



COMUNE DI AREZZO

Concessione in uso di volumi e di
strutture sportive interne al nuovo parco
di Via G. Acuto



CAPITOLATO DEGLI ONERI

Sommario

Art. 1 - Oggetto e finalità della concessione	5
Art. 2 - Durata della Concessione	6
Art. 3 - Canone di utilizzo.....	6
Art. 4 - Tariffe per l'uso dei campi da calcetto.....	7
Art. 5 - Uso degli ambienti	7
Art. 6 - Orari e sospensione delle attività	7
Art. 7 - Consegna e modalità di esercizio dell'attività di ristorazione e dell'attività sportiva.....	8
Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	8
Art. 9 - Custodia	10
Art. 10 - Restituzione delle strutture e degli impianti	10
Art. 13 - Pubblicità	11
Art. 14 - Decadenza e revoca della concessione.....	12
Art. 15 - Risoluzione e recesso.....	12
Art. 16 - Controlli e verifiche.....	12
Art. 17 - Penali	13
Art. 18 - Divieti di cessione del contratto - possibilità di subentro – subappalto.....	13
Art. 19 - Equilibrio economico finanziario - riequilibrio.....	14
Art. 20 - Trattamento dati personali.....	16
Art. 21 - Controversie	16

Art. 1 - Oggetto e finalità della concessione

Nell'area frapposta fra Viale Don Minzoni e Via G. Acuto il Comune di Arezzo sta realizzando un parco pubblico finalizzato prevalentemente all'attività ludica, sportiva e ricreativa. La sistemazione a verde di tale area prevede, fra l'altro, la realizzazione di quattro piccoli edifici destinati al ristoro e a spogliatoi facenti parte del "Sistema di ingresso" ubicato presso l'ingresso principale dell'area. È prevista inoltre la realizzazione di due campi di calcetto recintati e illuminati, oltre ad un altro campo ove poter giocare a basket. Nelle adiacenze degli edifici di ingresso, sono ubicate due aree destinate al gioco dei bambini e un'area fitness dotata di attrezzature ginniche outdoor. Il parco sarà interamente recintato, dotato di un impianto di videosorveglianza e attraversato da una pista ciclabile collegata alla rete urbana delle piste ciclabili. La planimetria di progetto dell'intero parco è allegata al presente documento (All. 01).

I beni che il Comune di Arezzo intende concedere in uso sono i quattro volumi del sistema di ingresso comprese le superficie pavimentate loro esterne, un piccolo vano tecnico e i due campi di calcetto come di seguito descritti. È facoltà del concessionario sottoporre l'uso di tali campi di calcio a tariffa oraria, il cui importo non dovrà comunque risultare superiore alla tariffa oraria vigente approvata ogni anno dal Comune di Arezzo con delibera di Giunta.

Sistema di Ingresso – All.02, All.03, All.04, All.05, All.06, All.07, All.08.

Il sistema d'ingresso è composto da due sistemi contrapposti destinati ciascuno, a spogliatoio e ad attività di ristoro.

Il Blocco Spogliatoi, collocato sulla destra entrando nel parco, comprende due volumi destinati rispettivamente a spogliatoio e a servizi igienici per gli uomini e a spogliatoio e a servizi igienici per le donne.

Il Blocco Ristoro, collocato sulla sinistra entrando nel parco, in posizione opposta e simmetrica rispetto al Blocco Spogliatoi, comprende due volumi parallelepipedi destinati rispettivamente a bar e a cucina. I due volumi sono ruotati l'uno rispetto all'altro di 120° circa e si proiettano verso il parco con un ampio *dehor*. Questo spazio è sormontato da una copertura metallica. Il *dehor*, completamente aperto lateralmente, si configura dunque come una sorta di portico.

Tutti i volumi saranno realizzati, su platea di 40 cm in c.l.s. armato, con struttura in acciaio e pareti esterne di tamponamento a secco. Tutte le strutture saranno dotate di rivestimento di facciata in doghe di legno posate tramite sottostruttura di fissaggio.

All'interno dei chioschi sarà realizzata una pavimentazione in gres alla medesima quota della pavimentazione esterna per garantire l'accessibilità degli utenti diversamente abili. Sia i servizi igienici che il locale ristoro sono stati organizzati in modo tale da consentirne l'accesso tanto "a parco aperto" quanto "a parco chiuso". La copertura metallica sarà realizzata con una struttura in acciaio zincato, verniciato, che sosterrà un tavolato in legno lamellare sormontato da rivestimento metallico. L'intera area d'ingresso sarà pavimentata con lastre o betonelle. All'interno del parco, di fronte al Blocco Spogliatoi, sarà realizzata un'ampia area per il parcheggio per la sosta delle biciclette, pavimentata con la tecnica del "prato armato".

