

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**  
**(Provincia di Livorno)**

**C.F. 00118800499**

Repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**1) COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**

**2) \_\_\_\_\_**

**OGGETTO: CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE ECONOMICA, AI SENSI DELL'ART. 3-BIS DEL D.L. N. 351/2001 CONV. DALLA L. N. 410/2001 E SS.MM.II. DI AREE E STRUTTURE UBICATE IN LOC. LILLATRO E DESTINATE AD ATTIVITÀ BALNEARI, SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, PARCHEGGI**

L'anno \_\_\_\_\_ 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 Servizi alla Persona e all'Impresa del Comune di Rosignano Marittimo, Settore cui afferisce l'oggetto del presente atto, 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 \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, c.f./p.iva/n. Iscrizione al Registro delle imprese \_\_\_\_\_, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Concessionario".

I predetti componenti, della cui identità personale, io \_\_\_\_\_, sono personalmente certo, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in confor-

mità del disposto dell'art. 48 della Legge Notarile.

**PREMESSO:**

- CHE il Comune di Rosignano Marittimo il Comune di Rosignano Marittimo è proprietario ed ha nella propria disponibilità, tra l'altro, aree e strutture ubicate in Rosignano Solvay, Loc. Lillatro;
- CHE le strutture e le aree di cui sopra risultano individuate con varie colorazioni nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A), per una superficie complessiva di ca. mq 39.400 (*nota: 6.400 strutture e aree limitrofe, 14.000 parcheggi, 19.000 nuova area per parcheggi*);
- CHE con Deliberazione C.C. n. 40 del 16/03/2021 e ss.mm.ii. con la quale, tra l'altro, è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anni 2021/2023, nel quale per i beni in oggetto è stata prevista l'attivazione di un percorso di valorizzazione;
- CHE con decreto dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli atti di gara;
- CHE in data \_\_\_\_\_ è stato pubblicato il bando di gara;
- CHE la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: procedura aperta con scelta del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- CHE all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario il/la \_\_\_\_\_;
- 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;
- [eventuale] CHE si è ottemperato agli adempimenti previsti dal D. Lgs. n. 159/2011;
- CHE l'immobile viene concesso nello stato di fatto e diritto in cui si trova, come risultante dal verbale di consegna;

- CHE con il presente atto si procede alla definizione dei rapporti ed alla determinazione delle rispettive competenze e responsabilità in relazione all'affidamento e alla gestione dell'immobile sopra descritto;

- CHE si è stabilito di addivenire, in data odierna, alla sottoscrizione del presente atto di concessione in forma pubblica amministrativa.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

e ratificato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto appresso.

### **ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO**

Il Comune di Rosignano Marittimo, come sopra rappresentato – nel prosieguo denominato “concedente”– concede a \_\_\_\_\_, nella persona di \_\_\_\_\_, di seguito denominato “concessionario”, che, in persona del costituito suo rappresentante, a tale titolo accetta, le strutture e le aree ubicate in loc. Lillatro a Rosignano Solvay e destinate ad attività di somministrazione alimenti e bevande, turistico ricettiva e parcheggio, individuate - con varie colorazioni - nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A).

I beni oggetto di concessione, sono di seguito descritti ed elencati:

- strutture destinate a bar-ristorante, servizi igienici, magazzini e cabine balneari, nonché aree esterne adiacenti, identificate al Catasto Terreni del Comune di Rosignano marittimo al Foglio 80 particelle n. 1634 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 80 nn. 1719 sub 604 in parte, 1682 sub 602, 1683 sub 604, 1719 sub 603, evidenziate con colorazione blu nella planimetria allegata, per una superficie di circa mq. 6.400;

- aree destinate a parcheggio, identificate al C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 80 particelle nn. 1774, 1775, 1770, 1771, 1768, 1777, 1769, 1924 in parte, 1752 in parte, 1776, 219, 1923 (evidenziate con colorazione rossa nella planimetria allegata), per una superficie di circa mq 14.000;

- aree destinate ad attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio, identificate al C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 80 particelle nn. 226 e 1922 in parte (evidenziate con colorazione verde nella planimetria allegata), per una superficie di circa mq. 19.000, per le quali l'Amministrazione comunale si riserva di modificare l'attuale destinazione urbanistica in modo da renderle aree a parcheggio.

