

Comune di Vecchiano

SCHEMA DI CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO MONTIONI 2 DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI VECCHIANO, SITO IN MARINA DI VECCHIANO

Sommario

Articolo 1 - Premesse e allegati.....	2
Articolo 2 – Oggetto della Concessione	3
Articolo 3 - Durata della Concessione	3
Articolo 4 – Valore della Concessione	4
Articolo 5 – Descrizione del bene oggetto di concessione	4
Articolo 6 – Obblighi del Concessionario	5
Articolo 7 – Controlli	6
Articolo 8 – Personale	7
Articolo 9 – Penali	7
Articolo 10 – Canone concessorio e altri oneri	8
Articolo 11 – Garanzie	9
Articolo 12 – Cessazione anticipata della concessione	9
Articolo 13 – Polizze assicurative	11
Articolo 14 – Rendiconto	12
Articolo 15 – Divieto di sub-concessione.....	12
Articolo 16 – Responsabilità e Rapporti con i terzi	12
Articolo 17 – Equilibrio economico finanziario - riequilibrio.....	13
Articolo 18 – Oneri del Concedente	14
Articolo 19 – Spese ed oneri	14
Articolo 20 – Tracciabilità dei flussi finanziari.....	15
Articolo 21 – Modifiche della concessione.....	15
Articolo 22 – Controversie	15
Articolo 23 – Riferimento alle Leggi	15
Articolo 24 – Trattamento dati personali	15

* * * * *

L'anno XXXX, il giorno XX del mese di XX presso XXXXXXXX, sono comparsi:

- il dr. ----- CF ----- nato a ----- il -----, in qualità di -----
---- del Comune di Vecchiano, domiciliato presso -----, nel seguito per brevità anche
il "Comune" o "Concedente";

- la società -----, CF / P.IVA -----, con sede in -----, in persona
del L.R. sig. -----, CF -----, nato a ----- il ----- e residente in ---
-----, nel seguito, per brevità, denominato anche il "Concessionario".

Concedente e Concessionario di seguito anche "Parte" (individualmente) o "Parti"
(congiuntamente).

* * * * *

Premesso che

- con -----, il Comune di Vecchiano ha stabilito di affidare in concessione il bene
immobile denominato "Montioni 2" di proprietà del Comune di Vecchiano e sito in Marina di
Vecchiano come descritto negli atti allegati al presente contratto;

- con Determinazione xxxxxxxxxxxxxxxx, veniva indetta la procedura ad evidenza pubblica per
l'affidamento *de quo*;

- con Determinazione xxxxxxxxxxxxxxxx, si disponeva l'aggiudicazione della Concessione a
favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Tutto quanto premesso, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le suesposte premesse e gli allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto, hanno indotto le Parti a manifestare il loro consenso e rappresentano, dunque, utile elemento per interpretare la volontà manifestata.

Resta inteso che i documenti che regolano le obbligazioni delle Parti, oltre al presente Contratto ed i relativi allegati, sono il disciplinare e l'ulteriore documentazione inerente la predetta procedura di gara, comprendente anche l'offerta presentata dal Concessionario, documenti tutti che si intendono facenti parte integrante del presente Contratto, anche se non materialmente allegati ad esso.

Le previsioni contenute nel presente Contratto prevalgono su quelle, eventualmente in contrasto, stabilite dagli allegati al contratto medesimo.

Articolo 2 – Oggetto della Concessione

La presente concessione ha per oggetto l'affidamento in concessione del bene immobile denominato "Montioni 2" di proprietà del Comune di Vecchiano, sito in Marina di Vecchiano in via del Balipedio, meglio identificato al NCEU del Comune di Vecchiano al Foglio n. 1, Part. 590 sub. 1, quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Il bene è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Concessionario dichiara di conoscere ed accettare senza riserve e/o contestazione alcuna.

Articolo 3 - Durata della Concessione

La durata della Concessione è fissata in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto. È esclusa qualsiasi forma di implicita proroga e/o rinnovo tacito della presente concessione.