Gli edifici sono dotati di tutti impianti idonei alla preparazione e alla somministrazione di cibi e bevande, nonché a spogliatoio sportivo. È prevista anche la realizzazione di un impianto fotovoltaico con pannelli collocati sul tetto.

Il concessionario dovrà intestarsi le utenze dell'energia elettrica, idrica, del gas e della telefonia, afferenti agli edifici di ingresso e all'illuminazione dei campi di calcio e di quello polivalente.

Immagini e dimensioni del sistema di ingresso sono consultabili nelle tavole allegate al presente documento.

Campi sportivi - All.09

In conformità con le Norme F.S.N. C.O.N.I. i due campi da calcetto avranno dimensioni 15 m x 25 m e saranno delimitati da fasce di rispetto larghe 1 m. Avranno, quindi, dimensioni complessive di 17 m x 27 m.

I campi da calcetto saranno pavimentati con erba artificiale (sintetica). Ciascun campo sarà delimitato da una recinzione costituita da una rete "bassa" alta 200 cm e da una rete "alta" alta 600 cm. La rete bassa sarà realizzata con rete metallica zincata e plastificata elettrosaldada di mm. 50,8 x 50,8 costruita in filo di ferro ricotto zincato F mm. 2,45, rivestito in cloruro di polivinile (pvc); la rete alta parapalloni sarà una rete a maglia cm 10 x 10, in corda di nylon, dotata di tirantature con cavi in acciaio.

I campi da calcetto saranno dotati di porte regolamentari e di un impianto di illuminazione con proiettori led per impianti sportivi, tipo led *Lighting* o simili. Il sistema di dune che delimita l'area verso Viale Don Minzoni potrà essere utilizzato per assistere alle attività sportive e potrà essere in futuro integrato con sedute in pietra incastonate nel terreno.

Art. 2 - Durata della Concessione

La durata della concessione è di 9 (nove) anni a decorrere dalla data di stipula del contratto. La concessione non è rinnovabile. Il concessionario è tenuto alla restituzione dei beni anche prima della data di scadenza contrattuale qualora cessi di servirsene. Al termine della concessione nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dal Comune di Arezzo al concessionario uscente.

Ai sensi dell'art. 15 del Regolamento comunale *criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili* approvato con del. C.C. n. 10 del 25.01.2018, di seguito indicato con il termine "Regolamento", viene consentito al titolare della concessione l'esercizio del diritto di prelazione, esercitabile a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione, a condizione che si trovi in regola con i pagamenti. Il Concessionario s'impegna sin d'ora, nelle more dell'espletamento della procedura finalizzata all'individuazione del nuovo affidatario del servizio, a proseguirne la gestione anche oltre la scadenza, nell'osservanza delle stesse modalità e condizioni indicate nel presente capitolato.

Art. 3 - Canone di utilizzo

Si dà espressamente atto che il corrispettivo spettante al Concessionario per tutto il periodo della concessione, è rappresentato dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi affidati in concessione e, quindi, di incassare ogni provento derivante dalla gestione dei medesimi servizi.

Il canone annuale da corrispondere è pari a all'importo offerto dal concessionario in sede di gara. Dovrà essere versato in rate anticipate trimestrali. Al fine di agevolare l'avvio delle attività (acquisto di arredi, ecc.), il canone decorrerà il 1 giorno del secondo mese successivo a quello di stipula del contratto in quanto, durante tale periodo, le strutture concesse non potranno originare pieno reddito. Inoltre, al fine di ammortizzare l'anticipazione di capitale previsto per avviare i servizi rivolti al pubblico, viene concesso al concessionario di posticipare al secondo anno il versamento del 50% del canone annuale del primo anno ripartendolo e sommandolo equamente nelle 4 rate del secondo anno.

