

CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SPORTIVO-RICREATIVO, UBICATO NELLA VIA GANDHI IN LOCALITÀ SU CUCCUREDDU A UTILIZZAZIONE DIRETTA DEL CONCEDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 164 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 APRILE 2016, N. 50 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Articolo

PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI

1. Il presente Contratto regola il rapporto tra le Parti.
2. Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.
3. I Documenti Contrattuali, che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare, ancorché non materialmente allegati al Contratto, costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso e si intendono qui integralmente richiamati.
4. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto, si applica la normativa nazionale e dell'Unione europea.

Articolo

CONDIZIONI GENERALI.

Il Contratto costituisce per le Parti fonte di obbligazioni vincolanti, legittime, valide, azionabili ed eseguibili.

Il Concessionario, in persona del legale rappresentante pro tempore, dichiara e garantisce che:

- a) è dotato di ogni potere necessario a sottoscrivere il Contratto e adempiere validamente alle obbligazioni da esso derivanti;
- b) si trova nel pieno e libero esercizio dei propri diritti;
- c) è in possesso al momento della stipula del Contratto e sarà in possesso per tutta la durata della Concessione, senza soluzione di continuità, di tutte le abilitazioni, autorizzazioni, licenze e permessi necessari all'esercizio della propria attività di impresa in qualità di Concessionario;

Le Parti si impegnano, ciascuna per quanto di propria competenza, a riportare il Codice Unico di Progetto (CUP) e il Codice Identificativo di Gara (CIG) su tutta la documentazione amministrativa e contabile relativa all'intervento, nel rispetto di quanto previsto dalla delibera CIPE 29 settembre 2004, n. 25, dalla legge 16 gennaio 2003, n. 3, dalla legge 13 agosto 2010, n.136 e dall'articolo 13.4. Non è ammessa la cessione del Contratto.

Articolo

OGGETTO

1. Il Contratto ha ad oggetto l'affidamento in Concessione della progettazione esecutiva, della manutenzione straordinaria e della gestione funzionale ed economica del complesso immobiliare sportivo-ricreativo, ubicato nella Via Gandhi in località Su Cuccureddu. Il valore della Concessione è pari a euro 2.473.247,10.

2. In particolare, formano oggetto del Contratto le seguenti attività:

- a) la predisposizione del Progetto Esecutivo della manutenzione straordinaria del complesso immobiliare sportivo-ricreativo, ubicato nella Via Gandhi in località Su Cuccureddu;

- b) ogni analisi e/o attività connessa e funzionale alla progettazione, esecuzione e gestione dell'Opera;
- c) l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e in conformità al Progetto Esecutivo;
- d) la Manutenzione Ordinaria e la Manutenzione Straordinaria secondo le previsioni del Progetto Esecutivo
- d1) la Manutenzione Ordinaria e la Manutenzione Straordinaria secondo le previsioni del Piano di Manutenzione di tutto il complesso immobiliare da allegarsi all'offerta economica della gara ;
- e) la gestione e lo sfruttamento economico del complesso e l'erogazione dei Servizi da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione.
3. Le attività di cui al comma 2 devono essere realizzate in conformità alle previsioni del Contratto.
4. L'importo dei lavori, come indicato nel Quadro Economico, è fisso e invariabile.
5. La documentazione tecnica correlata all'esecuzione del Contratto e la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dal Concedente e dal Concessionario, congiuntamente e non, durante la vigenza dello stesso, è e resta di esclusiva proprietà del Concedente.

#### Articolo

#### DURATA DELLA CONCESSIONE E CRONOPROGRAMMA

1. La Concessione ha la durata complessiva di 10 anni, di cui:
- 30 giorni per la progettazione esecutiva;
  - 60 giorni per l'individuazione dell'esecutore dei lavori;
  - 180 giorni per i lavori di manutenzione straordinaria, comprensivi delle annuali condizioni climatiche avverse;
  - 60 per il certificato di regolare esecuzione;
  - 60 per le tutte le procedure necessarie per l'ottenimento della DUAP;
  - la restante parte per la Gestione del complesso immobiliare;
2. La durata della Concessione decorre dalla stipula del contratto