L'Ente concedente si riserva la facoltà potestativa di procedere al rinnovo, formale ed espresso, della presente concessione per massimo ulteriori anni 6 (sei), previa eventuale rideterminazione del canone concessorio. Detta facoltà dovrà essere formalmente comunicata dal Comune concedente a mezzo PEC al Concessionario almeno 12 (dodici) mesi prima il giorno di scadenza del presente contratto.

Resta inteso tra le Parti che, qualora il Concedente decida di non avvalersi della facoltà di rinnovo del contratto, è esclusa la corresponsione di qualsivoglia forma di risarcimento e/o indennità in favore del Concessionario.

Nelle more del rinnovo o dello svolgimento delle procedure necessarie all'individuazione di un nuovo concessionario, qualora l'Ente lo richieda espressamente con congruo anticipo, il contraente originario è tenuto all'esecuzione di tutto quanto disciplinato dal presente contratto.

La consegna del bene avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto. Della consegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale in duplice copia di cui una sarà consegnata al Concessionario. Il Comune si riserva la facoltà di dare esecuzione anticipata al contratto nelle more della stipula. L'immobile è consegnato al Concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Alla scadenza della Concessione, il Concessionario riconsegnerà al Concedente il bene in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo il normale deterioramento derivante dal corretto godimento.

In particolare, almeno 3 (tre) mesi prima il giorno di scadenza del presente contratto, il Concedente ed il Concessionario si accorderanno in buona fede per stabilire le modalità di riconsegna dell'immobile libero da persone e/o cose di proprietà del Concessionario, nonché verificheranno, in contraddittorio, lo stato del bene oggetto di concessione.

Della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti.

Il Comune concedente si riserva la facoltà di procedere, al termine della concessione, all'acquisto dei beni mobili e arredi di proprietà del concessionario, se nell'interesse delle Parti, previa valutazione economica e tecnica da parte di un professionista qualificato incaricato dal Comune qualora strumentali alla valorizzazione del bene stesso.

Articolo 4 – Valore della Concessione

La controprestazione a favore del Concessionario per tutto il periodo della Concessione consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il bene oggetto di affidamento in Concessione, nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto dal presente contratto e dagli atti richiamati ed allegati.

Il valore complessivo stimato della Concessione è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA. Tale valore ammonta ad € (euro).

Articolo 5 – Descrizione del bene oggetto di concessione

Il bene immobile oggetto di concessione, individuato al NCEU del Comune di Vecchiano al Foglio n. 1, Part. 590 sub. 1, come rappresentato nell'allegata planimetria catastale, risulta composto dai seguenti locali/aree:

- zona bar con magazzino connesso;
- cucina con ristorante (ca. 54 mq.);
- n. 2 wc con doccia (per il personale);
- n. 2 spogliatoio (per il personale) n. 1 wc handicap;
- n. 2 wc uomo/donna;
- salone ristorante (cs. 130 mq);
- n. 2 verande (ca. 83 mq cadauna);
- altro magazzino e disimpegni.

La struttura risulta inoltre corredata di n. 10 (dieci) posti auto ubicati sul fronte della struttura.

Le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività ed i relativi arredi sono a carico e nella disponibilità dell'operatore economico.

Il bene pubblico oggetto di affidamento in concessione all'Aggiudicatario non può essere utilizzato per lo svolgimento di attività economiche diverse da quelle di somministrazione di alimenti e bevande.

