

# COMUNE DI CAPENA

## PROVINCIA DI ROMA

### CONTRATTO DI CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE "LEPRIGNANO PREVIA REALIZZAZIONE DI ULTERIORI LAVORI DI AMPLIAMENTO IMPIANTI SPORTIVI (EX ART. 144 D.Lgs. n. 163/06)

#### SCHEMA DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2009 addì ..... del mese di ..... in Capena, nella sede municipale, avanti a me..... Segretario del Comune di Capena, autorizzato a rogare gli atti nei quali il Comune è parte, senza la presenza di testimoni, cui le intervenute parti, me consenziente, hanno concordemente rinunciato, si sono presentati e personalmente costituiti:

a) ....., nato a ..... il....., non in proprio ma quale ..... del Comune di Capena, e per tanto esclusivamente per conto e nell'interesse del Comune stesso che rappresenta, in esecuzione della Delib. n°...../ GM del. .... esecutiva;

b) ....., nato a ..... il ....., non in proprio ma quale legale rappresentante della società ..... con sede in .....via ..... P. I.VA. .... come risulta dal certificato ..... che si conservano in atti.

Contraenti della cui identità personale e veste rappresentativa, io Segretario Generale del Comune di Capena sono certo.

Premesso che con determinazione dell'Ufficio ..... n°.....è stata aggiudicata la Concessione di Costruzione e Gestione del Centro Sportivo "Leprignano" alla Società ..... con sede in ..... via ..... n. ...., a seguito dell'esperimento della gara aperta ai sensi degli artt. 143 e seguenti del D.Lgs. n. 163/06 e successive modifiche e integrazioni conclusasi in data .....

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

#### Articolo I. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Capena, come sopra rappresentato, affida la Concessione di Costruzione e Gestione di Centro Sportivo "Leprignano" alla società ..... rappresentata da ....., in qualità di, che accetta e si obbliga a:

a) Predisporre la progettazione definitiva-esecutiva entro 90 giorni dalla comunicazione di conferma dell'aggiudicazione, in conformità alle leggi vigenti e sulla base dello Studio di fattibilità già approvato con Delibera di Giunta comunale n° 94 del 25.07.2008.

- b) Eseguire, a propria cura e spese con la formula “chiavi in mano”, i lavori previsti dal progetto esecutivo entro..... giorni dalla consegna dell’area e dopo l’approvazione dei progetti da parte di tutti gli enti preposti.
- c) Gestire funzionalmente ed economicamente l’intero impianto, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione di quanto previsto in seguito per lo Stadio “Leprignano” al successivo punto e);
- d) Finanziare economicamente la Concessione;
- e) In relazione allo Stadio “Leprignano” meglio individuato nell’allegato:
- il concessionario dovrà accollarsi la gestione a partire dalla data di stipula della presente Convenzione, garantendo comunque la fruibilità dello stesso a prescindere dai lavori da realizzare nel resto dell’area;
  - il concessionario dovrà garantirne l’utilizzo gratuito unitamente, ai servizi annessi, per un numero minimo di ore 32 settimanali alla Polisportiva comunale;
  - il concessionario dovrà garantirne l’utilizzo gratuito, unitamente ai servizi annessi, per un numero massimo di due manifestazioni all’Istituto Comprensivo locale;
  - il concessionario dovrà garantirne l’utilizzo gratuito per lo svolgimento di un numero massimo di sei manifestazioni sportivo e/o culturali organizzate o patrocinate dal Comune di Capena, salvo ulteriori necessità da concordare;
  - gli utilizzi gratuiti alla Polisportiva comunale, all’Istituto comprensivo locale, nonché per le manifestazioni sportivo e/o culturali organizzate o patrocinate dal Comune di Capena, dovranno essere inserite in un calendario approvato stagionalmente dal Comune stesso;
  - il concedente si accolla l’onere della manutenzione straordinaria, nonché delle spese relative all’energia elettrica e al riscaldamento predisponendo all’uopo contatori separati;
  - il concedente si riserva la facoltà di realizzare ulteriori lavori integrativi e di miglioramento dello Stadio stesso.
- 
- L’area su cui si prevede l’ampliamento del Centro Sportivo comunale si trova in Capena, via Provinciale Capena - Bivio, della superficie indicata ed individuata nello studio di fattibilità allegato. Parte dell’area risulta occupata dallo Stadio “Leprignano”.