Il canone annuale è soggetto ad aggiornamento in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 4 - Tariffe per l'uso dei campi da calcetto

È facoltà del concessionario sottoporre a tariffa l'uso dei campi di calcetto e dei locali spogliatoio. Le tariffe orarie applicabili non dovranno risultare superiori a quella ogni anno indicata dal Comune di Arezzo con delibera di Giunta Comunale. Nell'anno 2022 la tariffa oraria di utilizzo del campo di calcetto, stabilita nell'allegato A della delibera G.C. n. 2022/561 del 05/12/2022 per i campi di calcio minori in erba sintetica è pari ad € 39,40 € nelle ore diurne e 56,20€ nelle ore notturne. È facoltà del concessionario concedere gratuitamente le strutture sottoposte a tariffa.

Art. 5 - Uso degli ambienti

Gli ambienti e le superfici concesse dovranno essere destinati all'uso per cui sono state affidate. Eventuali variazioni d'uso, anche temporanee, dovranno essere proposte dal concessionario al Comune di Arezzo e da esso autorizzate.

Il concessionario, nell'uso del bene concesso, si obbliga ad osservare ed a far osservare ai dipendenti, ai collaboratori e ai frequentatori delle strutture tutte le leggi, i regolamenti ed ordinamenti vigenti, ivi compresi quelli in materia di lavoro sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora per allora, il Comune di Arezzo da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare a persone o cose per la mancata osservanza degli stessi.

Art. 6 - Orari e sospensione delle attività

Le attività di ristorazione e di uso dei campi sportivi dovranno essere svolte durante tutto l'anno sulla base di un orario proposto dal concessionario ed approvato dal Comune di Arezzo. Eventuali variazioni di orario potranno essere insindacabilmente ordinate dal Comune di Arezzo per motivi di ordine pubblico o in applicazione di norme o regolamenti, anche se entrati in vigore durante il periodo di vigenza contrattuale.

È facoltà del concessionario proporre la sospensione totale o parziale delle attività affidate. La proposta deve essere motivata e sottoposta ad insindacabile approvazione del Comune di Arezzo. L'eventuale mancata approvazione esonera il Comune di Arezzo da ogni rivalsa da parte del Concessionario. La sospensione delle attività non incide sulla data di scadenza indicata nel contratto, né determina la possibilità da parte del concessionario di richiedere una riduzione del canone o proroghe contrattuali, salvo disposizioni diverse derivanti da norme nazionali, regionali o da provvedimenti locali.

Considerato il contesto nel quale sono collocati gli spazi oggetto della presente concessione, il Comune di Arezzo si riserva la possibilità di richiedere al concessionario l'apertura dell'esercizio commerciale al di fuori di eventuali giorni/orari di chiusura programmata, in concomitanza con manifestazioni e/o attività che coinvolgano l'immobile nel quale è ubicata l'attività e le zone limitrofe.

Art. 7 – Consegna e modalità di esercizio dell'attività di ristorazione e dell'attività sportiva

Della consegna del servizio oggetto di affidamento in concessione sarà redatto verbale in contraddittorio tra le Parti. Contestualmente alla redazione del suddetto verbale con allegate immagini a dimostrazione dello stato dei luoghi.

La concessione dei beni affidati è subordinata ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle suppellettili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico.

L'esercizio dell'attività di ristorazione dovrà essere svolta conformemente alle norme e ai regolamenti vigenti, in particolar modo a quelli in materia di igiene, di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, nonché di somministrazione di cibi e bevande. Non potranno essere utilizzate aree di preparazione o di somministrazione di cibi e bevande diverse da quelle concesse, anche occasionalmente, se non previa autorizzazione del Comune di Arezzo, sempreché né sussistano le condizioni. È fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS o consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse, compreso la vendita di biglietti o tagliandi assimilabili ai gratta e vinci. È vietato, altresì, fare pubblicità all'uso di alcolici.

Oneri di gestione dell'attività di ristorazione sono a totale carico del concessionario. Il concessionario è tenuto pertanto ad intestarsi le utenze per l'uso di acqua, di gas e di elettricità, dei rifiuti come pure a pagare l'utenza telefonica e della fibra. La produzione dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico è a beneficio del conto energia intestato al concessionario. Eventuali ulteriori oneri come per esempio, l'abbonamento alla televisione pubblica o a canali privati o l'attivazione di una rete wi-fi è a carico del concessionario.

