

AFFIDAMENTO A TERZI DI AREA UBICATA IN CASTIGLIONCELLO, PINETA MARRADI, MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

SCHEMA CONCESSIONE

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
Provincia di Livorno
C.F.00118800499

REPERTORIO N. _____

1) COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

2)

OGGETTO: CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI DI AREA UBICATA IN CASTIGLIONCELLO, PINETA MARRADI

L'anno 201_ (duemila____) il giorno ____ (____) del mese di _____

in _____, avanti a me, _____, si sono costituiti i Signori:

1) _____ nato/a a _____ (____) il _____ e domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, il/la quale dichiara di intervenire in questo atto e di stipularlo non in proprio ma in qualità di DIRIGENTE del SETTORE “_____” del Comune di Rosignano Marittimo, settore cui afferisce l’oggetto del presente contratto, giusto disposto dell’art. 107, del D. Lgs. n. 267/2000 e dell’art. 5 dello Statuto dell’Ente;

2) _____ nato/a a _____ (____) il _____ e residente in _____, via _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella qualità di legale rappresentante dell’operatore _____ con sede in _____, via _____ codice fiscale _____ e partita IVA _____ quale impresa in forma singola

(ovvero, alternativamente, in caso di aggiudicazione a raggruppamento temporaneo) capogruppo mandataria del raggruppamento temporaneo di tipo _____ costituito tra essa stessa e i seguenti soggetti mandanti:

1- _____ con sede in _____, via _____ codice fiscale _____ e partita IVA _____ ;

2- _____ ;

di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Concessionario".

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica, io notaio rogante sono personalmente certo, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in conformità del disposto dell'art.48 della Legge Notarile.

PREMESSO:

CHE il Comune di Rosignano Marittimo è proprietario, tra l'altro, dell'area ubicata in frazione Castiglioncello, Pineta Marradi, sulla quale insistono alcune strutture come meglio di seguito descritte;

CHE con Deliberazione C.C. n. 91 del 31/07/2017, con cui è stato approvato il nuovo Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017-2019, l'immobile di cui trattasi è stato individuato tra i beni di proprietà comunale non destinati a finalità istituzionali e, pertanto, suscettibile di uno studio valorizzazione;

CHE il Comune, con Deliberazione G.C. n. _____ del _____ ha stabilito di assegnare, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica, il predetto immobile a terzi, mediante lo strumento della concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici del bene, ex art. 3 bis del D.L. 351/2001;

CHE con Decreto dirigenziale n. _____ del _____ sono stati approvati gli atti di gara;

CHE in data _____ è stato pubblicato il bando per la procedura relativa alla concessione di cui all'oggetto;

CHE con decreto dirigenziale n. _____ del _____ si è provveduto all'aggiudicazione della concessione in oggetto;

CHE è stato acquisito il DURC ai sensi del D.M. 30 gennaio 2015, dal quale risulta che il Concessionario è in regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;

CHE si è ottemperato agli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 159/2011;

CHE _____

CHE si è stabilito di addivenire in data odierna alla definizione della concessione di valorizzazione mediante apposito atto in forma pubblica amministrativa.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite stipulano e convengono quanto appresso.

ART.1 - PREMESSA

La premessa di cui sopra forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Rosignano Marittimo, come sopra rappresentato, CONCEDE a _____ come sopra costituito/a, di seguito denominato/a “concessionario”, l’immobile ubicato nella frazione di Castiglioncello, nella Pineta Marradi, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto, ai fini della valorizzazione ed utilizzazione economica dello stesso.

L’immobile copre una superficie complessiva di ca. 2.000 mq e si compone di:

- piccolo bar e servizi igienici per mq. 25 circa di superficie coperta
- impianto di minigolf
- pista baby-kart

L’area risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al fg 64 p.lla 58 porzione del sub 605 – area urbana.

[Se proposto in sede di gara - La concessione comprende, altresì, la porzione di area di ca. mq 900 individuata in planimetria con colorazione verde. Detta porzione, ancorchè concessa all’aggiudicatario, dovrà essere mantenuta aperta per la libera

fruizione da parte della collettività, fatta salva la possibilità riservata al concessionario di utilizzare gli spazi per l'esercizio delle attività proposte, anche mediante posizionamento di arredi e attrezzature mobili.]

I beni in oggetto, appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune e ad ogni azione nei confronti dello stesso per la mancata rispondenza alle normative tecniche e di sicurezza, oltre che per eventuali vizi o difetti dei beni, manlevando e tenendo indenne l'Ente da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

L'area oggetto di concessione sarà consegnata mediante redazione di apposito verbale da redigersi in contraddittorio fra le parti, Comune di Rosignano Marittimo e concessionario.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il concessionario assume la responsabilità di custode del bene.