## Articolo II. DURATA DELLA CONCESSIONE E DIRITTO DI SUPERFICIE

Per consentire l’ampliamento del Centro sportivo di cui al precedente art. 1 il Comune di Capena si obbliga a cedere in diritto di superficie l’area ubicata in via Provinciale Capena- Bivio identificata catastralmente con i mappali 523-526-529-531-533-536-104-105-99-288-511-95 – fg 11.

Il diritto di superficie e la gestione dell’impianto vengono concessi dal Comune di Capena per anni \_\_\_\_ a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione e del relativo contratto di costituzione del diritto nonché del conseguente verbale di consegna dell’impianto.

La consegna dell’area deve avvenire mediante apposito verbale che dovrà essere redatto in contraddittorio tra le due parti e da entrambe sottoscritto.

Per la realizzazione dell’opera sono fissati i seguenti termini:

- termine per la richiesta della concessione edilizia, entro 60 giorni dalla data della presente convenzione, compatibilmente con l’ottenimento dei pareri e nulla osta previsti dalle vigenti norme di Legge in riferimento all’intervento in oggetto;
- rilascio del permesso a costruire da parte dell’Amministrazione concedente, nei termini di Legge e comunque non oltre 60 giorni dall’inoltro della richiesta;

Tale permesso sarà rilasciato in forma gratuita, a norma dell’art. 9 lettera f) della Legge 10/1977.

- termine per l’inizio dei lavori, da sancire attraverso apposito verbale: entro 60 giorni dal rilascio del permesso a costruire;

-termine per la fine dei lavori: \_\_\_\_\_ giorni dall'inizio.

I termini predetti saranno prorogati dall'Organo comunale competente su richiesta del concessionario per comprovati motivi; eventuali ritardi nella progettazione, esecuzione, collaudo dei lavori per cause non imputabili al Concessionario, comporteranno la proroga dei termini previsti mediante specifico atto e la conseguente esenzione da ogni responsabilità e penalità del Concessionario. Ricorrendone i presupposti, la proroga dovrà comunque essere oggetto di richiesta da parte del Concessionario.

Alla scadenza del termine fissato per la durata della Concessione, il Centro Sportivo realizzato dal Concessionario, con i relativi impianti ed accessori, compresi gli arredi, passerà nella piena ed esclusiva proprietà del Comune di Capena.

Qualora, alla scadenza del termine predetto, l'Amministrazione comunale decidesse di affidare la gestione della centro sportivo a terzi, il Concessionario avrà diritto di prelazione nella gestione.

### Articolo III. DIRITTI DEL CONCESSIONARIO E MODALITA' DI GESTIONE

Al Concessionario è riconosciuto, quale corrispettivo, il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'intero complesso immobiliare, per tutta la durata della Concessione, facendo propri i proventi della gestione stessa.

La gestione dovrà essere effettuata sulla base di un apposito piano economico finanziario e piano di gestione allegati al presente contratto.

### Articolo IV. FINANZIAMENTO DELLA SPESA

Il Concessionario si impegna a reperire il finanziamento della somma indicata nel progetto definitivo comprensiva di I.V.A. e oneri progettuali, occorrente per la realizzazione del completamento del Centro Sportivo.

Ogni eventuale maggiore spesa rispetto a quella oggetto della presente convenzione, derivante da maggiori costi di costruzione o gestione non potrà in nessun modo incidere sui rapporti contrattuali definiti con la presente.

### Articolo V. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si obbliga a favore del Comune di Capena :

a) a proprie cure e spese redigere il progetto definitivo-esecutivo del Centro Sportivo, di cui al precedente art. 1 lettera a), nonché all'acquisizione dei necessari nullaosta;

b) ad iniziare i lavori entro e non oltre 60 giorni dal rilascio del permesso a costruire;

c) all'esecuzione, a perfetta regola d'arte, di tutti i lavori in conformità a progetto esecutivo di cui all'art. 1, lettera a) ;

d) ad effettuare la direzione lavori con l'obbligo di tenuta della contabilità secondo le norme vigenti in materia di opere pubbliche;

e) a sostenere le spese di collaudo e per la direzione lavori. Il collaudatore in corso d'opera sarà nominato dall'Amministrazione Comunale. Le visite di collaudo in corso d'opera saranno concordate direttamente tra il Direttore dei Lavori ed il collaudatore; al termine dei lavori sarà

redatto certificato di collaudo provvisorio ed il certificato di collaudo finale sarà redatto entro e non oltre 1 mese dalla data di ultimazione lavori da comunicare con raccomandata A.R.;

