

## **SCHEMA DI CONTRATTO**

**REP. N.**

**COMUNE DI OSTELLATO**

### **Concessione dei servizi di gestione dei punti ristoro e dei bungalow nelle "Vallette" in Ostellato capoluogo**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella Sede Comunale di Ostellato, in Piazza Repubblica n. 1.

Avanti a me Iannetta Dott.ssa Vanessa, Segretario Generale della Segreteria convenzionata fra i Comuni di Ostellato Masi Torello e Voghiera, sono personalmente comparsi i Signori:

**Menozi Ing. Nico**, nato a Ferrara il 19.01.1962, Responsabile Area Uso ed Assetto del Territorio di questo Comune, a ciò autorizzato in virtù del Decreto n. 12 assunto dal Sindaco in data 29.05.2014 di nomina a Responsabile dell'Area ai fini delle competenze di cui all'art. 107, commi 2 e 3, del D.Lgs. 267/2000, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto del Comune stesso - C.F. : 00142430388, di seguito indicato anche col termine "Comune";

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ della Ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ - C.F. : \_\_\_\_\_, di seguito indicato anche col termine "concessionario".

Detti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono personalmente certo, mi richiedono di

ricevere il presente atto che viene da me redatto dopo aver indagato la loro volontà.

### **PREMESSO**

-- che le Anse Vallive di Ostellato costituiscono beni paesaggistici di interesse biologico-geologico, e che l'area ricade nell'unità di paesaggio n. 7 - "unità di paesaggio delle valli" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), e nell'unità di paesaggio n.7 "unità di paesaggio delle valli" del vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), e che trattasi di un'area di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 92/43/CEE e 79/409/CEE inerenti la rete natura 2000, e sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004;

-- che la Regione Emilia Romagna con Determinazione del dirigente n. 3914 del 14.03.2016 e con conseguente atto di convenzione rep. 0293 del 21.03.2016 ha affidato al Comune di Ostellato fino al 30.09.2025 le aree del comprensorio delle Vallette in concessione d'uso allo scopo di provvedere al recupero e alla conservazione ambientale delle aree e per utilizzarle per scopi turistico-ambientali e per attività di pesca sportiva;

-- che la Regione Emilia Romagna con atto rep. n. 116306 del 25.11.2008 ha affidato alcune aree del comprensorio delle Vallette in diritto di superficie al Comune di Ostellato fino al 06.12.2017 allo scopo di valorizzare il territorio dal punto di vista ambientale e turistico;

-- che il Comune nell'ambito delle iniziative volte alla valorizzazione del territorio del comprensorio denominato "Vallette di Ostellato" e per lo sviluppo dell'economia locale con Deliberazione C.C. n. 9/2016 e con Deliberazione G.C. n. 39 del 06.04.2017 ha stabilito di affidare ad un

soggetto imprenditoriale esterno al Comune la concessione ai sensi di art. 164 del DLgs 50/2016 dei servizi di gestione dei punti ristoro e dei bungalows nelle "Vallette" in Ostellato capoluogo;

-- che il soggetto aggiudicatario è stato individuato con Determinazione della Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso e la premessa deve intendersi facente parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti precostituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 – OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO**

Il Comune affida al soggetto come sopra rappresentato, che accetta, la concessione ai sensi di art. 164 del DLgs 50/2016 dei servizi di gestione dei punti ristoro e dei bungalow nelle "Vallette" in Ostellato capoluogo", situati in via Argine Mezzano in adiacenza al centro abitato. Gli immobili messi a disposizione del concessionario sono i seguenti:

-- fabbricato destinato a "punto ristoro 1" (locali perimetrati in rosso in ALLEGATO D) e con stanze ad uso locanda (con presenza degli arredi elencati nell'ALLEGATO C);

-- fabbricato destinato a "punto ristoro 2" (locali perimetrati in rosso in ALLEGATO E) (con presenza di attrezzature da cucina indicate nell'ALLEGATO A);

-- fabbricato destinato a "bungalow" (ALLEGATO F) (con presenza degli arredi elencati nell'ALLEGATO B);

-- parte delle aree pertinenziali esterne ai fabbricati "punto ristoro 1" e "2" (all'interno delle aree perimetrare in rosso in ALLEGATO G);

- parcheggio pertinenziale al "punto ristoro 1" (vedere ALLEGATO G);
- diritto di passaggio nella piazzetta e negli spazi posti fra gli edifici sopra descritti (vedere ALLEGATO G);
- bar e distesa posti dietro al punto ristoro "2" (vedere ALLEGATO H).

A titolo esemplificativo, il concessionario eseguirà i servizi di ristorazione, di bar, di accoglienza e pernottamento, di custodia e di pulizia degli immobili e degli spazi più sopra elencati, oltre alla manutenzione delle aree a verde con sfalcio dell'erba a proprio carico.