Costituiscono parte integrante della presente concessione le dotazioni fornite dal Comune, come individuate nel verbale di consegna sopra citato. Tali beni dovranno essere mantenuti, per l'intera durata della concessione, in perfetto stato di utilizzo e di manutenzione, rinnovati in caso di necessità e riconsegnati al Comune, alla scadenza della concessione, perfettamente funzionanti.

La concessione di valorizzazione prevede:

- la riqualificazione dell'area e delle strutture sulla stessa presenti, prevedendone anche la demolizione e ricostruzione delle stesse strutture esistenti, oltre che ampliamenti delle stesse e/o realizzazione di nuovi volumi, in linea con le caratteristiche architettoniche delle altre strutture pubbliche presenti nell'area della Pineta Marradi;

- [*Se proposto in gara: riqualificazione del giardino all'italiana e restauro del gazebo*]
- svolgimento di attività e iniziative diurne e serali che consentano la massima fruizione dell'immobile durante tutto l'anno, promuovendo anche attività di valenza sociale; per quanto concerne lo svolgimento di attività e iniziative serali, le stesse non dovranno essere in contrasto con l'adiacente cinema all'aperto;
- gestione dell'area e delle strutture, inclusa quella da adibire ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, di tutte le altre attività offerte in sede di gara, nonché delle altre attività che il concessionario intenderà intraprendere durante il corso della concessione, purché consentite da leggi e regolamenti nazionali e locali ed autorizzate dagli Enti preposti al rilascio dei relativi nulla osta il tutto nel rispetto delle linee guida progettuali allegate agli atti di gara e delle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli e al rilascio delle autorizzazioni necessarie per l'esecuzione dei lavori e per l'esercizio dell'intero complesso;
- esecuzione di tutti gli interventi necessari al mantenimento decoroso del complesso comunale.

Il concessionario dovrà, altresì, garantire la gestione transitoria del minigolf fino alla conclusione dei lavori ed agibilità dello stesso, da conseguire entro 3 anni dall'ottenimento di tutti i permessi e autorizzazioni. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura del minigolf almeno dal 01 giugno al 15 settembre.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE - CANONE

La concessione è subordinata al pagamento del canone annuo offerto in sede di

gara, pari ad € _____ oltre IVA, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, riferito al mese di dicembre dell'anno precedente.

Il canone dovrà essere corrisposto in 2 rate dello stesso importo, entro il 31 marzo e il 30 settembre di ogni anno.

Per l'anno in corso l'importo del canone è pari a _____ da corrispondersi entro il _____.

Il canone potrà essere rideterminato in caso di riduzione o prolungamento della durata della concessione, in relazione alle ipotesi previste nel presente atto e alla necessità di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione complessiva del complesso immobiliare.

Gli introiti della gestione deriveranno dall'esercizio delle attività previste nell'offerta presentata in sede di gara, il tutto ai prezzi di mercato.

ART. 4 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELLA CONCESSIONE

Fanno parte integrante della presente concessione i seguenti elaborati:

- le linee guida per la valorizzazione e gestione delle aree
- il piano economico finanziario offerto in sede di gara
- l'offerta tecnica presentata in sede di gara

La valutazione positiva da parte della commissione giudicatrice dei parametri riguardanti l'aspetto estetico e funzionale delle strutture, relativamente al progetto offerto dal concessionario in sede di gara e la successiva aggiudicazione, non costituiscono approvazione da parte del Comune di Rosignano Marittimo, atteso che la realizzazione degli interventi progettati è necessariamente subordinata all'ottenimento dei nulla osta/autorizzazioni/permessi da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, in particolare di quelli ex D. Lgs. n. 42/2004. Il concessionario non potrà pretendere, pertanto, alcun indennizzo o risarcimento da parte del Comune in

caso di diniego dei predetti nulla osta/autorizzazioni/permessi o di prescrizioni che possano incidere sostanzialmente sul progetto presentato in sede di gara.

ART. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, sulla base di quanto offerto in sede di gara, avrà durata di _____ anni e _____ mesi, decorrenti dalla data odierna.