#### Articolo

#### AUTORIZZAZIONI

1. Al Concessionario competono in via diretta ed esclusiva tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente e nel rispetto del cronoprogramma sopra indicato, delle Autorizzazioni necessarie per la progettazione, costruzione e Messa in Esercizio del complesso.
2. Gli aggravii in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle Autorizzazioni di cui al presente comma sono a carico del Concessionario, salvo che quest'ultimo dimostri che il ritardo derivi dal fatto del Concedente e di aver, comunque, attivato in maniera diligente e tempestiva ogni mezzo e azione ai fini dell'ottenimento stesso.
3. In caso di aggravio a carico del Concessionario si applica altresì la relativa penale. Qualora il Concessionario dimostri che il ritardo derivi dal fatto del terzo e di aver, comunque, attivato in maniera diligente e tempestiva ogni mezzo e azione ai fini dell'ottenimento stesso, nulla è dovuto tra le Parti.
4. Spetta al Concessionario mantenere valide ed efficaci tutte le Autorizzazioni acquisite.

#### Articolo

#### OBBLIGHI E ATTIVITA' DEL CONCEDENTE

1. Compete al Concedente:

a) approvare il Progetto Esecutivo presentato dal Concessionario corredato dalle Autorizzazioni entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione.

Nel caso in cui il Concedente richieda modifiche e/o integrazioni al Progetto presentato, il predetto termine decorre dalla data di ricezione del Progetto Esecutivo modificato, sempre corredato dalle relative Autorizzazioni;

b) approvare le eventuali Varianti;

c) nominare il Responsabile del Procedimento, il Direttore dei Lavori ed il Direttore dell'Esecuzione, nel rispetto dell'articolo 31, comma 13, del Codice;

d) richiedere informazioni ed effettuare controlli con poteri, tra gli altri, di ispezione, accesso e acquisizione della documentazione e delle notizie utili in ordine al rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario;

e) vigilare sulla corretta erogazione dei Servizi da parte del Concessionario in conformità ai livelli generali di qualità così come descritti nel Capitolato, e adottare le eventuali direttive che si rendano necessarie;

2 Il Concedente si impegna a comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni la Concessione.

#### Articolo

#### DICHIARAZIONI, OBBLIGHI E ATTIVITA' DEL CONCESSIONARIO

1. Fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Concessionario si impegna, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, ad effettuare tutte le attività inerenti la progettazione, la realizzazione dei lavori e la gestione del complesso immobiliare sportivo-ricreativo, ubicato nella Via Gandhi in località Su Cuccureddu.

2. Il Concessionario dichiara e garantisce di:

a) aver posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla Concessione.

Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la Progettazione, l'Esecuzione dei Lavori e la Gestione del complesso immobiliare sportivo-ricreativo, ubicato nella Via Gandhi in località Su Cuccureddu, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi;

b) aver valutato e condiviso il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, approvato dal Concedente, e i relativi allegati ed aver redatto il progetto definitivo attenendosi alle indicazioni del medesimo progetto;

Il Concessionario pertanto non può in ogni caso eccepire, durante la Progettazione, l'Esecuzione dei Lavori e la Gestione del complesso immobiliare, i vizi della progettazione, ancorché redatta dal Concedente, qualora, pur potendo e dovendo riconoscere i vizi medesimi in relazione alla perizia e alle capacità tecniche dichiarate ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il Concessionario non li abbia rilevati e segnalati per iscritto al Concedente, manifestando espressamente il proprio dissenso;

3. Il Concessionario si obbliga, tra l'altro, a:

a) redigere il Progetto Esecutivo secondo il progetto Definitivo, approvato dal Concedente e predisposto dal Concessionario;

b) sottoporre al Concedente, ai fini dell'approvazione, il Progetto Esecutivo, entro il termine di 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione, a pena del pagamento delle relative penali e della risoluzione di diritto nel caso in cui le medesime superino il 10% delle spese tecniche, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, senza alcun diritto in favore del Concessionario al rimborso delle spese sostenute, comprese quelle relative alle attività di progettazione già svolte. La risoluzione di diritto opera inoltre nel caso in cui il Progetto Esecutivo sia stato trasmesso oltre il **termine essenziale** di giorni 60 decorrenti dalla data della stipula del contratto;