Detti beni vengono concessi nella stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per lo svolgimento di attività balneari, somministrazione alimenti e bevande, nonché gestione parcheggi.

Il concessionario rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità agli 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 il Comune da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

L'immobile viene concesso con finalità di valorizzazione e utilizzazione economica, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001.

## **ART. 2 – DURATA**

La presente concessione ha durata di anni \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, *durata massima: 20 anni*) decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto.

Il Comune si riserva la facoltà di prorogare il rapporto per un massimo di sei mesi, nelle more della conclusione del procedimento necessario ad individuare il nuovo concessionario.

Alla scadenza non spetterà al concessionario alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

## **ART. 3 – CANONE CONCESSIONARIO**

La concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo, offerto in sede di gara, pari a € \_\_\_\_\_ oltre IVA, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'aggiornamento è automatico e decorre dal mese di gennaio di ogni anno, con riferimento all'indice pubblicato nel mese di dicembre dell'anno precedente.

Detto aggiornamento sarà operato a partire dal secondo anno di concessione.

Il canone dovrà essere corrisposto in 2 rate di pari importo, da corrispondersi entro il 30 aprile e il 31 ottobre di ogni anno.

Per l'anno in corso il canone da corrispondere è pari ad € \_\_\_\_\_ oltre IVA per € \_\_\_\_\_ da corrispondersi entro il \_\_\_\_\_.

Nell'anno di scadenza della concessione, il canone è rapportato ai mesi gennaio - \_\_\_\_\_ (*mese di scadenza della concessione*).

In caso di ritardo nei pagamenti dovuti, saranno applicati, per ciascun giorno di ritardo, gli interessi legali di mora, come previsto dalla normativa vigente, e addebitate eventuali spese di notifica, fatta salva la prova del maggior danno subito dall'Ente.

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

#### **ART. 4 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE PRESENTI**

Le aree e le strutture ivi presenti sono state consegnate in data \_\_\_\_\_ come risulta dal Verbale di consegna conservato agli atti del Settore competente e redatto in contraddittorio con il Concessionario.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il concessionario assume la responsabilità di custode dei beni. Alla cessazione della concessione, il concessionario dovrà restituire l'area e le strutture in buono stato di

conservazione.

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici, 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 dei beni, tenuto conto, relativamente alle strutture, degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo.

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. 12 atto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

Alla scadenza della concessione, viene predisposto il verbale di riconsegna che dovrà dare atto del verbale di cui sopra.

A partire dalla riconsegna, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'Immobile, con tutte le eventuali migliorie apportate senza alcun onere per lo stesso, con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de iure tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi.

#### **ART. 5– ONERI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dichiara di accettare il complesso in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si impegna a realizzare, a propria cura e spese e nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi necessari per la riqualificazione delle aree e delle strutture in conformità alla proposta progettuale ed al piano economico finanziario presentati in sede di offerta, come eventualmente modificati a seguito di prescrizioni impartite dagli enti preposti al rilascio dei titoli abilitativi, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo.

Il concessionario, inoltre, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, e nel rispetto delle norme vigenti, il piano di gestione delle attività come proposto in sede di gara.

Il mancato ottenimento dei titoli abilitativi per i lavori e l'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, tali da modificare sostanzialmente il progetto e l'equilibrio economico-finanziario offerto in sede di gara, comporta la decadenza/rinuncia 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.

Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri:

- a)** ogni e qualsiasi onere necessario per la buona tenuta e conservazione dell'area, delle strutture presenti, degli impianti, custodia e pulizia degli stessi, in modo da assicurarne le condizioni di decoro e funzionalità;
- b)** pagamento del canone concessorio;
- c)** rigorosa osservanza di tutte le disposizioni di legge di carattere assicurativo e previdenziale, comprese quelle previste dal contratto collettivo di lavoro di riferimento per l'eventuale personale dipendente e/o dei soci (in caso di cooperative); 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; reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori costituiranno causa di decadenza della presente concessione per inadempimento;
- d)** divieto di effettuare alcun tipo di manomissione e/o modifica di qualsiasi genere, se non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione;
- e)** rigorosa osservanza di tutte le disposizioni di legge in materia di salute e sicurezza, ot-

temperando a propria cura e spese a tutte le prescrizioni a proprio carico disposte al riguardo dalla Pubblica Autorità; 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 Dlgs 81/2008 e ss.mm.ii. 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;