È fatta salva la possibilità di concordare tra le parti una diversa durata qualora le prescrizioni imposte dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli ai fini del rilascio dei rispettivi nulla osta siano tali da incidere sull'equilibrio del Piano Economico Finanziario offerto in sede di gara e facente parte integrante del presente atto. In questo caso, la nuova durata sarà determinata, di comune accordo, individuando un nuovo termine proporzionato alla riduzione o all'incremento dell'investimento necessario al concessionario per adempiere alle prescrizioni imposte, fermo restando che la durata complessiva della concessione non può eccedere 20 anni. Qualora le parti non pervengano ad alcun accordo sul punto, la concessione si intenderà decaduta senza che il concessionario possa pretendere alcun risarcimento o indennizzo di sorta e senza che il Comune concedente possa avanzare alcuna pretesa, fatta eccezione per la corresponsione del canone di cui al precedente art. 3.

È fatta, altresì, salva la possibilità di concordare tra le parti una diversa durata, anche se già rideterminata ai sensi del precedente capoverso, qualora sia proposta dal concessionario la realizzazione, ai sensi del successivo articolo 8, di interventi ulteriori rispetto a quelli autorizzati ed oggetto della presente concessione, comportanti investimenti a carico del concessionario tali da incidere sull'equilibrio del Piano Economico Finanziario prodotto in sede di gara e facente parte integrante del presente atto, sempre che non sia concordata, tra le parti, la corresponsione di un indennizzo, a favore del concessionario e al termine della concessione, pari al valore

residuo dell'opera aggiuntiva realizzata non ancora ammortizzato, come risultante dal piano di ammortamento presentato.

Nel caso di revisione del termine, la nuova durata sarà determinata, di comune accordo, in maniera proporzionale all'ammortamento dei nuovi investimenti sulla base del Piano Economico Finanziario, fermo restando che la durata complessiva della concessione non può eccedere 30 anni. Qualora le parti non pervengano ad alcun accordo sul punto, l'investimento non sarà consentito.

Ai fini della rideterminazione della durata, del canone e/o dell'indennizzo nei casi sopra indicati, il concessionario dovrà rimettere un nuovo piano economico finanziario e piano ammortamento aggiornati, che dovranno essere approvati dall'Ente concedente e costituire allegati parte integrante e sostanziale di apposito addendum alla presente concessione.

La realizzazione dei lavori di riqualificazione avverrà in costanza di gestione e si concluderà entro il termine massimo di tre anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni.

La mancata conclusione dei lavori di riqualificazione, per qualunque motivo imputabile al concessionario, costituirà causa di decadenza della presente concessione.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, attrezzature, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire il bene perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune. Qualora il concessionario, alla scadenza della concessione, non provveda a sgomberare i locali da mobili, arredi, attrezzature e materiali, tutti questi

rimarranno di proprietà del Comune senza che il concessionario possa pretendere alcun compenso.

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici dell'immobile, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concedente in contraddittorio con il Concessionario, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato delle opere e degli impianti non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui all'art. 10.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto in contraddittorio tra le parti e che dovrà dare atto del verbale redatto l'anno precedente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'Immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi.

ART. 6 - PROGRAMMA DELLE PRESTAZIONI E PENALI

Il Concessionario dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutte le opere indicate negli elaborati tecnici offerti in sede di gara, come eventualmente modificati a seguito di prescrizioni impartite dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli ed al rilascio delle autorizzazioni. Il concessionario

si obbliga a realizzare i lavori di riqualificazione dell'intera struttura, comportanti un investimento complessivo pari ad € _____ (come da offerta).

I lavori potranno essere effettuati anche in lotti funzionali, fermo restando che dovranno essere completamente realizzati e resi agibili entro tre anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni. Per la realizzazione dei lavori, il concessionario si obbliga a presentare tutta la documentazione necessaria all'avvio dell'iter per l'acquisizione dei pareri e dei titoli abilitativi necessari al SUAP del Comune entro quattro mesi dalla firma del presente atto.

Il concessionario si obbliga a iniziare i lavori entro 60 giorni dall'ottenimento dei permessi, si obbliga, altresì, entro 30 giorni dall'ottenimento dei permessi a presentare al Comune un cronoprogramma dettagliato dei lavori da cui si evinca la durata degli stessi e la garanzia dell'esercizio in sicurezza della struttura fino al termine dei lavori.

L'inizio e la fine dei lavori devono essere comunicati al Comune concedente, al quale il concessionario si obbliga a trasmettere copia dei verbali di collaudo ed ogni altra documentazione richiesta dal concedente stesso.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare al Comune il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Il Concedente resta, comunque, estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti

esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Eventuali modificazioni al progetto tecnico presentato in sede di offerta dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente anche sotto il profilo patrimoniale nonché da tutti gli Enti competenti. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza, al Comune.