f) ad eseguire durante tutto il periodo della concessione tutte le opere di manutenzione, ordinarie e straordinarie, necessarie per assicurare l'ottimale stato e funzionalità del complesso immobiliare per lo scopo a cui è destinato, oltre alle pulizie, fatto salvo quanto previsto per lo Stadio Leprignano dall'art. 1 della presente Convenzione;

g) a nominare, prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa, un referente generale previa acquisizione del gradimento dell'Amministrazione Comunale; in caso di cambiamento del referente nel corso della gestione questo dovrà essere comunicato tempestivamente all'Amministrazione e dovrà esprimere il proprio gradimento;

h) ad iniziare la gestione dell'intero complesso entro 2 mesi dal collaudo definitivo dell'opera;

i) a garantire tutte le condizioni di sicurezza ed igienicità necessarie per gestire correttamente l'impianto sportivo.

Rivestendo gli impianti oggetto della concessione carattere di pubblico interesse, il concessionario si obbliga a:

- proporre e concordare con l'Amministrazione comunale il calendario annuale di apertura degli impianti ed il calendario di apertura al pubblico;

- determinare le tariffe annuali di ingresso al pubblico e di utilizzo degli spazi;

Il concessionario dovrà pertanto effettuare anche la gestione e la manutenzione ordinaria dello Stadio Leprignano, di quant'altro realizzato dall'Amministrazione comunale nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto dal medesimo concessionario realizzato e delle aree scoperte, curando che, sino alla scadenza della concessione, gli stessi siano mantenuti in adeguata efficienza.

Il Comune potrà in ogni momento, tramite i propri uffici competenti, verificare lo stato di efficienza e manutenzione degli impianti e disporre affinché, in caso di comprovata e persistente negligenza, si provveda in merito; in caso di persistente inadempienza da parte del concessionario, il Comune potrà, previa costituzione in mora, provvedere autonomamente agli interventi di manutenzione, addebitando la relativa spesa al concessionario stesso.

In particolare il concessionario dovrà:

- predisporre un regolamento sulle norme di comportamento dell'utenza che verrà concordato con l'Amministrazione comunale;

- rispettare la normativa vigente in materia di gestione degli impianti sportivi pubblici;

- mantenere la custodia, l'efficienza e la pulizia degli impianti, locali annessi ed area di pertinenza;

- provvedere all'ordinaria manutenzione della struttura, area di pertinenza, impianti ed attrezzature mantenendo gli stessi a norma di Legge;

- provvedere alla stipula di adeguate polizze assicurative a copertura del rischio di responsabilità civile verso terzi nonché polizza "all-risk", così come specificato nel successivo art. X;

- provvedere alla stipula di polizza fidejussoria a garanzia della continuità della gestione a favore del Comune, per coprire eventuali diseconomie o danni causati dalla interruzione del rapporto di concessione per causa del concessionario così come specificato nel successivo art. X, pari al 10% del costo annuo di gestione indicato in sede di offerta da aggiornarsi secondo i bilanci annuali di gestione;

-assumere a proprio carico, con utenze ad essa intestate, i consumi di energia elettrica, gas, acqua per il funzionamento degli impianti e per la fruibilità dei locali annessi, fatto salvo quanto previsto al precedente art. I e al successivo art. XII;

-svolgere la più intensa opera di promozione dell'attività dell'impianto sportivo avendo riguardo alle esigenze delle diverse fasce di età, dalla prima infanzia agli anziani, ed alle attività paramediche per portatori di handicaps, in modo da conseguire il massimo utilizzo e rendimento sociale dell'impianto;

- mettere a disposizione la struttura, secondo modalità e condizioni economiche concordate con l'Amministrazione concedente, nonché per l'effettuazione di competizioni facenti parte del calendario ufficiale della F.I.G.C. o per manifestazioni organizzate da Enti di promozione delle discipline sportivi ivi praticabili.

#### Articolo VI. TARIFFE E UTILIZZO RISERVATO AL COMUNE

Alla fine di ogni anno il concessionario presenterà all'Amministrazione comunale rendiconto delle risultanze economiche della gestione anche ai fini di un eventuale riesame delle complessive condizioni della presente convenzione. Il gestore dovrà altresì fornire informazioni sul numero delle utenze, fasce, provenienza, modo di utilizzo con cadenza almeno semestrale.

