

SCHEMA DI CONTRATTO

TRA

Il Comune di Macerata e l'Università di Macerata, in persona di, domiciliato per la carica presso, munito dei necessari poteri ai sensi di, nel prosieguo più brevemente **Concedente**

E

la Società, con sede in - ViaN., in persona di, munito dei necessari poteri ai sensi di, nel prosieguo più brevemente "Società".

PREMESSO CHE

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. n. 211 del 18 giugno 2007 il Comune di Macerata ha approvato il progetto definitivo dell'intervento relativo ad un complesso natatorio in località Fontescodella, stabilendo di procedere alla sua realizzazione mediante concessione di costruzione e gestione ai sensi dell'art.143 D.lgs.n.163/2006;
- Che la proposta di cui sopra è stata sottoposta al C.C. che con deliberazione n. 60 del 28 GIUGNO 2007 si è espresso favorevolmente in ordine alla realizzazione del complesso natatorio in località Fontescodella attraverso concessione di costruzione e gestione per effetto della quale è stato modificato l'accordo di programma stipulato con l'Università degli Studi di Macerata , approvando il il piano economico-finanziario di massima dell'investimento;
- Con determinazione n..... del si è tra l'altro stabilito di affidare il contratto di cui sopra ai sensi dall'art.144 del D.lgs.n.163/2006, mediante procedura ristretta , utilizzando il criterio selettivo dell'offerta economicamente più vantaggiosa ed approvato lo schema di bando di gara, comprensivo del disciplinare e dei relativi allegati ;

- Con determinazione n..... del è stato approvato l'elenco dei candidati ammessi a presentare offerta secondo le modalità ed i termini di cui alla lettera di invito n..... del
- All'esito dell'espletamento delle formalità richieste ex lege per l'affidamento della concessione, la commissione all'uopo nominata ai sensi dell'art.84 del decreto legislativo 163/2006 ha aggiudicato provvisoriamente il contratto alla società _____;
- Con determinazione n..... del si è provveduto ad aggiudicare definitivamente alla società _____ la suddetta concessione;
- Ai sensi dell'art.143, commi 7e 8, del decreto legislativo 163/2006 e s.m.i, il concessionario ha provveduto ad elaborare un piano economico finanziario di copertura degli investimenti, nel quale sono stati fissati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

Tutto ciò premesso e convenuto si stipula quanto segue:

Titolo I

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 1

Valore delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto con forza di patto tra le Parti.

ART. 2

Affidamento in concessione - Oggetto

Il Comune e l'Università di Macerata affida, ai sensi dell'art. 143 del d.lgs 163/2006, alla Società _____, che accetta, la progettazione esecutiva, la realizzazione e la gestione del centro natatorio sito in _____, secondo le caratteristiche specificate nel progetto/offerta, che si considera parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Con la sottoscrizione del presente atto il Concessionario si impegna a progettare, realizzare

e gestire le opere di cui sopra a propria cura e spese alle condizioni e secondo i termini e le modalità previsti dagli articoli che seguono.

Tutte le opere e gli impianti, fissi o mobili, intesi come parti indispensabili al funzionamento degli impianti fissi, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito ed installato dal Concessionario, diverranno de jure di proprietà indivisa del Comune e dell'Università al termine della concessione.

In tale occasione, il Concessionario trasferirà le opere e gli impianti in buono stato manutentivo e di funzionamento.

Art. 3

Costituzione del diritto di superficie a favore della società

Il Comune e l'Università di Macerata si impegnano, sin d'ora, a costituire fino al termine della concessione diritto di superficie sull'area oggetto di intervento a favore della Società concessionaria, con separato atto che le parti si impegnano a stipulare prima dell'inizio dei lavori.

Rimane inequivocabilmente escluso che il Comune o l'Università si costituiscano terzo datore d'ipoteca o presti garanzie e/o fidejussioni di qualunque natura nei confronti di banche o istituti finanziatori.

E' fatto divieto al concessionario di cedere a terzi a qualunque titolo il diritto di superficie sull'area o le opere realizzate in forza di tale diritto o costituire su di essi diritti di ipoteca. Sono fatti salvi i casi di subentro previsti dagli artt. 156 e 159 del D.Lgs.n.156/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4

Corrispettivo

A fronte degli obblighi assunti con la presente convenzione il Comune e l'Università riconoscono al Concessionario, come corrispettivo dell'investimento:

- a) il diritto di gestire funzionalmente le opere, una volta realizzate;
- b) il diritto ad incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico dell'opera per la durata della concessione;
- c) un prezzo da corrispondersi per un valore pari a _____.Il prezzo verrà

erogato per il 50% in ragione del raggiungimento del 50% dell'importo dei lavori, come dedotto dal PEF, e per il restante 50% a collaudo provvisorio effettuato.