Fatte salve cause di forza maggiore che dovranno essere debitamente motivate, il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni come risultante dal cronoprogramma presentato dal concessionario comporterà l'applicazione di una penale giornaliera pari allo 0,1% dell'importo totale dell'investimento come risultante dal piano economico finanziario offerto in sede di gara, il cui ammontare complessivo non potrà comunque superare il 10% dell'importo della concessione. Se il ritardo dovesse essere superiore a giorni 100 (cento), corrispondenti al limite massimo dell'ammontare della penale, il Comune potrà procedere alla decadenza della concessione ed all'incameramento della cauzione.

Il concessionario si obbliga ad esercitare direttamente, e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività gestionali di cui alla presente concessione secondo gli standard di qualità di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara.

[Se del caso – Fermo restando quanto previsto al successivo art. 13, è fatta salva la possibilità per il concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle attività di cui alla presente concessione nei limiti e con le modalità specificate nell'offerta tecnica, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del concessionario]

Eventuali inadempimenti del concessionario relativi al programma di gestione delle attività oggetto della presente concessione comporteranno l'applicazione di penali nella misura di € 1.000,00 (mille/00) per singolo inadempimento. L'applicazione della quinta penalità a tale titolo costituirà motivo di decadenza della concessione. Le penali di cui sopra saranno applicate anche in caso di mancato rispetto dei periodi minimi di apertura della struttura come determinati all'art. 2 del presente atto.

ART. 7 - ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre a quanto previsto da tutti i documenti che fanno parte della presente concessione, sono a carico del concessionario:

- a. redazione di tutte le fasi di progettazione nel rispetto della normativa vigente;
- b. ottenimento dei pareri obbligatori ai sensi della normativa vigente per la presentazione del progetto di realizzazione dei lavori. In caso di prescrizioni dettate dagli organi competenti al rilascio del parere, il concessionario è obbligato ad uniformarvisi, salva la possibilità di rinunciare alla concessione qualora il concessionario stesso ritenga che tali prescrizioni compromettano irrimediabilmente l'equilibrio del piano economico finanziario proposto in fase di gara ed allegato al presente atto;
- c. ottenimento di autorizzazioni, permessi, nulla osta e quant'altro necessario per procedere alla realizzazione dei lavori;
- d. direzione lavori, coordinamento della sicurezza ed esecuzione dei collaudi necessari per legge ai fini dell'ottenimento dell'agibilità;
- e. adeguamento dei servizi igienici per accesso disabili;
- f. definizione, per conto del Comune concedente, del procedimento di "corretto allaccio" della fognatura da parte del gestore del servizio idrico;
- g. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, attrezzature, giochi,

impianti e aree a verde, nonché gli interventi manutentivi conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili;

h. realizzazione di una nuova recinzione che preveda l'inserimento della parte di area ad oggi esterna al perimetro recintato e frazionamento catastale di tutta l'area recintata, entro il termine dei lavori proposti;

i. interventi ordinari e straordinari sulle piante di alto fusto presenti all'interno e sul perimetro dell'area oggetto di concessione, così come descritti in sintesi nell'Allegato 1 delle Linee Guida per la valorizzazione dell'area;

j. garanzia di apertura al pubblico dell'intera struttura con le modalità e nei periodi e orari indicati nell'offerta presentata in sede di gara ed in particolare: _____;

k. eventuali ulteriori lavori di adeguamento che si rendessero necessari in relazione all'uso specifico del bene, a seguito di eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore durante il periodo di concessione;

l. tutti gli oneri economici, ivi comprese le imposte e tasse, connessi alla gestione delle attività. Il concessionario dovrà provvedere all'intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone immediata richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al concedente, entro 10 giorni dal rilascio della concessione o dalla consegna dell'immobile, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti. Sono, altresì, a carico del concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori; alla scadenza della concessione, il concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei contratti di somministrazione, fatta salva la facoltà dell'Ente di richiedere il subentro;

m. pagamento ogni e qualsiasi onere prevedibile ed imprevedibile, sia per la buona tenuta e conservazione, sia per la gestione del pubblico esercizio;

n. rimozione, a fine concessione, a propria cura e spese, delle opere temporanee

eventualmente realizzate per esigenze connesse alle attività gestionali;

o. a conclusione di tutti gli interventi proposti, il concessionario dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali;

p. non svolgere, nell'ambito della gestione dell'intera struttura, attività che possano ricondursi al gioco d'azzardo o alle scommesse; è fatto divieto di installare slot machine o quant'altro di simile;

[Se proposto in sede di gara: q. manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area di ca. 900 mq, individuata con colorazione verde nella planimetria. Detta porzione, ancorchè concessa all'aggiudicatario, dovrà essere mantenuta aperta per la libera fruizione da parte della collettività, fatta salva la possibilità riservata al concessionario di utilizzare gli spazi per l'esercizio delle attività proposte, anche mediante posizionamento di arredi e attrezzature mobili.