Il concessionario avrà l'obbligo di mantenere come finalità principali la preservazione, la valorizzazione ed il recupero dello comprensorio delle "Vallette" al cui interno si trovano gli immobili connessi alla concessione di servizio, e pertanto avrà l'obbligo per le attività economiche che intende porre in essere che siano coerenti rispetto a tali finalità, quindi funzionali al perseguimento dell'interesse pubblico al quale il comprensorio è destinato; il concessionario dovrà mantenere gli immobili in modo da assicurare la loro migliore fruizione pubblica. Gli incassi derivanti dalla gestione dei servizi sono di pertinenza esclusiva del concessionario.

Gli immobili affidati individuati nelle planimetrie e nelle piante che si allegano al presente atto, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, saranno descritti anche in apposito verbale di consegna e consistenza, da redigere in contraddittorio non oltre 7 giorni dall'inizio dell'esecuzione del contratto, a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine del servizio stesso.

Le indicazioni catastali degli immobili facenti parte del presente

affidamento sono le seguenti:

A- immobili in diritto di superficie da Regione Emilia Romagna: Catasto Terreni del Comune di Ostellato: Fg. 105 mapp. 15 (parte);

B- immobili di proprietà comunale: Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato: Fg. 49 mapp. 38 (parte) e 88; Fg. 105 mapp. 18 (parte) e 19 (parte);

C- immobili in uso comunale: Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato: Fg 49 mapp. 37; ex canale demaniale (parte) posto fra Fg. 105 mapp. 18 e Fg. 105 mapp. 2.

#### **ART. 2 - DURATA e CANONE**

L'esecuzione del contratto decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ovvero, qualora il Comune abbia proceduto nella more della stipulazione alla consegna in via d'urgenza ai sensi dell'art. 32 comma 8 ultimo periodo del DLgs 50/2016, dalla data di consegna in via d'urgenza e terminerà il 30.09.2025. Il contratto non potrà essere prorogato e cesserà alla scadenza sopra indicata. Ad esclusiva discrezione del Comune, ai sensi dell'art. 106 comma 11 del DLgs 50/2016 qualora decorso il termine del 30.09.2025 non sia stato disposto nel frattempo un nuovo affidamento, e qualora il Comune goda nuovamente del diritto di superficie da parte della Regione Emilia Romagna citato nel prosieguo, per il tempo strettamente necessario per un nuovo affidamento e comunque per un periodo non superiore a mesi 6 (sei) dal termine del contratto, il Concessionario ha l'obbligo di proseguire agli stessi patti e condizioni nella gestione dei servizi, compreso il pagamento del canone ridotto del 50% (tenuto conto che i

mesi di proroga saranno nel periodo autunnale ed invernale e quindi con ridotta rilevanza economica per l'operatore) a favore del Comune, che sarà dovuto per i mesi effettivi di proroga successivi al 30.09.2025.

Si evidenzia che l'intero edificio col "punto ristoro 1" e parte dell'edificio col "punto ristoro 2" sono attualmente concessi dalla Regione Emilia Romagna in diritto di superficie al Comune di Ostellato fino al 06.12.2017; la disponibilità in uso dopo tale data sarà oggetto di specifico accordo di rinnovo che il Comune concorderà con la Regione prima della scadenza, cui seguirà relativa comunicazione al concessionario del prolungamento della disponibilità. In ogni caso il diritto di superficie così prolungato di cui godrà il concessionario non andrà oltre il 30.09.2025.

Per ogni anno di concessione, il concessionario verserà al Comune un canone pari ad Euro \_\_\_\_\_ ; detto canone sarà aggiornato annualmente, già a partire dal secondo anno della concessione, in misura pari al 75% (settantacinqueper cento) delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT; detto canone, anticipato, sarà corrisposto in due soluzioni, ciascuna pari al 50% del dovuto: la prima, entro il primo mese dalla sottoscrizione del contratto, e quindi entro il \_\_\_\_\_ , e la seconda entro il settimo mese dalla sottoscrizione del contratto, e quindi entro il \_\_\_\_\_. Per l'ultimo anno di concessione e per l'eventuale periodo di proroga tecnica di cui al presente articolo l'importo del canone da versare sarà proporzionale agli effettivi mesi di contratto.

Per il primo anno di concessione, il concessionario dovrà versare al Comune solo il 50% del valore del canone annuo offerto, suddiviso nelle due rate sopra dette.

Qualora il concessionario non provveda a versare il canone nei tempi sopra stabiliti, il Comune diffiderà per iscritto il concessionario ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali infruttuosamente il Comune si avvarrà della garanzia di cui all'art. 21.