Relativamente ai campi di calcetto, il concessionario è tenuto a vigilare sulla sicurezza e sull'efficienza delle strutture, nonché ad eseguire interventi di manutenzione di seguito descritti. Il loro uso dovrà svolgersi tramite un servizio di prenotazione gestito dal personale del bar e/o tramite piattaforma web. I campi da calcetto devono essere utilizzati conformemente alla Legge 8 novembre 2012 n. 189, nonché al successivo DM 24 aprile 2013 in materia di certificazione medica in ambito sportivo. È obbligo del concessionario dotare le strutture sportive di un apparecchio defibrillatore e di un armadietto contenente il materiale di primo soccorso e di una piccola infermeria, nonché garantirne la continua e corretta efficienza. Il Comune di Arezzo è esonerato da responsabilità derivanti dalla totale o parziale inosservanza da parte del concessionario degli obblighi sopra descritti o per difetti nella manutenzione delle strutture concesse. È inoltre onere del concessionario:

- gestire il funzionamento l'impianto di illuminazione all'uso predisposto collegato all'utenza intestata al concessionario,
- installare cartelli regolanti l'uso della struttura da parte del pubblico.

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Ai sensi dell'art. 3 del Testo unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, si intendono:

con il termine manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici (ivi compresa la buona conservazione del rivestimento ligneo

esterno degli edifici) e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

con il termine di manutenzione straordinaria, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali dei volumi e delle aree concesse, il rifacimento o la nuova realizzazione degli intonaci esterni, di rivestimenti, di pavimentazioni, la realizzazione ed integrazione di servizi sanitari e tecnologici. Tali interventi non possono alterare la volumetria complessiva degli edifici, né comportare modifiche delle destinazioni di uso.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario, quelli di natura straordinaria sono a carico del Comune di Arezzo, sebbene possano essere proposti ed eseguiti dal concessionario.

In ogni caso, è espressamente vietato al concessionario, senza preventivo consenso scritto del Comune di Arezzo, eseguire nelle strutture concesse mutamenti, soprattutto quelli che non consentano in ogni momento il ripristino dello stato originario. In difetto, resta salvo il diritto del Comune di Arezzo richiedere, qualora lo ritenga necessario, che il concessionario proceda al ripristino delle condizioni originarie dei beni. In caso di inadempienza il Comune di Arezzo si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori, addebitando le relative spese al concessionario.

Interventi di natura straordinaria, che comportino un effettivo incremento di valore del bene e che non siano esclusivamente finalizzate al miglior godimento dei beni stessi da parte del concessionario, potranno essere eseguiti direttamente dal concessionario, previa autorizzazione del Comune di Arezzo, che ne verificherà l'opportunità di realizzazione e la congruità economica. Il concessionario potrà proporli mediante un progetto redatto conformemente al D.lgs. 50/2016 (Codice degli appalti) e ss.mm.ii. e alle norme ad esso collegate. Tali lavori, qualora approvati, potranno essere eseguiti dallo stesso concessionario. In tal caso l'intera spesa sostenuta, comprensiva di eventuali spese tecniche, documentata da fatture ed eventuali ulteriori documenti contabili probatori, verrà scomputata dal canone di concessione, fino ad un importo non superiore all'80% del canone annuale e per il periodo di tempo necessario al recupero delle cifre investite, ma non superiore al termine previsto della concessione. Nel caso in cui la cifra investita non sia stata completamente recuperata e la concessione dovesse essere affidata nuovamente al concessionario uscente, potrà essere applicato ulteriore scomputo dal canone di concessione fino al totale recupero dell'investimento eseguito. In caso di mancato affidamento della concessione, l'eventuale credito restante, non potrà essere oggetto di rimborso. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dovuti ad eventi eccezionali o calamitosi non imputabili al concessionario, l'esecuzione degli stessi sarà concordata caso per caso tra Comune di Arezzo e concessionario relativamente a tempi, modalità di esecuzione e relativi oneri. Se tali interventi saranno eseguiti a totale carico pubblico, ciò potrà comportare un incremento del canone di concessione in misura pari all'interesse legale, (art. 1284 del codice civile), sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, il cui tasso è determinato ogni anno con Decreto dal Ministero dell'Economia e Finanza. Tale incremento potrà essere ridotto o azzerato in caso di indennizzo derivante dalla stipula dell'assicurazione indicata all'art. 14.

Alla cessazione della concessione, le addizioni o le migliorie apportate dal concessionario agli edifici e alle altre strutture concesse sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune di Arezzo.

Art. 9 - Custodia

Con la firma del contratto atto il concessionario accetta le strutture concesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e dichiara di ritenerli idonei allo svolgimento delle finalità per i quali vengono concessi, impegnandosi a utilizzarli esclusivamente per tali scopi.