Tutti gli interventi richiamati alle precedenti lettere potranno essere realizzati soltanto previo rilascio di nulla osta e autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

Il mancato ottenimento degli atti abilitativi necessari alla realizzazione dei lavori e all'esercizio delle attività e/o l'impossibilità di ottemperare alle eventuali prescrizioni imposte dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli e al rilascio di autorizzazioni, in quanto non riconducibili ad una mera rideterminazione della durata della concessione ai sensi del precedente articolo 5, tali da modificare sostanzialmente il progetto e l'equilibrio del piano economico finanziario offerto in sede di gara, comporta la decadenza della presente concessione. Quanto sopra esime il Comune da qualsiasi responsabilità e non può costituire, per il concessionario, motivo di rivalsa o richiesta di indennizzo o risarcimento nei confronti del Comune stesso.

Qualora il concessionario ritenga di dover chiedere finanziamenti per la realizzazione

dei lavori oggetto della presente concessione e/o per la gestione dell'intero complesso immobiliare, lo stesso dovrà fornire, a suo carico, le garanzie richieste a copertura del finanziamento. Il Comune non potrà, in nessun caso, fornire garanzie o fidejussioni a questo scopo.

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal concessionario sugli immobili oggetto del presente atto, sono acquisiti in proprietà del Comune dal momento della loro esecuzione, senza che il concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che l'immobile abbia subito, in deroga a quanto previsto dall'art. 936 codice civile. In particolare per le nuove opere e addizioni l'aggiornamento catastale dovrà essere presentato, fin da subito, a nome e per conto del Comune di Rosignano Marittimo.

Sono, altresì, a carico del concessionario le seguenti prescrizioni di gestione ambientale:

- predisposizione di appositi cestini/bidoni per le raccolte differenziate che il concessionario avrà cura di gestire conferendo i rifiuti ai punti di raccolta più prossimi, ovvero, qualora istituito, al servizio di raccolta domiciliare;
- utilizzo parsimonioso delle risorse, anche se a carico dello stesso concessionario, connesse all'utilizzo dell'immobile (acqua, energia elettrica, metano, ecc.)
- divieto di effettuare scarichi in ambiente
- utilizzo di dispositivi e buone pratiche gestionali finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale derivante dall'attività esercitata nell'ambito della presente concessione
- rispetto rigoroso della normativa in materia ambientale.

Lo svolgimento delle attività deve avvenire in conformità ai limiti acustici dell'area; qualora si preveda lo svolgimento di attività che presuppongono il superamento di tali limiti, purchè compatibili con l'attività del cinema e in accordo con il gestore dello stesso, il concessionario dovrà presentare apposita richiesta di deroga acustica.

In relazione alla progettazione ed ubicazione delle strutture proposte sarà cura e responsabilità del concessionario, per quanto possibile, il contenimento delle emissioni acustiche, anche attraverso l'installazione di strutture fonoassorbenti per la protezione dei recettori più esposti.

ART. 8 - INVESTIMENTI AGGIUNTIVI DEL CONCESSIONARIO

Qualora nel corso della durata della concessione, il concessionario proponga interventi ulteriori rispetto a quelli offerti in sede di gara ed autorizzati, comportanti investimenti aggiuntivi a carico del concessionario stesso, il Comune ne valuterà l'interesse pubblico e, se accettati, potranno dar luogo ad una nuova definizione, in accordo tra le parti, della durata della concessione oppure al pagamento di un indennizzo, a favore del concessionario e al termine della concessione stessa, pari al valore residuo dell'opera non ancora ammortizzato, ai sensi del precedente art. 5, come risultante dal piano di ammortamento presentato. Il mancato accordo sulla ulteriore durata o sull'indennizzo comporta il diniego del Comune concedente alla realizzazione dell'intervento proposto.

L'eventuale realizzazione delle nuove opere senza il previo consenso del Comune di Rosignano Marittimo obbligherà il concessionario alla loro demolizione ed al ripristino dello *status quo ante*.

ART. 9 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO – TRATTAMENTO DEI LAVORATORI

Il concessionario, a tutti gli effetti, assume la completa responsabilità dell'osservanza

delle condizioni della concessione e di perfetta esecuzione delle prestazioni previste. Il concessionario è responsabile di tutti i danni a persone o cose eventualmente causati dall'esecuzione delle prestazioni ed è obbligato ad indennizzare il concedente e terzi dei danni medesimi, secondo quanto previsto dal successivo art. 11.