- f)** divieto di installazione di apparecchiature non a norma (senza marchio CE e/o dichiarazione di conformità);
- g)** pagamento di tutte le imposte e tasse dovute in relazione all'attività svolta;
- h)** eventuali oneri urbanistici connessi a interventi migliorativi sull'immobile;
- i)** eventuali aggiornamenti catastali secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali, di cui agli articoli 8 e 15;
- j)** tutti gli oneri connessi alle utenze, da attivare e/o volturare a nome del concessionario.

#### **ART. 6 – ONERI SPECIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono, altresì, a carico del Concessionario i seguenti oneri specifici connessi all'utilizzo del bene e all'esercizio delle attività previste:

- a)** realizzazione di interventi di riqualificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, degli impianti e delle aree coerenti con le caratteristiche del bene e con il contesto ambientale nel quale lo stesso si inserisce; esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire quanto proposto in sede di gara; definizione, per conto del Comune concedente, del procedimento di "corretto allaccio" da parte del gestore del servizio idrico;



- b)** effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori.  
L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta a carico del Concessionario;
- c)** provvedere all'eventuale adeguamento degli impianti in base alla normativa vigente;
- d)** conservazione delle aree esterne libere da attrezzature e/o manufatti fissi, laddove non preventivamente autorizzati dal Comune;
- e)** attenersi rigorosamente alle specifiche normative vigenti e alle prescrizioni disposte dalle autorità competenti sia in relazione ai lavori da eseguire, sia riguardo la gestione ordinaria dell'attività (titoli abilitativi, nulla-osta, controlli periodici, tenuta dei registri, ecc.);
- f)** rimuovere, a fine concessione, a propria cura e spese, opere temporanee eventualmente realizzate per esigenze connesse alle attività gestionali;
- g)** svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività di noleggio di attrezzature balneari e gestione dei parcheggi, munendosi dei necessari titoli abilitativi, secondo le prescrizioni di legge anche per quanto attiene agli orari, ai periodi di apertura e chiusura, nonché all'organizzazione complessiva del pubblico esercizio;
- h)** esercizio, all'interno delle aree oggetto della concessione, dell'attività di noleggio di ombrelloni e attrezzature con la caratteristica della potenziale rimovibilità giornaliera;
- i)** munirsi di autorizzazioni e titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, anche in occasione di eventi, manifestazioni e intrattenimenti a carattere temporaneo o di altro tipo con presenza di pubblico;
- j)** presentare, entro il 30 giugno di ogni anno, una relazione sui seguenti aspetti:
- rendicontazione delle entrate e spese connesse alla gestione dell'immobile;
  - stato della manutenzione generale dei beni e date degli interventi manutentivi;
  - attuazione dei progetti e degli impegni assunti in sede di gara;

- k)** trasmettere al Comune, con cadenza semestrale, una relazione dettagliata sull'andamento della gestione dei parcheggi, alla quale dovrà essere allegato il report dettagliato degli incassi suddivisi per parcheggio, dei ticket giornalieri emessi e degli abbonamenti rilasciati;
- l)** garantire il libero e pubblico accesso alla spiaggia e al mare;
- m)** pulizia e riordino giornaliero (nel periodo estivo) delle aree oggetto della concessione, con raccolta differenziata dei rifiuti; durante il resto dell'anno l'area dovrà essere mantenuta in buono stato di decoro;
- n)** pulizia dell'arenile e delle aree retrostanti nel tratto che si estende dal circolo Canottieri a nord e fino al canale di presa della Soc. Solvay a sud, con raccolta differenziata dei rifiuti, da effettuarsi con frequenza giornaliera durante la stagione balneare, al fine di garantire la piena fruibilità delle aree in questione;
- o)** adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero realizzarsi nelle aree oggetto di concessione;
- p)** garantire il servizio di salvataggio in mare sette giorni su sette, nonché la presenza di attrezzature per il primo soccorso, assistenza bagnanti secondo quanto disciplinato nei provvedimenti delle autorità marittime competenti e dalla normativa vigente;
- q)** provvedere alla pulizia dell'intera area ricadente nella concessione e del tratto di arenile antistante la stessa, senza l'impiego di mezzi meccanici;
- r)** divieto di installazione di slot machine o quant'altro di similare, nonché di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse e di utilizzo per iniziative di carattere pedopornografico e pornografico o che in alcun modo incitano alla discriminazione o alla violenza, in particolare per motivi razziali, etnici, di genere, religiosi o che abbiano tra i loro fini l'apologia del fascismo o del nazismo.