Il concessionario si obbliga:

- a custodire e a conservare con buona diligenza i beni concessi al fine di prevenire la loro alterazione, il danneggiamento o sottrazione di parti ad opera di terzi, nonché possibili violazioni dello stato giuridico dei beni;
- ad osservare ed a far osservare ai collaboratori, ai propri lavoratori e a chiunque fruisca le strutture concesse tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti vigenti, ivi compresi quelli in materia di sicurezza e igiene.

Art. 10 - Restituzione delle strutture e degli impianti

Al fine di garantire la piena efficienza dei beni concessi in uso al momento della loro riconsegna, 12 (dodici) mesi prima della scadenza della concessione, le Parti verificheranno in contraddittorio lo stato degli immobili, delle opere e degli impianti affidati in gestione e le relative condizioni di esercizio. Ove dovesse risultare necessario, a seguito della verifica, effettuare interventi per ripristinare l'efficienza degli immobili, delle opere e degli impianti che siano di competenza del Concessionario, giuste le disposizioni del presente capitolato, il Concessionario stesso dovrà provvedervi entro e non oltre 120 (centoventi) giorni prima del termine di scadenza della concessione. In caso di inottemperanza, potrà provvedere il Concedente, essendo fin d'ora a ciò autorizzato, con addebito di spesa in capo al Concessionario.

Al termine della durata della concessione, i beni concessi dovranno essere riconsegnati al Concedente in efficienza ed in stato idoneo a consentire il proseguimento dell'attività, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e ferme restando le disposizioni di cui al presente capitolato che impongono oneri manutentivi a carico del medesimo Concessionario. A tale scopo il concessionario è tenuto fra l'altro, ad eseguire l'imbiancatura dei locali ed ogni eventuale ulteriore intervento di manutenzione ordinaria previsto dal presente capitolato. Tale onere non interessa gli arredi forniti dal Concessionario che dovranno essere prelevati dal medesimo Concessionario entro e non oltre il termine di 5 (cinque) giorni dalla scadenza della concessione. In difetto il Concedente potrà procedere in proprio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla garanzia versata.

Art. 11 – Responsabilità

Il Concedente non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altro che dovessero verificarsi nel corso della gestione del servizio affidato in concessione. Il Concessionario terrà il Concedente manlevato ed indenne da ogni onere relativo e connesso ad eventuali pretese di terzi. Il Concessionario assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio o da eventi contemplati dall'art. 2050, cod. civ., dei dipendenti e delle imprese appaltatrici, subappaltatrici o, comunque, affidatarie e dei loro dipendenti, nella gestione dei beni e dei servizi affidati, tenendo perciò manlevato ed indenne il Concedente da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata in dipendenza diretta o indiretta della predetta gestione. Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale nonché all'osservanza dei contratti

collettivi di lavoro, obbligandosi a far osservare tali disposizioni anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici o comunque affidatarie delle attività dedotte nel presente capitolato.

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

Art. 12 – Garanzie

A garanzia del pagamento delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dei servizi affidati in concessione ed, in generale, della puntuale e completa esecuzione degli obblighi dedotti nel presente capitolato relativi alla medesima gestione, da parte del Concessionario è dovuta una cauzione da prestarsi dalla data di inizio dell'esercizio del servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, c. 13, del Codice – da applicarsi in via analogica nell'ambito della presente concessione - nella misura del 10% (dieci per cento) del costo annuo operativo di esercizio, avuto riguardo al suo valore medio, come risultante dal Piano Economico Finanziario e con le modalità di cui all'art. 103 del Codice. Resta inteso che la garanzia può essere fornita anche per periodi di tempo inferiori alla durata della concessione (quantomeno periodi di tre anni), purché la stessa garanzia sia rinnovata da parte del Concessionario - pur non essendo previsto l'obbligo di rinnovo da parte del fideiussore - in modo tale che sia garantita la costante copertura per tutta la predetta durata e fermo restando che il mancato rinnovo della cauzione determinerà la risoluzione del presente capitolato per grave inadempimento del Concessionario.

Rimane inteso che il contratto fideiussorio di cui sopra deve includere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Concedente, con esclusione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e con operatività entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Concedente.

Il Concedente potrà attingere dal deposito cauzionale in ogni caso di inadempimento che provochi danni economici o in caso di applicazione di penalità, come stabilito nella presente capitolato e negli altri documenti contrattuali.