Nell'esecuzione delle prestazioni che formano oggetto della presente concessione, il concessionario è tenuto ad osservare, integralmente, il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi, nazionale e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni.

Il concessionario si obbliga, altresì, ad applicare il contratto o gli accordi medesimi, anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione, e, se cooperative, anche nei rapporti con soci.

I suddetti obblighi vincolano il concessionario, anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o se receda da esse, e ciò indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura, dalla dimensione del soggetto stesso e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

Il concessionario è inoltre obbligato al versamento all'INAIL e agli altri Enti Previdenziali ed Assistenziali cui il lavoratore risulti iscritto, dei contributi stabiliti per fini mutualistici e per la scuola professionale.

Il concessionario datore di lavoro è l'unico responsabile di sue eventuali inadempienze retributive o contributive nei confronti dei propri dipendenti, i quali, pertanto, non potranno invocare l'intervento sostitutivo del Comune concedente.

Il Comune concedente resta, altresì, estraneo ad eventuali rapporti giuridici o di fatto intercorrenti tra concessionario e terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con i soggetti cui il concessionario medesimo ha affidato l'esecuzione di prestazioni

oggetto della presente concessione (lavori e/o attività gestionali). Il concessionario manleva e tiene integralmente indenne il Comune di Rosignano Marittimo da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dei soggetti esecutori e/o di terzi.

Reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori costituiranno causa di decadenza della presente concessione per inadempimento.

ART. 10 - SICUREZZA

Il concessionario è tenuto a rispettare quanto previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. sia nell'esecuzione dei lavori oggetto della presente concessione sia nello svolgimento del programma di gestione delle attività. Qualora affidi in appalto una o più prestazioni riferibili alla presente concessione assumerà il ruolo di committente ai sensi degli art. 26 e 90 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., nonché di datore di lavoro per la parte attinente la gestione della struttura.

Il Comune non garantisce, ai sensi degli artt. 23 e 72 del D.Lgs. n. 81/2008 e delle altre disposizioni dello stesso decreto, la perfetta rispondenza delle attrezzature, impianti e strutture oggetto di concessione alle normative tecniche e di sicurezza vigenti per cui, prima dell'utilizzo degli stessi, il concessionario dovrà effettuare tutte le verifiche necessarie ed eventualmente adeguare gli stessi alle normative applicabili, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità legata al D.Lgs. n. 81/2008.

ART. 11 - COPERTURE ASSICURATIVE – CAUZIONE DEFINITIVA

Il Concessionario è custode dell'Immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 c.c.

Il concessionario è obbligato a stipulare un'assicurazione per responsabilità civile

contro terzi, per danni alle cose, idonea a tenere indenne l'Ente di ogni e qualsivoglia danno causato dal concessionario a persone o cose nell'espletamento delle prestazioni e attività oggetto della concessione, anche per fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 c.c. Nella polizza il Comune dovrà risultare tra gli assicurati. La polizza di cui sopra dovrà contenere una clausola di vincolo in favore del concedente, per tutta la durata della concessione, del seguente tenore: "In relazione alla concessione rilasciata in data _____ tra il Comune di Rosignano Marittimo e _____ in qualità di concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Rosignano Marittimo e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a notificare tempestivamente al Comune di Rosignano Marittimo, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dal Comune stesso;
- 3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune di Rosignano Marittimo e a notificare allo stesso tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;
- 4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della concessione".

Le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti

del concedente, suoi amministratori e dipendenti.

Qualora il concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) 3) e 4) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore del Comune di Rosignano Marittimo.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il concessionario dovrà inoltre stipulare un'assicurazione, comprensiva del rischio incendio, atti vandalici ed eventi meteorologici avversi, che copra i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso della conduzione dell'immobile. La somma assicurata deve essere pari a € 150.000,00, oltre che al valore dell'investimento offerto in sede di gara, e la copertura assicurativa cesserà al termine della presente concessione.

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione è stata prestata a titolo di cauzione definitiva la polizza fideiussoria n. _____ di _____ dell'importo di € _____ corrispondente al 20% del valore dell'investimento totale ed avente una durata fino al momento in cui sarà ottenuta l'agibilità delle strutture oggetto di offerta in sede di gara.