In particolare, è vietato l'uso della struttura per attività di intrattenimento e spettacoli che necessitino di autonome autorizzazioni, salvo che si tratti di piccoli eventi o manifestazioni, previa comunicazione scritta a mezzo PEC ed autorizzazione formale del Comune concedente.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, assicurare la gestione del bene e lo svolgimento di attività in linea con il Piano Territoriale del Parco, con il Regolamento d'uso del Parco, e con il Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano, in quanto la struttura è collocata all'interno del Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Il Concessionario è, inoltre, tenuto al rispetto del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio comunale di Marina di Vecchiano. A tal proposito si precisa che, ai sensi dell'art. 4 del citato Regolamento Comunale, nel periodo tra il 1° Giugno ed il 30 Settembre, l'orario di apertura massimo consentito dei locali, per lo svolgimento delle attività legittime, decorre dalle ore 06:00 del mattino alle ore 01:00 di notte del giorno seguente. Nel restante periodo dell'anno, invece, l'apertura è consentita dalle ore 06:00 fino alle ore 24:00. Le parti convengono sin d'ora circa l'opportunità di garantire un orario di apertura dei locali il più esteso possibile, fermi restando i richiamati limiti.

È fatto divieto al Concessionario di modificare la destinazione d'uso del bene oggetto di concessione.

Articolo 6 – Obblighi del Concessionario

Costituiscono ulteriori obblighi del Concessionario:

- la gestione/utilizzo/godimento del bene conformemente alle norme di legge e regolamentari vigenti in materia, nonché a quanto offerto in sede di gara e al presente Contratto;
- il rispetto degli standard igienico-sanitari degli alimenti e della loro somministrazione, nonché il rispetto della normativa in materia vigente;
- obbligo di esposizione all'ingresso della struttura dei prezzi al pubblico;
- obbligo di esposizione all'ingresso della struttura di cartello recante gli orari di apertura al pubblico;
- la dotazione delle attrezzature e gli arredi necessari per lo svolgimento delle attività legittime, nonché l'ottenimento/rilascio dei permessi/nulla osta/autorizzazioni all'uopo necessarie;
- provvedere alla pulizia e sanificazione dei locali, dei relativi arredi e delle attrezzature.

Il concessionario è tenuto, altresì, a:

- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, sia relativamente alle strutture che agli impianti; in particolare, il concessionario è tenuto ad effettuare il trattamento annuale delle strutture lignee con almeno n. 2 mani di vernice impregnante adeguata all'ambiente marino, previa indicazione da parte del competente Ufficio Comunale.
- provvedere tempestivamente ad ogni intervento di ripristino che si dovesse rendere necessario a fronte di eventuali danneggiamenti dovuti a fatto o colpa del Concessionario, dei suoi dipendenti o anche di terzi, nonché dovuti ad atti vandalici;
- provvedere all'intestazione ed al conseguente pagamento delle spese per le utenze, nonché al pagamento delle imposte, tasse, tributi ed oneri connessi all'utilizzo/godimento del bene in

Concessione (tra i quali a titolo meramente esemplificativo si indica la tassa sui rifiuti) ed all'esercizio delle attività legittime, nel pieno rispetto della normativa vigente e delle disposizioni di cui al presente Contratto;

- garantire il libero accesso ai servizi igienici della struttura;
- provvedere alla cura e custodia del bene oggetto di affidamento in concessione;
- gestire/smaltire i rifiuti ed i liquami;
- provvedere al pagamento del canone concessorio di cui al successivo art. 10.

Il Concessionario si impegna, inoltre, ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica, derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica).

Prevvia formale ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione concedente, il Concessionario ha la facoltà di realizzare tutte le opere, le innovazioni e le migliorie -strutturali e/o impiantistiche- che riterrà opportune per la miglior gestione/utilizzo/godimento dell'immobile oggetto di concessione; suddetti interventi saranno realizzati a cura e spese del concessionario, previa richiesta e rilascio delle necessarie autorizzazioni/licenze/nulla osta e/o previa effettuazione delle necessarie comunicazioni/segnalazioni agli uffici competenti del Comune. Al termine della concessione suddette migliorie/innovazioni saranno interamente acquisite al patrimonio comunale.

Articolo 7 – Controlli

In ordine al puntuale e rigoroso rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi derivanti del presente Contratto, dai relativi allegati e dalla normativa vigente, il Concedente può provvedere, in qualsiasi momento e senza obbligo di preavviso, direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e/o opportuna e, in generale, al controllo dell'andamento dell'attività di godimento/utilizzo del bene, della pulizia e del decoro degli spazi e di ogni altro aspetto riguardante la gestione del bene affidato in concessione.