- c) acquisire le Autorizzazioni;
  - d) mantenere valide ed efficaci tutte le Autorizzazioni;
  - e) sottoscrivere il Contratto di Finanziamento o comunque reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso altre forme di finanziamento, entro e non oltre 3 mesi dalla stipula del Contratto ai sensi dell'articolo 165 del Codice. Decorso inutilmente tale termine, il Contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, senza alcun diritto in favore del Concessionario al rimborso delle spese sostenute, comprese quelle relative alle attività di progettazione;
  - f) consegnare al Concedente copia del Contratto di Finanziamento o la dichiarazione del Concessionario di autofinanziamento del progetto nonché copia di tutti i documenti connessi al Contratto di Finanziamento, entro e non oltre 10 giorni dalla data di relativa sottoscrizione;
  - g) realizzare i lavori di manutenzione straordinaria a regola d'arte, in conformità al Progetto Esecutivo approvato dal Concedente e rispettare la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma, ultimando tutti i lavori nei tempi ivi previsti ed entro il termine massimo di 180 giorni dall'inizio dei lavori;
  - h) provvedere alla fornitura di arredi ed attrezzature ed infine all'espletamento di tutte le procedure necessarie all'ottenimento dell'agibilità e alla presentazione della DUA.
  - i) provvedere all'eventuale omologazione dei campi sportivi che dovrà essere richiesta ed ottenuta a totale onere economico e rischio del concessionario.
  - l) mantenere tutto il complesso ed erogare i Servizi oggetto del Contratto in conformità a quanto stabilito nel medesimo, nonché nei Documenti Contrattuali, nella Documentazione Progettuale e nel Capitolato di Gestione
  - m) prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie e le polizze assicurative previste dal Codice e dal Contratto;
  - n) prestare l'assistenza richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;
  - o) collaborare con il Concedente affinché questo eserciti i poteri di ispezione, accesso e acquisizione di documentazione e notizie utili alla verifica del rispetto da parte del Concessionario degli obblighi su di esso gravanti ai sensi di legge e del Contratto, anche fornendo al Concedente, per i medesimi fini, tutti i mezzi, i dati e le informazioni dallo stesso richieste;
  - p) consegnare il Piano Economico Finanziario in formato editabile.
4. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività necessarie per il corretto e completo adempimento delle obbligazioni ad esso riconducibili previste nel Contratto, nei Documenti Contrattuali, nella Documentazione Progettuale e nel Capitolato di Gestione.
5. Il Concessionario si impegna altresì a:
- a) Comunicare ogni dato, documento, informazione e notizia concernente l'adempimento delle prestazioni contrattuali al Concedente in tempo reale;
  - b) fornire tempestivamente al Concedente ogni documentazione, informazione e notizia, anche su supporto elettronico, utile alla verifica del rispetto da parte del Concessionario degli obblighi posti dal Contratto;
  - c) fornire al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori tutti i chiarimenti richiesti;
  - d) partecipare alle visite che il Direttore dei Lavori, il Responsabile del Procedimento e/o gli incaricati dagli stessi designati effettuano al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza, nonché alle visite di Collaudo;
  - e) informare tempestivamente il Concedente in relazione a:

(i) ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'esecuzione dei lavori o nell'erogazione dei Servizi, sia indisponibilità, anche parziale, del complesso immobiliare e/o dei Servizi;

ii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la risoluzione, recesso o decadenza del Contratto;

(iii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la mancata erogazione del finanziamento;

(iv) le controversie, i procedimenti giudiziari e/o amministrativi, e/o arbitrari da parte o nei confronti del Concessionario che possano pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dal Contratto;

(v) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni contrattuali;

f) inviare annualmente le informazioni economiche, finanziarie e gestionali sulle attività oggetto della Concessione e sui relativi costi e ricavi, al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo da parte del Concedente ed in particolare:

- il rendiconto della gestione sportiva dell'esercizio coincidente con l'anno solare precedente (affluenza, ore di gioco, attività, etc.), accompagnato da una relazione illustrativa contenente i risultati ottenuti;

- il rendiconto della gestione dello Snack-Bar dell'esercizio coincidente con l'anno solare precedente, accompagnato da una relazione illustrativa;

- il rendiconto economico (entrate e uscite derivanti dalle gestioni di cui sopra).

