e interventi/lavori realizzati dal concessionario, comunicando gli esiti del controllo al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro.

A seguito dell'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario, sarà cura ed onore del Concessionario acquisire altresì le autorizzazioni degli Organi competenti, nonché i permessi e le autorizzazioni previsti dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Ove si rendano necessari lavori di somma urgenza, il Concessionario potrà intervenire, a tutela della pubblica e privata incolumità, nonché a tutela del bene medesimo, direttamente, dandone preventiva contestuale comunicazione, mediante PEC, all'indirizzo istituzionale del Servizio Politiche a sostegno del lavoro : [progettisocialinapoli@pec.comune.napoli.it](mailto:progettisocialinapoli@pec.comune.napoli.it)

Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi e/o indennità da parte dell'Amministrazione Comunale per l'esecuzione degli interventi, per le attività di manutenzione, nonché per i

miglioramenti apportati all’Immobile, ivi comprese le accessioni e le addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all’Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario comporta l’applicazione della penale di cui al seguente art. 28 e, nei casi più gravi, la decadenza dalla Convenzione ai sensi di quanto disposto dall’ art. 29. Resta salvo il diritto per l’Amministrazione al risarcimento del maggior danno.

Sono da ritenersi interamente a carico del conduttore, eventuali ulteriori oneri, utenze, arredi, copertura assicurativa per l’immobile e le persone con massimale almeno pari al valore di stima del bene, tributi locali fermo restando le eventuali agevolazioni previste con Delibere di Consiglio Comunale. Inoltre, sono da ritenersi a suo carico le spese per gli allacci delle utenze di energia elettrica, idrica e telefonica, nonché qualsiasi intervento di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico, igienico sanitario necessari.

Sono da ritenersi a carico dell’assegnatario la richiesta di eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso, senza che l’assegnazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Napoli e di altri enti pubblici.

#### **Art. 16 – SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PROGETTUALI – CUSTODIA E VIGILANZA – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO.**

Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività di cui alla Proposta progettuale, secondo gli standard di qualità rappresentati in sede di partecipazione alla procedura.

Nello svolgimento delle predette attività il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l’Amministrazione Comunale da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o da pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga a osservare e/o far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, europee, statali e locali.

Il Concessionario dovrà osservare nei confronti del personale (dipendenti e/o soci lavoratori) impiegato e/o coinvolto nelle attività oggetto della proposta progettuale, tutte le norme relative alle retribuzioni, assicurazioni, prevenzione degli infortuni sul lavoro, contributi a vario titolo posti a carico dei datori di lavoro, stabiliti dalla normativa vigente, nonché derivanti dal contratto collettivo di lavoro nazionale ed eventuali contratti integrativi. I suddetti obblighi vincolano il Concessionario indipendentemente dalla sua natura, dalla sua struttura o dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica. Qualora il Concessionario si avvalga di volontari, lo stesso dovrà rispondere a tutti gli effetti dell’attività dagli stessi prestata, assicurandoli contro infortuni e malattie connesse allo svolgimento delle attività, nonché per la responsabilità civile verso terzi, oltre a farsi carico delle eventuali spese da questi effettivamente sostenute.

Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi e alle attività di cui alla presente Convenzione, rimanendo in ogni caso l’Amministrazione Comunale sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario.

Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario, al quale spetterà l’obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario le tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull’Immobile.

Laddove la custodia non fosse garantita dall’Amministrazione comunale per lo svolgimento di attività istituzionali proprie, a partire dal secondo triennio tale onere sarà suddiviso, in egual misura tra tutti gli ITS assegnatari. Fermo quanto innanzi esposto, gli ITS assegnatari, anche in forma

associata, potranno provvedere a proprie spese all'implementazione di un servizio/sistemi di vigilanza ulteriori ritenuti idonei a tutelare i propri beni e le attività svolte.

È fatto divieto al Concessionario, pena la decadenza dalla Convenzione, di subaffidare, anche parzialmente, le attività relative alla Proposta progettuale e/o di svolgere nell'Immobile attività diverse da quelle previste dalla Proposta progettuale.

