

Rep n

COMUNE DI BIBBONA

(Provincia di Livorno)

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE - EX ART. 3-BIS D.L. N.

351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. N. 410/2001

- DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI

BIBBONA DENOMINATO "PARCO IL GABBIANO", SITUATO NELLA

FRAZIONE DI MARINA DI BIBBONA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ (duemila _____) il giorno ____ (____) del

mese di _____ in _____, avanti a me, _____,

Segretario Comunale di Bibbona, autorizzato, ai sensi

dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs.n.267/2000, a

rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma

pubblica amministrativa

SONO PRESENTI

1) _____ nato/a a _____ (____) il _____ e

domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale,

il/la quale dichiara di intervenire in questo atto e di

stipularlo non in proprio ma in qualità di RESPONSABILE

dell'Area _____ del Comune di Bibbona, dotato dei

necessari poteri in virtù dell'art. ____ dello Statuto e

dell'art. ____ del Regolamento sull'Ordinamento degli

Uffici e dei Servizi, nonché in base alla determinazione a

contrarre n. ____ del _____, di seguito nel presente atto

denominato per brevità "Comune" o "concedente";

2) _____ nato/a a _____ (____) il _____ e
residente in _____, via _____, il quale dichiara di
intervenire al presente atto e di stipularlo non in
proprio ma nella qualità di _____ di
_____ con sede in _____,
c.f./p.iva/n. Iscrizione al Registro delle imprese
_____, di seguito nel presente atto
denominato semplicemente "Concessionario".

I predetti comparenti, della cui identità personale, io
_____ sono personalmente certo, rinunciano,
col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in
conformità del disposto dell' art. 48 della Legge
Notarile.

PREMESSO

- CHE il Comune di Bibbona è proprietario, tra l'altro, di
un complesso immobiliare denominato Parco "Il Gabbiano"
ubicato nella frazione di Marina di Bibbona del Comune di
Bibbona, destinato a parco per attrezzature collettive di
interesse turistico, catastalmente individuato all'Agenzia
delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno nel Catasto
fabbricati del Comune di Bibbona, al foglio 27 particella
360 , particella 332 in parte, particella 332 sub.606,
605, 607, 604, e particella 364 sub. 603.

Il complesso immobiliare oggetto di locazione è ubicato
nella località Marina di Bibbona, via dei Melograni, e
comprende i seguenti immobili:

a) cabina di trasformazione

b) pallaio per gioco bocce

c) Ristorante "Il Gabbiano"

d) Bar "Il Gabbiano"

e) appartamento del custode

f) spogliatoi impianti sportivi e direzione

g) area giochi bambini

h) Minigolf

i) campi da gioco

j) viale ciclo-pedonale

k) aree a verde pubblico

l) edificio ex rurale diruto

m) bar a servizio stabilimento balneare Delfino Blu.

- CHE con Deliberazione C.C. n. ___ del ___ e s.m.i. è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anni _____, nel quale per il bene in oggetto è stato previsto l'attivazione di un percorso di valorizzazione;

- CHE con determinazione dirigenziale n. ___ del _____ sono stati approvati gli atti di gara

- CHE in data _____ è stato pubblicato il bando di gara;

- CHE la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: procedura aperta con scelta del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- CHE all'esito della procedura di cui sopra, è stato
individuato quale aggiudicatario il/la
_____;

- CHE con determinazione dirigenziale n. _____ del _____
si è provveduto all'aggiudicazione della concessione in
oggetto;

- CHE è stato acquisito il DURC ai sensi del D.M. 30
gennaio 2015, dal quale risulta che il concessionario è in
regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;

- CHE si è ottemperato agli eventuali adempimenti previsti
dal D. Lgs. n.159/2011;

- CHE l'immobile viene concesso nello stato di fatto e
diritto in cui si trova, come risultante dal verbale di
consegna;

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

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

Il Comune di Bibbona, come sopra rappresentato - concede

a _____, nella persona di _____, che, in

persona del costituito suo rappresentante, a tale titolo

accetta, il complesso immobiliare denominato "Parco il

Gabbiano" ubicato in Bibbona - frazione di Marina di

Bibbona - individuato - con colorazione _____ - nella

planimetria allegata al presente atto (Allegato A).

L'immobile oggetto della presente concessione è

catastalmente individuato all'Agenzia delle Entrate,

Ufficio Provinciale di Livorno nel Catasto fabbricati del

Comune di Bibbona, al foglio 27 particella 360 ,

particella 332 in parte, particella 332 sub.606, 605, 607,

604, e particella 364 sub. 603. e comprende i seguenti

immobili:

a) cabina di trasformazione

b) pallaio per gioco bocce

c) Ristorante "Il Gabbiano"

d) Bar "Il Gabbiano"

e) appartamento del custode

f) spogliatoi impianti sportivi e direzione

g) area giochi bambini

h) Minigolf

i) campi da gioco

j) viale ciclo-pedonale

k) aree a verde pubblico

l) edificio ex rurale diruto

m)bar a servizio stabilimento balneare Delfino Blu.

Detti beni vengono concessi nella stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità agli impianti, da parte del Comune e ad ogni azione nei confronti dello stesso per la mancata rispondenza alle normative tecniche di sicurezza, oltre che per eventuali vizi o difetti dei beni, manlevando e tenendo indenne il Comune da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

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

ART. 2 - DURATA

La presente concessione decorre dalla data di rilascio della stessa con durata di anni _____ e con scadenza il _____

Il Comune si riserva la facoltà di prorogare il rapporto per un massimo di 6 (sei) mesi, nelle more della conclusione del procedimento necessario ad individuare il nuovo concessionario.

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

ART. 3 - CANONE CONCESSIONARIO

La concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo, offerto in sede di gara, pari a € _____

oltre IVA, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento è automatico e decorre dal mese di gennaio di ogni anno, con riferimento all'indice pubblicato nel mese di dicembre dell'anno precedente. Detto aggiornamento sarà operato a partire dal secondo anno di concessione.

Il canone dovrà essere corrisposto in una unica rata, da corrispondersi entro il 30 aprile di ogni anno.

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

In caso di ritardo nei pagamenti dovuti, saranno applicati, per ciascun giorno di ritardo, gli interessi legali di mora, come previsto dalla normativa vigente, e addebitate eventuali spese di notifica.

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

ART. 4- CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato consegnato in data _____ come risulta dal Verbale di consegna conservato agli atti dell'Area competente e redatto in contraddittorio con il Concessionario.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della concessione, il concessionario dovrà restituire l'Immobile in buono stato di conservazione.

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici del complesso immobiliare, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concedente in contraddittorio con il Concessionario, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato delle opere e degli impianti non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui all'art. 11.

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

A partire dalla riconsegna, il Concedente riacquisterà la

detenzione dell'Immobile, con tutte le eventuali migliorie apportate senza alcun onere per lo stesso, con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi.

ART. 5 - ONERI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

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

Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri:

- ogni e qualsiasi onere necessario per la buona tenuta e conservazione del complesso immobiliare, dei relativi impianti tecnologici e delle aree esterne, custodia e pulizia del bene, in modo da assicurarne le condizioni di decoro, funzionalità e fruibilità in sicurezza;
- pagamento del canone concessorio;
- rigorosa osservanza di tutte le disposizioni di legge di

carattere assicurativo e previdenziale, comprese quelle previste dal contratto collettivo di lavoro di riferimento per l'eventuale personale dipendente e/o dei soci (in caso di cooperative); il concessionario datore di lavoro è l'unico responsabile di sue eventuali inadempienze retributive o contributive nei confronti dei propri dipendenti i quali, pertanto, non potranno invocare l'intervento sostitutivo del Comune concedente; reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori costituiranno causa di decadenza della presente concessione per inadempimento;

-divieto di effettuare alcun tipo di manomissione e/o modifica di qualsiasi genere, se non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione;