6. Il Concessionario si impegna ad adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro [3] giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente

Articolo

#### RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è responsabile di tutte le attività a suo carico derivanti dal Contratto. In particolare, egli è responsabile:

a) dell'esatto, corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali e della corretta esecuzione della Concessione, restando espressamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute e richiamate nel Contratto, nei Documenti Contrattuali e negli Allegati sono state da esso esaminate e riconosciute idonee ad assicurare il corretto adempimento;

b) dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati al Concedente o ai suoi dipendenti e consulenti, come conseguenza diretta e/o indiretta delle attività del Concessionario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale dipendente, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione, nelle Fasi di Progettazione, Manutenzione e Gestione;

c) dell'obbligo di tenere indenne e manlevare il Concedente da ogni pretesa di terzi, derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause riconducibili al Concessionario;

d) di qualunque danno causato a persone e a cose in conseguenza della progettazione, dell'esecuzione dei lavori, della gestione del complesso immobiliare e delle attività connesse.

Articolo

#### FORZA MAGGIORE

1 Sono cause di Forza Maggiore i seguenti eventi, impreveduti e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni del Contratto:

- a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, manifestazioni collettive di protesta;
- b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
- c) onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;
- d) incidenti aerei;
- e) eventi calamitosi di origine naturale che configurino disastri o catastrofi.

2. Al verificarsi di uno degli Eventi di cui al comma 1, la Parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra Parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti e i rimedi che intende adottare.

3. Qualora l'evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità temporanea di adempiere alle prestazioni del Contratto, si applicheranno gli articoli relativi alla sospensione e proroga dei lavori/servizi e alle polizze assicurative.

4. Qualora l'evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di realizzare i lavori ovvero di fruire della medesima, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile.

Qualora l'Evento si verifichi in Fase di espletamento dei lavori di manutenzione straordinaria, determinando l'impossibilità definitiva di utilizzare l'Opera, la risoluzione non comporterà alcun onere a carico del Concedente.

Qualora l'Evento si verifichi in Fase di Gestione, determinando l'impossibilità definitiva di fruire dell'Opera, la risoluzione non comporterà alcun onere a carico del Concedente

## Articolo

### ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi dell'art. 165 comma 3 la sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della approvazione del progetto definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento dell'opera.

Il Concessionario, con la firma del contratto, si assume tutte le responsabilità civili e penali relative al corretto utilizzo dell'impianto, sia sotto il profilo della sicurezza, sia sotto il profilo della funzionalità, tenendo sollevato il Comune da ogni eventuale responsabilità.

Nell'esecuzione delle opere, di cui al presente articolo, il concessionario assume il ruolo di Stazione Appaltante in luogo dell'Amministrazione e, pertanto, i lavori dovranno, se non eseguiti direttamente dal Concessionario, essere appaltati nel rispetto del D.Lgs 50/16 e s.m.i. entro 60 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

L'esecuzione dei lavori è regolata mediante apposito atto contrattuale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i lavori devono essere eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle previsioni del Contratto e in conformità del Progetto Esecutivo approvato;
- b) i lavori possono essere subappaltati nei limiti quantitativi indicati in sede di Offerta;
- c) per le forniture con posa in opera e per i noli a caldo, ai fini della determinazione del valore massimo del 2% dell'importo dei lavori, si deve fare riferimento al valore complessivo delle prestazioni contrattuali.

4. Alle prestazioni eseguite in subappalto si applica l'articolo 174 del Codice.

Il Concessionario procede all'affidamento a terzi, dei lavori non eseguiti direttamente o in subappalto, mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'articolo 164 del Codice, nel rispetto dei requisiti previsti dagli articoli 80 e 83 del Codice, dalla normativa vigente e dalla Documentazione di Gara.

6. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 10 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in appalto e/o subappalto, la copia autentica del Contratto di appalto e/o subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso, da parte dell'appaltatore e/o del subappaltatore, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali, dichiarati in sede di Offerta.

7. Il Concessionario resta in ogni caso responsabile in via esclusiva nei confronti del Concedente della corretta esecuzione del Contratto.

#### Articolo

#### RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO, DIRETTORE LAVORI E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE

1. Il Concedente svolge le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario attraverso il Responsabile Unico del Procedimento e i relativi uffici di supporto.

2. Il Responsabile Unico del Procedimento sovrintende e controlla, congiuntamente al Direttore dei Lavori e al Direttore dell'Esecuzione, l'esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto, esercitando i compiti e le funzioni ad esso attribuite dal Codice, dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49 e dalle Linee Guida ANAC n. 3 recanti "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni".

