

**AFFIDAMENTO A TERZI DEL PARCO DI CALETTA UBICATO A
CASTIGLIONCELLO MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E
UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI**

SCHEMA CONCESSIONE

REPERTORIO N. _____

RACC. N. _____

REPUBBLICA ITALIANA

**OGGETTO: CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E
UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI DEL PARCO DI CALETTA
UBICATO A CASTIGLIONCELLO**

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 quale dichiara
di intervenire in questo atto e di stipularlo non in proprio ma in qualità
di DIRIGENTE del settore Programmazione e Sviluppo del Territorio
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 legale in
_____, con capitale sociale di Euro _____,
interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese _____ e partita IVA _____,
REA n. _____, di seguito nel presente atto denominato
semplicemente "Concessionario".

PREMESSO:

CHE il Comune di Rosignano Marittimo è proprietario, tra l'altro, dell'area ubicata in Loc. Caletta di Castiglioncello, denominata "Parco di Caletta", nel quale sono presenti alcune strutture come meglio di seguito descritte;

CHE con deliberazione di C.C. n. 59 del 31/07/2018 "*Documento Unico di Programmazione per il triennio 2019/2021*" l'Ente ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2019-2021 stabilendo, tra l'altro, di attivare un percorso di valorizzazione dell'immobile di cui trattasi;

CHE con deliberazione G.C. n. ____ del _____ l'Amministrazione ha previsto, per il bene in oggetto, l'affidamento ad un operatore economico mediante concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 per un massimo di anni 20;

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

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 costituita, di seguito denominata "concessionario", l'immobile ubicato nella in Loc. Caletta di Castiglioncello, denominato Parco di Caletta, ai fini della valorizzazione ed utilizzazione economica dello stesso, individuato al catasto fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Fg 66, particella 1822 sub 603-604 e porzione sub 601, per una superficie complessiva di circa mq 2.500 delimitati da recinzione.

All'interno dell'area di cui trattasi, destinata ad attività turistico-ricreative, sono presenti delle strutture consistenti in un fondo commerciale con spogliatoio e servizi igienici, un locale deposito con un pozzo e una pista per attività varie con palco e tettoia.

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 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:

- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici);
- eventuale realizzazione di nuovi volumi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, necessari per le attività proposte nella riqualificazione;

- esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire quanto proposto in sede di gara;
- svolgimento di attività ricreative, culturali, turistiche, sociali e sportive, purché compatibili con la struttura e il contesto nel quale la stessa si inserisce;
- assicurare e possibilmente incrementare la fruibilità pubblica dell'area da parte di cittadini e turisti;
- garantire la presenza di un punto di somministrazione alimenti e bevande e di servizi igienici pubblici, fruibili gratuitamente;
- garantire una corretta valorizzazione e presidio del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- ampliare i servizi offerti nell'area di che trattasi;

Il concessionario dovrà, altresì, garantire la gestione transitoria delle strutture fino alla conclusione dei lavori e all'ottenimento dell'agibilità, da conseguire entro 3 anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni necessari. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura delle strutture e del Parco almeno dal 01 giugno al 30 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 € _____ oltre IVA da corrispondersi entro il _____.

Il canone potrà essere rideterminato in caso di riduzione o prolungamento della durata della concessione, in relazione alle ipotesi e nei limiti previsti nel presente atto.

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 progettuali
- 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. 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 _____, decorrenti dal _____.

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 30 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 9, 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 e al rilascio delle autorizzazioni. Il concessionario si obbliga a realizzare i lavori di riqualificazione dell'intera struttura, comportanti un investimento complessivo pari ad € _____, comprensivo di oneri per la sicurezza, arredi esterni e interni, spese tecniche (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 e 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 e 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 e 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.

Eventuali inadempimenti del concessionario relativi al programma di

gestione delle attività oggetto della presente concessione comporteranno l'applicazione di penali nella misura di € 500,00 (cinquecento/00) per singolo inadempimento. L'applicazione della decima 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. garantire l'accesso ai disabili dei servizi igienici;
- 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 delle strutture, e degli impianti, nonché gli interventi manutentivi conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili;
- h. garanzia di apertura al pubblico della struttura concessa con le modalità e nei periodi e orari indicati nell'offerta presentata in sede di gara e, in particolare:
 - _____
- i. 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;
- j. 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;
- k. pagamento ogni e qualsiasi onere prevedibile ed imprevedibile, sia per la buona tenuta e conservazione, sia per la gestione del pubblico esercizio;
- l. rimozione, a fine concessione, a propria cura e spese, delle opere temporanee eventualmente realizzate per esigenze connesse alle attività gestionali;

m. 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;

n. 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 similare;

o. manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde recintata di ca. mq. 2.500 (area evidenziata in verde nell'allegato A, e manutenzione ordinaria dell'area a verde non recintata e degli arredi urbani presenti (area evidenziata in giallo nell'allegato A). 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 la raccolta differenziata, nell'area recintata, 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;
- non depositare combustibili o sostanze infiammabili;
- 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, il concessionario dovrà presentare apposita richiesta di deroga acustica.