- s)** realizzazione degli interventi di riqualificazione delle aree a parcheggio esistenti (colorazione rossa) come da offerta tecnica;
- t)** realizzazione, come da offerta tecnica presentata, degli interventi di sistemazione delle ulteriori aree (colorazione verde) in modo da renderle idonee all'utilizzo come parcheggio;
- u)** realizzazione di un parcheggio camper con divieto assoluto, all'interno dell'area, di attività di campeggio, attendamento e simili, nonché di scarico dei residui organici e delle acque chiare e luride al di fuori degli appositi impianti di smaltimento igienico-sanitario, ai sensi del Codice della Strada;
- v)** sistemazione complessiva dell'area con predisposizione di modalità di accesso/deflusso che migliorino il flusso veicolare in entrata e in uscita dal parcheggio;
- w)** mantenere la strada di accesso al parcheggio in modo tale da consentire il libero accesso al servizio balneare e alla spiaggia, l'eventuale transito di mezzi di soccorso e l'accesso all'area e alle strutture assegnate al Circolo Nautico Lillatro;
- z)** riservare stalli per la sosta gratuita dei veicoli a servizio dei disabili in un'area adiacente all'accesso delle spiagge, in numero adeguato alla capienza del parcheggio, come annualmente deliberati dalla Giunta Comunale;
- aa)** destinare a parcheggio pubblico gratuito un'area con un numero di stalli adeguato alla capienza del parcheggio, come annualmente deliberati dalla Giunta Comunale; tale area dovrà essere ben individuata e segnalata;
- bb)** provvedere all'installazione di un numero adeguato di estintori antincendio e, comunque, osservare e dare attuazione ad ogni prescrizione prevista dalla normativa in materia di sicurezza o disposta dalle autorità competenti;
- cc)** interventi di riqualificazione del verde adiacente le aree anche mediante l'installazione di arredi (panchine, tavoli, cestini, ecc.) e strutture temporanee;

**dd)** nei periodi in cui la sosta non è a pagamento, facoltà per il concessionario di chiusura parziale delle aree, da concordare con l'Ente;

## **ART. 7 - TARIFFE PER LA SOSTA ED EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO.**

### **REVISIONE DELLA CONCESSIONE**

#### **Tariffe**

Gli importi delle tariffe applicate agli utenti per la sosta saranno quelli deliberati ogni anno dalla Giunta Comunale prima della data di avvio della sosta a pagamento.

Dette tariffe saranno introitate dal concessionario.

Il concessionario si impegna a non applicare aumenti sulle tariffe per tutta la durata della concessione.

#### **Equilibrio economico finanziario**

Ai fini del presente articolo, costituiscono condizioni essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione (come risultante dal piano economico finanziario presentato in sede di gara) e, se modificate, e in presenza di ulteriori condizioni di seguito specificate, essi fanno sorgere nel concessionario o nel concedente il diritto alla revisione della concessione, ovvero alla rinuncia/decadenza del rapporto concessorio:

**1) VARIAZIONE DELLE TARIFFE** per la sosta rispetto a quelle vigenti al momento della gara (Deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Qualora l'Amministrazione disponga l'adozione di tariffe diverse da quelle di cui sopra e da ciò ne risulti modificato l'equilibrio economico-finanziario per una percentuale in termini relativi superiore al 30% in aumento o in diminuzione, il concessionario o il concedente potranno richiedere la revisione dello stesso a loro favore.