### **ART. 3 - BENI IMMOBILI E BENI MOBILI AFFIDATI**

Il concessionario accetta gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano e dichiara che il complesso immobiliare da gestire è di suo pieno gradimento ed idoneo all'uso cui è destinato tenuto conto delle operazioni di manutenzione straordinaria a proprio carico che si è impegnato ad eseguire come da offerta di gara, ed è consapevole del relativo stato di funzionamento nelle singole parti componenti. Il concessionario dichiara di essere consapevole che i mappali elencati alla lettera A) dell'art.1 sono stati affidati in diritto di superficie al Comune dalla Regione Emilia Romagna, pertanto il concessionario si obbliga ad utilizzare il complesso conformemente alle prescrizioni d'uso impartite dalla Regione Emilia Romagna al Comune con atto rep. n. 116306 del 25.11.2008, di cui il concessionario dichiara di riceverne copia con la sottoscrizione del presente atto, e si obbliga ad utilizzare il complesso esclusivamente per le finalità specificate al precedente art. 1. Il concessionario accetta le strutture edilizie nello stato di fatto in cui esse si trovano così come risulteranno descritte nel verbale di consegna e consistenza indicato al medesimo art. 1, e si impegna a restituirle al

termine del contratto nelle medesime condizioni in cui le ha ricevute, salvo il normale deperimento d'uso. Il concessionario prende in carico inoltre le attrezzature, arredi e suppellettili di proprietà del Comune, come da inventari allegati al presente atto (ALLEGATI A, B, C), di cui formano parte integrante, sotto riserva di suo gradimento. In caso di non gradimento, le modalità di dismissione di tali materiali dovranno essere concordate con il Comune, con oneri di dismissione a carico del concessionario. Il concessionario si obbliga espressamente a sostituire altresì tutti gli accessori, suppellettili, attrezzature, arredi che andassero perduti o deteriorati. Al termine del contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica come previsto al successivo art. 7. A parziale deroga di quanto sopra previsto, gli edifici in muratura elencati all'art. 1 dovranno essere riconsegnati al Comune ritinteggiati all'interno.

Il Comune, nell'ambito delle proprie disponibilità o di finanziamenti Comunitari, Statali, Regionali o Provinciali, potrà intervenire con interventi di conservazione e/o valorizzazione degli immobili. Il Comune potrà effettuare interventi aggiuntivi, in quanto proprietario o avente titolo dalla Regione ER, dopo averli concordati e concertati con il concessionario e dopo aver stabilito con esso modalità e condizioni per evitare danni economici di qualsiasi tipo alla conduzione in corso. Il concessionario potrà attivare direttamente interventi o migliorie, dopo averli concordati e concertati per iscritto col Comune, che rimarranno a disposizione dello stesso Comune come bene pubblico, senza alcun diritto di rivalsa.



**ART. 4 - BENI MOBILI E ADEMPIMENTI A CARICO DEL  
CONCESSIONARIO**

Il concessionario a proprio carico dovrà dotare la struttura ricettiva di tutto quanto necessita al suo normale funzionamento, in particolare arredi, mobili e suppellettili, attrezzature, comprese quelle per attività di punto ristoro, ad eccezione dei beni mobili messi a disposizione dal Comune come da art. 3. Il concessionario a proprio carico dovrà inoltre provvedere a tutto quanto necessario al funzionamento a norma di legge ed alla gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti, nulla escluso, installati, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto elettrico, termico, alla centrale termica, impianti di alimentazione a GPL, ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) eventualmente presenti o che saranno nel caso imposti da future normative, ed agli scarichi fognari. Il concessionario è soggetto alla normativa vigente per le attività commerciali in merito alla tariffa d'igiene ambientale per i rifiuti, che sarà a suo carico.

**ART. 5 - AGGIUNTE E MIGLIORIE**

Le parti convengono che le eventuali strutture aggiunte e le migliorie che venissero realizzate dal Comune durante la durata del contratto verranno assunte in gestione dal concessionario. Le migliorie e le modifiche apportate dal concessionario alle strutture fisse dovranno essere preventivamente assentite dal Comune e valutate in contraddittorio tra le parti. Il concessionario si impegna a sottoporre al Comune il progetto relativo alle migliorie e modifiche che intende

apportare agli immobili. Il Comune autorizzerà per iscritto il progetto ed i lavori occorrenti per l'esecuzione nel rispetto delle vigenti leggi in materia.

Al termine naturale della concessione, o in caso di sua cessazione anticipata per qualsiasi causa, il Comune acquisirà la proprietà gratuita delle eventuali modifiche.

#### **ART. 6 - NUOVI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE**

Fermo restando che i lavori di manutenzione ordinaria rimarranno a carico del concessionario, lo stesso acconsente a che vengano eseguiti da parte del Comune tutti quei lavori, nuovi o di manutenzione straordinaria (ad eccezione di quelli che il concessionario si è impegnato ad eseguire come da offerta di gara), che lo stesso Comune riterrà necessari per potenziare, completare o migliorare le strutture. I lavori dovranno essere eseguiti preferibilmente nei periodi di minor afflusso turistico, e dovranno essere concordati fra le parti nei tempi e nei modi per causare minor disagio possibile alle attività del concessionario.