## **Art. 17 – MONITORAGGIO E CONTROLLO.**

L'Amministrazione si impegna ad attivare un sistema di monitoraggio permanente della qualità e regolarità delle azioni svolte dal Concessionario, riservandosi il diritto di riscontrare in maniera diretta e indiretta gli impatti e gli effetti della progettualità, nonché di effettuare ispezioni ed accessi presso l'immobile assegnato.

L'Amministrazione potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare:

- a) che le attività di cui alla Proposta progettuale siano puntualmente svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;
- b) che gli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) siano puntualmente e diligentemente eseguiti;
- c) che le attività di cui alla Proposta progettuale siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Modello organizzativo presentato in sede di partecipazione all'Avviso pubblico.
- d) che siano puntualmente eseguiti le ulteriori specifiche funzioni individuate dall'A.C. nella deliberazione di G.C. n. 81 del 12.03.2025.

Il Comune opererà controlli sull'attuazione delle iniziative suddette e procederà a revocare l'assegnazione in caso di mancata attuazione delle stesse o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, secondo le clausole che saranno indicate nel relativo contratto e che potranno prevedere specifiche attività di verifica delle attività svolte (pubblicazioni su siti internet istituzionali, social media, questionari di gradimento dell'utenza, ecc.). In ogni caso, i concessionari dovranno fornire al Comune, con cadenza semestrale, una relazione dettagliata comprensiva di risultati attesi/ottenuti, utenti coinvolti e obiettivi raggiunti sull'andamento delle azioni svolte. È fatta, in ogni caso, salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di effettuare i controlli ritenuti opportuni anche mediante accesso ai locali su mera richiesta non motivata, fatti salvi i diritti di terzi.

Il mancato invio, nel termine suindicato (cadenza semestrale) della predetta rendicontazione costituisce presunzione assoluta di mancato rispetto degli obblighi di espletamento delle surriferite attività sociali e comporta l'applicazione delle penali previste nel successivo art. 28.

## **Art. 18 – CLAUSOLA DI CONDOTTA.**

Il concessionario deve conformare il proprio comportamento ai principi di buon andamento e imparzialità dell'azione amministrativa e ai doveri di diligenza, lealtà, imparzialità e buona condotta previsti dal “Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli” approvato con DGC n. 69 del 01/03/2024 ed entrato in vigore dal 05/04/2024, in conformità al “Codice di comportamento dei dipendenti pubblici” di cui al DPR 62/2013, modificato dal DPR 81/2023, disponibile sul sito istituzionale del Comune.

**È fatto espresso divieto al concessionario di assumere comportamenti che possano nuocere all'immagine e al prestigio del Comune di Napoli.**

## **Art. 19 – CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI DEL COMUNE DI NAPOLI.**

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza del contenuto dell'art. 2 del "Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Napoli", approvato con Delibera di G. C. n. 69 del 01/03/2024, che rende applicabile il Codice stesso alle imprese fornitrici di beni e servizi e, pertanto, ne accetta incondizionatamente il contenuto e gli effetti. L'inosservanza di tali disposizioni, per effetto dell'art.2, comma 3, di detto Codice è causa di risoluzione del contratto e determina l'applicazione, secondo il sistema in uso, di penalità economiche commisurate al danno, anche di immagine, arreca all'Ente. Il concessionario ha l'obbligo di prendere visione di tale Codice scaricabile dal sito [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it) sezione "Amministrazione trasparente" url:

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/19990>.