Tale cauzione potrà, comunque, essere svincolata solo previa presentazione di una nuova fideiussione o polizza fideiussoria a garanzia dell'esercizio della struttura, dell'importo pari al maggiore tra il 10% dei canoni dovuti rapportati all'intera durata della concessione e il 5% del valore dell'investimento offerto, di durata pari a quella della concessione ovvero di durata triennale o quinquennale con rinnovo/proroga tacito fino al termine della durata della concessione e che preveda, in caso di

recesso del concessionario, l'autorizzazione allo svincolo da parte del Comune concedente. Il rinnovo o la proroga della polizza dovrà essere effettuato, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

In caso di escussione della cauzione durante la validità della concessione per inadempienze del concessionario, la cauzione dovrà essere reintegrata per una somma pari all'importo escusso.

La polizza fideiussoria sopra indicata dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

ART. 12 – SOCIETA' DI SCOPO, SUBENTRO E SUBCONCESSIONE

Il concessionario potrà costituire una società di scopo, in forma di S.p.A. o Srl, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione del contratto, la società diventa concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con il Comune.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire previa autorizzazione del Comune, subordinata alla verifica del permanere dei requisiti di gara, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società

stessa.

Anche nel caso di Raggruppamento Temporaneo o Consorzio, il concessionario potrà costituire, successivamente al rilascio della concessione, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, esclusivamente tra i soggetti componenti il RT o Consorzio aggiudicatari, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare.

Il nuovo soggetto dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, subentrando all'aggiudicatario in tutti i rapporti e diventando concessionaria a titolo originario, e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già accettati dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del Raggruppamento Temporaneo o del consorzio.

I Raggruppamenti Temporanei o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente al subentro del nuovo soggetto.

Ogni diversa ripartizione delle quote sociali del nuovo soggetto, ovvero l'ingresso nella società di nuovi soci, potrà avvenire solo previo benestare dell'Ente concedente, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale e di ordine speciale richiesti ai fini della partecipazione alla gara.

Inoltre, qualora un mandante del Raggruppamento Temporaneo versi in condizioni economiche tali da pregiudicare la prosecuzione della gestione o sia dichiarato fallito, il mandatario del Raggruppamento può assumerne la relativa quota oppure può proporre al Comune concedente la sostituzione di tale componente con altro soggetto imprenditoriale. La modifica della composizione del Raggruppamento Temporaneo dovrà essere formalizzata con apposito atto.

Il subentro di terzi è ammesso, inoltre, nelle seguenti ipotesi: fusione, scissione,

scorporo, conferimento o trasferimento anche temporaneo di attività, trasformazione societaria, modifiche della compagine societaria.

In tutti i casi, il subentro di terzi nella concessione in oggetto è subordinato all'autorizzazione preventiva del Comune, alla presentazione di una nuova polizza fideiussoria intestata al soggetto subentrante in sostituzione della precedente che contestualmente verrà svincolata, nonchè alla verifica del possesso dei requisiti già posseduti dal soggetto sostituendo, compresi i requisiti di moralità e capacità economico finanziaria e tecnico-professionale richiesti per l'affidamento della presente concessione, proporzionalmente alla quota da assumere, nel caso del raggruppamento.

Il Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione e delle dichiarazioni sostitutive del soggetto subentrante relative al possesso dei requisiti di cui al precedente periodo, potrà esprimere la non accettazione al subentro.

La mancata sostituzione del componente del Raggruppamento, comporta la decadenza della concessione per perdita dei requisiti.

(Se del caso) Ai sensi dell'art. 3-bis c. 5 del D.L. n. 351/2001, il Concessionario intende sub concedere le seguenti attività:

La sub concessione è ammessa previa autorizzazione del Comune subordinata al buon esito delle verifiche del possesso dei requisiti generali e speciali della gara.

In caso di sub concessione, il concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Comune per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi alle attività economiche e di servizio sub concesse, sollevando il Comune medesimo da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza dell'esecuzione delle attività sub concesse.

L'eventuale sub concessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare da terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal concessionario, tutte le norme e disposizioni vigenti per l'attività economica e di servizio esercitata.

ART. 13 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune del rispetto di tutto quanto stabilito dalla presente concessione.

Fermo restando quanto disciplinato ai precedenti artt. 5, 7, 8 e 9, in caso di mancato rispetto di prescrizioni imposte dalle autorità competenti, di pareri negativi da parte delle stesse autorità, di mancato ottenimento dei necessari titoli abilitativi, di mancata ultimazione dei lavori di riqualificazione della struttura o, ancora, di applicazione di cinque penalità per inadempimenti concernenti attività del programma di gestione o reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori, nonché qualora si verificano casi di gravi negligenze nell'esecuzione delle prestazioni e comunque in tutti i casi di mancato rispetto degli obblighi assunti dal concessionario, tali da inficiare la qualità della gestione o creare un danno al patrimonio del Comune, verrà attivato il procedimento di contestazione per scritto, con fissazione di un termine per la relativa regolarizzazione o presentazione delle controdeduzioni.