#### **ART. 7 - VERBALE DI RICONSEGNA AL TERMINE DEL CONTRATTO**

Gli edifici, strutture, impianti, attrezzature e beni mobili affidati andranno riconsegnati al Comune in piena efficienza e completi di tutte le loro dotazioni, nello stato in cui si trovavano al momento della consegna salva la normale usura. All'atto della riconsegna sarà redatto apposito verbale. Solo dopo l'approvazione del verbale da parte del Comune sarà svincolata la garanzia di cui all'art. 21.

Il Comune si riserva di indicare nel verbale quelle parti di immobili, impianti, attrezzature, e quant'altro che risultassero non in corretto

stato di manutenzione ovvero mancanti. In tal caso il Comune potrà rivalersi sulla garanzia di cui all'art. 21, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno subito.

#### **ART. 8 - PERSONALE DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario si obbliga a disporre di personale sufficiente per assicurare il buon andamento della conduzione di tutto il complesso, tenuto conto delle caratteristiche della struttura e delle attività da svolgere, nel rispetto di tutte le norme vigenti, fatto salva la possibilità prevista all'art. 17.

#### **ART. 9 - IMPORTO COMPLESSIVO DEL CONTRATTO E PROVENTI DEL CONCESSIONARIO**

Il valore della presente concessione, inteso come somma presunta degli introiti economici previsti a favore del concessionario sulla base dell'estensione materiale e temporale delle attività da poter svolgere, viene stimato in netti Euro 1.020.000,00 (unmilioneventimila,00) per l'intera durata della concessione.

Il concessionario introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dai servizi svolti e dalla gestione degli immobili.

#### **ART. 10 - ONERI DI UTENZA**

Il concessionario dovrà provvedere a richiedere o a volturare i contratti in corso per tutte le utenze, fra cui, a titolo esemplificativo, utenza di energia elettrica, gas GPL per riscaldamento e uso cucina, acquedotto e fognatura, telefono, rifiuti, con contratti a proprio nome, provvedendo al pagamento delle relative fatture. Resta poi a carico del concessionario l'autorizzazione allo scarico in fognatura pubblica che dovrà essere a lui

intestata, come pure restano a carico del concessionario le tasse e i tributi gravanti sulla gestione dell'azienda, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti raccolti all'interno delle aree in gestione, e quant'altro necessario per l'esercizio dell'impresa, compreso quanto necessario per il funzionamento degli impianti, fra cui gli oneri per il mantenimento in piena efficienza dei sistemi e dei mezzi antincendio previsti dai Certificati di Prevenzione Incendi, e per la pulizia e gli adempimenti previsti per legge circa l'impianto di riscaldamento. Il concessionario si impegna a volturare a proprio nome il vigente CPI rilasciato dal comando VVF di Ferrara relativo all'attività 4.A di cui al DPR 151/2011 "deposito di gas infiammabile GPL in serbatoi fissi"; poiché detto CPI ricomprende una seconda attività autorizzata pertinente solo la vicina piscina (non rientrante nel presente contratto), il nuovo concessionario dovrà scorporare da esso quest'ultima attività.

Il concessionario si obbliga a consentire ad altri soggetti stabili, affidatari di altri servizi da parte del Comune, di fruire delle sue utenze accordandosi per la ripartizione dei consumi e dei relativi costi.

Restano invece a carico del Comune l'utenza per l'energia elettrica di illuminazione pubblica del vicino parcheggio esterno adiacente alla piscina. In ogni caso il concessionario è responsabile di tutti i contratti, autorizzazioni, tasse e tributi sopra elencati sin dal momento di inizio della concessione, anche in pendenza delle volture sopra dette.

#### **ART. 11 - ATTIVITA' PROMOZIONALI TURISTICHE**

Il concessionario, nell'ottica condivisa con il Comune del miglioramento complessivo dell'offerta turistica del territorio e del comprensorio delle

"Vallette", al cui interno si trovano gli immobili affidati, si impegna a porre in essere iniziative volte a promuovere una migliore conoscenza e fruizione dei luoghi più suggestivi del comprensorio e, in particolare, si impegna a tenere a disposizione ed esporre materiale pubblicitario del Comune, della Provincia di Ferrara e di altri enti pubblici che promuovano l'attività turistica inerente il comprensorio o più in generale il territorio comunale o vicini luoghi turistici, anche extra provinciali.

#### **ART. 12 – PUNTI RISTORO: OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO**

Il concessionario si obbliga ad orientare la propria attività anche al fine di valorizzare il comprensorio delle "Vallette", offrendo alla clientela una ristorazione di tradizione locale e italiana e dei suoi prodotti tipici.

Il concessionario si impegna a svolgere unicamente attività compatibili alla destinazione d’uso "punto ristoro" e di attività ricettiva, restando l’esclusivo responsabile per ogni violazione in merito e per le relative conseguenze.