Il Concessionario, inoltre, ha l'obbligo di contrarre con una compagnia primaria di assicurazioni, polizza assicurativa per tutti i rischi derivanti dalla gestione e dalla organizzazione delle attività previste in concessione per tutta la sua durata e per un massimale non inferiore a € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00). Copia di tale polizza dovrà essere depositata agli atti del Concedente, pena la risoluzione del presente contratto, entro e non oltre l'avvio della gestione.

Art. 13 - Pubblicità

È consentito al concessionario di installare un'insegna pubblicitaria in prossimità dell'entrata dei locali della ristorazione. Targhe, pannelli e striscioni pubblicitari non potranno essere affissi in alcun luogo delle strutture concesse ad eccezione delle recinzioni dei campi di calcio e internamente ai locali della ristorazione. Non è consentito di attuare pubblicità sonora. Il concessionario potrà beneficiare dei proventi pubblicitari e sarà tenuto a farsi carico delle tasse e degli tributi eventualmente dovuti.

Art. 14 - Decadenza e revoca della concessione

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento, in caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, il Comune di Arezzo, dichiara la decadenza della concessione con Provvedimento Dirigenziale adottato entro 60 (sessanta) giorni dall'accertamento dell'inadempimento, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. In caso di sub-concessione totale o di sub-concessione parziale non autorizzata del bene e/o del servizio, la decadenza dalla concessione è immediata.

Il Comune si riserva la possibilità di revocare concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e con preavviso massimo di un mese.

Art. 15 - Risoluzione e recesso

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento, l'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di concessione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

Il Comune di Arezzo dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Il Comune di Arezzo può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso dal contratto di concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. Il Concedente è riconosciuta facoltà di recesso dal presente capitolato con preavviso scritto di 3 (tre) mesi, da inviare a mezzo raccomandata a/r o a mezzo PEC, salvo il versamento al Concessionario degli importi di cui all'art. 176, c. 4, lett. a) e b), D.lgs. n. 50/2016.

Art. 16 - Controlli e verifiche

Il Comune di Arezzo si riserva il diritto di accedere alle strutture concesse anche senza preavviso, per verifiche sul rispetto dell'utilizzazione dello stesso in relazione alle finalità per le quali è stato concesso, nonché per lavori, anche se ciò comporterà limitazioni temporanee o cessazione del godimento del bene. Il Comune di Arezzo si riserva altresì, la facoltà di impartire, attraverso il proprio personale, disposizioni circa l'utilizzo del bene nonché l'eventuale esecuzione di opere necessarie al mantenimento dei beni.

Il Concessionario ha l'obbligo di fornire al Concedente, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta di quest'ultimo o, a prescindere da tale richiesta scritta, entro il 31 gennaio di ogni anno, una specifica relazione economica e tecnica sull'andamento della gestione, che includa anche informazioni inerenti lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, degli arredi ed attrezzature e che specifichi i dati utilizzati per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario del servizio affidato in concessione. Le informazioni fornite al Concedente dovranno altresì illustrare:

- il risultato economico della gestione, con il dettaglio dei costi e ricavi imputabili al relativo ramo d'azienda del Concessionario;
- la statistica d'utilizzo delle strutture concesse con l'articolazione per giorni della settimana, orari e tipologie di utenza;

- il rilevato grado di soddisfazione dell'utenza, nonché la raccolta dei suggerimenti e reclami acquisiti nel corso dell'anno, corredati dai relativi riscontri;
- ogni altro fatto ritenuto rilevante in ordine alla chiara e trasparente informativa sull'andamento della gestione.

Fermo restando che le informative di cui sopra sono prescritte anche in ragione di quanto previsto all'art. 4.4, lett. e), delle Linee Guida n. 9 approvate dall'ANAC, nel caso di ritardo immotivato rispetto ai termini stabiliti per l'adempimento del Concessionario ai medesimi obblighi informativi sarà applicata a carico del Concessionario stesso una penale giornaliera pari a € 20,00 (euro venti/00).

Art. 17 - Penali

L'inottemperanza agli obblighi contrattuali da parte del concessionario, comporterà l'invio di un richiamo scritto da parte del Comune di Arezzo, contenente una diffida ad adempiere. In difetto di adempimento rispetto al termine indicato verrà applicata una penale giornaliera pari al 0,3 per mille dell'ammontare netto contrattuale, salvo ulteriori rivalse, compresa la risoluzione del contratto. Il pagamento della penale avverrà mediante escussione della polizza fideiussoria che dovrà venire integrata dal concessionario entro 15 giorni dall'escussione, ripristinandola nell'importo originario.