## **Art. 20 – PROTOCOLLO DI LEGALITÀ.**

Il concessionario dichiara di conoscere in tutto il loro contenuto e di accettare le clausole di cui all'art. 8 del Protocollo di Legalità che qui di seguito si riportano e si riapprovano ai sensi dell'art.1341 del c.c.:

*"Clausola n. 1 - La sottoscritta impresa dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità, sottoscritto nell'anno 2007 dalla stazione appaltante con la Prefettura di Napoli, tra l'altro consultabili al sito <http://www.utgnapoli.it>, e che qui si intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.*

*Clausola n. 2 - La sottoscritta impresa si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).*

*Clausola n. 3 - La sottoscritta impresa si impegna a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla precedente clausola 2 e ciò al fine di consentire, nell'immediato, da parte dell'Autorità di pubblica sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa.*

*Clausola n. 4 - La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto o subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 10 del DPR 252/98, ovvero la sussistenza di ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale o di accordi con altre imprese partecipanti alle procedure concorsuali d'interesse. Qualora il contratto sia stato stipulato nelle more dell'acquisizione delle informazioni del prefetto, sarà applicata a carico dell'impresa, oggetto dell'informativa interiettiva successiva, anche una penale nella misura del 10% del valore del contratto ovvero, qualora lo stesso non sia determinato o determinabile, una penale pari al valore delle prestazioni al momento eseguite; le predette penali saranno applicate mediante automatica detrazione, da parte della stazione appaltante, del relativo importo dalle somme dovute all'impresa in relazione alla prima erogazione utile.*

*Clausola n. 5 - La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, in caso di grave e reiterato inadempimento delle disposizioni in materia di collocamento, igiene e sicurezza sul lavoro anche con riguardo alla nomina del responsabile della sicurezza e di tutela dei lavoratori in materia contrattuale e sindacale.*

*Clausola n. 6 - La sottoscritta impresa dichiara, altresì, di essere a conoscenza del divieto per la stazione appaltante di autorizzare sub appalti a favore delle imprese partecipanti alla gara e non risultate aggiudicatarie, salvo le ipotesi di lavorazioni altamente specialistiche.*

*Clausola di cui al comma 2 dell'art. 3 – La sottoscritta impresa dichiara di essere a conoscenza ed accettare la clausola risolutiva espressa che prevede il divieto di aprire rapporti contrattuali di subfornitura, ovvero di interrompere gli stessi se già sottoscritti, nel caso di fornitura dei cosiddetti servizi “sensibili” di cui al comma 1 dell'art. 3, laddove emergano informazioni interdittive ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 252/98 a carico del subfornitore.”*

## **Art. 21 – PATTO DI INTEGRITÀ.**

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza del contenuto del “Patto di Integrità”, allegato al presente Accordo per costituirne parte integrante e sostanziale, approvato con Delibera di G.C. n. 522 del 21.12.2023, che rende applicabile il Patto stesso, tra gli altri, ai soggetti affidatari e, pertanto, ne accettano incondizionatamente il contenuto e gli effetti. Gli enti affidatari assumono, in particolare, i seguenti impegni:

- rendere noto ai propri collaboratori a qualsiasi titolo il *Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli*, prendendo atto che il Comune di Napoli ne ha garantito l'accessibilità (ai sensi dell'art. 17, comma 2, del Decreto Presidente della Repubblica n. 62/2013) pubblicandolo sul proprio sito istituzionale all'indirizzo web <http://www.comune.napoli.it>;
- osservare e far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, avuto riguardo al ruolo e all'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal *Codice* stesso;
- riferire tempestivamente al Comune di Napoli ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità, od offerta di protezione, che sia avanzata nel corso dell'esecuzione dell'affidamento nei confronti di un proprio rappresentante, agente o dipendente;
- rendere noti, su richiesta del Comune di Napoli, tutti i pagamenti eseguiti e riguardanti il presente contratto, inclusi quelli eseguiti a favore di intermediari e consulenti. Le sanzioni applicabili, in caso di mancato rispetto degli impegni anticorruzione assunti con il Patto di Integrità sono, tra le altre, la risoluzione del contratto, l'esclusione dalle procedure di affidamento indette dal Comune di Napoli e la cancellazione dagli elenchi aperti per i successivi tre anni.

## **Art. 22 – DIVIETO DI PANTOUFLAGE.**

Il concessionario attesta, ai sensi dell'art. 53 comma 16 ter del D. Lgs. 165/2001, “di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi a dipendenti di codesta Amministrazione Comunale, anche non più in servizio, che negli ultimi tre anni abbiano esercitato poteri istruttori, autoritativi o negoziali per conto dell'Amministrazione Comunale in procedimenti in cui la controparte sia stata interessata; si impegna altresì a non conferire tali incarichi per l'intera durata del contratto, consapevole delle conseguenze previste dall'art. 53 comma 16ter del Decreto Legislativo n. 165 del 2001”.