#### **ART. 13 - ACCESSO DEL PERSONALE DEL COMUNE**

Il concessionario garantisce l'immediata libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale del Comune per ispezioni, verifiche, controlli, nonché per l'esecuzione di lavori, previa comunicazione da parte del Comune. Alla fine di ogni anno contrattuale gli immobili affidati saranno oggetto di apposito sopralluogo al fine della constatazione della buona conservazione e manutenzione degli stessi e del controllo del rispetto delle condizioni contrattuali.

#### **ART. 14 - STIPENDI ED EMOLUMENTI AL PERSONALE**

##### **DIPENDENTE**

Il concessionario corrisponderà gli stipendi ed emolumenti al personale dipendente nell'osservanza delle norme di legge in vigore e dei contratti di lavoro, anche per quanto riguarda gli oneri assicurativi e previdenziali, che il concessionario stesso riconosce interamente a suo carico. Il concessionario si impegna comunque ad osservare ogni norma vigente in materia di assicurazioni sociali e di impiego e dichiara altresì di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e di danni eventualmente arrecati dal suddetto personale a persone e a cose, sia del Comune che di terzi, nell'esecuzione delle attività svolte.

#### **ART. 15 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità verso terzi per atti, fatti od omissioni posti in essere dallo stesso o dai suoi dipendenti o da terzi nella gestione dei beni oggetto di contratto e risponderà illimitatamente ed in proprio dei danni arrecati, anche oltre i limiti della copertura assicurativa appositamente predisposta di cui al successivo art.16.

#### **ART. 16 - ASSICURAZIONI**

Il concessionario ha stipulato l'assicurazione n. \_\_\_\_\_, copia della quale viene allegata al presente atto, per responsabilità civile verso i terzi (persone e cose), con un massimale di \_\_\_\_\_ (non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00)) per danni alle persone, e di \_\_\_\_\_ (non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00)) per danni a cose, e che prevede che l'istituto assicurativo provvederà alla formalizzazione della proposta liquidativa o della contestazione entro 45 giorni dalla presentazione da parte del

terzo reclamante della documentazione completa per l'eventuale risarcimento del danno. Detta polizza prevede altresì espressamente che nel novero dei "terzi" sono inclusi il Comune di Ostellato.

Il Concessionario con assicurazione n. \_\_\_\_\_ ha assicurato gli immobili concessi, con gli eventuali beni mobili di proprietà comunale in esso contenuti, contro tutti i rischi derivanti dalla conduzione del complesso immobiliare stesso (cosiddetto rischio locativo di cui agli artt. 1588 e 1589 del CC) per un valore di ricostruzione a nuovo pari ad Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00), IVA esclusa.

Il concessionario assume l'obbligo di presentare al Comune entro 30 (trenta) giorni dalle relative emissioni le ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali delle suddette assicurazioni/polizze per tutta la durata del contratto.

#### **ART. 17 - DIVIETI**

E' vietata la sub concessione o la cessione del contratto, anche solo parziale. E' fatto divieto, pena la risoluzione in danno ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, al concessionario di mutare la destinazione e l'uso degli immobili, di locare, anche gratuitamente, in tutto o in parte gli stessi immobili. Il concessionario potrà giovare della collaborazione di terzi per attività specifiche che si svolgano all'interno di essi, mantenendone pur sempre il controllo e la responsabilità nei confronti del Comune. Si precisa che comunque tutti i rapporti giuridici e patrimoniali scaturenti dalla concessione ai sensi di art. 164 del DLgs 50/2016 faranno sempre capo al soggetto aggiudicatario, il quale risponderà in proprio in qualunque sede.

Il concessionario potrà comunque avvalersi dell'apporto di terzi per l'attuazione di specifici interventi e di specifici servizi, fra i quali, a titolo esemplificativo, quelli di manutenzione e/o potenziamento delle strutture esistenti, nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti comunali. E' consentito il subappalto ai sensi dell'art. 174 del DLgs 50/2016.

#### **ART. 18 - OBBLIGO DI RINUNCIA ALLE LICENZE**

Il concessionario si obbliga incondizionatamente a rinunciare tempestivamente a tutte le licenze che le Autorità competenti gli abbiano rilasciato, limitatamente al complesso immobiliare dato in affidamento per l'esercizio delle attività oggetto del presente atto, non appena il contratto si estingua per sua naturale scadenza o disdetta o per qualunque altra causa di risoluzione anche se anticipata.

Il concessionario assume espressamente l'obbligo di collaborare, all'occorrenza, per agevolare il trasferimento delle licenze all'eventuale nuovo assunto che debba subentrargli nella conduzione del complesso e dell'esercizio. Qualora il concessionario non ottemperi prontamente all'obbligazione di cui ai commi precedenti, il Comune, fermi restando i propri diritti al risarcimento dell'eventuale maggior danno, potrà ricorrere alla garanzia di cui al successivo art. 21.