**2) POLITICHE DELLA MOBILITÀ**

Nel caso in cui, successivamente alla data di presentazione dell'offerta, l'Amministrazione dovesse stabilire nuove regole e nuove direttive in tema di mobilità tali da incidere sugli elementi posti a fondamento dell'equilibrio economico e finanziario su cui si regge il piano economico e finanziario del concessionario, quest'ultimo o il concedente potranno richiedere la revisione dello stesso a loro favore, sempre che ne risulti modificato l'equilibrio economico-finanziario per una percentuale in termini relativi superiore al 10% in aumento o in diminuzione.

### **Revisione della concessione**

La revisione delle condizioni che risultano essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario medesimo potrà essere richiesta qualora nel periodo di durata della concessione si verifichi un mutamento delle condizioni di cui sopra, tale da alterare l'equilibrio economico-finanziario della concessione, come risultante dal relativo Piano economico finanziario.

La revisione concordata potrà attuarsi mediante la modifica di qualsiasi elemento negoziale idoneo a ripristinare l'equilibrio economico-finanziario, quale ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- modifica delle tariffe
- modifica del canone a carico del concessionario.

Il concessionario o il concedente, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario, ne dà comunicazione scritta alla controparte, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:

- piano economico finanziario in disequilibrio, in formato editabile;
- piano economico finanziario revisionato, in formato editabile;

- relazione esplicativa del piano economico finanziario revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
- schema di atto aggiuntivo per il recepimento nella concessione di quanto previsto nel piano economico finanziario revisionato.

Alla ricezione della predetta comunicazione, le parti avviano senza indugio la revisione del piano economico finanziario.

Ove il soggetto destinatario della richiesta di revisione accetti l'istanza dell'altra parte, le parti procederanno alla redazione di un verbale di ricognizione e all'eventuale successiva modifica contrattuale. Ove il soggetto destinatario della richiesta di revisione non accetti l'istanza dell'altra parte con riferimento all'esistenza stessa dei presupposti per la revisione medesima, si procederà come di seguito:

- ove la comunicazione negativa sull'attivazione del processo di revisione non si accompagni alla disponibilità ad attivare il procedimento di cui all'art. \_\_\_\_\_ (procedura per le contestazioni), la parte istante avrà diritto di rinunciare alla concessione;
- ove la comunicazione negativa sull'attivazione del processo di revisione si accompagni alla disponibilità ad attivare il procedimento di cui all'art. \_\_\_\_\_ (procedura per le contestazioni), le parti sono obbligate a procedere in tal senso, escludendosi espressamente la facoltà di rinuncia del concessionario/concedente in esito al procedimento amministrativo e/o giurisdizionale.

### **ART. 8 - INTERVENTI E MANUTENZIONE**

Il concessionario si impegna a realizzare gli interventi proposti sulle aree e sulle strutture ivi presenti, comportanti un investimento complessivo di € \_\_\_\_\_, comprensivo di oneri per la sicurezza, arredi esterni ed interni, spese tecniche (come da offerta).

I lavori potranno essere effettuati anche per lotti funzionali, fermo restando che dovranno essere completamente realizzati e resi agibili entro tre anni dal rilascio dei titoli abilitativi. Per la realizzazione dei lavori il concessionario si obbliga a presentare tutta la documentazione necessaria per l'avvio dell'iter per l'acquisizione dei titoli abilitati al SUAP del Comune entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Il concessionario dovrà comunque garantire la gestione transitoria delle aree e delle strutture presenti, fino alla conclusione degli interventi che intende realizzare ed all'ottenimento dell'agibilità delle strutture, 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 concesse almeno dal 01 maggio al 30 settembre, impegnandosi a realizzare eventuali lavori provvisori necessari per l'utilizzo in sicurezza della struttura.

Il concessionario si obbliga a iniziare i lavori entro 60 gg dall'ottenimento dei titoli abilitativi e si obbliga, entro 30 gg dall'ottenimento dei titoli abilitativi, a presentare al Comune un crono programma aggiornato dei lavori da cui si evinca la durata degli stessi e la garanzia dell'esercizio in sicurezza della struttura fino al termine dei lavori.

Qualora il predetto termine di inizio dei lavori ricada nel periodo 01/05-30/09, i 60 gg decorreranno dal 15/10 al fine di consentire ai frequentatori dell'area la completa fruibilità della stessa.

Di quanto sopra dovrà essere tenuto conto nel cronoprogramma dei lavori.