## **Art. 23 - RICONSEGNA DEL BENE.**

Alla scadenza dell'assegnazione e/o rinnovo, il Concessionario ha l'obbligo di restituire al competente Servizio Politiche a sostegno del lavoro il bene assegnato nella sua integrità, libero da persone e da cose ed in buono stato di manutenzione e di messa a norma, previa verifica delle condizioni da parte dei competenti Servizi. Nel caso si riscontrino, al momento della restituzione, danni e/o manufatti abusivi, l'Amministrazione richiede al concessionario l'immediato ripristino dello stato dei luoghi e, in caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvede in danno addebitando i costi al concessionario, rivalendosi, in primis, sul deposito cauzionale di cui all'art.4

ovvero richiede il relativo risarcimento. Allo stesso modo si procede nel caso in cui, al momento della riconsegna, sussistano morosità a qualsiasi titolo in capo al concessionario (utenze, tributi, spese condominiali, ecc.). In ogni caso di cessazione del presente rapporto contrattuale, ove il concessionario non riconsegnerà l'immobile al concedente nei termini pattuiti, il Comune di Napoli potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del Concessionario. All'atto della ripresa in consegna, il Servizio Politiche a sostegno del lavoro, redigendo Verbale in contraddittorio con il Concessionario e con il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnico Patrimonio, verificherà lo stato dell'Immobile ed indicherà eventuali ripristini necessari, quantificandone il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità dell'Assegnatario, esclusivamente le suppellettili strettamente connesse alla gestione delle attività di cui alla Proposta progettuale.

#### **Art. 24 – SPESE.**

Sono a carico del concessionario tutte le spese di registrazione, imposta di bollo e spese accessorie del contratto di concessione, così come tutte le incombenze relative al perfezionamento di questa concessione. Inoltre, sono a carico del concessionario le spese riguardanti l'attestazione di prestazione energetica (APE), che dovrà essere prodotta e consegnata in originale successivamente alla sottoscrizione del presente atto. Con l'assunzione di tale obbligo, da espletarsi nelle modalità e tempi di legge, il concessionario solleva sin da ora il concedente da qualsivoglia responsabilità derivante dal mancato adempimento. A tal fine, verranno sottoscritte n. 3 copie del contratto di concessione, le quali vengono consegnate al concessionario che assume l'impegno, pena la nullità del presente atto, di provvedere, entro 30 giorni dalla data della stipula, all'adempimento dell'onere di registrazione riconsegnando:

- n. 1 copia originale al Concedente (Comune di Napoli);
- n. 1 copia originale al Gestore (Napoli Servizi S.p.A.).

#### **Art. 25 – REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La presente Concessione si intende immediatamente revocata a seguito del verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

- variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso del cespite concesso;
- realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi del cespite concesso, in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione;
- cessazione dell'attività svolta dal concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- mancato pagamento dei tributi comunali;
- mancato svolgimento dell'attività protrattasi per almeno 180 giorni;
- mancanza di licenze, concessioni, pareri e/o autorizzazioni amministrative per lo svolgimento dell'attività sociale svolta dal Concessionario;
- mancato mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
- mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel presente Capitolato.
- espletamento di qualunque attività non consentita da leggi o atti aventi forza di legge, atti regolamentari derivanti da fonti di diritto primarie o secondarie, decreti, ordinanze, provvedimenti amministrativi, *et similia* comunque denominati.

L'Amministrazione Comunale può, altresì, revocare la concessione a suo insindacabile giudizio, a norma dell'art. 21 *quinquies*, L. 241/1990, senza che ciò costituisca titolo per indennizzo o risarcimento a favore del concessionario.