Art. 18 - Divieti di cessione del contratto - possibilità di subentro – subappalto.

La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata ai sensi dell'art. 10 del Regolamento. È tuttavia ammesso l'ingresso di nuovi soci, se in aggiunta agli affidatari originari e se in possesso dei necessari requisiti tecnico-giuridici di legittimazione a contrarre con le Amministrazioni pubbliche e a svolgere l'attività preposta. In tal caso il soggetto concessionario originario dovrà mantenere la maggioranza delle quote.

Ferma restando la responsabilità del Concessionario, quest'ultimo può affidare le suddette attività mediante contratto di subappalto alle condizioni di cui all'articolo 174 del Codice, restando inteso che non si intende subappalto l'affidamento a favore di società controllate o collegate, in possesso dei requisiti di qualificazione, che, pertanto, sarà regolato dal solo contratto intercorrente tra il Concessionario e tali società controllate o collegate.

È facoltà del Concessionario affidare le attività di gestione dei campi da calcetto a terzi anche mediante contratto di affitto delle strutture sportive o di affitto del relativo ramo d'azienda o con diverso idoneo contratto. Il Concessionario deve comunicare al Concedente la proposta o l'intenzione di tale affidamento indicando gli estremi del candidato affidatario cosicché, in assenza di dissenso motivato da parte del Concedente, da rendere entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, il Concessionario potrà stipulare il contratto con il terzo affidatario depositandolo presso il Concedente entro i 3 (tre) giorni successivi.

Anche in relazione alle motivazioni dell'eventuale dissenso di cui sopra, si precisa che tutti i gestori delle attività principali e secondarie nonché delle attività complementari e/o ancillari incluse nel servizio di gestione affidato in concessione, anche se diversi dal Concessionario, non devono incorrere nei motivi ostativi di cui all'art. 80, del Codice, e devono essere in possesso dei necessari requisiti legali di professionalità previsti dalle norme vigenti.

Il Concessionario può sostituire i subappaltatori indicati o contrattualizzati, purché abbia assolto tutti gli obblighi nei loro confronti e accertato la regolarità delle avvenute retribuzioni e versamenti contributivi, nonché gli affidatari delle attività complementari e/o ancillari. Le predette sostituzioni,

con le relative comunicazioni al Concedente, sono obbligatorie nei casi di cui all'articolo 105, comma 12, del Codice, oppure su richiesta motivata del medesimo Concedente, giustificata da comportamenti o modalità di esecuzione delle attività oggetto di affidamento gravemente lesive dell'integrità del servizio di gestione affidato in concessione, del decoro, del trattamento riservato all'utenza, nonché da negligenze o errori professionali gravi.

Il Concessionario si riserva la facoltà di modificare, previo l'assenso del Concedente, le modalità della gestione del servizio affidato in concessione al fine di meglio soddisfare i bisogni degli utenti oppure di soddisfare nuovi bisogni, sopravvenuti, emergenti o rilevati nel corso della durata della presente convenzione. In particolare, ferma restando l'osservanza delle disposizioni di cui all'art 175 del Codice, le Parti possono concordare:

- l'introduzione di nuove o diverse attività, disciplinandone le modalità e i tempi di svolgimento in coerenza con i principi generali dell'Ordinamento, con particolare riferimento alla proporzionalità e ragionevolezza, purché abbiano attinenza diretta o indiretta, con i servizi oggetto della concessione oppure abbiano carattere strumentale o complementare agli stessi;
- la soppressione o la riduzione di talune attività complementari e/o ancillari, anche per periodi limitati, disciplinandone le condizioni in coerenza con i principi generali di cui al precedente allinea, purché non compromettano sensibilmente e in modo irreversibile o per periodi superiori a 15 (quindici) giorni l'erogazione delle attività principali e secondarie indicate.

Le modifiche di cui sopra, ove concordate tra le Parti, saranno formalizzate in un apposito addendum alla convenzione che preveda le relative condizioni nonché le eventuali conseguenze sotto il profilo economico e delle responsabilità, restando inteso che, se le stesse modifiche sono richieste o sono imputabili a una delle Parti, qualora modifichino l'equilibrio economico-finanziario della concessione, comporteranno il riequilibrio economico-finanziario come infra disciplinato.

