

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DI STRUTTURE SPORTIVE IN-

TERNE AL NUOVO PARCO DI VIA G. ACUTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno ____ (_____), il giorno __ (_____) del mese di _____, nella sede del Palazzo Comunale, posto in Arezzo, Piazza della Libertà, 1,

per una parte, il COMUNE di AREZZO, con sede in Arezzo (AR), Piazza della Libertà, 1, Codice Fiscale 00176820512, rappresentato da _____, domiciliato presso la sede del Comune, in qualità di Dirigente del Comune di Arezzo e in esecuzione del Decreto del Sindaco di Arezzo n. _____, di seguito, per brevità, denominato anche "Comune" o "Concedente",

e, per l'altra parte, _____, con sede in _____, via _____ n. _____, codice fiscale _____ e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di _____ n. _____, di seguito per brevità anche "Concessionario", rappresentato da _____, nato a _____ (___), il giorno _____ e domiciliato presso la sede della Società in qualità di _____ e legale rappresentante.

Premesso:

- che il Comune ha inteso procedere alla riqualificazione e alla valorizzazione dell'area ubicata a ovest della città storica di Arezzo, fra i quartieri di Pesciola

e San Donato, delimitata da Viale Don Minzoni, Via G. Acuto, Via G. di Vittorio e Viale Pietro Nenni, mediante la realizzazione di un'area verde dotata di strutture destinate ad attività sportive, ludiche e ricreative;

- che il suddetto intervento di ristrutturazione e valorizzazione è stato oggetto di specifica progettazione a cura e spese del Comune di Arezzo;

- che lo stesso Comune di Arezzo ha provveduto poi, ad eseguire i relativi lavori;

- che nelle more della suddetta ed esecuzione dei lavori, il Comune ha indetto una procedura finalizzata ad individuare proposte per la gestione di alcune strutture del citato complesso, quali: quattro fabbricati, un piccolo vano tecnico indipendente, nonché due campi di calcetto, in attuazione alla Delibera di G.C. n. 266 del 21/05/2018;

- che, con Provvedimento Dirigenziale n. _____ del _____ veniva disposto di indire una procedura negoziata, preceduta da avviso di manifestazione di interesse per individuare, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità / prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (in seguito, per brevità, anche Codice), la proposta maggiormente idonea per concedere a soggetti privati il servizio di gestione del bar – ristorante e la gestione dei campi da calcetto;

- che, in esito allo svolgimento di tale procedura, con P.D. n. _____ del _____, sono stati approvati i verbali delle operazioni svolte dalla commissione giudicatrice con cui veniva individuata la proposta prima classificata, risultante quella presentata da _____

_____;

- che ai sensi dell'art. 165 del Codice in materia di rischio ed equilibrio economico-finanziario nelle concessioni, è stato predisposto il Piano Economico Finanziario allegato ove il Concessionario ha indicato i presupposti e le condizioni di base determinanti l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione dei beni e dei servizi oggetto di concessione;

tutto ciò premesso, le Parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

1 - Premesse - allegati

1.1 Le suesposte premesse e gli elaborati grafici e discorsivi che, previa la loro sottoscrizione, vengono qui allegati quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, hanno indotto le Parti contraenti a manifestare il loro consenso e rappresentano, dunque, utile elemento per interpretare la volontà manifestata.

2 – Oggetto e finalità della concessione

2.1 Il Comune affida al Concessionario, che accetta, l'uso di quattro fabbricati, l'uso di un piccolo vano indipendente adibito a ospitare impianti tecnici - ubicati tutti presso l'ingresso principale dell'area verde - l'uso delle superfici pavimentate loro esterne, l'uso di due campi di calcetto, il tutto raffigurato nella planimetria generale del parco (all. 01) e in quella particolare dei fabbricati (all. 02), ai fini di svolgere attività di ristorazione e di favorire attività ricreativa e sportiva, compatibilmente con le caratteristiche delle strutture e nella piena osservanza degli obblighi dedotti nel presente atto.

2.2 Il Concessionario è tenuto a garantire l'esercizio e l'organizzazione anche

di attività complementari e/o ancillari, funzionali all'equilibrio economico-finanziario della concessione e, in ogni caso, finalizzate a garantire una migliore fruizione dei fabbricati e delle strutture concesse da parte degli utenti;

3 - Durata della concessione

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 nella presente convenzione.