Il concessionario, secondo quanto previsto dall'art. 1, si impegna a mettere a disposizione lo Stadio Leprignano per l'effettuazione di attività di avviamento al gioco del calcio o per lo svolgimento di saggi di fine anno a favore di:

- alunni delle scuole materne, elementari e medie;
- Polisportiva comunale
- società od associazioni locali senza fine di lucro, per manifestazioni patrocinate dal Comune;
- Comune.

Orari e modalità operative per l'attuazione di quanto sopra evidenziato saranno fissate di comune accordo con il Comune, cui le domande di utilizzo dovranno pervenire. Dovrà inoltre essere assicurata la presenza di un affidatario idoneo ai fini di curare i rapporti con gli utilizzatori.

#### Articolo VII. ONERI DEL COMUNE

Il Comune di Capena si obbliga a rilasciare le necessarie autorizzazioni commerciali inerenti le attività indicate nel Piano economico-finanziario.

L'Amministrazione concedente si impegna e si obbliga a:

-concedere in diritto di superficie per la durata di anni \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a decorrere dalla stipula della presente convenzione, del relativo contratto di costituzione del diritto nonché del conseguente verbale di consegna dell'area e dello Stadio Leprignano.

Tale area dovrà essere consegnata libera da vincoli, servitù ed impegni comunque tali da ostacolare la corretta realizzazione dell'opera e sua utilizzazione, fatto salvo quanto già specificato in ordine alla compresenza iniziale dell'attuale Stadio Leprignano e dei lavori di completamento dello stesso che l'Amministrazione ha in programma;

-consentire l'iscrizione di ipoteca sul diritto di superficie per l'ottenimento di finanziamenti delle opere da realizzarsi sul terreno stesso;

-concedere in uso gratuito lo Stadio Leprignano, con attrezzature ed aree di pertinenza affinché il concessionario ne assuma la gestione, redigendone relativo inventario;

-rimborsare al concessionario, alla scadenza della concessione, in mancanza di suo rinnovo, l'importo delle spese di miglioria non ancora ammortizzate, solo se preventivamente autorizzate e concordate dall'Amministrazione comunale;

A tal fine faranno fede le scritture contabili del concessionario. Negli ultimi 4 anni della concessione le opere potranno essere assunte in carico direttamente dall'Amministrazione comunale;

-consentire al concessionario la raccolta della pubblicità e sponsorizzazioni attinenti la gestione dell'impianto, nelle varie forme consentite dalla legislazione vigente, i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza del concessionario stesso;

-il concedente si obbliga ad assumere tempestivamente, per quanto di sua competenza, tutti i provvedimenti e le iniziative atte ad accelerare le procedure amministrative preliminari alla realizzazione delle opere, ed a consentire l'esercizio e la messa in funzione dell'impianto nei termini previsti dalla presente convenzione. Il concedente adotterà entro i termini previsti dall'art. II, e comunque in tempo utile al fine di consentire la puntuale esecuzione di tutto quanto previsto nella presente convenzione, gli atti ed i provvedimenti di sua competenza che consentano al concessionario di adempiere puntualmente agli obblighi assunti al presente atto;

-il concedente si impegna a fornire al concessionario ogni utile forma di collaborazione degli uffici comunali nei tempi e secondo le modalità di volta in volta richieste e concordate con il concessionario ai fini della migliore esecuzione della presente convenzione;

-in caso di proposta di variazione delle tariffe ai sensi del presente atto è fatto altresì obbligo al concedente di provvedere alla valutazione della sua congruità nel termine di 60 giorni o di contestare le relative richieste nello stesso termine, onde determinare, in accordo con il concessionario, l'entità entro e non oltre 30 giorni da tale contestazione;

-il concedente fornirà tempestivamente al concessionario tutte le informazioni ed indicazioni tecniche di cui disponga per una migliore esecuzione dell'opera ed una più efficace ed economica gestione del servizio;

-in ogni caso di ritardo nell'emanazione o rilascio o comunicazione al concessionario di atti, provvedimenti o documenti previsti negli accordi sopra menzionati o in convenzione rispetto ai termini previsti, il concessionario avrà diritto ad una proroga dei termini di realizzazione delle opere – o parti d'opera – e di conseguenza, della successiva gestione, uguali a tali ritardi. La proroga per i motivi indicati dovrà essere richiesta entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento che possa giustificarla, diversamente decadrà il diritto di proroga. In ogni caso la proroga potrà essere richiesta esclusivamente se il ritardo è imputabile al concedente.