Si precisa che le varie licenze commerciali dovranno essere richieste dal concessionario al Comune ai sensi della vigenti leggi, e che le stesse risulteranno vincolate in modo assoluto al luogo di espletamento del servizio. Alla scadenza naturale del contratto, così come in tutti i casi di risoluzione anticipata dello stesso, le licenze commerciali non potranno



più essere utilizzate dal concessionario e dovranno pertanto essere rimesse al Comune.

#### **ART. 19 - PROROGA e RECESSO**

Come stabilito dall'art. 2, il contratto non potrà essere prorogato e cesserà alla scadenza del 30.09.2025. Il concessionario al termine del periodo di contratto, nel caso sia ancora interessato alla gestione dovrà concorrere alle procedure concorsuali e/o di selezione eventualmente poste in essere dal Comune. Il concessionario pertanto prende atto che in esito alle suddette procedure non potrà invocare in suo favore né un diritto di prelazione né un diritto a qualsivoglia avviamento commerciale e/o buonuscita.

Il concessionario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso al Comune almeno sei mesi prima; tale diritto non potrà essere esercitato durante la stagione estiva e pertanto la data in cui il recesso potrà avere esecuzione non dovrà cadere nei mesi di maggio, giugno, luglio ed agosto, pena l'incameramento della garanzia definitiva a titolo di indennizzo per l'interrotta gestione prima della naturale scadenza. In tale ipotesi sarà inoltre addebitata al concessionario, a titolo di risarcimento danni, la maggior spesa derivante dall'affidamento della gestione in concessione ad altra ditta, fatto salvo ogni altro diritto per eventuali danni.

Il concessionario qualora intenda esercitare nei primi due anni di contratto il diritto di recesso, dovrà versare al Comune un importo pari al 50% (cinquantapercento) della garanzia definitiva, che sarà pertanto introitata dal Comune a titolo di indennizzo.

## **ART. 20 - INADEMPIMENTI, PENALI E CLAUSOLE RISOLUTIVE**

Costituiscono inadempimenti essenziali che presuppongono la risoluzione della concessione le seguenti circostanze:

- 1) non conseguire o perdere la disponibilità delle licenze necessarie per l'espletamento dell'attività;
- 2) non assicurare i servizi previsti con un evidente adeguato livello qualitativo o svolgere attività diverse da quelle previste nel presente atto;
- 3) la sospensione ingiustificata delle attività, anche solo parziali, per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni, anche non consecutivi, nell'arco di un anno solare, salvo giustificati motivi da comunicare preventivamente per iscritto al Comune che valuterà la loro fondatezza;
- 4) la mancata o carente manutenzione ordinaria degli immobili, come previsto all'art. 23, debitamente accertata dal Comune;
- 5) mancata esecuzione o mancato completamento entro il termine previsto nell'offerta della manutenzione straordinaria a proprio carico che il concessionario si era impegnato ad eseguire come da offerta, debitamente accertata dal Comune;
- 6) mancata presentazione delle ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali delle polizze di cui all'art. 16 per tutta la durata della gestione;
- 7) mancata esecuzione entro il termine previsto dall'art. 29 delle attività indicate nel piano imprenditoriale come da offerta di gara;
- 8) in caso di escussione, mancato reintegro della garanzia definitiva contrattuale di cui all'art. 21;

- 9) gravi ragioni di ordine pubblico ascrivibili al concessionario;
- 10) perdita dei requisiti soggettivi, morali e professionali del concessionario;
- 11) violazione dei divieti previsti all'art. 17;
- 12) gravi irregolarità nella conduzione e organizzazione del servizio, quali l'inadeguatezza o l'inidoneità del personale;
- 13) gravi inadempienze di natura igienico sanitaria;
- 14) ostacolo o impedimento alla vigilanza sul corretto svolgimento della gestione;
- 15) gravi inadempimenti rispetto alle disposizioni previste dal DM n. 37/2008 e del DLgs n. 81/2008;
- 16) gravi inadempimenti agli obblighi di cui all'art. 23.

Il Comune comunicherà al concessionario via PEC gli inadempimenti essenziali contestati di cui alle suddette circostanze indicando anche il termine temporale, comunque non inferiore a 7 (sette) giorni, entro cui eliminarli.

Qualora il concessionario non provveda ad eliminare gli inadempimenti essenziali contestati entro il termine indicato dal Comune, il rapporto sarà dichiarato risolto. In tal caso il Comune incamererà la garanzia di cui all'art. 21. Nel proprio esclusivo interesse, in alternativa il Comune si riserva la facoltà di mettere in mora il concessionario assegnandogli un ulteriore termine per ovviare alle inadempienze essenziali, e in tal caso il rapporto sarà dichiarato risolto di diritto soltanto qualora non siano state pienamente rimosse le circostanze contestate entro detto nuovo termine.

Determinano la risoluzione del rapporto, senza necessità di dichiarazione in tal senso da parte del Comune, l'apertura delle procedure di concordato preventivo, fallimento e liquidazione del concessionario.