Il Concessionario è tenuto a fornire agli incaricati del Concedente la propria collaborazione, consentendo il libero accesso al bene e fornendo ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli sia richiesta.

Il concessionario è tenuto, altresì, ad adeguarsi e/o uniformarsi alle indicazioni fornite dall'Amministrazione in occasione dei controlli di cui al presente articolo. Dei controlli sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti.

Articolo 8 – Personale

Il Concessionario si impegna a disporre di personale munito delle qualifiche previste dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività a cui lo stesso personale è preposto.

Il Concessionario dovrà altresì garantire il rispetto del d.lgs. n. 81/2008 e fornire, ove previsto, i dispositivi di protezione individuale al personale impiegato, assumendosi, in caso di infortunio, ogni responsabilità civile e penale, da cui rende sollevata e indenne l'Amministrazione concedente.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di provvedere all'integrale applicazione a favore del suddetto personale delle condizioni normative ed economiche stabilite dal CCNL di categoria, sulla base delle effettive prestazioni svolte nonché l'iscrizione del personale stesso agli enti previdenziali ed assistenziali previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Il Comune di Vecchiano rimane estraneo ai rapporti giuridici ed economici che intercorrono tra il concessionario ed i suoi dipendenti, per cui nessun diritto potrà essere fatto valere verso il concedente.

Articolo 9 – Penali

Per l'ipotesi di inadempimento, da parte del Concessionario, a specifici obblighi inerenti la gestione del bene, il Concedente, ferma restando la facoltà di risolvere il contratto, potrà applicare una penale tra lo 0,5 per mille e l'1,5 per mille del valore netto contrattuale, in base alla gravità dell'inadempimento, fino a un massimo complessivo non superiore al 10%.

Fermo restando quanto sopra stabilito, la penale sarà comunque applicata, per ogni episodio, nei seguenti specifici casi, da non intendersi tassativi:

- a) attività non coerenti con la destinazione d'uso;
- b) il comportamento non adeguato nei confronti degli utenti o verso i funzionari del Comune incaricati di vigilare sull'operato del Concessionario;
- c) l'omessa presentazione, entro i termini stabiliti, del rendiconto consuntivo ed ogni altra documentazione richiesta dal Comune in esecuzione del presente atto;
- d) violazione delle prescrizioni regolamentari in materia di orario di apertura dei locali;
- e) l'inadempimento delle condizioni offerte dall'operatore in sede di gara, la violazione delle prescrizioni contenute negli atti di gara, del presente contratto e di ogni atto allegato o richiamato diversa e ulteriore rispetto a quelle espressamente previste;
- f) ritardo nel pagamento del canone concessorio **€ 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo;**
- g) mancato rispetto degli standard di pulizia e d'igiene degli alimenti somministrati al pubblico e violazione delle relative norme igienico-sanitarie;

h) mancata prestazione e/o rinnovo delle polizze assicurative, nonché mancata prestazione e/o reintegrazione delle cauzioni previste;

i) utilizzo improprio, anche parzialmente o temporaneamente, a qualsiasi titolo, di locali, impianti, attrezzature, macchinari, dotazioni e quant'altro, nonché svolgimento di attività diverse da quelle consentite e/o svolgimento di attività vietate;

l) mancata custodia del bene, mancata pulizia dei locali e dei servizi igienici aperti al pubblico;

m) ogni altro inadempimento delle norme di legge e/o della presente convenzione ivi compresi gli atti richiamati e allegati;

Ai fini dell'applicazione della penale, il Concedente provvederà ad indirizzare al Concessionario specifica contestazione scritta a mezzo PEC.

Il Concessionario potrà formulare le proprie controdeduzioni e/o giustificazioni, sempre a mezzo PEC, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della suddetta contestazione.