Art. 5

Durata della concessione

La durata della concessione per la progettazione esecutiva, realizzazione e gestione delle opere di cui alla presente convenzione sarà di anni (....) con decorrenza dalla stipula della presente convenzione. La stipulazione del contratto avverrà nei termini previsti dell'art.11 del D.Lgs.n.163/2006 e s.m.i, una volta divenuta efficace, a seguito della verifica positiva del possesso dei prescritti requisiti, l'aggiudicazione definitiva. Si provvederà all'aggiudicazione definitiva una volta adeguato e completato dall'aggiudicatario provvisorio il progetto offerta in relazione alle eventuali indicazioni scaturenti dai pareri da richiedere per legge sullo stesso.

La durata della concessione è così articolata: di progettazione ,di costruzione edi gestione.

Titolo II

Progettazione

ART. 6

Obblighi del concessionario relativamente alla progettazione

Il Concessionario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, gli studi, le indagini, la progettazione esecutiva delle opere, attenendosi alle indicazioni e prescrizioni del progetto definitivo, rispetto al quale potranno essere apportate in fase di sviluppo, d'intesa tra le parti, le modifiche ritenute necessarie. In sede di progettazione esecutiva, il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la costruzione di impianti pubblici di tipo uguale a quello oggetto del presente atto.

Inoltre, il Concessionario dovrà attenersi a quanto stabilito negli elaborati tecnici che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, nonché alle prescrizioni di cui all'art..93 del D.Lgs.n.163/2006 e s.m.i.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto entro il termine di giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del presente atto.

Il progetto esecutivo sarà sottoposto al Concedente, affinché questi provveda alla sua approvazione, previa verifica della conformità dello stesso alla normativa vigente e ai

documenti contrattuali. ai sensi dell'art.112

ART. 7

Obblighi del Concedente nella fase di progettazione

Il Concedente si impegna a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per l'approvazione dei progetti, ivi comprese, a titolo esemplificativo, il rilascio delle autorizzazioni necessarie all'accesso per l'espletamento di indagini e ricerche, la convocazione di conferenze di servizi per l'adozione di atti o provvedimenti per i quali siano necessari intese, nulla osta, pareri ed assensi di amministrazioni diverse, ovvero l'esame contestuale di diversi interessi pubblici.

Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Concedente, anche prima della presentazione del progetto e comunque entro e non oltre i quindici giorni successivi alla sua presentazione, convocherà apposita conferenza di servizi che dovrà pronunciarsi entro i termini di legge decorrenti dalla data della prima convocazione.

Il Concedente qualora ne ricorrano i presupposti tecnici dovrà approvare il progetto presentato entro e non oltre il termine di 20 (venti) giorni dalla sua presentazione, o comunque dovrà esprimere le sue osservazioni in merito entro il predetto termine.

In sede di approvazione dei progetti il Concedente potrà proporre modifiche tecniche, purché i relativi costi siano ricompresi nel costo generale previsto nel quadro economico-finanziario in fase di gara e non diano luogo ad un aumento complessivo della spesa; ai fini della determinazione dei maggiori oneri, non si terrà conto delle modifiche richieste dovute a carenze progettuali.

Il computo dei costi di tali varianti dovrà avvenire secondo i prezzi contrattuali, o in mancanza, secondo quanto stabilito dalla normativa in materia.

Aumenti del costo dell'investimento, a seguito di modifiche progettuali richieste dal Concedente o a seguito dell'approvazione da parte del Concedente (entro 30 giorni dalla presentazione) di varianti significative proposte dal Concessionario, potranno di norma giustificare una revisione del piano economico finanziario ed anche una diversa durata della concessione, ovvero una diversa articolazione delle tariffe.

ART. 8

Penali per ritardi nella progettazione

In caso di ritardo colpevole nella predisposizione del progetto esecutivo rispetto ai termini

stabiliti nella presente convenzione, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,5 per mille delle spese di progettazione e comunque complessivamente non superiore al 10% delle spese stesse, sempreché tale ritardo comporti un corrispondente ritardo sui tempi di entrata in funzione del centro natatorio.

Qualora il progetto esecutivo redatto dal concessionario non sia ritenuto meritevole di approvazione, il contratto è risolto per inadempimento dello stesso.

Titolo III

Esecuzione dei lavori

ART. 9

Consegna delle aree

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo il Concedente, per ragioni di urgenza e qualora non fosse ancora stato stipulato il contratto di trasferimento al concessionario del diritto di superficie sulle aree oggetto dell'intervento, procederà comunque, su richiesta del Concessionario alla consegna delle aree stesse occorrenti per l'esecuzione dei lavori.-

Della consegna delle aree verrà redatto un verbale di consistenza e consegna in contraddittorio.

ART. 10

Termini di esecuzione

Il Concessionario dovrà iniziare i lavori entro -----giorni dalla data di consegna dell'area ed ultimarli entro ___ giorni dall'inizio dei lavori.

I predetti termini potranno essere prorogati dall'Amministrazione concedente in conseguenza a obiettive difficoltà tecnico e/o amministrative incontrate nell'esecuzione dei lavori.