In via esemplificativa e non esaustiva, si precisa inoltre che costituiscono gravi motivi che comportano la revoca della gestione oggetto del presente atto la sussistenza di cause ostative di cui al DLgs 06/09/2011 n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni (normativa antimafia).

In caso di risoluzione del Contratto ai sensi del presente articolo, il concessionario risponderà anche dei danni che da tale risoluzione anticipata possono derivare al Comune.

Il Comune si riserva, in caso di inadempimento degli obblighi contrattuali, la facoltà di richiedere a terzi l'esecuzione dei servizi addebitando al concessionario il relativo costo che sarà trattenuto sulla garanzia definitiva che dovrà essere immediatamente integrata, fermo restando il diritto al risarcimento dei conseguenti danni.

Per ogni altro inadempimento, comunque non essenziale, il Comune provvederà a specifica segnalazione via PEC al concessionario con la fattispecie della contestazione, disponendo 3 (tre) giorni lavorativi per la ricezione di eventuale replica del concessionario; in mancanza di ricezione di replica o qualora le giustificazioni addotte fossero chiaramente inaccettabili, il Comune provvederà ad applicare una penale di importo variabile fra 100,00 e 500,00 Euro, in funzione della gravità dell'inadempimento, a valere sulla garanzia di cui all'art. 21.

### **ART. 21 - GARANZIA DEFINITIVA**

Il concessionario ha presentato una garanzia ai sensi dell'art. 103 del DLgs 50/2016 di Euro 102.000,00 (centoduemila/00), pari al 10% dell'importo complessivo netto stimato di cui all'art. 9, inteso come valore della concessione per la durata del contratto, quale garanzia definitiva contrattuale mediante la compagnia \_\_\_\_\_. Il Comune ha pieno diritto di avvalersi di propria autorità su detta garanzia per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti e fa salvo fin da ora il suo diritto a procedere all'incameramento della garanzia stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale. La garanzia viene prestata a titolo di assicurazione del regolare adempimento delle obbligazioni contrattuali, nessuna esclusa, e di risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da fatti imputabili al concessionario.

La garanzia è svincolata solo dopo il termine della concessione. Tale garanzia sarà restituita dopo l'approvazione del verbale di riconsegna di cui al precedente art. 7, ove non vi siano state contestazioni.

In caso di escussione, anche solo parziale, il concessionario sarà tenuto a reintegrare non oltre 30 (trenta) giorni ed a semplice richiesta dell'Amministrazione la garanzia escussa, a pena di risoluzione del contratto.

Detta garanzia è progressivamente svincolata ai sensi dell'art. 103 comma 5 del DLgs 50/2016.

### **ART. 22 – PERIODI DI APERTURA, ORARI E TARIFFE**

Il concessionario si obbliga ad osservare per ciascuna attività svolta i periodi di apertura al pubblico e gli orari, che saranno comunicati per

iscritto al Comune prima dell'inizio della stagione annuale di riferimento.

### **ART. 23 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Per esplicito accordo fra le parti, il concessionario si obbliga ad eseguire tutte le attività ed i lavori di manutenzione ordinaria delle strutture edilizie con impianti annessi, degli impianti esterni fra i quali quelli di acquedotto, di fognatura, di alimentazione elettrica e di illuminazione, Tali obblighi non daranno luogo ad alcuna spettanza per il concessionario. Oltre a quanto sopra previsto, sono ad esclusivo carico del concessionario tutti gli interventi, accorgimenti e adempimenti necessari per la gestione ordinaria e per garantire al complesso immobiliare dato in gestione il costante rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, igienico-sanitaria, antincendio in relazione all'attività esercitata. Tale obbligo non darà luogo ad alcuna spettanza per il concessionario. La mancata o carente manutenzione ordinaria del complesso immobiliare verrà accertata dal Comune in contraddittorio fra le parti, e potrà determinare la risoluzione del rapporto come previsto all'art. 20.

E' ricompresa nella gestione degli immobili lo sfalcio dell'erba e tutte le altre attività necessarie per l'ottimale mantenimento delle aree, compresa la rimozione e lo smaltimento di quanto tagliato; sono poi ricomprese tutte le attività ed i lavori necessari per il corretto mantenimento e funzionamento delle strutture edilizie e degli impianti. Sono inoltre ricomprese le operazioni di pulizia, di disinfestazione e derattizzazione, compresi i necessari materiali e macchinari, come pure sono ricomprese le spese di sgombero neve per consentire l'accesso agli

edifici. Il concessionario durante la gestione degli immobili garantisce il rispetto delle disposizioni previste dal DM n. 37/2008 e del DLgs n. 81/2008.