#### Articolo VIII. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Eventuali varianti nel corso dei lavori, sempre chè ammissibili ai sensi della normativa sui lavori pubblici vigenti, sono subordinate all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Le varianti restano, comunque, totalmente a carico del concessionario.

Sarà pure possibile per il concessionario edificare, a proprie spese ed a pari condizioni, fatte salve le compatibilità urbanistiche, architettoniche ed ambientali e l'autorizzazione dell'Amministrazione

Comunale, nuovi impianti sportivi sull'area assegnata , senza che questo comporti modifiche alla concessione in oggetto.

#### Articolo IX. GARANZIE PER I LAVORI E GESTIONE

Il concessionario, o suoi aventi causa, si impegna a stipulare una polizza per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori che dovrà avere un massimale pari a Euro 1.000.000,00.

Il concessionario produce prima dell'inizio dei lavori e per la durata degli stessi, quale cauzione definitiva ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. n. 163/06, fideiussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria pari al 10% dell'importo complessivo dei lavori, valida fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Il concessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a stipulare dopo l'ultimazione dei lavori e prima dell'inizio della gestione le seguenti polizze:

a) sull'intero Centro sportivo Leprignano per danni di incendio e di forza maggiore per un massimale pari al valore di tutti gli immobili presenti, rivalutato annualmente;

b) responsabilità civile nei confronti di terzi ( tipo all risk) durante tutto il periodo della gestione per danni fino ad Euro 2.000.000,00.;

c) idonea garanzia fidejussoria per tutta la durata della gestione pari al 10% del costo annuo di gestione indicato in sede di offerta da aggiornarsi secondo i bilanci annuali di gestione.

#### Articolo X. PENALI

1. Per la violazione degli obblighi relativi all'adeguamento degli impianti e delle strutture alla sopravvenuta normativa ed alle disposizioni impartite dalle competenti autorità in materia di igiene e sicurezza verrà applicata una penale da EURO 1.000,00 a EURO 10.000,00;

2. Per la mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative di cui all'art. X ,verrà applicata una penale di EURO 200,00;

3. Per la violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e in genere di conservazione delle strutture e degli arredi,verrà applicata una penale da EURO 1.000,00 a EURO 10.000,00;

4. Per le mancate modifiche al progetto esecutivo richieste dall'amministrazione in sede di aggiudicazione dell'appalto, verrà applicata una penale da EURO 5.000,00 a EURO 25.000,00, fatti salvi ulteriori provvedimenti previsti dal contratto;

5. Per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non previsti nel precedente elenco verrà applicata una penale da EURO 500,00 ad un massimo di EURO 10.000,00;

6. Le penali per le fasi inerenti la progettazione esecutiva, la costruzione della struttura (opere murarie, impianti tecnologici, sistemazione aree di pertinenza) e per l'avvio della gestione sono le seguenti:

- Ritardo nella consegna del progetto esecutivo: per ogni giorno 0,1% dell'importo contrattuale;
- Ritardo nella consegna dei lavori: per ogni giorno 0,1% dell'importo dei lavori;
- Ritardo nell'ultimazione dei lavori: per ogni giorno 0,1% dell'importo contrattuale;
- Ritardo nell'inizio della gestione: per ogni giorno 0,1% dell'importo contrattuale;

Potranno essere concesse proroghe del termine unicamente qualora l'impossibilità di ultimare i lavori entro la scadenza stabilita dipendesse da cause non imputabili all'appaltatore.

La penale trova applicazione anche in caso di ritardo nella ripresa dei lavori seguente un verbale di sospensione e nel rispetto delle soglie temporali intermedie fissate nell'apposito programma dei lavori, in proporzione ai lavori non ancora eseguiti.

Si applicherà inoltre quanto previsto dalla normativa vigente in tema di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale, di liquidazione.

7. Le penali per il mancato rispetto della concessione nella sua parte gestionale saranno le seguenti:

- Mancata applicazione delle norme di sicurezza: da EURO 1.500,00 a EURO 15.000,00
- Violazione alle norme ed agli impegni in ordine ai livelli di standard qualitativo e igienico-sanitario verrà applicata una penale da EURO 1.000,00 a EURO 3.000,00;

Qualora le infrazioni si dovessero ripetere nel tempo, previa diffida del Comune, lo stesso potrà decretare la decadenza della concessione. Con la decadenza gli immobili e gli impianti diverranno di proprietà del Comune e verrà riconosciuto al concessionario solo il valore contabile degli immobili e degli impianti (al netto degli ammortamenti effettuati fino alla data della rescissione) depurato del 15% a titolo di penale.

Le penali applicate da parte del concedente al concessionario per le motivazioni sopraesposte sono inappellabili.

#### Articolo XI. FALLIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO - RISCATTO

Per le ipotesi di fallimento o inadempimento dovute a fatto del concedente o del concessionario o per le ipotesi di revoca per la concessione per motivi di pubblico interesse, si applicherà la normativa vigente al momento

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di riscatto di cui all'art.24 del T.U. 15.10.1925 n. 2578. L'indennità dovuta alla Concessionaria sarà stabilita in tal caso con il procedimento e nel rispetto dei criteri indicati nei commi 4° e 5° del citato art. 24. Il relativo pagamento avrà luogo, a norma di legge, contestualmente alla consegna delle attrezzature ed impianti.

In ogni caso il riscatto non potrà essere esercitato prima che siano trascorsi 10 anni dalla data di inizio della concessione.

Il concessionario che abbia subito, per qualunque causa, il riscatto anticipato della concessione, ha diritto ad un pieno indennizzo, che tenga conto del lucro cessante nonché del danno emergente, sia in linea di costruzione che in linea di gestione. Il valore dell'indennizzo è calcolato come sopra riportato, salvaguardando il diritto del concessionario al pagamento da parte del concedente di una indennità di risoluzione del rapporto concessorio che ricomprenda i costi, oneri e spese dell'investimento sostenuto dal concessionario stesso, nonché l'attualizzazione degli utili d'impresa futuri, ancorché non realizzati. Tale indennizzo sarà applicato anche ad ogni ipotesi di risoluzione e/o revoca della concessione per cause non imputabili al concessionario.

Il Concessionario avrà diritto alla ritenzione e la consegna degli impianti avverrà solo dopo totale pagamento dell'indennizzo.

Ove eserciti il proprio diritto di ritenzione, il concessionario dovrà assicurare l'efficiente e regolare prosecuzione del servizio.

Qualora allo scadere del presente contratto non siano state completate le formalità relative al nuovo appalto e conseguente affidamento del servizio, la Ditta Aggiudicataria dovrà garantirne l'espletamento fino alla data di assunzione del servizio da parte della Ditta subentrante. Durante tale periodo di servizio rimangono ferme tutte le condizioni stabilite nel contratto e nel relativo capitolato.

#### Articolo XII. VARIAZIONI CONTRATTUALI

I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, sono indicati nel piano economico-finanziario allegato al presente contratto, che ne costituisce parte integrante.

Le variazioni apportate dal concedente a detti presupposti o condizioni di base, nonché norme legislative e regolamenti che stabiliscono nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella Concessione o mutamenti della realtà sia socio economica che del bacino d'utenza locale, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione ad attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della Concessione, ed in mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dalla Concessione.

Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultassero favorevoli al concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a vantaggio del concedente

### Articolo XIII. FORZA MAGGIORE

1. Sono considerate cause di forza maggiore, tali da giustificare ritardi o da consentire conseguenti proroghe dei termini previsti dalla presente convenzione, i seguenti eventi:

- a) guerra, sommosse, invasioni, rivoluzioni e guerre civili, attentati;
- b) tumulti ed occupazioni delle aree su cui realizzare gli impianti, o altri eventi non imputabili al concessionario o alla sua organizzazione, tali da impedire le normali attività realizzative o di gestione;
- c) scioperi di categoria su base nazionale o regionale, sabotaggi o atti scioperanti, anche a carattere ecologico, conflitti fra lavoratori organizzati;
- d) indisponibilità delle aree destinate alla realizzazione dell'impianto per cause non imputabili al concessionario, impossibilità di disporre dei servizi e utilities necessarie alla realizzazione e gestione dell'impianto, nonché a fatti imprevisi non riferibili al concessionario che determinino la mancata attivazione, ovvero l'impossibilità di funzionamento dell'organismo preposto al controllo dell'esecuzione della convenzione, ovvero ad altri fatti comunque non riferibili alla responsabilità del concessionario, che impediscano l'adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione a carico del concessionario stesso;
- e) indisponibilità delle fonti energetiche utilizzate dall'impianto;
- f) espropriazioni, confische o demolizioni, ordinate dalla autorità governative civili o militari, sequestri di proprietà non dipendenti da comportamenti del concessionario;
- g) catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni, gravi incendi a mezzi e vie di comunicazione e trasporto non imputabili al concessionario;
- h) ritrovamenti archeologici;
- i) nuove norme in materia urbanistico-paesaggistica, architettonica, igienico-sanitaria che comportino obbligatoriamente rilevanti revisioni progettuali ad opere o sezioni di opere già realizzate;