3. Il Direttore dei Lavori esercita le funzioni e i compiti di coordinamento, direzione e controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione del Contratto secondo quanto previsto dal Codice e dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49.

Tali funzioni e compiti non possono essere in ogni caso attribuiti al Concessionario.

#### Articolo

#### COLLAUDO

Il certificato di collaudo o di regolare esecuzione deve essere emesso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori, debitamente accertata con apposito certificato, al fine di attestare l'effettiva regolare esecuzione dei lavori. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato. Si rinvia altresì al Capitolato Speciale d'Appalto, e, per collaudi in corso d'opera, alle previsioni del Decreto Legislativo n. 50/2016, alle norme del D.P.R. 5 ottobre 2010, n.207 s.m.i. in quanto applicabili e agli atti attuativi del D. Lgs 50/162.

I costi e gli oneri relativi alle attività di collaudo, compresi i compensi di Collaudatore, sono indicati nel quadro economico.

3. Il Collaudo è effettuato nel rispetto del decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti di cui all'articolo 102, comma 8, del Codice

4. Il Concessionario si impegna a fornire l'assistenza e la collaborazione necessarie all'espletamento di ogni accertamento, verifica o collaudo, anche mettendo a disposizione del Concedente le strumentazioni e il personale eventualmente occorrenti.

5. Del Collaudo in Corso d'Opera è redatto apposito verbale.

#### Articolo

#### MODIFICHE DEL CONTRATTO

Il Contratto può essere modificato attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei seguenti casi consentiti dall'articolo 175, commi 1 e 4, del Codice:

a) lavori e servizi supplementari resisi necessari e non inclusi nella Concessione iniziale;

b) modifiche imposte da circostanze non prevedibili utilizzando l'ordinaria diligenza e inidonee ad alterare la natura generale della Concessione;

c) modifiche non sostanziali inidonee ad alterare considerevolmente gli elementi essenziali del Contratto, ai sensi dell'articolo 175, comma 7;

d) modifiche di valore inferiore alla soglia fissata dall'articolo 35, comma 1, lettera a), del Codice e al di sotto del 10 per cento del valore della Concessione.

L'esecuzione dei lavori di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del/i relativo/i Progetto/i in conformità a quanto previsto dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49.

L'erogazione dei Servizi di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del/i relativo/i Progetto/i.

La determinazione dei costi dei lavori di cui al comma 1 è effettuata mediante la procedura del Value Testing che consiste nel confronto tra il preventivo elaborato dal Concessionario con almeno due preventivi richiesti dal Concedente a operatori equipollenti di mercato. Il valore dei lavori non può, in ogni caso, superare il valore della media dei preventivi.

La determinazione dei costi dei servizi di cui al comma 1 è effettuata sulla base dei valori definiti nel Capitolato di Gestione. Il valore dei Servizi non previsti nel Capitolato è determinato mediante la suddetta procedura di ValueTesting.

L'eventuale aumento di valore, determinato da una o più modifiche di cui al comma 1, non può in ogni caso eccedere complessivamente il 50 per cento del valore della Concessione iniziale. Il superamento di tale limite di valore determina l'obbligo di una nuova procedura di aggiudicazione.

Il Concessionario è, in ogni caso, responsabile degli errori od omissioni nella progettazione relativa alle modifiche di cui al comma 1.

In tali casi, il Concessionario è tenuto a sostenere tutti i costi connessi e/o conseguenti al manifestarsi di tali Errori o Omissioni nonché a risarcire il Concedente di qualsiasi danno.

Le modifiche di cui al presente articolo comportano l'aggiornamento del Piano Economico Finanziario, ma non costituiscono condizione per l'avvio della procedura di riequilibrio economico finanziario. Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'articolo 175, comma 7, lettera b), del Codice, né alterare l'allocazione dei rischi.

In ogni caso la loro realizzazione non darà diritto alla proroga della durata della concessione.

La proposta, da inoltrare al Comune, dovrà essere accompagnata, oltre che dagli allegati tecnico/economici e dal piano economico-finanziario, da una breve relazione, a firma del legale rappresentante, che illustri gli scopi dell'intervento.

Valutata la valenza della miglioria proposta ai fini dell'interesse pubblico, la sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento e definite, con atto aggiuntivo, le rispettive obbligazioni, il Comune autorizzerà l'intervento, previa approvazione del progetto esecutivo.