ART. 11

Esecuzione dei lavori

Il Concessionario si impegna ad eseguire tutte le opere e gli impianti necessari e connessi alle opere oggetto della concessione in conformità alla progettazione esecutiva redatta ed

approvata in osservanza della presente convenzione.

Il Concessionario non potrà apportare varianti od addizioni, salvo il preventivo assenso del Concedente.

Nell'affidamento a terzi dei lavori che il Concessionario non intenda eseguire direttamente dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di appalti affidati dai concessionari di lavori pubblici.

Nel corso dei lavori il Concessionario si impegna a contenere il più possibile i disagi per il traffico e a tal fine concorderà preventivamente con l'Amministrazione comunale le misure più idonee.

Il Concessionario e l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e in particolare a redigere i piani di sicurezza di cui all'art.131 del D.Lgs.n.163/2006 e smi.

Il Concessionario assume la qualifica di Responsabile dei lavori.

Sono a carico del Concessionario tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di tutti i servizi (quali, a titolo esemplificativo: acqua, energia elettrica, ecc.), nonché quanto altro necessario per la costruzione delle opere oggetto della presente convenzione.

Sono inoltre a carico del Concessionario i diritti, i compensi e quant'altro debba essere corrisposto ai proprietari di brevetti e licenze che debbano essere utilizzati per la realizzazione delle opere.

Dovranno essere eseguiti a cura e spese del Concessionario tutti gli eventuali ulteriori lavori che nel corso della realizzazione delle opere dovessero rendersi necessari per l'osservanza di nuove disposizioni legislative.

E' altresì a carico del Concessionario la eventuale progettazione ed esecuzione dei lavori per lo spostamento e il ripristino funzionale delle utenze in genere e delle infrastrutture di servizi pubblici, fermo restando, nei limiti di cui sopra, comunque, il rispetto dell'equilibrio economico – finanziario di cui al successivo art. 23.

ART. 12

Obblighi del Concedente nella fase di esecuzione

Il Concedente si impegna a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per consentire al Concessionario la corretta e tempestiva esecuzione delle opere di cui all'art.2 in conformità alle prescrizioni progettuali ed alle pattuizioni della presente convenzione.

Il Concedente sarà dunque tenuto:

- a consegnare le aree nei termini previsti all'art.9;
- a rilasciare i provvedimenti amministrativi relativi all'occupazione degli spazi e delle aree che si rendano necessarie per l'esecuzione dell'opera, nonché tutte le autorizzazioni e licenze, nessuna esclusa, occorrenti per la realizzazione del centro natatorio;
- ad esaminare ed approvare tempestivamente, entro comunque 30 giorni dalla data di presentazione, in assenza di impedimenti tecnici e di legge, le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie in corso d'opera;
- a convocare tempestivamente le conferenze di servizi per l'adozione di atti o provvedimenti per i quali fossero necessari intese, nulla osta, pareri ed assensi di amministrazioni diverse, ovvero l'esame contestuale di diversi interessi pubblici;
- ad effettuare le operazioni di collaudo entro i termini convenuti al successivo art. 16;
- a rilasciare i certificati di agibilità dell'opera e le eventuali licenze d'esercizio della struttura, per quanto di propria competenza, entro trenta giorni dall'intervenuto collaudo favorevole dell'opera.

ART. 13

Penali per ritardi nella esecuzione delle opere

In caso di ritardo colpevole nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini stabiliti all'art. 10 della presente convenzione, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo presunto dei lavori risultante dal piano economico-finanziario, e comunque complessivamente non superiore al 10% dello stesso importo.

ART. 14

Direzione Lavori e Vigilanza

Le opere saranno eseguite sotto la Direzione di un tecnico abilitato, designato e remunerato dal Concessionario, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concedente prima dell'inizio dei lavori. Tale tecnico potrà essere sostituito con altro soggetto in possesso di adeguata competenza anche in corso di esecuzione, purché la sostituzione venga preventivamente comunicata al Concedente. Il Direttore dei Lavori eserciterà i compiti e le funzioni previste dagli artt.123 e segg. del D.P.R. 554/99, impartendo gli ordini e le

direttive occorrenti al fine di realizzare l'opera a regola d'arte ed in conformità ai progetti ed alle prescrizioni contrattuali.

Il Concessionario dovrà altresì nominare a sue spese, dandone preventiva comunicazione al Concedente prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione, per lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di cui all'art.127 D.P.R. 554/99.

Dovrà altresì nominare il collaudatore statico anche in corso d'opera. (vedi art. 16). La realizzazione dell'opera sarà sottoposta alla vigilanza del Concedente, che a tali fini si avvarrà di un proprio tecnico Responsabile Unico del procedimento il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concessionario. Tale responsabile potrà accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni. Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario ed al Direttore dei Lavori, che concorderanno con il tecnico responsabile del Concedente le soluzioni più idonee da adottare.

Il Concessionario ed il Direttore dei lavori dovranno assicurare tutta l'assistenza necessaria al responsabile tecnico del Concedente nelle verifiche sull'adempimento degli obblighi contrattuali, fornendo i chiarimenti e i documenti che venissero richiesti.

Gli oneri connessi alle attività di sorveglianza saranno a carico del Concedente.

ART. 15

Ritrovamenti archeologici

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il Concessionario è obbligato a sospendere i lavori, dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Concedente, che faranno conoscere i provvedimenti da assumere entro i successivi 30 giorni.

Qualora il ritrovamento dei reperti archeologici sia tale da comportare oneri imprevisi per il completamento della struttura e/o una minore utilizzazione della superficie pari a 1/5, il Concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di ultimazione dei lavori e ad una compensazione dei maggiori oneri sostenuti, anche attraverso il prolungamento del periodo della concessione.

Analogamente, qualora nel corso dei lavori dovessero evidenziarsi particolari e non prevedibili condizioni geologiche in fase di indagini geologiche a supporto della progettazione esecutiva dell'area non prevedibili, tali da comportare maggiori oneri imprevisi, questi potranno essere compensati attraverso il prolungamento del periodo della

concessione.

ART. 16

Collaudo amministrativo delle opere

Il collaudo tecnico ed amministrativo dei lavori afferenti l'intervento oggetto della presente Convenzione sarà effettuato in corso d'opera da parte di una Commissione, composta da 3 (tre) membri che sarà nominata dal Concedente entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'articolo 188, D.P.R. 554/1999. Tutti gli oneri relativi alle operazioni di collaudo sono a carico del Concessionario che dovrà provvedere anche alla assistenza delle necessarie operazioni in sito, comprese le competenze della Commissione di collaudo che saranno a carico della Concessionario.

Alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 200 del D.P.R. n. 554/1999, per le sole ipotesi di consegna anticipata, il Concedente potrà richiedere che la Commissione di collaudo verifichi in corso d'opera l'esistenza delle condizioni che consentano l'utilizzo di singole Opere ultimate, in particolare accertando che l'utilizzo dell'infrastruttura, ovvero di parte della stessa, avvenga nei limiti della sicurezza e senza che ciò possa arrecare danni all'utenza o provocare disservizi o ritardi nelle prestazioni erogate da parte del Concedente. In ogni caso, l'eventuale consegna anticipata dell'infrastruttura non costituirà accettazione della buona esecuzione dei lavori e delle Opere e, pertanto, non solleva il Concessionario dalle relative responsabilità.

Ai componenti tecnici della Commissione di collaudo potrà essere conferito anche l'incarico del collaudo statico di cui all'articolo 67 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

I certificati di collaudo specifici saranno emessi entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed avranno carattere provvisorio. Trascorsi due anni dalla data dell'emissione, essi diverranno definitivi. In caso di mancata adozione dell'atto formale di approvazione del collaudo entro i due mesi successivi, il collaudo si intenderà tacitamente approvato.

Con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato il Concessionario dovrà garantire l'assistenza e validità della polizza indennitaria decennale di cui all'art. 104 del DPR n. 554/1999.

ART. 17

Cauzione

A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla costruzione delle opere ed al fine di garantire comunque il completamento delle stesse, il Concessionario sarà tenuto a prestare, prima dell'inizio dei lavori di costruzione, idonea cauzione d'importo pari al 10% di quello dei lavori previsti per l'intervento, al netto di IVA, come risultante dall'offerta.

Tale cauzione sarà ridotta al 50% nelle ipotesi di cui all'art.40, c.7., D.lgs.n.163/2006 e s.m.i. La predetta cauzione si estinguerà automaticamente al momento del collaudo definitivo favorevole dell'opera.

Contestualmente dovrà essere prestata idonea garanzia, pari al 10% del valore dei costi annui di gestione, come dedotti dal piano economico finanziario, a garanzia del rispetto di tutte le obbligazioni assunte dal concessionario in relazione alla gestione del servizio successivo alla realizzazione dell'opera.

Detta garanzia dovrà essere annualmente rinnovata fino alla scadenza della concessione, data alla quale sarà svincolata.

Titolo V Gestione

ART. 18

Obblighi del Concessionario relativamente alla gestione

Il Concessionario dovrà svolgere la gestione del centro natatorio per l'intera durata della concessione secondo le modalità previste nella Relazione sulle modalità gestionali, allegato al presente atto, e alle tariffe di seguito stabilite.

Il Concessionario dovrà, inoltre, provvedere per l'intera durata della gestione del servizio all'ottenimento delle certificazioni, dei nulla – osta e quanto altro necessario nel corso della gestione sia in relazione alla struttura sia in relazione agli impianti per un corretto e idoneo funzionamento della gestione.

Il centro natatorio dovrà essere dotato di adeguati strumenti di allarme e di videosorveglianza.

Le tariffe che il Concessionario richiede di applicare per l'attività di nuoto libero le seguenti tipologie di utenza sono le seguenti:

T1:

T2:

T3:

Poiché le indicazioni tariffarie fornite sono relative all'anno 2007, sei mesi prima dell'inizio della gestione Concessionario e Concedente definiranno le tariffe da applicare, che prenderanno come elemento di riferimento quelle indicate in tale articolo, aggiornate all'inflazione, e l'andamento delle tariffe sul mercato locale. Tali tariffe non potranno in ogni caso modificare l'equilibrio economico e finanziario definito all'articolo 23 della presente convenzione. Il piano delle tariffe dovrà in ogni caso essere annualmente concordato con il Concedente fermo restando il vincolo del mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario.

I livelli tariffari applicati dal Concessionario al momento dell'entrata in funzione della struttura saranno determinati applicando incrementi annuali pari al 100% della variazione ISTAT riferita la costo della vita, intercorsi tra la data di presentazione dell'offerta e quella di entrata in esercizio del parcheggio, con arrotondamento al decimo di Euro superiore. Successivamente al primo anno di gestione i livelli tariffari, così arrotondati, saranno aggiornati con periodicità annuale applicando l'adeguamento al suddetto indice ISTAT, con arrotondamento al decimo di Euro superiore. Il prezzo degli abbonamenti sarà arrotondato ad un Euro superiore.

La piscina dovrà obbligatoriamente osservare i seguenti orari: dalle 9 alle 23 per 6 giorni alla settimana più 45 giorni di apertura nei mesi estivi da giugno a settembre;

L'organizzazione di corsi o l'utilizzo dell'impianto per allenamenti di gruppi sportivi potrà avvenire entro le ore 16.

Spettano al concessionario tutti gli oneri ed obblighi prescritti dalla legge a carico del datore di lavoro .

ART. 19

Divieto di subconcessione

E' fatto divieto al Concessionario di subconcedere in tutto o in parte a terzi la gestione del servizio, senza la preventiva autorizzazione del Concedente.

ART. 20

Obblighi del Concedente nella fase di gestione

Al fine di assicurare la occorrente assistenza al Concessionario nella fase di gestione e di svolgere i compiti di controllo e vigilanza sull'esecuzione del servizio, il Concedente

nominerà un responsabile incaricato di presiedere a tali compiti nella persona di un tecnico di adeguata competenza ed esperienza.

Il Concedente si impegna inoltre, allo scopo di permettere al Concessionario di svolgere la gestione in modo ottimale e di permettere al medesimo il perseguimento di condizioni di economicità, previste nel piano economico finanziario:

- ad adottare tutti i provvedimenti amministrativi occorrenti per garantire lo svolgimento del servizio, ed il rilascio di ogni eventuale licenza ed autorizzazione occorrenti.

ART. 21

Pubblicità commerciale

Il Concessionario è autorizzato a gestire la pubblicità commerciale all'interno delle aree oggetto della concessione trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nell'ambito territoriale comunale, anche in ordine alle norme di sicurezza.

Tale autorizzazione è rilasciata in via esclusiva.

Il Concessionario è responsabile della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando così il Concedente da ogni responsabilità.

Le tariffe di pubblicità, determinate a norma di legge e di regolamento comunale, sono a carico del Concessionario.

E' data facoltà al Concessionario di subconcedere l'esercizio della pubblicità commerciale negli stessi termini e alle stesse condizioni previste nel presente articolo.

ART. 22

Oneri di gestione e di manutenzione della struttura

Il Concessionario sarà tenuto, durante l'intero periodo della concessione, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare il funzionamento ottimale della struttura, provvedendo, ove indispensabile, al rinnovo degli impianti o di parte di essi al fine di consegnare la struttura, al termine della concessione, in buono stato di conservazione e funzionamento.

A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi di manutenzione delle opere e prima dell'avvio della gestione, il Concessionario sarà tenuto a prestare idonea cauzione di importo pari al 10% del valore dei costi di manutenzione, come dedotti dal piano economico finanziario, con le stesse modalità previste all'art. 17 e con durata corrispondente a quella della gestione.

Titolo VI

Norme finali

ART. 23

Condizioni di garanzia per l'equilibrio economico-finanziario

L'equilibrio economico e finanziario si fonda sui seguenti presupposti:

Durata della concessione: _____ di cui _____ di progettazione e costruzione e _____ di gestione;

Costo dell'investimento pari a _____;

Prezzo pari a _____;

Contributo corrisposto all'amministrazione pari a _____;

Profili tariffari:

T1:

T2:

T3:

Orari di apertura: dalle 9 alle 23 per 6 giorni alla settimana più 45 giorni di apertura nei mesi estivi da giugno a settembre;

500 mq di spazi commerciali da sfruttare economicamente valorizzati a _____ €/mq (come canone di affitto annuo)

Inflazione pari a 2%.

Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa Gestione, che dovrà permanere per tutta la durata della Concessione, sussistendo l'interesse pubblico al mantenimento del corretto equilibrio tra investimenti e gestione, è determinato dai contenuti nel Piano Economico-Finanziario allegato. Le Parti concordano che il Piano Economico-Finanziario sarà soggetto a variazioni in ogni caso espressamente previsto dalla presente Convenzione. Inoltre, il Concessionario avrà diritto di richiedere la revisione del Piano Economico-Finanziario e della presente Convenzione, oltre che nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente in materia, in tutti i seguenti casi:

- a) Modifica Legislativa;
- b) Forza Maggiore;
- c) attuazione di varianti
- d) ritardi nel rilascio di autorizzazioni e nullaosta necessari per la progettazione e costruzione delle Opere per atti e provvedimenti amministrativi che non siano imputabili al Concessionario, ai sensi dell'articolo ;
- e) ritardi nell'esecuzione delle Opere determinati da Forza Maggiore e/o comunque da fatti non imputabili al Concessionario;
- f) fatto salvo per gli interventi espressamente accettati dal Concessionario all'atto della consegna delle aree, in caso di necessità di effettuare opere di bonifica al terreno derivanti dal ritrovamento di sostanze inquinanti o di ritrovamenti bellici e/o archeologici secondo quanto previsto dalla normativa vigente e fermo restando l'obbligo del Concessionario di concordare preventivamente con il Concedente il programma di bonifica;
- g) norme legislative o regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella Concessione, qualora determinino una modifica nell'equilibrio del Piano Economico e Finanziario.

A seguito della richiesta del Concessionario, il Concedente ed il Concessionario eseguiranno in buona fede un esame delle condizioni finanziarie della Concessione e delle disposizioni della Convenzione e concorderanno una loro revisione secondo i criteri consensualmente determinati in relazione all'effetto derivante dall'evento rilevante ai sensi del precedente articolo. In particolare, le Parti concordano che gli eventi che comportano un'alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario sono suscettibili di determinare i seguenti effetti:

- aumento costi di costruzione
- aumento costi di gestione
- diminuzione dei ricavi
- ritardi

A fronte di questi effetti le Parti potranno negoziare le seguenti modalità di riequilibrio:

- incremento delle tariffe
- pagamento di somme una tantum
- prolungamento della durata della Concessione

in modo che le modalità concordate siano adeguate al ripristino dell'Equilibrio Economico-Finanziario in relazione alla natura e agli effetti degli eventi che hanno generato il disequilibrio.

Le modifiche al piano economico e finanziario non potranno in ogni caso alterare le condizioni di equilibrio, definite in sede di aggiudicazione della presente concessione,

determinate dal valore del **TIR pari a [*], eventualmente incrementato o diminuito di 0,50 punti percentuali.**

ART. 24

Procedura per le contestazioni e la bonaria composizione delle controversie tra il Concessionario e il Concedente

- 1) Tutte le contestazioni che le parti intendano formulare a qualsiasi titolo, in relazione alla gestione del presente contratto, devono essere avanzate mediante comunicazione scritta, debitamente documentata. Le comunicazioni del Concessionario devono essere indirizzate al Responsabile Unico del Procedimento.
- 2) La comunicazione deve essere fatta entro giorni ___ (___) lavorativi dalla data in cui la parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, che può essere poi illustrata e documentata nei ___ giorni successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini sono raddoppiati.
- 3) Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente concessione tra il concessionario e le imprese appaltatrici dallo stesso individuate si dovesse instaurare un contenzioso sulla base di riserve iscritte sui documenti contabili nella misura prevista dall'art. 240 del D.Lgs.n.163/2006 e s.m.i., il concessionario potrà attivare le procedure di accordo bonario previste dalla citata normativa senza che gli oneri connessi a detta definizione, che possano determinare modifiche al piano finanziario, debbono in qualche modo essere riconosciute dal Concedente.
- 4) Nell'ipotesi peraltro che tali riserve e il conseguente riconoscimento anche parziale delle stesse in sede di accordo bonario tra il concessionario e suoi appaltatori siano conseguenza del verificarsi di una o più delle situazioni di cui al precedente art. 23, l'intesa raggiunta dovrà essere portata a conoscenza e ratificata dal Responsabile Unico del Procedimento ai sensi e per gli effetti di cui al medesimo art. 23 della presente convenzione

ART. 25

Responsabilità del Concessionario

Il Concessionario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della concessione, restando inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da esso esaminate e

riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

Il Concessionario è responsabile dei danni e/o dei pregiudizi di qualsiasi natura, causati al Concedente, ai suoi dipendenti e consulenti ed a terzi, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei propri collaboratori e, in generale, di chiunque egli si avvalga nell'esecuzione della concessione, tanto nel corso dei lavori di costruzione quanto durante la gestione delle opere.

La responsabilità per i sinistri e gli infortuni che dovessero accadere a persone o cose del Concessionario sarà sempre a carico di quest'ultimo.

Il Concessionario è responsabile dei materiali e delle attrezzature, depositate durante i lavori di costruzione delle opere, sia all'interno e sia all'esterno delle aree nelle quali si svolgono detti lavori.

ART. 26 **Assicurazioni**

Il Concessionario dovrà stipulare, anche ai sensi dell'art. 1891 c.c., le seguenti polizze assicurative:

- a) polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (convenzionalmente denominata CAR – construction all risk) in conformità a quanto previsto dall'art. 129, comma 1, del D.Lgs.n. 163/2006 e s.m.i. ed all'art.103 del DPR n.554/1999 dalla data di consegna dell'area fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. La somma assicurata è stabilita in €7.855.000,00= di cui € 6.355.000,00= per la partita I, €1.000.000,00= per la partita II e € 500.000,00= per la partita III, mentre il massimale di responsabilità civile verso terzi non potrà essere inferiore a Euro 500.000. Tale polizza dovrà includere anche i danni causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente ed a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante i lavori di costruzione;
- b) polizza indennitaria decennale, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in conformità a

quanto previsto dall'art. 129 comma 2 D.Lgs.n. 163/2006 e s.m.i.e 104 del DPR n.554/1999 con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. In caso di sinistro, accertata la risarcibilità e l'entità del danno, la polizza dovrà prevedere la liquidazione a favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranò consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo della polizza non dovrà essere inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata. Polizza di assicurazione di Responsabilità Civile per danni cagionati a terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione per una durata fissata in 10 anni e con un massimale non inferiore ad Euro 4.000.000,00;

- c) Il Concessionario è tenuto altresì ad acquisire dai progettisti e a trasmettere al Concedente a far data dall'approvazione del progetto esecutivo,, la polizza di assicurazione prevista dall'art. 111 del D.lgs.n.163/2006 e s.m.i. e 105 del D.P.R. n. 554/1999, a copertura della responsabilità professionale del progettista per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. per un massimale di Euro 1.500.000,00=,

Prima avvio della gestione dovrà altresì presentare le seguenti polizze:

- d) Polizza assicurativa "all risk" che preveda una somma assicurata pari al valore dell'opera secondo il principio del valore di ricostruzione a nuovo;
- e) Polizza assicurativa di responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di eventuali danni provocati a terzi imputabili a responsabilità del Concessionario, a quella dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente che avvengano durante l'espletamento della gestione dell'impianto e che siano riconducibili alle attività da esso svolte nell'ambito della Concessione. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore ad Euro 2.500.000,00.
- Sia la polizza All Risk che la polizza RCT dovranno essere stipulate per tutta la durata della concessione.

Eventuali franchigie e scoperti presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario, il quale ogni anno dovrà consegnare al Concedente copia delle attestazioni

di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze. Salvo quanto previsto dall'art.103, in caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi , il Concedente potrà provvedere direttamente, avvalendosi della cauzione di cui al precedente articolo 17. Allo scopo tutte le polizze di cui sopra dovranno contenere apposita clausola che impegni le relative Società di Assicurazione a mantenere vigente la copertura fino a 30 giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario Contraente ovvero della compagnia assicurativa.

Le polizze di cui alle lettere a), b) e c) dovranno essere stipulate secondo gli schemi tipo di cui al Decreto Ministero Attività Produttive n.123/2004.

Le polizze di cui alle lettere a), b) c) e) dovranno riportare nel novero degli Assicurati anche il Concedente, i suoi dipendenti o collaboratori, relativamente alle opere e impianti oggetto della Concessione.

ART. 27

Risoluzione per inadempimento del Concedente

Qualora il Concedente si rendesse inadempiente agli obblighi previsti nella presente convenzione, dopo aver esperito la procedura di contestazione di cui al precedente art. 24 e qualora persistesse l'inadempimento ulteriormente contestato, il Concessionario potrà intimare per iscritto al Responsabile Unico del Procedimento di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, ai sensi dell'art. 1454 c.c..

Decorso il termine di cui al comma precedente senza che il Concedente abbia adempiuto, il contratto si intenderà risolto.

In caso di risoluzione per inadempimento del Concedente al Concessionario spetteranno i rimborsi previsti dall'art. 158 del d.lgs 163/2006.

ART. 28

Risoluzione per inadempimento del Concessionario

Ai sensi dell'art. 1454 c.c. e nel rispetto della procedura prevista dal precedente art. 24, il Concedente potrà comunicare per iscritto al Concessionario intimazione all'adempimento

entro il termine di 30 (trenta), dal ricevimento della comunicazione, nei seguenti casi:

- riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione e esecuzione delle opere;
- esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- chiusura totale o parziale dell'Impianto natatorio e dei parcheggi, anche temporanea, senza giustificato motivo e senza preventiva autorizzazione del Concedente;
- applicazione di tariffe difformi da quelle convenute;
- utilizzazione dell'Impianto natatorio e dei parcheggi, anche parziale, per usi o finalità difformi da quelle previste dai documenti contrattuali;
- violazione dell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura;
- violazione del divieto di subconcessione;

Qualora il Concessionario, entro il termine stabilito nella comunicazione per l'adempimento, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate, ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Concedente insufficienti, il Concedente ha la possibilità di risolvere la presente convenzione.