All'inizio della gestione il concessionario si obbliga ad eseguire le opere necessarie per una conduzione in sicurezza a norma di legge degli impianti e delle strutture e comunque in ogni momento dovrà essere assicurato l'utilizzo in sicurezza da parte dell'utenza pubblica. Il concessionario provvederà, a titolo esemplificativo, alla necessaria verifica e manutenzione degli impianti elettrici, di illuminazione, termici, di acquedotto, di fognatura; rimangono a carico del concessionario le relative spese tecniche ed amministrative per ottenere eventuali autorizzazioni necessarie in proposito; le strutture affidate potranno essere messe a disposizione del pubblico unicamente se saranno garantite le condizioni di sicurezza necessarie, diversamente il concessionario dovrà a suo carico interdirne l'utilizzo.

#### **ART. 24 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve eseguire le opere di manutenzione straordinaria che in sede di gara ha proposto di realizzare entro i primi due anni di concessione. Il Comune provvederà a verificare il puntuale adempimento secondo l'offerta presentata, stilando apposito verbale in contraddittorio con il concessionario; qualora risultassero non eseguite una o più opere previste, il Comune provvederà all'escussione della garanzia definitiva per l'importo necessario per eseguire quanto non fatto, ed eseguirà direttamente l'opera non eseguita; la garanzia dovrà poi essere

reintegrata entro 15 giorni.

#### **ART. 25 – CONTROVERSIE**

Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno riferimento alle disposizioni del codice civile ed alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Ogni controversia tra il Comune ed il concessionario, sia durante l'esecuzione della concessione sia al suo termine, è deferita, qualunque ne sia la natura, al giudice ordinario presso il Foro di Ferrara. E' esclusa ogni competenza arbitrale.

#### **ART. 26 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente atto sono a carico del concessionario così come ogni altro onere accessorio inerente al contratto.

Il Comune assume l'onere di provvedere alla formalità della registrazione dell'atto richiedendo al concessionario il rimborso della relativa spesa.

#### **ART. 27 - CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il concessionario è tenuto al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal Codice di Comportamento del Comune di Ostellato, approvato con delibera G.C. n. 196 in data 17.12.2013, per quanto compatibili. A tal fine dichiara di avere preso visione di tale codice, come da dichiarazione nell'ALLEGATO 3 presentato con l'offerta di gara.

#### **ART. 28 ADEMPIMENTI IN MATERIA ANTIMAFIA E**

#### **PREVENZIONE CORRUZIONE E DELL'ILLEGALITÀ**

La ditta aggiudicataria ai sensi dell'art. 5.3) del Piano triennale di prevenzione della corruzione e dell'illegalità (approvazione



aggiornamento 2016-2018 – Legge 190 del 06.11.2012, approvato con delibera GC n. 16 del 31.01.2017), si impegna all'osservanza di quanto in esso contenuto. Pertanto il Concessionario si impegna all'osservanza dell'art. 53, comma 16-ter del DLgs n. 165/2001 e s.m.i. "i dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti".

Per il concessionario è stata acquisita la documentazione antimafia di cui al DLgs 159/2011 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione", nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 13.08.2010 n.136.

#### **ART. 29 – DISPOSIZIONI FINALI**

Il concessionario sarà tenuto a svolgere, con oneri a proprio carico e senza alcun onere a carico del bilancio comunale, entro tre anni dalla sottoscrizione del presente contratto anche tutte le attività indicate nel piano imprenditoriale delle attività di promozione e commercializzazione presentato con l'offerta di gara. In materia di smaltimento dei rifiuti, il

concessionario sarà non solo tenuto ad assicurarne la corretta raccolta e il corretto smaltimento secondo la vigente legislazione, ma dovrà operare in modo da ridurre il più possibile l'impatto ambientale delle attività svolte. Il concessionario prende infine atto che il comprensorio ricade in zona del vigente P.S.C. : Territorio rurale - "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: Valle del Mezzano" - "VAR - area di valorizzazione ambientale e ricreativa" - "zona di tutela naturalistica"- vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 146 - e che pertanto qualsiasi intervento, anche solo temporaneo, che intende compiere nel comprensorio dovrà essere compatibile e conforme alle vigenti leggi in merito. Si intende che il presente contratto potrà essere modificato prima del termine su iniziativa concorde delle parti o qualora insorgano nuove iniziative o mutamento d'uso e di destinazione del bene assegnato in gestione tali da giustificarne la necessità.

Si allega il piano economico-finanziario del concessionario di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 171 comma 3 del DLgs 50/2016.

Per quanto non espressamente qui previsto le parti si rimettono alle leggi del Codice Civile, alle leggi speciali vigenti in materia, agli usi e consuetudini.

Questo atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, che occupa facciate intere \_\_\_\_ e righe \_\_\_\_\_ fin qui della \_\_\_\_\_, viene da me letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono.

Per il Comune

(Ing. Nico Menozzi)

Per il concessionario

(\_\_\_\_\_)

Il Segretario Generale rogante

\_\_\_\_\_

ELENCO ALLEGATI:

- Offerta tecnica del concessionario
- Offerta economica del concessionario (su modello ALLEGATO 5)
- Piano economico-finanziario del concessionario
- ALLEGATI A, B, C, D, E, F, G, H
- Capitolato Speciale d'appalto