Il concessionario potrà altresì proporre lo svolgimento di attività accessorie, manifestazioni ed eventi occasionali od altro purché limitati nel tempo e compatibili con la destinazione del bene concesso, che dovranno essere autorizzate dal Comune.

Le opere o lavori di miglioria, a fine gestione, diverranno di proprietà del Comune senza diritto ad alcun rimborso spese.

Articolo

**SOSPENSIONE E PROROGA DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**



1. La sospensione e l'eventuale proroga nell'esecuzione dei lavori sono ammesse nei casi, modi e tempi di cui all'articolo 107 del Codice e articolo 10 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49.

2. La sospensione totale o parziale dei lavori può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione dei lavori e alla ripresa dei lavori medesimi. L'esecuzione dei lavori può essere sospesa:

a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, dell'utile prosecuzione dei lavori a regola d'arte;

b) per ragioni di necessità e di interesse pubblico;

c) per le cause di Forza Maggiore.

In tali casi, nessun indennizzo o risarcimento è dovuto al Concessionario.

3. Il Concessionario non può sospendere unilateralmente l'Esecuzione dei lavori.

4. In caso di sospensione parziale dei lavori, il Concessionario è tenuto a proseguire le parti di lavoro eseguibili.

5. In caso di sospensione totale, il Concessionario che, per cause a lui non imputabili, sia impossibilitato a recuperare il periodo di sospensione e ultimare i lavori nel termine fissato, può chiedere la proroga ai sensi dell'articolo 107, comma 5, del Codice.

6. Qualora la sospensione o le sospensioni totali dei lavori, disposte per ragioni di necessità o di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 107, comma 2, del Codice, siano superiori a un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei lavori stessi o, comunque quando superino sei mesi complessivi, il Concessionario può chiedere la risoluzione senza indennità. Se il Concedente si oppone alla risoluzione, il Concessionario ha diritto alla rifusione dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione oltre i termini suddetti.

Art.

## PENALI PER RITARDI IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI COSTRUZIONE

Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in Fase di Progettazione e/o di Costruzione. In tal caso, i giorni di ritardo in Fase di Progettazione e/o Costruzione riducono conseguentemente la durata della Gestione, fatto salvo quanto previsto dall'articolo precedente.

In Fase di Progettazione, per ogni giorno di ritardo nella presentazione del Progetto Esecutivo al Concedente da parte del Concessionario ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera b), si applica una penale pari al 1X1.000 dell'importo totale del valore stimato delle Spese Tecniche, al netto dell'IVA.

In Fase di Costruzione, per ogni giorno di ritardo, riconducibile al Concessionario, rispetto ai termini stabiliti nel Cronoprogramma, si applica una penale corrispondente allo 1 X 1.000 dell'importo totale dei lavori, al netto dell'IVA.

Escluse le ipotesi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, per ogni giorno di ritardo nell'adempimento da parte del Concessionario delle obbligazioni relative all'acquisizione delle autorizzazioni e a quanto disciplinato in merito agli obblighi del concessionario si applica una penale pari a Euro 100,00.

Il Concedente, per gli importi derivanti dall'applicazione delle penali, si rivale sulla garanzia fideiussoria.

Qualora il cumulo degli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penali sia complessivamente superiore al valore del 10%, da computare sull'importo totale dei lavori al netto dell'IVA, il Concedente può esercitare la risoluzione per inadempimento.

Le penali di cui al presente articolo sono dovute indipendentemente dalla prova del danno. È fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile. Qualora il Concessionario recuperi i ritardi maturati, assicurando il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione con esito positivo nel termine stabilito dal Cronoprogramma, senza aver cagionato danni al Concedente, le somme versate a titolo di penale sono restituite al Concessionario, senza interessi o ulteriori oneri

Articolo

#### FASE DI GESTIONE

La gestione del complesso ha inizio a seguito del certificato di regolare esecuzione.

Il Concessionario è responsabile in via diretta nei confronti del Concedente della corretta erogazione di tutti i Servizi oggetto del Contratto.

Il Concessionario si impegna a svolgere la Manutenzione Ordinaria e la Manutenzione Straordinaria programmate con le modalità e i tempi previsti nel Programma Manutentivo, in modo da garantirne la piena funzionalità per tutta la durata della Concessione, con l'obbligo, alla scadenza della stessa, di consegnare l'intero complesso al Concedente in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso così come previsto nel Capitolato di Gestione.