Il concessionario si obbliga a:

- provvedere all'adeguamento degli impianti ai sensi della normativa vigente nel corso della concessione;
- ottenere tutti i pareri, nulla osta e titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi;

- direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi necessari per l'ottenimento dell'agibilità.

Al Comune devono essere comunicati e/o trasmessi documenti e informazioni in merito a:

- inizio e fine dei lavori;
- copia dei verbali di collaudo e ogni altra documentazione richiesta dall'Ente;
- nome e ragione sociale delle ditte/e esecutrice/i ed eventuali successive variazioni; dette ditte dovranno essere in regola con il DURC, con la normativa antimafia e osservare le norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro; il Comune resta comunque estraneo ai rapporti che il concessionario instaura con appaltatori, fornitori e terzi di ogni genere dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa invocare una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Eventuali modifiche al progetto tecnico presentato in sede di gara dovranno essere preventivamente assentite dal Comune anche sotto il profilo patrimoniale nonché da tutti gli enti competenti.

Fatte salve cause di forza maggiore debitamente motivate, il ritardo nell'esecuzione dei lavori rispetto al crono programma presentato comporterà l'applicazione di una penale giornaliera pari allo 0,1% dell'importo dell'investimento complessivo, il cui ammontare non potrà superare il 10% del valore della concessione. In caso di ritardo superiore a 100 giorni, l'Ente potrà procedere con la decadenza e revoca della concessione e l'incameramento della cauzione.

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. 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.

#### **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 e al termine della concessione stessa, pari al valore residuo dell'opera non ancora ammortizzato, come risultante dal piano di ammortamento presentato. Il mancato accordo sulla ulteriore durata, che comunque non potrà essere superiore ad anni 20, 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 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI GESTIONE AMBIENTALE**

Il concessionario è tenuto, altresì, ad adempiere ai seguenti obblighi:

- raccolta differenziata dei rifiuti mediante idonei contenitori e corretto conferimento
- 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

- non depositare combustibili o sostanze infiammabili.

Lo svolgimento delle attività deve avvenire in conformità ai limiti acustici; qualora si preveda lo svolgimento di attività che prevedano il superamento di detti limiti o subordinate alla presentazione di apposita documentazione di impatto acustico, il concessionario dovrà attivarsi come da normativa vigente.

#### **ART. 11 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è custode dell'immobile concessogli, 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.

#### **Coperture assicurative**

Il concessionario è obbligato a stipulare un'assicurazione per responsabilità civile contro terzi per un massimale minimo di €. 2.000.000,00 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, nonché le attività svolte dal concessionario con indicazione del massimale dedicato.

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 € 1.000.000,00 oltre al valore dell'investimento

offerto in sede di gara; la copertura assicurativa cesserà al termine della presente concessione.

Anche detta polizza dovrà contenere una clausola di vincolo in favore del Comune, per tutta la durata della concessione.

#### **ART. 12 - CAUZIONE DEFINITIVA**

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. 13 - SOCIETÀ 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, 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.

*(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.

L'affidamento dovrà terminare, in ogni caso, con la cessazione della presente concessione. Eventuali contratti tra il concessionario e l'affidatario, in contrasto con il termine prima indicato, non potranno costituire motivo di responsabilità o di richieste di indennizzo o risarcimento nei confronti del Comune.

Il concessionario dovrà comunicare al Comune il nominativo del soggetto affidatario dei servizi o attività sub-concesse e la durata del contratto tra questi sottoscritto, corredando tale comunicazione con le dichiarazioni sostitutive del soggetto affidatario stesso relative al possesso dei requisiti per l'esercizio delle attività affidate. Il Comune, entro 30 (trenta)

giorni dalla ricezione della comunicazione e delle dichiarazioni sostitutive, potrà esprimere la non accettazione del soggetto. Se entro il termine sopra indicato l'Amministrazione non avrà manifestato una volontà contraria, si riterrà come espressa l'accettazione.

#### **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 ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della sottoscrizione del presente atto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. La revoca determina la inidoneità della concessione a produrre ulteriori effetti.

In caso di revoca della concessione da parte dell'Amministrazione, 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.

Fermo restando quanto previsto all'art. 6 della presente concessione, il concessionario non può rinunciare alla concessione prima della completa ultimazione dei lavori. 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, senza che nulla gli sia riconosciuto a titolo di risarcimento e/o indennizzo. In difetto di tale preavviso, il Comune procede ad incamerare la cauzione, fatti salvi ulteriori risarcimenti dovuti al



Comune per eventuali danni subiti in relazione alla rinuncia.

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 nei confronti del Comune.

#### **ART. 15 – MODIFICHE, INNOVAZIONI E TRASFORMAZIONI**

È fatto divieto assoluto al concessionario di effettuare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'immobile oggetto di concessione, salvo quelle preventivamente autorizzate dall'Ente e previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi, ove necessari.

Le spese migliorative autorizzate non danno in alcun caso diritto a rimborsi o indennizzi.

Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, possono dare luogo all'applicazione di penali. L'Ente si riserva, comunque, il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile ovvero il mantenimento delle opere eseguite, senza che il concessionario possa in alcun modo pretendere rimborsi e/o indennizzi.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione e l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

Gli interventi dovranno essere proposti e realizzati entro i limiti urbanistici consentiti dall'applicazione del Piano Operativo Comunale vigente, nonché della normativa vigente in materia di beni culturali.

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.

#### **ART. 16 - 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 articoli, 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 la 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, senza che il concessionario possa avanzare pretesa alcuna in merito ad eventuali rimborsi e/o indennizzi, fatti salvi il pagamento del canone non ancora corrisposto e l'eventuale applicazione delle sanzioni previste.

Le opere realizzate, in tutto o in parte, saranno acquisite *ipso iure* 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. 17 - PENALI**

Qualora il concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui alla presente concessione e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la decadenza della concessione ai sensi dell'articolo 16, ovvero il concedente non intenda procedere in tal senso, il concedente provvederà ad invitare il concessionario, a mezzo di diffida scritta con PEC, a sanare l'inadempimento entro il termine assegnato; il Concessionario dovrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione ovvero porre rimedio all'inadempimento entro il termine assegnato nella suddetta diffida; nel caso di mancato accoglimento delle controdeduzioni del concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno, le 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;
- inadempimenti relativi al programma di gestione delle attività oggetto della presente concessione: € 500,00 (cinquecento/00) per singolo inadempimento. Le penali di cui sopra saranno applicate anche in caso di mancato rispetto dei periodi di apertura della struttura come offerti in sede di gara;
- altri inadempimenti: € 100,00.

Il pagamento della penale viene effettuato mediante prelievo dalla cauzione. 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 entro 30 giorni dalla richiesta dell'Ente. In caso di mancato reintegro, l'Ente potrà procedere con la decadenza della concessione.

In caso di cauzione prestata mediante polizza fideiussoria, la polizza deve 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..

L'incameramento della cauzione è da considerarsi a parziale ristoro del danno subito dall'Amministrazione per l'inadempimento. L'Ente si riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni, anche proponendo azioni nelle competenti sedi giudiziarie.

#### **ART. 18 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Si richiama il Regolamento UE 2016/679 relativo al trattamento dei dati personali e si obbliga al rispetto dello stesso.

Le parti danno atto che è stata consegnata al concessionario copia dell'Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679, di cui lo stesso concessionario dichiara di aver preso visione.

#### **ART. 19 – VIGILANZA E CONTROLLO**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare, tramite i propri tecnici e/o la Polizia Municipale, anche in contraddittorio con il Concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene e il rispetto degli obblighi concessori.

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

#### **ART. - INFORMAZIONI “ANTIMAFIA” (*eventuale*)**

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conducente ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.

In vigore del presente atto il Comune si riserva di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentati del concessionario o subconcessionario. Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la concessione si intenderà ipso iure decaduta.

#### **ART. 20 - CODICE ETICO E CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il concessionario, per tutta la durata della presente concessione, si impegna ad osservare gli obblighi derivanti da:

- codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al D.P.R. n. 62/2013
- codice di comportamento integrativo del Comune di Rosignano Marittimo, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 14.01.2014
- codice etico delle imprese concorrenti ed aggiudicatarie di contratti pubblici del Comune di Rosignano Marittimo;
- \_\_\_\_\_

che di chiara di aver ricevuto in copia.