4 – Valore della concessione

4.1 Il valore complessivo della concessione, secondo quanto stabilito dall'art. 167 del Codice, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, comprensivo di iva, riferito a tutte le attività oggetto di affidamento. Tale valore ammonta ad € 3.345.372,72 (euro tremilionitrecentoquarantacinquemilatrecentosettantadue/72).

4.2 I crediti dei soggetti finanziatori hanno privilegio generale sui beni mobili del Concessionario ai sensi degli artt. 2745 e seguenti, cod. civ., nonché in applicazione dell'art. 186 del Codice.

5 – Corrispettivo

5.1 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.

5.2 1 Il canone annuale da corrispondere al Comune di Arezzo da parte del Concessionario è pari a all'importo da esso offerto 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 dal primo 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.

5.3 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.

6 - Tariffe per l'uso dei campi da calcetto

6.1 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 alla voce “Campi di calcio minori in erba sintetica”. È facoltà del Concessionario concedere gratuitamente le strutture sottoposte a tariffa.

7 - Destinazione ed uso degli ambienti

7.1 Gli ambienti e le superfici concesse dovranno essere destinati all'uso per cui sono state affidate. Eventuali variazioni, anche temporanee, dovranno essere proposte dal Concessionario al Comune di Arezzo e da quest'ultimo 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.

7.2 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.

7.3 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 esonererà 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.

7.4 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.

8 – Consegna dei beni

8.1 Rimane inteso che 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.

9 – Modalità di esercizio dell'attività di ristorazione e sportiva

9.1 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.

9.2 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 ne sussistano le condizioni. È fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, installare e utilizzare 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.

9.3 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 sono a carico del Concessionario.

9.4 Relativamente ai campi di calcetto, il Concessionario è tenuto a vigilare sulla sicurezza e sull'efficienza delle strutture, nonché ad eseguire interventi di manutenzione. 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 in materia di promozione di un alto livello della salute, nonché al successivo DM 24 aprile 2013 in materia di certificazione medica in ambito sportivo, salvo ulteriori. È obbligo del Concessionario dotare le strutture sportive di un appa-

recchio defibrillatore e di un armadietto contenente il materiale di primo soccorso e di una piccola infermeria, nonché garantirne la piena e continua 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'uopo predisposto collegato all'utenza intestata al Concessionario e installare cartelli regolanti l'uso della struttura da parte del pubblico.

10 – Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

10.1 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; si intendono con il termine 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.

10.2 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.

10.3 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 interamente 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, potrà essere applicato ulteriore scomputo dal canone di concessione fino al totale recupero dell'investimento eseguito. Di contro, in caso di mancato affidamento della concessione, l'eventuale credito restante, non potrà essere oggetto

di rimborso.

10.4 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 le Parti 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.

10.5 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.

11 – Custodia

11.1 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.

12 – Adempimenti al termine della concessione

12.1 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 di cui alla presente convenzione e/o di cui ai relativi allegati e/o documenti da essa richiamati, 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.

12.2 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 alla presente convenzione che impongono oneri manutentivi a carico del medesimo Concessionario. A tale scopo il concessionario è tenuto ad eseguire l'imbiancatura dei locali ed ogni eventuale ulteriore intervento di manutenzione ordinaria previsto nel 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.

12.3 Della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio fra le

Parti.

Art. 13 - Garanzie

13.1 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 nella presente convenzione 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 della presente convenzione per grave inadempimento del Concessionario.

13.2 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.

13.3 Dandosi atto che la suddetta cauzione è stata fornita in data _____, mediante _____, resta inteso che 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 convenzione e nei relativi allegati.

13.4 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. 14 - Pubblicità

14.1 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. 15 - Decadenza e revoca della concessione

15.1 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.

15.2 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. 16 - Risoluzione e recesso

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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. Al Concedente è riconosciuta facoltà di recesso dalla presente convenzione 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. 17 - Controlli e verifiche

17.1 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 disponendo altresì, che il personale preposto al servizio di gestione affidato in concessione fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta in merito al medesimo servizio e/o ai prodotti impiegati. 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.

17.2 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.

17.3 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. 18 - Penali

18.1 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. 19 - Divieti di cessione del contratto e possibilità di subentro

19.1 La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata. 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.

19.2 Ferma restando la responsabilità del Concessionario, quest'ultimo può affidare parte dei servizi oggetto della convenzione 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.