In caso di mancato riscontro o qualora le giustificazioni non possano essere accolte, sono applicate le penali a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

L'ammontare della penale, nell'ambito dei suddetti limiti, sarà determinato in relazione:

-alla gravità del fatto;

-alla reiterazione o meno dello stesso;

-all'occasionalità o continuità del fatto;

-al comportamento collaborativo o meno da parte del concessionario;

-alle conseguenze del fatto, anche in termini di immagine.

L'ammontare delle penali applicate è trattenuto mediante l'escussione di pari importo sulla cauzione definitiva prestata dal Concessionario, con l'obbligo da parte dello stesso di reintegrarla entro il termine di 30 (trenta) giorni, pena l'eventuale risoluzione del contratto.

Articolo 10 – Canone concessorio e altri oneri

Il Concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione concedente, per la Concessione del bene denominato "Montioni 2", un canone annuo, risultante dalla propria migliore offerta, pari a €..... (...../00).

La corresponsione del canone, per cui non si applica IVA, è dovuta integralmente a partire dal primo anno di concessione. Il canone annuale deve essere corrisposto in 2 (due) rate, entro il 30 giugno e 30 settembre di ciascuna annualità. E' data facoltà al concessionario di procedere al pagamento intero annuale con la prima rata. A partire dalla seconda annualità contrattuale, per ogni anno di vigenza del Contratto, è prevista la rivalutazione automatica del canone annuo, calcolata sulla base degli indici ISTAT-FOI.

Il Concessionario si obbliga a pagare per intero il canone stabilito senza mai poter scomputare o diminuire, per qualunque causa, ragione, contestazione o richiesta che il Concessionario medesimo intenda promuovere nei confronti del Comune Concedente, ivi inclusi periodi di inattività dovuti a manutenzione dei locali e/o delle strutture.

I pagamenti verso l'Amministrazione concedente devono essere effettuati entro le scadenze individuate al comma 2 del presente articolo. Le spese di incasso dei relativi bonifici bancari del canone, sono poste a carico del Concessionario.

Il mancato pagamento e/o il ritardo superiore a 30 (trenta) giorni nel pagamento del canone costituisce grave inadempimento contrattuale e determina la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 11 – Garanzie

Garanzia definitiva

Si dà atto che, a garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione del bene affidato in concessione e, in generale, della puntuale e completa esecuzione degli obblighi dedotti nel presente Contratto relativi alla gestione del bene, nonché per il risarcimento degli danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni medesime, ivi inclusa la corresponsione del canone, salvo comunque il maggior danno, ed altresì a garanzia delle penali, il Concessionario presta al Concedente cauzione o fidejussione, ai sensi, con le modalità e per gli effetti di cui all'art. 117 d.lgs. 36/2023, nella misura del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, fatte salve le riduzioni previste dal Codice. Resta inteso che la garanzia può essere fornita anche per periodi di tempo inferiori alla durata della Concessione, purché la stessa garanzia sia rinnovata da parte del Concessionario in modo tale che sia garantita la costante copertura per tutta la predetta durata della concessione e fermo restando che il mancato rinnovo della cauzione determinerà la risoluzione del presente Contratto per grave inadempimento del Concessionario.

La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta del Concedente.

La suddetta garanzia dovrà essere prodotta alla sottoscrizione della Concessione. La mancata presentazione degli eventuali rinnovi di tali cauzioni costituisce grave inadempimento contrattuale.

La stessa sarà svincolata nei modi di legge.

Articolo 12 – Cessazione anticipata della concessione

Recesso del Concessionario

Salvo quanto previsto in tema di mancato raggiungimento del riequilibrio economico-finanziario, il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, con comunicazione trasmessa a mezzo PEC, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data in cui il recesso deve aver efficacia.