Art. 19 - Equilibrio economico finanziario - riequilibrio

Tenuto conto dell'art. 165, comma 6, del Codice, il Concessionario dichiara che, nello sviluppo del piano economico-finanziario allegato, sono stati autonomamente considerati i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario, tra i quali:

- (i) i tempi previsti per il rilascio dei permessi e delle autorizzazioni necessari per dare esecuzione alla convenzione;
- (ii) l'importo dei ricavi derivanti dall'erogazione dei servizi prestati nell'ambito della gestione delle strutture e dei servizi concessi;
- (iii) i costi di gestione avuto principale riguardo alle utenze ed ai costi del personale, per quanto di competenza del Concessionario;
- (iv) il canone dovuto al Concedente;
- (v) la durata della concessione come sopra stabilita;
- (vi) il bacino d'utenza.

Le Parti procederanno alla revisione del piano economico-finanziario, ai sensi degli articoli 165, comma 6, del Codice qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio del Piano Economico-Finanziario, con relativa lesione, determinata da eventi non riconducibili al Concessionario.

Rientrano tra i predetti eventi solo le seguenti fattispecie:

- ogni fatto del Concedente che determini variazione delle condizioni della concessione e/o che impedisca al Concessionario di adempiere alle proprie obbligazioni ai sensi del presente capitolato;

- ogni evento o circostanza di forza maggiore come da successiva definizione;
- l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidano economicamente sui termini e sulle condizioni della concessione;
- il mancato o tardivo rilascio, riconducibile al Concedente, delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, permessi per dare esecuzione alla convenzione, per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni.

Per forza maggiore si intende ogni evento o circostanza al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario da cui derivi per il Concessionario stesso l'impossibilità, anche temporanea, in tutto o in parte, di adempiere alle proprie obbligazioni di cui alla convenzione tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente o il Concessionario;
- b) guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- c) esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- d) fenomeni naturali avversi di particolare gravità ed eccezionalità, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, accumuli di neve o ghiaccio;
- e) epidemie e contagi;
- f) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario o a terzi affidatari di lavori o servizi oggetto di convenzione;
- g) impossibilità, imprevista e imprevedibile, per fatto del terzo, di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione delle attività previste dalla convenzione.

Nel caso in cui l'alterazione dell'equilibrio del piano economico-finanziario risulti più favorevole per il Concessionario, la revisione del piano economico-finanziario sarà effettuata a vantaggio del Concedente. In tal caso, il Concedente darà comunicazione scritta al Concessionario, affinché avvii la procedura di revisione.

Rimane inteso che la verifica delle circostanze indicate ai precedenti punti sarà effettuata in contraddittorio tra le Parti mediante apposito verbale e che si procederà al riequilibrio come sopra stabilito nel caso in cui il parametro denominato T.I.R. (tasso interno di rendimento) nel Piano Economico-Finanziario allegato alla convenzione, per effetto di un evento sopra elencato, subisca una variazione superiore al 10% (dieci per cento) rispetto al suo valore iniziale.

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

- a) piano economico-finanziario in disequilibrio, in formato editabile;
- b) piano economico-finanziario revisionato, in formato editabile;
- c) relazione esplicativa del piano economico-finanziario revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto la richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
- d) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nella presente convenzione di quanto previsto nel piano economico-finanziario revisionato.

Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avvieranno senza indugio la revisione del piano economico-finanziario.

La revisione del piano economico-finanziario dovrà essere finalizzata a determinare il ripristino degli indicatori di equilibrio economico-finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola

neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo al Concessionario. Rimane ferma l'applicabilità anche delle disposizioni di cui all'art. 175 del Codice.

[Art. 20 - Trattamento dati personali](#)

In ottemperanza al Regolamento UE 2016/679 (GDPR) il Comune di Arezzo, in qualità di titolare, tratterà i dati personali con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per le finalità connesse alla gestione della gara di affidamento e del contratto. Gli interessati potranno esercitare i propri diritti (artt. 15 e ss. del RGPD) presentando istanza al Responsabile della protezione dei dati (RPD) presso il Comune di Arezzo - Piazza della Libertà n. 1, 52100, Arezzo; email: privacy@comune.arezzo.it; PEC rpd.comunearezzo@postacert.toscana.it; Centralino 05753770.

[Art. 21 - Controversie](#)

In caso di controversia, qualora non fosse possibile risolverla bonariamente, il foro competente è quello di Arezzo.