-rigorosa osservanza di tutte le disposizioni di legge in materia di salute e sicurezza, ottemperando a propria cura e spese a tutte le prescrizioni a proprio carico disposte al riguardo dalla Pubblica Autorità; qualora affidi in appalto una o più prestazioni riferibili alla presente concessione assumerà il ruolo di committente ai sensi degli art. 26 e 90 del Dlgs 81/2008 e smi. Il Comune non garantisce, ai sensi degli artt. 23 e 72 del D.Lgs. n. 81/2008 e delle altre disposizioni dello stesso decreto, la perfetta rispondenza degli impianti e strutture oggetto di concessione alle normative tecniche e di sicurezza vigenti per cui, prima dell'utilizzo

degli stessi, il concessionario dovrà effettuare tutte le verifiche necessarie ed eventualmente adeguare gli stessi alle normative applicabili, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità legata al D.Lgs. n. 81/2008;

-divieto di installazione di apparecchiature non a norma (senza marchio CE e/o dichiarazione di conformità);

-pagamento di tutte le imposte e tasse dovute in relazione all'attività svolta;

-eventuali oneri urbanistici connessi a interventi migliorativi sugli immobili;

-eventuali aggiornamenti catastali secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali;

-tutti gli oneri connessi alle utenze, da attivare e/o volturare a nome del concessionario.

ART. 6 - ONERI SPECIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

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

- attenersi rigorosamente alle specifiche normative vigenti e alle prescrizioni disposte dalle autorità competenti sia in relazione ai lavori da eseguire, sia riguardo la gestione ordinaria dell'attività (titoli abilitativi, nulla-osta, controlli periodici, tenuta dei registri, ecc.);

- effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari

collaudi alla chiusura dei lavori per gli interventi di adeguamento/miglioramento previsti nella proposta progettuale e nel piano economico finanziario presentati in sede di offerta. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta a carico del Concessionario;

- munirsi di autorizzazioni e titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, anche in occasione di eventi, manifestazioni e intrattenimenti a carattere temporaneo o di altro tipo con presenza di pubblico;

- rimuovere, a fine concessione, a propria cura e spese, opere temporanee eventualmente realizzate per esigenze connesse alle attività gestionali;

- presentare, entro il 30 giugno di ogni anno, una relazione sui seguenti aspetti:

- stato della manutenzione/conservazione generale dei beni, con evidenza delle date degli interventi manutentivi eseguiti e/o previsti;

- stato di attuazione dei progetti e degli impegni assunti in sede di gara;

- divieto di installazione di slot machine o quant'altro di simile, nonché di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse e di utilizzo per iniziative di carattere pedopornografico e pornografico o che in alcun modo incitino alla discriminazione o alla violenza, in particolare per motivi razziali, etnici, di

genere, religiosi o che abbiano tra i loro fini l'apologia del fascismo o del nazismo.

Il mancato ottenimento dei titoli abilitativi per i lavori e l'esercizio delle attività e/o l'impossibilità di ottemperare alle eventuali prescrizioni imposte dagli enti preposti alla tutela dei vincoli e al rilascio di autorizzazioni, tali da modificare sostanzialmente il progetto e l'equilibrio economico-finanziario offerto in sede di gara, comporta la decadenza/rinuncia della presente concessione. Quanto sopra esime il Comune da qualsiasi responsabilità e non può costituire per il concessionario motivo di rivalsa o richiesta di indennizzo o risarcimento nei confronti del Comune.

ART. 7- INTERVENTI E MANUTENZIONE

Il concessionario si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione ed adeguamento del complesso immobiliare e delle aree esterne comportanti un investimento complessivo di € _____, comprensivo di oneri per la sicurezza, arredi esterni ed interni, spese tecniche, il tutto come da offerta presentata in sede di gara.

I lavori potranno essere effettuati anche per lotti funzionali, comunque nel rispetto del Piano Economico Finanziario presentato in fase di gara, fermo restando che dovranno essere completamente realizzati e resi agibili entro tre anni dal rilascio dei titoli abilitativi. Il

concessionario si obbliga a iniziare i lavori entro 60 gg dall'ottenimento dei titoli abilitativi.

Il concessionario si obbliga a:

- provvedere all'adeguamento degli impianti ai sensi della normativa vigente nel corso della concessione;
- ottenere tutti i pareri, nulla osta e titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi;
- provvedere alla direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi necessari per l'ottenimento dell'agibilità.