In relazione alla progettazione e 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 – ONERI SPECIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è tenuto, altresì, al rispetto dei seguenti obblighi specifici, connessi all'utilizzo dei beni oggetto di concessione e all'esercizio delle attività previste:

- garantire la piena e libera fruibilità del Parco Pubblico (area gialla nella planimetria allegata) e degli arredi ivi presenti;
- provvedere alla recinzione dell'area oggetto di concessione esclusiva, ove non presente o ripristino della stessa ove danneggiata;

- vietare la circolazione e la sosta dei veicoli non funzionali all'attività (salvo per scarico/carico merci) nel piazzale antistante l'entrata dell'area;
- attuare quanto proposto nel Piano di organizzazione e gestione e nella Proposta di interventi di miglioramento dell'area e delle strutture;
- adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi;
- porre in essere tutte le misure atte a garantire l'agevole utilizzo del percorso di emergenza, evidenziato con colorazione rossa nella planimetria allegata (Allegato B), provvedendo a tenerlo libero da qualsiasi arredo o ingombro di vario genere; inoltre, provvedere a porre in essere tutte le misure indicate dall'Ente e volte a garantire il corretto uso del suddetto percorso, in particolare lasciando sempre aperti i cancelli oppure consegnando copia delle relative chiavi alla Pubblica Assistenza per le ambulanze ed agli uffici dell'U.O. Manutenzioni che sono in contatto con i Vigili del Fuoco;
- svolgimento delle attività nel rispetto e secondo le prescrizioni di legge in particolare per quanto attiene agli orari, ai periodi di apertura e chiusura e all'organizzazione complessiva del pubblico esercizio;
- presentazione, a propria cura e spese, delle pratiche tese all'ottenimento dell'agibilità da parte della Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico spettacolo per gli

impianti utilizzati per le attività di intrattenimento, nonché dei titoli abilitativi ai fini della prevenzione incendi, laddove necessario;

- presentare, entro e non oltre il 31/03 di ogni anno, all'U.O. Patrimonio, una relazione tecnica su:
 1. stato della manutenzione generale dei manufatti presenti e/o realizzati, nella quale dovranno essere indicate, in riferimento all'anno precedente, le date di eventuali interventi manutentivi;
 2. attuazione dei progetti e degli impegni assunti con la presentazione dell'offerta tecnica, in sede di gara;
 3. rendicontazione delle entrate e delle spese.
- provvedere, a propria cura e spese, entro 6 mesi dal rilascio della concessione, all'accatastamento della platea in calcestruzzo utilizzata a pista da ballo e del palco con tettoia;
- provvedere, a propria cura e spese, agli adempimenti necessari all'utilizzo di acqua sotterranea del pozzo, da inoltrare agli uffici della Regione Toscana, alla quale l'Amministrazione Comunale ha provveduto a presentare la denuncia di esistenza;
- consentire l'utilizzo del pozzo da parte del Comune per esigenze di antincendio e/o di interesse pubblico;
- provvedere all'eventuale adeguamento degli impianti ai sensi della normativa vigente nel corso della concessione.

ART. 9 - 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 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. 10 - 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. 12.

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. 11 - 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 degli 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. 12 - COPERTURE ASSICURATIVE – CAUZIONE

DEFINITIVA – PENALI

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 un massimale minimo di €. 2.000.000, 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”.

La polizza dovrà, 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 dalla Polizza, 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 almeno pari a € 150.000,00 oltre al valore dell'investimento offerto in sede di gara; 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.

Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, eventuali inadempimenti comporteranno l'applicazione delle seguenti penali:

- mancato rispetto della normativa in materia di salute e

sicurezza sui luoghi di lavoro: € 500,00

- mancato rispetto della normativa in materia di lavoro: € 500,00
- mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria: € 300,00; nel caso di ritardo nell'esecuzione di interventi di manutenzione che possono pregiudicare l'immobile, il Comune potrà sostituirsi nell'esecuzione degli stessi con successivo recupero dei costi sostenuti oltre ad eventuali ulteriori danni;
- mancato rispetto della normativa ambientale: € 300,00
- inadempimenti amministrativi (es. mancata trasmissione documenti, ecc.): € 100,00 per ogni inadempimento
- ritardo nell'esecuzione dell'adempimento: 1‰ del canone di concessione complessivo, per ogni giorno di ritardo, fino a un importo massimo pari al 10% del canone stesso, al raggiungimento del quale si procederà con la risoluzione del contratto;
- altri inadempimenti: € 100,00

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. In caso di mancato reintegro, l'Ente potrà procedere con la decadenza e revoca della concessione.

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. 13 – 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, fatte salve le verifiche dei requisiti di eventuali soci e la costituzione di una nuova polizza. 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, nonché 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.

ART. 14 - 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.

Costituiscono, altresì, causa di decadenza:

- il mancato possesso o la perdita dei requisiti di carattere generale accertati a seguito di verifica condotta presso le amministrazioni certificanti, ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.;
- la violazione, da parte dei collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario, degli obblighi derivanti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al D.P.R. n. 62/2013, e del codice di comportamento integrativo del Comune di Rosignano Marittimo, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 14.01.2014, che, in copia, sono stati consegnati al concessionario, come da documentazione agli atti del Comune.

ART. 15 - 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, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune concedente.

ART. 16 - 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.17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali avverrà in conformità a quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679, come da apposita informativa consegnata al concessionario.

ART. 18 - 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. 19 - 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. 20 - 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. 21 – EFFETTI DELL'ATTO

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