Ottenute le controdeduzioni, ovvero scaduto il termine assegnato senza che le stesse o la comunicazione di avvenuta regolarizzazione siano intervenute, il Comune ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione e/o incamerare la cauzione definitiva, a seconda della gravità degli inadempimenti contestati.

Le opere realizzate, in tutto o in parte, saranno acquisite *ipso jure* al patrimonio dell'Ente, senza dare luogo ad alcun obbligo di risarcimento o indennizzo nei confronti del concessionario inadempiente.

L'incameramento della cauzione definitiva è da considerarsi risarcimento parziale del

danno all'Amministrazione per grave inadempimento. L'amministrazione si riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni, anche proponendo azioni nelle competenti sedi giudiziarie.

ART. 14 - REVOCA, RINUNCIA E SOSPENSIONI TEMPORANEE

Il Comune di Rosignano Marittimo può revocare la concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno 6 (sei) mesi per sopravvenute, imprevedibili e motivate esigenze di pubblico interesse.

In caso di revoca della concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, il concessionario avrà diritto all'eventuale conguaglio del canone proporzionalmente al periodo di effettivo utilizzo, nonché a un indennizzo valutato in relazione al piano economico finanziario e al valore dell'investimento non ancora ammortizzato. Il Comune di Rosignano si riserva di valutare al momento le modalità di pagamento dell'indennizzo, se in unica soluzione o mediante rate annuali corrispondenti per importo e per durata residua a quanto risultante dal piano economico finanziario offerto in sede di gara ed eventualmente corretto a seguito di prescrizioni impartite dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli e al rilascio delle autorizzazioni.

Il concessionario non può rinunciare alla concessione prima della completa ultimazione dei lavori, fatta salva l'ipotesi di rinuncia prevista dall'art. 7 del presente atto. Successivamente, la rinuncia può essere esercitata previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi solo nelle ipotesi di subentro previste dall'art. 13 del presente atto.

Il concessionario è tenuto, altresì, ad accettare eventuali sospensioni temporanee della concessione per esigenze di interesse pubblico, sicurezza, igiene e sanità e/o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico.

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni ed altri corrispettivi, la

competenza esclusiva alla definizione delle controversie di cui alla concessione in oggetto viene demandata al Giudice Amministrativo, ai sensi ai sensi dell'art. 133, primo comma, lett. b), del D.Lgs. n. 104/2010.

ART.16 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune ai sensi degli artt. 11 e ss. e 18 del D. Lgs. n.196 del 30/6/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" informa il concessionario che tratterà i dati contenuti nel presente atto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. Il concessionario, si impegna ad utilizzare i dati personali nella misura strettamente necessaria all'attività da compiere per l'esecuzione del presente atto ed avvertirà il Comune di qualsiasi evento, che, a seguito dell'esecuzione della prestazione, possa aver comportato l'alterazione dei dati. Il Concessionario si impegna, inoltre, sotto la sua esclusiva responsabilità ad adottare ogni misura di sicurezza fisica, logica ed organizzativa necessaria a garantire l'integrità ed esattezza dei dati personali trattati e ad evitare rischi di distruzione, perdita o alterazione dei dati, accessi ai dati da parte di soggetti non autorizzati ed usi non consentiti dei dati utilizzati.

ART. 17 - VIGILANZA E CONTROLLO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, tramite i propri tecnici e/o la Polizia Municipale, anche in contraddittorio con il Concessionario, sull'esecuzione dei lavori e/o sulla gestione del complesso immobiliare.

Per quanto non previsto nel presente atto, si richiamano le normative vigenti in materia.

ART. 18 - SPESE

Tutte le spese della presente concessione, nessuna esclusa ed eccettuata, inerenti e conseguenti, sono a totale carico del concessionario, senza diritto di rivalsa.

ART. 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti della concessione il concessionario, dovrà eleggere domicilio presso la propria sede legale. Dovrà essere indicato un luogo di sicuro recapito, provvisto di telefono o cellulare, fax, e-mail e PEC in grado di ricevere comunicazioni 24 ore su 24.

ART. 20 – EFFETTI DELL'ATTO

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

E richiesto, io ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di ____ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

II DIRIGENTE DEL SETTORE

IL CONCESSIONARIO

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole disposte agli artt. 5, 6, 7, 8, 11, 13 e 14 del presente atto.

II DIRIGENTE DEL SETTORE

IL CONCESSIONARIO