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

- inizio e fine dei lavori;
- copia dei verbali di collaudo e ogni altra documentazione richiesta dall'Ente;
- nome e ragione sociale delle ditte/e esecutrice/i ed eventuali successive variazioni; dette ditte dovranno essere in regola con il DURC, con la normativa antimafia e osservare le norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il Comune resta comunque estraneo ai rapporti che il concessionario instaura con appaltatori, fornitori e terzi di ogni genere dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa invocare una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Eventuali modifiche al progetto tecnico presentato in sede di gara dovranno essere preventivamente assentite dal Comune anche sotto il profilo patrimoniale.

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

Il concessionario deve:

a) garantire la gestione delle strutture, con particolare riguardo al bar dello stabilimento balneare, alla pizzeria/ristorante, al bar/gelateria e ad almeno il 50% degli impianti sportivi, anche nelle more della conclusione dei lavori di riqualificazione, con apertura delle stesse almeno dal 01 maggio al 30 settembre, impegnandosi a realizzare eventuali lavori provvisori necessari per l'utilizzo in sicurezza. Di quanto sopra dovrà essere tenuto conto nel cronoprogramma dei lavori.

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal concessionario sugli immobili oggetto del presente atto, sono acquisiti in proprietà del

Comune dal momento della loro esecuzione, senza che il concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo, e senza che il concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che l'immobile abbia subito, in deroga a quanto previsto dall'art.936 codice civile. In particolare per le nuove opere e addizioni l'aggiornamento catastale dovrà essere presentato, fin da subito, a nome e per conto del Comune di Bibbona.

ART. 8- INVESTIMENTI AGGIUNTIVI DEL CONCESSIONARIO

Qualora nel corso della durata della concessione, il concessionario proponga interventi ulteriori rispetto a quelli offerti in sede di gara ed autorizzati, comportanti investimenti aggiuntivi a carico del concessionario stesso, il Comune ne valuterà l'interesse pubblico e, se accettati, potranno dar luogo ad una nuova definizione, in accordo tra le parti, della durata (fermo restando il limite massimo di 25 anni) della concessione oppure al pagamento di un indennizzo, a favore del concessionario e al termine della concessione stessa, pari al valore residuo dell'opera non ancora ammortizzato, come risultante dal piano di ammortamento presentato. Il mancato accordo sulla ulteriore durata o sull'indennizzo comporta il diniego del Comune concedente alla realizzazione dell'intervento proposto.

L'eventuale realizzazione delle nuove opere senza il

previo consenso del Comune di Bibbona obbligherà il concessionario alla loro demolizione ed al ripristino dello status quo ante.

ART. 9 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI GESTIONE AMBIENTALE

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

- raccolta differenziata dei rifiuti mediante idonei contenitori e corretto conferimento
- utilizzo parsimonioso delle risorse, anche se a carico dello stesso concessionario, connesse all'utilizzo dell'immobile (acqua, energia elettrica, ecc.)
- divieto di effettuare scarichi in ambiente
- utilizzo di dispositivi e buone pratiche gestionali finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale derivante dall'attività esercitata nell'ambito della presente concessione
- rispetto rigoroso della normativa in materia ambientale.

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

ART. 10- RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è custode dell'immobile concessogli, ed

esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 c.c.

Coperture assicurative

Il concessionario è obbligato a stipulare un'assicurazione per responsabilità civile contro terzi e verso i prestatori d'opera per un massimale minimo di €. 2.500.000,00 unico per sinistro, per danni alle cose, idonea a tenere indenne l'Ente di ogni e qualsivoglia danno causato dal concessionario a persone o cose nell'espletamento delle prestazioni e attività oggetto della concessione, anche per fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 c.c.

Nella polizza il Comune dovrà risultare tra gli assicurati.

La polizza di cui sopra dovrà contenere una clausola di vincolo in favore del concedente, per tutta la durata della concessione, del seguente tenore: "In relazione alla concessione rilasciata in data _____ tra il Comune di Bibbona e _____ in qualità di concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Bibbona e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

2) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune di Bibbona, e a notificare allo stesso tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

3) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della concessione".

La polizza dovrà, altresì, contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del concedente, suoi amministratori e dipendenti.

Qualora il concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore del Comune di Bibbona, nonché le attività svolte dal concessionario con indicazione del massimale dedicato.