## **Art. 26 – INTERESSE PUBBLICO**

Nel caso in cui il Comune di Napoli richiedesse in restituzione, per causa di pubblica utilità, gli immobili oggetto di assegnazione, la concessione cesserà i propri effetti immediatamente e automaticamente, e il Concessionario, senza aver diritto a compenso, indennità o risarcimento alcuno, sarà obbligato a rilasciare gli immobili previo preavviso di 15 giorni, senza poter sollevare eccezioni al riguardo, o comunque esercitare alcuna facoltà di opposizione.

## **Art. 27 – VARIAZIONI ED INTEGRAZIONI**

Eventuali variazioni ed integrazioni al presente atto che si rendessero necessarie in corso di validità, dovranno avere forma scritta ed essere sottoscritte da entrambe le parti a pena di nullità.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente concessione si applicano, in quanto compatibili, le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

## **Art. 28 – PENALITÀ ED AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL RAPPORTO CONCESSORIO**

Qualora l'Amministrazione Comunale, accerti il ritardo, l'inadempimento, l'inesattezza o la violazione da parte del concessionario degli obblighi stabiliti sia nel presente atto, sia nel contratto di concessione provvederà ad applicare una penale contrattuale pari al 8% del canone annuo stabilito. La penale verrà applicata con Determinazione Dirigenziale fatto salvo il pagamento dei maggiori danni subiti dal Concedente. Il Concedente procederà alla contestazione scritta delle inadempienze riscontrate al Concessionario a mezzo PEC, ai fini dell'avvio del procedimento. A seguito della formale contestazione di addebito, il Concessionario potrà fornire motivate controdeduzioni entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla ricezione.

L'Amministrazione, valutate le controdeduzioni, potrà accoglierle – dettando, se necessario, prescrizioni e/o fissando un periodo di tempo al Concessionario per adempire – oppure respingerle, applicando la penale, come innanzi precisato. La fase successiva all'avvio del procedimento sarà gestita secondo quanto stabilito dalla L. 241/90 e ss.mm.ii. Le penali non possono superare, complessivamente il valore annuo del canone del lotto di riferimento. Al superamento di tale importo e/o in presenza di violazioni ritenute ugualmente gravi, tali da compromettere la regolare esecuzione del contratto, il Concedente, sulla base della valutazione della gravità delle violazioni, potrà procedere alla risoluzione del contratto. Per tutti gli altri aspetti non contemplati tra le inadempienze sopra menzionate la stazione appaltante, provvederà a diffidare con lettera raccomandata A/R o via PEC, l'Aggiudicatario, assegnando un termine non inferiore a 5 (cinque) giorni dal ricevimento per ottemperare a quanto richiesto. Il Concedente, sulla base della valutazione della gravità delle violazioni, potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Il concessionario prende atto che la gestione del rapporto di concessione nell'interesse del Comune di Napoli, sarà affidata alla società Napoli Servizi S.p.A., nei limiti e secondo le indicazioni del contratto vigente tra la predetta società ed il Comune di Napoli.

Pertanto, per ogni questione, comunicazione o pagamento inerente alla presente concessione, il Concessionario è tenuto a rivolgersi alla predetta Società, con sede operativa in Napoli alla Via della Piazzolla 36 – pec: [affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it).

L'Amministrazione si riserva di comunicare al concessionario, in qualsiasi momento e senza preavviso, eventuali cambiamenti del gestore del rapporto di concessione.

### **Art. 29 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.**

Le parti convengono che la Convenzione è automaticamente risolta in caso di comportamenti che possano nuocere all'immagine e al prestigio del Comune di Napoli, nonché in caso di diffusione di informazioni non veritieri relativamente alle attività progettuali, di diffusione di dichiarazioni e/o messaggi lesivi dell'immagine e del prestigio del Comune di Napoli.

A tal fine, l'Amministrazione Comunale, in caso di rilievo di tali ultime condotte, comunicherà al concessionario, tramite PEC, un termine non superiore a giorni 15 (quindici) entro il quale presentare, al medesimo indirizzo PEC, le proprie controdeduzioni. All'esito della valutazione delle citate controdeduzioni, è facoltà dell'Amministrazione avvalersi della clausola risolutiva espressa, qualora ravvisi, comunque, la sussistenza della contestata violazione.