Recesso del Comune concedente

Salvo quanto previsto in tema di mancato raggiungimento del riequilibrio economico-finanziario, qualora, successivamente alla stipula del contratto di concessione, intervengano modifiche normative o regolamentari, ovvero sorgano questioni e/o circostanze che rendono il presente contratto non più rispondente al pubblico interesse, il Comune di Vecchiano potrà recedere dalla presente concessione, ai sensi dell'art. 190 d.lgs. 36/2023, spettando al concessionario gli indennizzi di cui al comma 4 del medesimo articolo. Il recesso deve essere comunicato con congruo anticipo nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede nelle relazioni contrattuali e di proporzionalità nell'assunzione di provvedimenti limitativi o oblatori.

Risoluzione per inadempimento del Concessionario

Il Concedente, qualora il concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi del presente contratto, potrà avvalersi della facoltà di risoluzione di cui agli artt. 1453 e ss. c.c., previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., comunicata per iscritto a mezzo PEC al Concessionario con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni.

La facoltà di cui sopra potrà essere esercitata nei casi di legge di cui agli articoli 122 e 190 del Codice e nei seguenti casi esemplificativamente elencati:

- a) mancata attivazione/reintegro anche solo di una delle cauzioni e/o di una delle polizze assicurative;
- b) modifica della destinazione d'uso del bene;
- c) svolgimento di attività diverse e/o ulteriori rispetto a quelle consentite e/o senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- d) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali;
- e) violazione degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici (DPR 62/2013);
- f) inosservanza dell'art. 53, comma 16, ter del D.lgs. 165/2001;
- g) applicazione di penali oltre il 10%;
- h) venire meno dei requisiti minimi di affidabilità morale;
- i) in caso di gravi violazioni delle norme contenute nel presente contratto, delle norme di cui al Piano Territoriale del Parco, al Regolamento d'uso del Parco, al Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano, nonché gravi violazioni del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio comunale di Marina di Vecchiano, debitamente accertate e notificate;
- l) grave inosservanza delle prescrizioni igieniche interne e di quelle relative alla sicurezza interna previste dalla vigente normativa;
- m) ogni altro caso che integri il grave inadempimento degli obblighi contrattuali del concessionario.

Quando emerga che il concessionario sia venuto meno ad uno qualsiasi degli obblighi previsti dal Contratto, salvo che il fatto non sia dipeso da forza maggiore, il Comune contesterà al concessionario, per iscritto tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), la violazione degli obblighi contrattuali, invitandolo a opporre le proprie controdeduzioni entro un congruo termine perentorio individuato dal Comune in relazione al caso concreto, comunque, non superiore a 30 giorni.

La risoluzione della concessione opera, inoltre, di diritto, quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura di prevenzione ai sensi del D.lgs. n. 159/2011. La risoluzione opererà di diritto, altresì, nell'ipotesi di mancato e/o ritardato pagamento superiore a 30 (trenta) giorni del canone concessorio.

In caso di risoluzione per inadempimento del Concessionario, il Comune beneficia dell'escussione della cauzione definitiva, fermo restando il diritto al risarcimento di tutti i danni diretti ed indiretti, anche all'immagine, che siano conseguenza dell'inadempimento, nessuno escluso ed eccettuato, con refusione dei maggiori oneri sostenuti eventualmente maturati.

Restano salve, in ogni caso, l'applicazione di sanzioni pecuniarie ed il risarcimento dei danni subiti e subendi dal Comune.

Qualora, a seguito delle citate ipotesi di scioglimento anticipato del presente contratto, sia tuttavia necessario garantire la continuità nella gestione/utilizzo del bene, il Concessionario -su espressa e formale richiesta del Comune- dovrà proseguire nella gestione del bene medesimo alle modalità e condizioni stabilite dal presente atto. Resta salva, in ogni caso, per il Comune la facoltà di procedere in qualsiasi momento alla gestione diretta del bene e/o di interpellare progressivamente, ai sensi dell'art. 124 d.lgs. 36/2023, i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, per stipulare un nuovo contratto per l'affidamento in concessione dell'immobile, se tecnicamente ed economicamente possibile.

Articolo 13 – Polizze assicurative

Il Concessionario ha sottoscritto, con Primaria Compagnia di Assicurazioni, idonea polizza RCT/RCO con massimale unico non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per ciascun sinistro.

Il Concessionario ha stipulato, altresì, idonea Polizza Danni e Incendio che assicura il Rischio Locativo ed il contenuto (arredamento, attrezzature, macchinari), almeno per i danni derivanti da: incendio, scoppio, eventi atmosferici, dolo o colpa di terzi, colpa dell'assicurato, atti vandalici ect. e per le seguenti somme assicurate: Rischio Locativo € + Contenuto €

Copia autentica di tali polizze dovrà essere consegnata, anche a mezzo PEC, all'Amministrazione almeno 10 (dieci) giorni prima della stipula del presente contratto.

Le suddette polizze dovranno essere mantenute e garantire per tutta la durata della concessione; le quietanze di rinnovo dovranno essere consegnate a mezzo PEC al Comune entro e non oltre

15 (quindici) giorni dalle successive scadenze anniversarie, pena la risoluzione del presente contratto.

L'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalle predette polizze non esonera in alcun modo il Concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- l'Amministrazione concedente è sempre tenuta indenne per eventuali danni non coperti o coperti parzialmente dalle polizze assicurative (garanzie escluse/ limiti di indennizzo etc.);

- le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel Contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati o all'Amministrazione concedente.

Articolo 14 – Rendiconto

Per ogni anno finanziario, entro il giorno 30 giugno di ogni anno, il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere al Concedente una relazione dettagliata dell'attività svolta nell'anno solare trascorso e relativa alla avvenuta gestione del bene, con indicazione dei seguenti dati, ed ogni altro dato o informazione che l'Ente intenda richiedere:

- a. rendiconto consuntivo di gestione, revisionato da un professionista abilitato ai sensi della normativa vigente scelto di comune accordo tra le Parti e con costi a carico del Concessionario;

- b. rendicontazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nell'anno precedente e da effettuarsi nell'anno in corso.

La relazione di accompagnamento all'approvazione del bilancio deve indicare le strategie messe in atto dal Concessionario per il contenimento dei costi di gestione del bene.

Articolo 15 – Divieto di sub-concessione

È fatto divieto al Concessionario di cedere o sub-concedere o subappaltare, in tutto o in parte, la presente Concessione.

È concessa, invece, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, la possibilità di sub-concedere e/o sub-appaltare a terzi la gestione di servizi meramente accessori.

Articolo 16 – Responsabilità e Rapporti con i terzi

Il Concedente non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altro che dovessero verificarsi nel corso della gestione/utilizzo/godimento del bene affidato in Concessione. Il Concessionario terrà il Concedente manlevato ed indenne da ogni onere relativo e connesso ad eventuali pretese di terzi.

Il Concessionario assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio o da eventi contemplati dall'art. 2050, cod. civ., dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e/o subappaltatrici e/o sub-concedenti e dei loro dipendenti, nella

gestione del bene inerente il presente Contratto tenendo perciò manlevato ed indenne il Concedente da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata in dipendenza diretta o indiretta dal predetto utilizzo.

Il Concedente rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra Concessionario ed i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

Articolo 17 – Equilibrio economico finanziario - riequilibrio

Il Concessionario dichiara che, nello sviluppo del Piano Economico-Finanziario, sono stati autonomamente considerati i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario, tra i quali si indicano a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- (i) i costi di investimento e gestione;
- (ii) l'importo del canone concessorio;
- (iii) la durata della Concessione.

Le Parti procederanno alla revisione del piano economico-finanziario, ai sensi dell'art. 192 del Codice qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio del Piano Economico-Finanziario, determinata da eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, non imputabili al Concessionario, che determinino un'alterazione significativa dell'equilibrio economico e finanziario. La procedura di revisione è finalizzata al ripristino dell'equilibrio economico-finanziario del contratto.

Rientrano tra i predetti eventi solo le seguenti fattispecie:

- l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidano economicamente sui termini e sulle condizioni della concessione;
- ogni evento o circostanza di forza maggiore;
- le ipotesi di sospensione.

Per forza maggiore si intende ogni evento o circostanza, imprevedibile al momento della presentazione dell'offerta e al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario e idoneo a rendere oggettivamente impossibile ovvero eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni ai sensi del presente Contratto tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente o il Concessionario;
- b) guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- c) esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- d) fenomeni naturali avversi di particolare gravità ed eccezionalità, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, accumuli di neve o ghiaccio;

e) epidemie e contagi;

f) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario o a terzi affidatari dei servizi oggetto del presente Contratto;

Al verificarsi di uno degli eventi suddetti, il Concessionario, al fine di avviare la procedura di revisione del piano economico-finanziario, ne darà comunicazione scritta a mezzo PEC al Concedente, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:

a) piano economico-finanziario in disequilibrio;

b) piano economico-finanziario revisionato;

c) relazione esplicativa del piano economico-finanziario revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto la richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;

d) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nella presente Convenzione di quanto previsto nel piano economico-finanziario revisionato.

Le parti convengono sin d'ora che tra le misure di revisione adottabili possa rientrare anche l'attribuzione di un ulteriore periodo di gestione in favore del Concessionario.

Qualora entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra non sia raggiunto un accordo tra le Parti in merito alle condizioni di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario ovvero il Concedente potranno recedere dalla concessione, previa redazione di apposito verbale nei successivi 60 giorni alla dichiarazione di recesso, al fine di quantificare gli importi dovuti per la gestione del bene.

La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo al Concessionario.

Articolo 18 – Oneri del Concedente

L'Ente mette a disposizione del concessionario il Piano Territoriale del Parco, il Regolamento d'uso del Parco, il Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano, nonché il Regolamento comunale per la gestione del patrimonio comunale di Marina di Vecchiano, impegnandosi, altresì, a comunicare al Concessionario l'adozione di eventuali modifiche ai citati atti che possano incidere sull'esecuzione del servizio.

Articolo 19 – Spese ed oneri

Spese ed oneri fiscali, relativi al presente Contratto e/o consequenziali, sono a totale carico del Concessionario, salvo quanto eventualmente diversamente previsto nel presente Contratto. Le spese di registrazione sono calcolate sul canone sessennale di concessione offerto pari a €_____.

Articolo 20 – Tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3, legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i., dandosi atto che, nel caso di inadempimento, il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456, cod. civ.

Articolo 21 – Modifiche della concessione

La concessione può essere modificata senza una nuova procedura di aggiudicazione nei casi previsti dall'art. 189 d.lgs. 36/2023.

Articolo 22 – Controversie

Per tutte le controversie che dovessero nascere tra il Concedente e il Concessionario sarà competente in via esclusiva il Foro di Pisa per quanto di competenza.

Articolo 23 – Riferimento alle Leggi

Il Concessionario è obbligato ad osservare e far osservare tutte le norme contenute nel presente Contratto, nonché tutte le disposizioni legislative e regolamentari applicabili. Per quanto non previsto nel presente Contratto si fa riferimento, in quanto applicabili, ai principi di cui al d.lgs. 36/2023, alla L. 392/1978, alle disposizioni del Codice civile ed alle ulteriori disposizioni normative (Es. “Codice del Commercio” “Norme per il governo del territorio” regionali), anche regolamentari (Es. Regolamento per la gestione del patrimonio comunale di Marina di Vecchiano), vigenti in materia.

Articolo 24 – Trattamento dati personali

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali ed alla libera circolazione degli stessi, nonché ai sensi del d.lgs. 136/2003 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss. mm. e ii.

Il trattamento dei dati necessari alla esecuzione della presente concessione, in ottemperanza agli obblighi di legge, sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza e verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato mediante strumenti informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli.

ALLEGATI