In caso di risoluzione della convenzione per inadempimento del Concessionario, questi è obbligato a compiere tutte le attività necessarie ad evitare l'aggravamento del danno ed a riconsegnare al Concedente, su richiesta, le opere oggetto della concessione.

Il Concedente dovrà dare ai soggetti finanziatori della Concessione comunicazione della contestazione al Concessionario di una causa di risoluzione della convenzione, ai fini dell'applicazione del successivo art. 29.

Inoltre, senza che ciò comporti pregiudizio alcuno per ogni ulteriore azione o diritto da far valere nei confronti del Concessionario, il Concedente, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 29, si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 c. c., anche per una sola delle cause di seguito elencate:

- fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo, del Concessionario;
- sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale a carico del legale rappresentante del Concessionario.
- Ogni altra situazione di incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs.n.163/2006 e s.m.i.

ART. 29

Sostituzione del Concessionario

Nel caso in cui si verificano le condizioni per la risoluzione della convenzione per

inadempimento del Concessionario, gli Enti finanziatori potranno impedire la risoluzione designando una Società che subentri nella concessione al posto del Concessionario.

Tale designazione dovrà essere comunicata per iscritto al Concedente entro 90 (novanta giorni) dal ricevimento della comunicazione scritta con cui il Concedente abbia manifestato la volontà di risolvere il rapporto. Nella comunicazione dovrà essere indicato il termine, non superiore a 90 (novanta) giorni, entro il quale la Società subentrante dovrà eliminare l'inadempimento del Concessionario.

Entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta comunicazione i finanziatori o la Società subentrante dovranno fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo alla stessa subentrante, dei requisiti tecnici e finanziari equivalenti a quelli posseduti dal Concessionario all'atto dell'affidamento della concessione. Qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio di tutte le opere oggetto della concessione, sarà sufficiente che la Società subentrante possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai concessionari che non eseguono i lavori.

Il Concedente potrà rifiutare il subentro della società designata qualora:

- a) la società designata non abbia le caratteristiche tecniche e finanziarie previste al comma precedente;
- b) l'inadempimento del Concessionario che costituisce legittima causa di risoluzione della convenzione non sia cessato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al comma precedente.

ART. 30

Revoca della concessione

Il Concedente si riserva la facoltà di revocare la concessione per motivi di interesse pubblico sopravvenuti. In tal caso il Concessionario avrà diritto ai rimborsi previsti dall'art. 158 del d.lgs 163/2006.

Inoltre, esperita la procedura per la revisione della Concessione, il Concedente potrà procedere alla revoca della concessione, comunicando al Concessionario la propria volontà di revoca per iscritto e con adeguata motivazione.

Il Concessionario potrà evitare la revoca comunicando al Concedente, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, la propria volontà di adeguarsi alle determinazioni adottate dal Concedente.

Anche in tale ipotesi di revoca dovranno riconoscersi al Concessionario i rimborsi previsti dall'art. 158 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.

ART. 31

Recesso del Concessionario

Il Concessionario potrà recedere dalla concessione qualora non raggiunga un'intesa con il Concedente per il riequilibrio economico – finanziario della gestione e non intenda accettare le condizioni poste dal Concedente per la revisione. Il Concessionario dovrà comunicare al Concedente la propria volontà di recesso per iscritto e con adeguata motivazione.

Il Concedente potrà evitare il recesso comunicando al Concessionario, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, la propria volontà di accogliere le richieste del Concessionario medesimo.

ART. 32

Spese contrattuali

Le spese del presente atto, ivi comprese quelle fiscali, sono a totale carico del Concessionario.

ART. 33

Rappresentanza

Per quanto attiene ai rapporti con il Concedente il Concessionario sarà rappresentato da Il rappresentante elegge domicilio presso la sede del Concessionario ed assolve l'incarico fino alla eventuale sostituzione con altro rappresentante, di cui il Concessionario dovrà dare comunicazione al Concedente entro giorni 15.

ART. 34

Controversie

Ogni controversia tra le parti relativa all'interpretazione, esecuzione, risoluzione e revisione della presente convenzione, che non si sia potuta definire in via bonaria ai sensi della procedura di cui all'art. 24, sarà devoluta alla cognizione del giudice ordinario. Foro competente di Macerata.

Allegati:

1. Piano economico finanziario, asseverato dalla _____;

2. Cronoprogramma Generale;
3. Relazione sulle modalità gestionali;
4. progetto definitivo
5.
6.