19.3 E' 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.

19.4 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.

19.5 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.

19.6 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 nuovi 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.

19.7 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 modificchino l'equilibrio economico-finanziario della concessione, comporteranno il riequilibrio economico-finanziario come *infra* disciplinato.

20 – Rapporti con i terzi

20.1 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.

20.2 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.

20.3 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 nella presente convenzione.

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

21 – Equilibrio economico finanziario - riequilibrio

21.1 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 presente 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.

21.2 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.

21.3 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 della presente convenzione;

- 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 presente convenzione, per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni.

21.4 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 ai sensi della presente 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 della presente 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 presente convenzione.

21.5 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 di cui al successivo art. 21.7.

21.6 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 presente convenzione, per effetto di un evento di cui al precedente art. 21.3, subisca una variazione superiore al 10% (dieci per cento) rispetto al suo valore iniziale.

21.7 Al verificarsi di uno degli eventi di cui al precedente art. 21.3, 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 illustra 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.

21.8 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.

21.9 Rimane ferma l'applicabilità anche delle disposizioni di cui all'art. 175 del Codice.

22 – Spese ed oneri

22.1 Spese ed oneri fiscali, relativi alla presente convenzione e/o consequenziali, sono a totale carico del Concessionario, salvo quanto eventualmente diversamente previsto nella presente convenzione.

23 – Tracciabilità

23.1 Le Parti si impegnano ad adempiere puntualmente a quanto previsto all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in ordine agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

23.2 A tal fine, il Concessionario si obbliga:

a) ad utilizzare il/i conto/i corrente/i [bancario/i o postale/i], dedicato/i in via esclusiva alla presente convenzione, sul/i quale/i devono essere registrati tutti i movimenti finanziari relativi alla medesima convenzione, da effettuare esclusivamente tramite lo strumento del bonifico [bancario o postale] ovvero altro strumento di incasso o pagamento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, fermo restando quanto previsto all'art. 3, commi 2, 3 e 4, della legge 13 agosto 2010, n. 136;

b) a comunicare al Concedente, entro e non oltre 7 (sette) giorni dall'accensione del/i conto/i corrente/i dedicato/i o dalla prima utilizzazione dello/gli stesso/i per le attività di cui alla presente convenzione, i relativi estremi identificativi nonché le generalità e il codice fiscale del/i soggetto/i delegato/i ad operare su detto/i conto/i;

c) a comunicare tempestivamente e comunque entro e non oltre 7 (sette) giorni, ogni modifica e variazione relativa ai dati di cui alla lett. b) che precede;

d) a riportare nella causale dello strumento di pagamento adottato, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dal Concessionario, il Codice Identificativo di Gara (CIG).

23.3 Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento, costituisce causa di risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'articolo 3, comma 9-bis, della legge 13 agosto 2010 n. 136.

23.4 Il Concessionario si obbliga altresì:

a) ad inserire nei contratti sottoscritti con gli appaltatori, i subappaltatori ed i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136;

b) a dare immediata comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di Arezzo della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria;

c) a garantire che nei contratti sottoscritti con gli appaltatori, i subappaltatori e i subcontraenti, e in quelli sottoscritti da questi con le altre imprese della filiera, le parti assumano sia l'obbligazione specifica di risoluzione di diritto del relativo rapporto contrattuale nel caso di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari, sia l'obbligazione di dare immediata comunicazione al Concedente, al Concessionario e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Arezzo qualora abbiano notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

23.5 Il Concedente verifica, senza alcuna responsabilità a suo carico, che nei contratti di cui al precedente art. 23.4, lettera c), sia inserita, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale i contraenti assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

23.6 Il Concessionario, in caso di cessione dei crediti, si impegna a comunicare il CIG al cessionario, anche nell'atto di cessione, affinché gli stessi vengano riportati sugli strumenti di pagamento utilizzati.

Art. 24 - Trattamento dati personali

24.1 In ottemperanza al Regolamento UE 2016/679 (GPDR) 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. 25 - Controversie

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

Allegati:

- A) relazione sullo stato dei luoghi, corredata di planimetrie
- B) Offerta tecnica del Concessionario proposta in sede di gara
- C) Piano Economico Finanziario redatto dal Concessionario;
- E) Duvri
- F) Capitolato tecnico