2. il concessionario ha l'onere di comunicare senza ritardo al concedente in persona del Sindaco pro-tempore l'avverarsi di eventuali situazioni di forza maggiore, dandone una sommaria descrizione, nonché di dare notizia ai medesimi della data di cessazione di tali eventi e della situazione occorsa;

3. Qualora gli effetti della cause di forza maggiore si protraggano per più di 180 giorni, il concessionario avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di risolvere unilateralmente la presente convenzione. In caso di esercizio di tale facoltà di risoluzione della convenzione, nelle ipotesi di cui ai punti b/c/d/e/f, il concessionario avrà diritto al riconoscimento di quanto previsto per l'ipotesi di riscatto secondo quanto stabilito all'art. XI. Nelle ipotesi di cui ai rimanenti punti, il concessionario

avrà diritto al riconoscimento di un equo indennizzo anche con riferimento a eventuali coperture assicurative;

4. Qualora il concessionario, decorso il termine di 30 giorni dal termine di cui sopra, non si avvalga della facoltà di risoluzione anticipata sopra menzionata, il corrispettivo della presente concessione sarà automaticamente adeguato con le modalità di cui all'art. XV (sospensioni incolpevoli).

#### Articolo XIV. SOSPENSIONI INCOLPEVOLI PER IL CONCESSIONARIO - PROROGHE

In caso di sospensione delle attività connesse alla realizzazione o gestione delle opere oggetto di concessione, protrattasi per un periodo superiore a 180 giorni complessivi dall'inizio di tale sospensione, o comunque cumulati in corso di concessione, salvo che il fatto sia imputabile alla responsabilità del concessionario, il concessionario avrà diritto di recedere anticipatamente alla concessione, ed il concedente il corrispondente obbligo di riscattare anticipatamente le opere sin lì realizzate, anche prima che siano trascorsi i termini contrattuali minimi di decorrenza della presente convenzione, previa corresponsione di quanto contrattualmente previsto in caso di riscatto.

In tutti i casi di sospensione disciplinati dal presente articolo, qualora, decorso il termine di 210 giorni di sospensione, il concessionario non abbia ancora esercitato il suddetto diritto, la durata della concessione si intenderà prorogata dalla ripresa delle prestazioni oggetto del presente atto, di un periodo pari a quello totale della menzionata sospensione; Tale proroga deve essere richiesta, adducendo le relative motivazioni, ed approvata dal Concedente.

#### Articolo XV. SOSPENSIONI COLPEVOLI – INTERRUZIONE DEI LAVORI O DEL SERVIZIO

Sia in fase di realizzazione dell'impianto, e di costruzione delle relative opere, sia dopo l'ultimazione delle stesse e/o successivamente alla messa a regime dell'impianto, così come durante la gestione dello stesso, in ogni caso di arbitraria e colpevole sospensione dell'attività del concessionario, la Pubblica Amministrazione concedente potrà sostituirsi al concessionario, pur in costanza di concessione, e fatto salvo l'obbligo del concessionario stesso di riprendere al più presto e regolarmente la propria attività.

A fronte dell'arbitraria sospensione intervenuta, fino ad un massimo di 60 giorni consecutivi, decorsi i quali si avrà vera e propria interruzione del servizio.

Decorsi complessivamente 90 giorni di interruzione delle attività date in concessione, potrà essere dichiarata la immediata decadenza della concessione stessa, senza che alcuna eccezione possa essere opposta al concedente, fatto salvo il diritto del concessionario alle indennità previste dalla normativa.

I casi di sospensione arbitraria e colpevole, così come quelli di interruzione, verranno certificati con apposito verbale del concedente, formulato in contraddittorio con il concessionario, nel quale saranno indicati la data e la causa della sospensione, e le eventuali giustificazioni addotte dal concessionario, nonché in caso di sospensione, il suo formale impegno a riprendere al più presto la propria regolare attività, ovvero i dati relativi all'interruzione maturata ai fini dell'eventuale dichiarazione di decadenza della concessione.

#### Articolo XVI. VERIFICA IMMOBILI DA RESTITUIRE – PULIZIA ED IGIENE

Gli impianti e le attrezzature consegnate sono descritti nell'allegata ricognizione sullo stato di fatto. Alla scadenza della concessione quanto realizzato dal Concessionario dovrà essere consegnato in perfetta efficienza, rimanendo a carico del Concessionario ogni onere per riparazioni, qualora, in sede di verifica finale per attestazione di regolare esecuzione o durante l'esercizio, si riscontrassero

difetti o rotture determinati da qualsiasi causa. Analogamente dovrà verificarsi per lo Stadio Leprignano e per quant'altro realizzato dall'Amministrazione, fermo restando che in relazione a questi ultimi la manutenzione straordinaria (la cui necessità dovrà essere prontamente segnalata dal Concessionario) rimane a carico del Concedente. Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria siano dovuti ad incuria da parte del Concessionario, i relativi oneri saranno a questo imputati.

Il Concessionario è tenuto a prestare la propria completa collaborazione per soddisfare le richieste dell'Amministrazione

La trasformazione degli impianti e delle apparecchiature sarà effettuata senza sospensioni nell'erogazione del servizio.

Dovrà essere garantita pulizia ed igiene degli impianti. Comunque le condizioni ambientali ed igienico sanitarie dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia;

Devono essere rispettate inoltre le prescrizioni ASL, VVF, nonché quelle previste dal Regolamento di igiene tipo.

## Articolo XVII. VERIFICA FINALE DELLA REGOLARITA' DELLA PRESTAZIONE – ATTESTATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Tutti i lavori realizzati e le prestazioni svolte dovranno corrispondere ai requisiti stabiliti dalla Convenzione. A tal fine, a conclusione della prestazione, verrà accertata la regolarità della stessa da parte del Responsabile dell'area tecnica o suo delegato, con emissione di apposito verbale.

L'accertamento verrà effettuato entro 90 giorni consecutivi dalla conclusione.

Alle operazioni di accertamento è ammessa la partecipazione degli incaricati del Concessionario

Il Concessionario ha l'obbligo di ritirare o di sostituire quanto non accettato in sede di accertamento della regolare esecuzione.

Il regolare accertamento non esonera comunque la ditta da responsabilità per eventuali difetti o vizi, che non siano emersi in tale sede, ma siano successivamente accertati.

Sono a carico della ditta tutti i rischi di danno in attesa dell'accertamento, ad eccezione dei danni imputabili al Comune.

Allegati/ piano economico finanziario di massima - schema

### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

#### Principi, criteri e metodologia

Il modello economico finanziario applicato consiste nel valutare la redditività della gestione dell'investimento e si sostanzia nella costruzione e nello sviluppo del cash flow atteso in un periodo di tempo coincidente con la vita economica del progetto. Per stabilire se il progetto è conveniente, occorre determinare il suo flusso di cassa netto come differenza delle entrate e delle uscite collegate.

L'obiettivo è quello di definire un unico indice rappresentativo della capacità del progetto di generare utili. Tale indice è il Valore Attuale Netto, inteso come somma algebrica del cash flow annuale attualizzato.

Oltre a quanto sopra viene valutato il Conto Economico che consente di valutare il risultato netto della gestione.

In sede di offerta il piano dovrà essere completato dagli ulteriori elementi eventualmente introdotti a titolo integrativo mediante variante al progetto.

## Definizione degli elementi economico finanziari

Si riportano di seguito gli elementi finanziari utilizzati nella redazione del piano economico finanziario.

### Definizione dell'investimento

Importo dei lavori € 826.000,00

ammontare dell'investimento: € \_\_\_\_\_

quota annuale di ammortamento € \_\_\_\_\_

importo annuale delle manutenzioni straordinarie € \_\_\_\_\_

importo annuale delle manutenzioni ordinarie € \_\_\_\_\_

Gli importi indicati, nonché la loro scansione temporale, sono da considerarsi puramente indicativi e non vincolanti. Sarà però obbligo del concorrente indicare nella propria offerta le modalità che lo stesso intende attuare per garantire il perfetto funzionamento e la conservazione del valore dell'impianto.

Definizione dei costi di gestione Costo annuo a regime € \_\_\_\_\_

Definizione dei ricavi

Ricavo annuo a regime € \_\_\_\_\_

All'atto di stipula della Convenzione tale allegato andrà integralmente sostituito con il Piano Economico Finanziario proposto dal Concessionario in sede di gara.