I rischi non coperti dalla Polizza, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il concessionario dovrà, inoltre, stipulare un'assicurazione, comprensiva del rischio incendio, atti

vandalici ed eventi meteorologici avversi, che copra i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso della conduzione dell'immobile. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore dell'immobile oltre al valore dell'investimento offerto in sede di gara; la copertura assicurativa cesserà al termine della presente concessione.

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

ART. 11- CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione è stata prestata a titolo di cauzione definitiva la polizza fideiussoria n. _____ di _____ dell'importo di € _____ corrispondente al 20% del valore dell'investimento totale ed avente una durata fino al momento in cui saranno completati e collaudati tutti i lavori di riqualificazione previsti nell'offerta in sede di gara.

Tale cauzione potrà, essere svincolata solo previa presentazione di una nuova fideiussione o polizza fideiussoria a garanzia dell'esercizio del complesso immobiliare, dell'importo pari al 10% dei canoni dovuti rapportati all'intera durata della concessione, di durata pari a quella della concessione e che preveda, in caso di

recesso del concessionario, l'autorizzazione allo svincolo da parte del Comune concedente.

In caso di escussione della cauzione durante la validità della concessione per inadempienze del concessionario, la cauzione dovrà essere reintegrata per una somma pari all'importo escusso.

La polizza fideiussoria sopra indicata dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c.

ART. 12- SOCIETA' DI SCOPO, SUBENTRO

Il concessionario potrà costituire una società di scopo, in forma di S.p.A. o Srl, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione del contratto, la società diventa concessionaria a titolo originario e sostituisce

l'aggiudicatario in tutti i rapporti con il Comune.

La cessione delle quote societarie potrà avvenire previa autorizzazione del Comune, subordinata alla verifica del permanere dei requisiti di gara, purché la capogruppo alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa.

Anche nel caso di Raggruppamento Temporaneo o Consorzio, il concessionario potrà costituire, successivamente al rilascio della concessione, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, esclusivamente tra i soggetti componenti il RT o Consorzio aggiudicatari, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare.

Il nuovo soggetto dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, subentrando all'aggiudicatario in tutti i rapporti e diventando concessionaria a titolo originario, e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già accettati dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del Raggruppamento Temporaneo o del consorzio.

I Raggruppamenti Temporanei o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente al subentro del nuovo soggetto.

Ogni diversa ripartizione delle quote sociali del nuovo

soggetto, potrà avvenire solo previo benestare dell'Ente concedente, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale e di ordine speciale richiesti ai fini della partecipazione alla gara.

Qualora un mandante del Raggruppamento Temporaneo versi in condizioni economiche tali da pregiudicare la prosecuzione della gestione o sia dichiarato fallito, il mandatario del Raggruppamento può assumerne la relativa quota oppure può proporre al Comune concedente la sostituzione di tale componente con altro soggetto imprenditoriale. La modifica della composizione del Raggruppamento Temporaneo dovrà essere formalizzata con apposito atto.

Il subentro di terzi è ammesso nelle seguenti ipotesi: fusione, scissione scorporo, conferimento o trasferimento anche temporaneo di attività, trasformazione societaria, modifiche della compagine societaria.

In tutti i casi, il subentro di terzi nella concessione in oggetto è subordinato all'autorizzazione preventiva del Comune, alla presentazione di una nuova polizza fideiussoria intestata al soggetto subentrante in sostituzione della precedente che contestualmente verrà svincolata, nonchè alla verifica del possesso dei requisiti già posseduti dal soggetto sostituendo, compresi i requisiti di moralità e capacità economico finanziaria e tecnico-professionale richiesti per l'affidamento della

presente concessione, proporzionalmente alla quota da assumere, nel caso del raggruppamento.

Il Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione e delle dichiarazioni sostitutive del soggetto subentrante relative al possesso dei requisiti di cui al precedente periodo, potrà esprimere la non accettazione al subentro.

ART. 13 - REVOCA, RINUNCIA E SOSPENSIONI TEMPORANEE

Il Comune di Bibbona può revocare la concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno 6 (sei) mesi per sopravvenute, imprevedibili e motivate esigenze di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della sottoscrizione del presente atto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. La revoca determina la inidoneità della concessione a produrre ulteriori effetti.

In caso di revoca della concessione da parte dell'Amministrazione, il concessionario avrà diritto all'eventuale conguaglio del canone proporzionalmente al periodo di effettivo utilizzo, nonché a un indennizzo valutato in relazione al piano economico finanziario e al valore dell'investimento non ancora ammortizzato. Il Comune di Bibbona si riserva di valutare al momento le modalità di pagamento dell'indennizzo, se in unica soluzione o mediante rate annuali corrispondenti per importo e per durata residua a quanto risultante dal piano

economico finanziario offerto in sede di gara ed eventualmente corretto a seguito di prescrizioni impartite dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli e al rilascio delle autorizzazioni.

Fermo restando quanto previsto all'art. 6 della presente concessione, il concessionario non può rinunciare alla concessione prima della completa ultimazione dei lavori previsti nell'offerta presentata in sede di gara.

Successivamente, la rinuncia può essere esercitata previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi solo nelle ipotesi di subentro previste dall'art. 12 del presente atto, senza che nulla gli sia riconosciuto a titolo di risarcimento e/o indennizzo. In difetto di tale preavviso, il Comune procede ad incamerare la cauzione, fatti salvi ulteriori risarcimenti dovuti al Comune per eventuali danni subiti in relazione alla rinuncia.

ART. 14 - MODIFICHE, INNOVAZIONI E TRASFORMAZIONI

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

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

Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, possono dare luogo all'applicazione di

penali. L'Ente si riserva, comunque, il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile ovvero il mantenimento delle opere eseguite, senza che il concessionario possa in alcun modo pretendere rimborsi e/o indennizzi.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione presentata in sede di gara e l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario. Gli interventi dovranno essere proposti e realizzati entro i limiti urbanistici consentiti dall'applicazione degli strumenti di pianificazione del territorio vigenti.

A conclusione di tutti gli interventi proposti, il concessionario dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

ART. 15 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune del rispetto di tutto quanto stabilito dalla presente concessione.

Fermo restando quanto disciplinato ai precedenti articoli, in caso di mancato rispetto di prescrizioni imposte dalle autorità competenti, di pareri negativi da parte delle stesse autorità, di mancato ottenimento dei necessari titoli abilitativi, di mancata ultimazione dei lavori di riqualificazione del complesso immobiliare o, ancora, di

applicazione di penalità per inadempimenti concernenti la gestione o reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori, nonché qualora si verificano casi di gravi negligenze nell'esecuzione delle prestazioni e comunque in tutti i casi di mancato rispetto degli obblighi assunti dal concessionario, tali da inficiare la qualità della gestione o creare un danno al patrimonio del Comune, verrà attivato il procedimento di contestazione per scritto, con fissazione di un termine per la relativa regolarizzazione o presentazione delle controdeduzioni.

Ottenute le controdeduzioni, ovvero scaduto il termine assegnato senza che le stesse o la comunicazione di avvenuta regolarizzazione siano intervenute, il Comune ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione e/o incamerare la cauzione definitiva, a seconda della gravità degli inadempimenti contestati, senza che il concessionario possa avanzare pretesa alcuna in merito ad eventuali rimborsi e/o indennizzi, fatti salvi il pagamento del canone non ancora corrisposto e l'eventuale applicazione delle sanzioni previste.

Le opere realizzate, in tutto o in parte, saranno acquisite *ipso jure* al patrimonio dell'Ente, senza dare luogo ad alcun obbligo di risarcimento o indennizzo nei confronti del concessionario inadempiente.

L'incameramento della cauzione definitiva è da considerarsi risarcimento parziale del danno

all'Amministrazione per grave inadempimento.

L'Amministrazione si riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni, anche proponendo azioni nelle competenti sedi giudiziarie.

Costituiscono, altresì, causa di decadenza:

- il mancato possesso o la perdita dei requisiti di carattere generale accertati a seguito di verifica condotta presso le amministrazioni certificanti, ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.;

- la violazione, da parte dei collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario, degli obblighi derivanti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al D.P.R. n. 62/2013.

ART. 16- PENALI

Qualora il concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui alla presente concessione e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la decadenza della concessione ai sensi dell'articolo 15, ovvero il concedente non intenda procedere in tal senso, il concedente provvederà ad invitare il concessionario, a mezzo di diffida scritta con PEC, a sanare l'inadempimento entro il termine assegnato; il Concessionario dovrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione ovvero porre rimedio all'inadempimento entro il termine assegnato nella suddetta diffida; nel caso di mancato accoglimento

delle controdeduzioni del concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno, le seguenti penali:

mancato rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro: € 500,00

mancato rispetto della normativa in materia di lavoro: € 500,00

mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria: € 300,00;

mancato rispetto della normativa ambientale: € 300,00

inadempimenti amministrativi (es. mancata trasmissione documenti, ecc.): € 100,00 per ogni inadempimento

ritardo nell'esecuzione dell'adempimento: 1% del canone di concessione complessivo, per ogni giorno di ritardo, fino a un importo massimo pari al 10% del canone stesso, al raggiungimento del quale si procederà con la risoluzione del contratto.

altri inadempimenti: € 100,00.

Il pagamento della penale viene effettuato mediante prelievo dalla cauzione. In caso di escussione della cauzione durante la validità della concessione per inadempienze del concessionario, la cauzione dovrà essere reintegrata per una somma pari all'importo escusso entro

30 giorni dalla richiesta dell'Ente. In caso di mancato reintegro, l'Ente potrà procedere con la decadenza della concessione.

In caso di cauzione prestata mediante polizza fideiussoria, la polizza deve contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

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

ART. 17 - GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Bibbona dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed

istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento potrete esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Bibbona; e-mail: _____ (indicare una e-mail che potrà dare riscontro).

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.bibbona.li.it, accedendo alla sezione "privacy".

ART. 18 - VIGILANZA E CONTROLLO

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

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

ART. 19 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del

Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.

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

ART. 20 - SPESE

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

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

ART. 21 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

Riguardo alle controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, la competenza è del tribunale di Livorno.

ART. 22- RINVIO

Per quanto non previsto nel presente atto, si fa rinvio agli atti di gara, alle linee guida approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 02/12/2021, alle norme in materia di patrimonio immobiliare pubblico, al Codice Civile e ai principi generali relativi ai contratti pubblici, in quanto applicabili.

ART. 23 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELLA CONCESSIONE

Fanno parte integrante della presente concessione i seguenti elaborati:

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

ART. 24 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti della concessione il concessionario dovrà eleggere domicilio presso la propria sede legale. Dovrà essere indicato un luogo di sicuro recapito, provvisto di telefono o cellulare, fax, email e PEC in grado di ricevere comunicazioni 24 ore su 24.

ART. 25 - EFFETTI DELL'ATTO

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.
(nell'ipotesi di acquisizione di firma autografa da parte del concessionario):

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

- La Società [...], nella persona del Sig. [...], legale rappresentante, con firma autografa apposta in mia presenza, acquisita digitalmente mediante scanner;

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

IL CONCESSIONARIO _____

LA DIRIGENTE DEL SETTORE (firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole disposte agli artt. 3 (canone concessorio), 10 (responsabilità del concessionario), 12 (società di scopo, subentro), 13 (revoca, rinuncia e sospensioni temporanee), 15 (decadenza della concessione), 21 (definizione delle controversie) del presente atto.

IL CONCESSIONARIO _____

LA DIRIGENTE DEL SETTORE (firmato digitalmente)

_____ (firmato digitalmente)

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

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

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

IL CONCESSIONARIO (firmato digitalmente)

LA RESPONSABILE DELL'AREA 3 (firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole disposte agli artt. 3 (canone concessorio), 10 (responsabilità del concessionario), 12 (società di scopo, subentro), 13 (revoca, rinuncia e sospensioni temporanee), 15 (decadenza della concessione), 21 (definizione delle controversie) del presente atto.

IL CONCESSIONARIO _____ (firmato digitalmente)

LA RESPONSABILE DELL'AREA 3 _____ (firmato digitalmente)

Io sottoscritto, _____, attesto che i certificati

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

_____ (firmato digitalmente)