Il concessionario si impegna, inoltre, a manlevare l'Ente da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a questi ultimi dalla violazione dell'impegno di cui sopra.

#### **ART. 21 – SPESE**

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

Si richiede la registrazione \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. \_\_\_\_ Tariffa \_\_\_\_\_ allegata al D.P.R. n. 131/86 s.m.i

#### **ART. 22 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, la competenza alla definizione delle controversie di cui alla concessione in oggetto è demandata al Giudice Amministrativo, ai sensi ai sensi dell'art. 133, primo comma lett. b) del D.Lgs. n. 104/2010.

Nel caso di eventuali controversie sorte in relazione all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto, prima di intraprendere procedure contenziose, si procede a valutare, in buona fede e con spirito collaborativo, l'assoggettabilità della controversia a procedura

conciliativa stragiudiziale, secondo le norme in vigore, al fine di giungere ad un accordo bonario che definisca la controversia stessa.

### **ART. 23 – RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente atto, si fa rinvio agli atti di gara, alle linee guida approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 356/2021, alle norme in materia di patrimonio immobiliare pubblico, al Codice Civile e ai principi generali relativi ai contratti pubblici, in quanto applicabili.

### **ART. 24 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELLA CONCESSIONE**

Fanno parte integrante della presente concessione i seguenti elaborati:

- le linee guida per la valorizzazione dell'immobile
- l'offerta tecnica presentata in sede di gara
- l'offerta economica presentata in sede di gara
- il piano economico finanziario presentato in sede di gara.

### **ART. 25 - 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. 26 – EFFETTI DELL'ATTO**

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

*(nell'ipotesi di acquisizione di firma autografa da parte del concessionario):*

Richiesto io \_\_\_\_\_ rogante ho ricevuto il presente atto, non in contrasto con l'ordinamento giuridico, in formato elettronico composto da [...] pagine per intero e quanto della presente, del quale ho dato lettura alle Parti che lo approvano dichiarandolo conforme alle loro volontà e con me, in mia presenza, lo sottoscrivono, come segue:

- La Società [...], nella persona del Sig. [...], legale rappresentante, con firma autografa apposta

in mia presenza, acquisita digitalmente mediante scanner;

• La Dirigente del Comune, [...] – c.f. [...], mediante firma digitale rilasciata da [...], la cui validità è stata da me accertata mediante ....., ove risulta la validità dal [...] al [...] – Numero di serie - [...] verificato con CRL n. [...] emessa in data [...].

IL CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_

IL/LA DIRIGENTE DEL SETTORE (firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole disposte agli artt. 3 (canone concessorio), 11 (responsabilità del concessionario), 13 (società di scopo, subentro e subconcessione), 14 (revoca, rinuncia e sospensioni temporanee), 16 (decadenza della concessione), 22 (risoluzione delle controversie) del presente atto.

IL CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_

IL/LA DIRIGENTE DEL SETTORE (firmato digitalmente)

\_\_\_\_\_ (firmato digitalmente)

*(nell'ipotesi di firma digitale anche del concessionario):*

Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto da me, \_\_\_\_\_, mediante l'utilizzo ed il controllo personale degli strumenti informatici su ... (.....) pagine a video.

Il presente contratto viene da me, \_\_\_\_\_, letto alle parti contraenti che, riconoscendolo conforme alla loro volontà, insieme con me ed alla mia presenza e vista lo sottoscrivono con modalità di firma digitale ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera s) del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 codice dell'amministrazione digitale (CAD).

IL CONCESSIONARIO (firmato digitalmente)

IL/LA DIRIGENTE DEL SETTORE (firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole disposte agli artt. 3 (canone concessorio), 11 (responsabilità del concessionario), 13 (società di scopo,



subentro e subconcessione), 14 (revoca, rinuncia e sospensioni temporanee), 16 (decadenza della concessione), 22 (risoluzione delle controversie) del presente atto.

IL CONCESSIONARIO (firmato digitalmente)

IL/LA DIRIGENTE DEL SETTORE (firmato digitalmente)

\_\_\_\_\_ (firmato digitalmente)

Io sottoscritto, \_\_\_\_\_, attesto che i certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell'art. 1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 codice dell'amministrazione digitale (CAD).