Il Concessionario si impegna altresì, a propria cura e spese, a garantire la disponibilità del complesso immobiliare dai vizi sopravvenuti derivanti dalla Progettazione e/o Costruzione, e a eseguire tutte le attività non programmate di manutenzione del complesso e delle sue parti che dovessero rendersi necessarie per garantire la piena fruibilità del complesso per tutta la durata del Contratto.

Il Concessionario si obbliga a fornire i Servizi per tutta la durata del Contratto.

Articolo

#### SOSPENSIONE DEI SERVIZI

La sospensione dei Servizi è ammessa nei casi, modi e tempi di cui all'articolo 107 del Codice.

La sospensione totale o parziale della fornitura dei Servizi può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente la corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali relative alla Fase di Gestione, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione della fornitura e alla ripresa della medesima.

La fornitura dei Servizi può essere sospesa:

- a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, della fornitura dei servizi;
- b) per ragioni di necessità e di interesse pubblico;
- c) per le cause di Forza Maggiore.

In tali casi, nessun indennizzo o risarcimento è dovuto al Concessionario.

Il Concessionario non può sospendere unilateralmente la Gestione.

Al verificarsi di uno degli eventi sopra indicati il Concessionario che non sia in grado di prestare il/i Servizio/i in tutto o in parte, ne dà immediata comunicazione al Concedente, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, il/i Servizio/i che non può/possono essere prestato/i nonché i Servizi la cui erogazione subisce delle seppur parziali modifiche di qualsiasi tipo in conseguenza dell'/gli Evento/i.

Il Direttore dell'Esecuzione può disporre la sospensione della fornitura dei Servizi, compilando, se possibile con l'intervento del Concessionario o di suo legale rappresentante, il verbale di sospensione, con indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione delle prestazioni, degli effetti prodotti, dei rimedi e cautele da attivare nel più breve tempo possibile per la ripresa della fornitura del/i Servizio/i

sospeso/i, dei mezzi e strumenti esistenti rimasti nei luoghi di svolgimento delle prestazioni contrattuali.

Il Concedente si riserva in ogni momento, la facoltà di richiedere la sospensione totale o parziale dei Servizi per motivi di pubblico interesse o necessità, quali tra gli altri il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza, dando preavviso scritto al Concessionario entro il termine non inferiore a 7 giorni.

La sospensione è disposta per il tempo strettamente necessario.

Cessate le cause della sospensione, il Direttore dell'Esecuzione redige il verbale di ripresa della fornitura del/i Servizio/i interessato/i dall'evento.

Nei casi di sospensione totale o parziale della fornitura dei Servizi al Concessionario non è comunque dovuto alcun risarcimento.

## Articolo

### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1.L'inadempimento delle obbligazioni relative al rispetto dei termini per la presentazione del progetto esecutivo e la documentazione relativa al finanziamento da parte del Concessionario è causa di risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

L'effetto risolutivo si produce in conseguenza della mera ricezione da parte del Concessionario della comunicazione della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa effettuata dal Concedente entro 15 giorni dall'inadempimento, senza che occorra alcun atto di costituzione in mora o di diffida ad adempiere.

Ricorrendo le circostanze sopra specificate, il Contratto si intende risolto di diritto, a prescindere da ogni valutazione, già preventivamente effettuata dalle Parti con il presente atto, in ordine alla gravità e importanza dell'inadempimento, senza che nulla sia dovuto al Concessionario a titolo di rimborso e/o di indennizzo, ivi inclusi qualunque costo sostenuto dal Concessionario per le attività di progettazione.

In caso di risoluzione di diritto del Contratto, fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano al Concedente:

- (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
- (ii) tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
- (iii) le penali a carico del Concessionario.

### RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo precedente, qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi del Contratto, può avvalersi della facoltà di risolvere lo stesso ai sensi dell'articolo 1453, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e decorso inutilmente il termine in esso fissato, comunque non superiore a trenta giorni. La diffida ad adempiere deve essere comunicata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Concessionario.