### **Art. 30 – DECADENZA**

L'Amministrazione avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario – senza alcuna diffida ad adempiere – nei seguenti casi:

- accertamento di cause interdittive di cui agli artt. 67 e 84 del *Codice antimafia*;
- perdita dei requisiti richiesti per la partecipazione all'Avviso pubblico;
- mancata funzionalizzazione dell'Immobile assegnato in rapporto alla realizzazione della Proposta progettuale entro un anno dalla consegna dello stesso ovvero, qualora si sia proceduto alla consegna anticipata, dalla stipula della presente convenzione, salvo comprovate cause di forza maggiore e/o ragioni non imputabili al Concessionario;
- violazione degli obblighi di custodia e manutenzione ordinaria e straordinaria che abbiano comportato un grave stato di degrado del bene;
- violazione delle norme riguardanti il divieto di sub-assegnare, anche parzialmente, l'Immobile e/o le attività previste dalla Proposta progettuale;
- violazione delle norme riguardanti il divieto di adibire l'Immobile ad attività diverse da quelle previste dalla Proposta progettuale;
- violazione dell'obbligo di esecuzione delle ulteriori specifiche funzioni individuate dall'A.C. nella deliberazione di G.C. n. 81 del 12.03.2025.

L'individuazione delle fattispecie di cui al precedente comma risponde all'esigenza primaria di impedire che i diritti discendenti dalla presente Convenzione vengano esercitati dal Concessionario in modo non confacente allo scopo solidaristico che la Convenzione stessa si propone, ogniqualvolta l'abuso di tali diritti, realizzando finalità diverse da quelle per le quali l'ordinamento li ha consentiti, ne vanifichi la *ratio*.

### **Art. 31 – RISOLUZIONE ESPRESSA, DECADENZA E REVOCA.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. si conviene espressamente che l'inadempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario, come stabiliti dall'art. 6 del presente atto, comporterà la risoluzione immediata di diritto del rapporto de quo.

La risoluzione per inadempimento obbliga il concessionario al risarcimento del danno.

La concessione potrà essere revocata in caso di dichiarazioni mendaci e/o produzione di false attestazioni da parte dell'assegnatario, che sarà, altresì, denunciato penalmente ai sensi del DPR 445/2000.

Il concessionario deve essere in regola con quanto previsto dal Programma 100 del Documento Unico Programmatico 2024-2026.

L'Amministrazione potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 3 (tre) mesi, alla revoca della Convenzione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

### **Art. 32 – MODIFICA DEGLI ASSETTI**

Il Concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione Comunale ogni modifica intervenuta nella propria struttura e negli organismi tecnici ed amministrativi.

### **Art. 33 – COMUNICAZIONI.**

Tutte le comunicazioni inerenti al presente atto dovranno, a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità, essere eseguite via PEC ai seguenti indirizzi e recapiti:

- per l'Amministrazione gli indirizzi di posta elettronica certificata degli uffici di volta in volta competenti rinvenibili sul sito istituzionale.

In ogni caso le comunicazioni indirizzate all'Amministrazione devono essere indirizzate anche al Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro all'indirizzo PEC [progettisocialinapoli@pec.comune.napoli.it](mailto:progettisocialinapoli@pec.comune.napoli.it);

### **Art. 34 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.**

Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e n. 2016/679 in sigla RGPD. Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.

### **Art. 35 – DISPOSIZIONI FINALI.**

Agli effetti dell'esecuzione della presente convenzione e per qualsiasi incombenza di legge, le parti eleggono domicilio rispettivamente: il Concedente presso la sede del Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro, il Concessionario presso l'immobile oggetto della presente concessione.

Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di Napoli ai sensi dell'art. 447/bis c.p.c.

Il presente atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

Per tutto quanto non disciplinato nel presente atto si rinvia alle disposizioni del codice civile ed alle disposizioni regolamentari applicabili.

Napoli, lì 31.07.2025

Il Dirigente  
Dott. Fabio Di Dato