La facoltà di cui al comma 1 può essere esercitata, tra l'altro, nei seguenti casi:

- a) superamento dell'importo massimo dovuto dal Concessionario a titolo di penali per ritardi in Fase di Progettazione e di costruzione;
- b) gravi vizi o difformità dei lavori realizzati;
- c) perimento totale o parziale del complesso dovuto a inadeguata o carente manutenzione;
- d) grave danneggiamento del complesso dovuto a inadeguata o carente manutenzione;
- e) superamento dell'importo massimo dovuto dal Concessionario a titolo di penali per la mancata erogazione dei Servizi;

- f) mancata sottoscrizione o intervenuta invalidità e inefficacia anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative;
- g) violazione dei protocolli di legalità e dei patti di integrità;
- h) violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive, fatto salvo quanto previsto all'articolo 30, comma 5, del Codice, e fiscali.

In caso di risoluzione del Contratto, al fine di quantificare le somme dovute dal Concessionario in favore del Concedente, fatta salva la prova di ulteriori danni da risarcire, le Parti valutano le seguenti voci:

a) qualora i lavori non abbiano raggiunto la fase di Collaudo o non abbiano superato il Collaudo con esito positivo:

- (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
- (ii) tutti i costi necessari affinché il complesso immobiliare sia ripristinato conformemente alla Documentazione Progettuale approvata nei casi di cui al comma 2, lettere b), c), e d);
- (iii) tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario;

b) qualora i lavori abbiano superato la fase di Collaudo:

- (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
- (ii) tutti i costi necessari affinché il complesso sia ripristinato conformemente alla Documentazione Progettuale approvata, nei casi di cui al di cui al comma 2, lettere b), c), e d);
- (iii) tutti i costi necessari per indire, in conseguenza della risoluzione, la gara per la selezione del nuovo Concessionario;

Al fine di quantificare gli importi dovuti a seguito della risoluzione, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dei Lavori, apposito verbale entro 30 giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione del Contratto.

Qualora le Parti siglino tale verbale senza contestazioni, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati. Il verbale e finisce il termine, comunque non superiore a 45 giorni dalla risoluzione del Contratto, entro il quale gli importi dovuti dovranno essere corrisposti.

Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvo i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori del Concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento dei detti crediti.

Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'Opera abbia superato il Collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto ad assicurare la gestione alle medesime modalità e condizioni del Contratto.

## RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER REATI ACCERTATI E DECADENZA DELLA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE

1. Il Concedente ha l'obbligo di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- a) la decadenza dell'attestazione di qualificazione per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- b) un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- c) una sentenza di condanna del Concessionario passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 80, comma 1, del Codice;
- d) il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento ai sensi dell'articolo 3, comma 9-bis, della legge 13 agosto 2010 n. 136, e dell'articolo 13.

2. Nei casi di cui al comma 1, fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano al Concedente:

- (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione;
- (ii) tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
- (iii) le penali a carico del Concessionario.

## REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. La Concessione può essere revocata dal Concedente per motivi di pubblico interesse con provvedimento comunicato al seguente ufficio [•], indirizzo di posta elettronica [•]del Concessionario.

## SCADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Alla scadenza della Concessione, il complesso, le relative pertinenze e attrezzature, i materiali accessori e quant'altro attinente alla gestione dei Servizi passano di diritto, a titolo gratuito, nella piena disponibilità del Concedente.

2. Il Concedente si impegna ad avviare almeno 6 mesi prima della scadenza della Concessione, la procedura di gara per l'individuazione del nuovo Concessionario.

3. Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione alle medesime modalità e condizioni previste dal Contratto.

4. Il Concessionario ha l'obbligo di facilitare il subentro del Concedente o del nuovo Concessionario.

## EFFICACIA

Il Contratto è efficace dalla data della sua stipula

## COMUNICAZIONI

1. Le Parti sono tenute, a pena di nullità, ad effettuare tutte le comunicazioni e trasmissioni di informazioni e dati previste dal Contratto a mezzo PEC, salvo che non sia diversamente concordato per iscritto dalle Parti ove consentito dalla legge.

2. Le comunicazioni e trasmissioni di informazioni e dati tra le Parti si intendono valide ed efficaci qualora effettuate ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

a) per il Concedente: [comuneditolianaova@legalmail.it](mailto:comuneditolianaova@legalmail.it);

b) per il Concessionario: [indicare l'indirizzo PEC].

3. Le Parti si impegnano a comunicare tempestivamente eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione.