

**COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME**  
**Provincia di Bergamo**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

Rep. n. ....

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA PARADISO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME FINALIZZATA ALLA RIVALORIZZAZIONE DELL'AREA E ALLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI COMPRESA LA SUCCESSIVA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL COMPLESSO.**

L'anno duemila ventitré addì .... del mese di .... in San Pellegrino Terme nella residenza comunale.

Avanti a me dott. Gerlando Galluzzo, Segretario Generale del Comune di San Pellegrino Terme, autorizzato a rogitare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, sono comparsi i signori:

- 1) Bogumil Filipczuk, nato a Bialystok (Polonia) il 30/08/1959, responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Pellegrino Terme, il quale agisce in nome e per conto del Comune che rappresenta (di seguito "**Comune**"), avente Codice fiscale e Partita I.V.A. n. 00306690165;
- 2) Sanpellegrino S.p.A. con sede legale in Località Ruspino, San Pellegrino Terme (Bergamo) e sede secondaria in Assago (Milano), via del Mulino, 6 - capitale sociale interamente versato € € 58.742.145 - R.E.A. BG 2188 - Registro imprese di Bergamo, Codice fiscale e Partita I.V.A. n. IT00753740158 - pec: *sanpellegrino@sanpellegrino.telecompost.it* - rappresentata da .... in qualità di .... (di seguito "**Sanpellegrino**").

Il Comune e Sanpellegrino di seguito singolarmente la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**").

I suddetti componenti della cui identità e capacità io Segretario comunale sono certo, e in esecuzione dei sottoindicati atti amministrativi nel seguito delle premesse riportati.

INDICE:

PREMESSE

**SEZIONE I**  
**CONDIZIONI GENERALI**

1. PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI
2. CONDIZIONI GENERALI
3. OGGETTO
4. DURATA DELLA CONCESSIONE
5. ALTRI DIRITTI FAVORE DEL CONCESSIONARIO

**SEZIONE II**  
**DELLE OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE**

6. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCESSIONARIO
7. SOSPENSIONE DEL SERVIZIO
8. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCEDENTE

9. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO
10. OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI
11. FORZA MAGGIORE
12. SOSPENSIONE E PROROGA DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI

**SEZIONE III**

**PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE**

13. REDAZIONE DEL PROGETTO
14. AUTORIZZAZIONI
15. ESECUZIONE DEI LAVORI
16. COLLAUDO
17. MODIFICHE DEL CONTRATTO
18. VARIANTI
19. SOSPENSIONI
20. DIREZIONE LAVORI E VIGILANZA
21. PENALI PER RITARDI IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI COSTRUZIONE

**SEZIONE IV**

**ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE PER I FINANZIATORI**

22. CAUZIONI
23. POLIZZE ASSICURATIVE:
24. GARANZIE DEL CONCESSIONARIO PER I FINANZIATORI

**SEZIONE V**

**EROGAZIONE DEL SERVIZIO**

25. GESTIONE DEL SERVIZIO

**SEZIONE VI**

**VICENDE DEL CONTRATTO**

26. CLAUSOLA RISOLUTIVA
27. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO
28. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER REATI ACCERTATI E DECADENZA DELLA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE
29. SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO
30. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE
31. SCADENZA DELLA CONCESSIONE
32. RICONSEGNA AL TERMINE DELLA CONCESSIONE
33. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO
34. SUB-AFFITTO, SUB-LOCAZIONE
35. CONTROVERSIE
36. SPESE
37. COMUNICAZIONI
38. DISPOSIZIONI FINALI
39. ELENCO ALLEGATI

\* \* \* \* \*

**PREMESSO CHE**

1. i rapporti inerenti il presente contratto (di seguito “**Contratto**”) sono regolati dal vigente Codice dei contratti pubblici (di seguito “**Codice**”) e dalla normativa di riferimento.
2. il Comune è proprietario della struttura denominata “ex Albergo Paradiso e aree di pertinenza” (di seguito l’“**Area Paradiso**”) ubicata nel medesimo Comune in località Paradiso, identificata catastalmente ai fogli e particelle di seguito indicate:

- Foglio n. 16, Mappale n. 279 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 4 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 119 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 120 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 117 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 3 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 1 e n. 2 - intestati al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 17, Mappale n. 1 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;

Sono altresì interessate dall'intervento le seguenti particelle catastali, di proprietà di Sanpellegrino:

- Foglio n. 15, Mappale n. 85 - intestato a Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 15, Mappale n. 86 - intestato a Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 16, Mappale n. 16 - intestato a Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 16, Mappale n. 280 - intestato a Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 17, Mappale n. 4 - intestato a Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 17, Mappale n. 324 - intestato a Sanpellegrino S.p.A.

3. In data ... prot. stata presentata da Sanpellegrino una proposta di investimento riguardante l'area Paradiso di proprietà pubblica;
4. con la deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ... è stato approvato un "Bando d'asta pubblica, secondo le modalità di cui agli Art.li 73 lett. c) e 76, del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 per la concessione in diritto di superficie dell'area Paradiso di San Pellegrino Terme finalizzata alla rivalorizzazione dell'area e la ristrutturazione di edifici compreso la successiva gestione e manutenzione del complesso";
5. all'esito dell'esperimento di tutte le formalità richieste dal Codice per l'affidamento della concessione, con provvedimento n. .... in data ... è stata selezionata quale aggiudicataria dal Comune concedente (di seguito anche "**Concedente**") la società Sanpellegrino S.p.A. (di seguito anche il "**Concessionario**").
6. In particolare, i presupposti e le condizioni di base sono i seguenti:
  - a) che il servizio di gestione della struttura sia quello descritto nel documento: "Progetto di gestione" (di seguito il "**Servizio**");
  - b) che la quantità e la qualità dei lavori di ristrutturazione e riadattamento dell'Area Paradiso di cui una parte sono di proprietà di Sanpellegrino ed una parte di proprietà comunale come indicato nelle allegate planimetrie, siano quelle offerte in gara dal Concessionario, come da progetto architettonico allegato (All. 1) e secondo i programmi operativi descritti nell'offerta tecnica del Concessionario;
  - c) che la quantità e la qualità della manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sia totalmente a carico del Concessionario, nel corso dell'intera durata della Concessione;
  - d) che il progetto definitivo verrà approvato tramite la procedura di *sportello unico* utilizzando eventualmente la Conferenza dei servizi al fine di ridurre al minimo i tempi burocratici;
  - e) che il tempo di approvazione del progetto definitivo di competenza del Comune è stabilito in 30 giorni dalla presentazione delle integrazioni richieste;
  - f) che non si scopra necessario che debba essere effettuata ogni e qualsiasi bonifica nei siti oggetto di intervento e/o che non si verifichi il ritrovamento di reperti archeologici nel sottosuolo nei siti oggetto di intervento.

In considerazione della finalità di Servizio della struttura quale luogo di ospitalità per gli ospiti e i clienti del Concessionario, è facoltà dello stesso procedere alla realizzazione dell'intervento anche in assenza di redditività, in considerazione dell'interesse generale di Sanpellegrino di tutelare le aree interessate dal punto di vista

paesaggistico, naturalistico ed idrogeologico, oltre l'interesse di Sanpellegrino di configurare tale intervento quale operazione di marketing a favore della promozione turistica del territorio ed in considerazione del fatto che eventuali assenze di redditività per il soggetto al quale verrà affidata la gestione del Servizio verranno comunque coperte da canoni o quote di partecipazione della stessa Sanpellegrino.

7. Si precisa inoltre che la cessione in diritto di superficie è regolata dagli Art.li 952 e seguenti del Codice Civile.

La realizzazione delle opere di ristrutturazione e ampliamento, nonché le opere di urbanizzazione, quali strada di accesso, illuminazione pubblica, sottoservizi all'interno del perimetro della concessione, è regolata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 28 bis e dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241, Art. 11.

Il Concessionario assume obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e pertanto il permesso di costruire risulta a carattere gratuito.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali strada di accesso, illuminazione pubblica, sottoservizi da realizzare sulle proprietà private soggette all'esproprio, è regolata dall'art.1 c. 2 lett. e) del Codice.

La gestione dell'area e delle strutture e le parti non menzionate prima sono regolate dal presente Contratto.

Le relative tempistiche menzionate nel presente Contratto tengono conto delle precisazioni di cui sopra.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

<b><u>SEZIONE I</u></b> <b><u>CONDIZIONI GENERALI</u></b>
--

**1. PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI**

- 1.1. Il presente Contratto regola il rapporto oggetto tra le Parti.
- 1.2. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.
- 1.3. Gli Allegati (vedere successivo art. 39) che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto e si intendono integralmente richiamati ancorché non materialmente uniti al presente atto.
- 1.4. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto, si applicano la normativa dell'Unione Europea in materia di contratti pubblici e in materia di fondi strutturali e la normativa nazionale di recepimento in entrambi i già menzionati ambiti.

**2. CONDIZIONI GENERALI**

- 2.1 Il Contratto costituisce per le Parti fonte di obbligazioni vincolanti, legittime, valide, azionabili ed eseguibili.
- 2.2 Il Concessionario, in persona del legale rappresentante pro tempore, dichiara e garantisce:
  - a) di essere dotato di ogni potere necessario a sottoscrivere il Contratto e ad adempiere validamente le obbligazioni da esso derivanti;
  - b) di trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di crisi, insolvenza, liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre procedure concorsuali e non essendo sottoposto ad alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - c) di essere in possesso al momento della stipula del Contratto e che sarà in possesso per l'intera durata della Concessione, senza soluzione di continuità, di tutte le abilitazioni, autorizzazioni, licenze e permessi necessari all'esercizio della propria attività di impresa in qualità di Concessionario;

- d) che non è pendente, né è stata minacciata, alcuna controversia, procedimento giurisdizionale, amministrativo o arbitrale nei confronti del Concessionario o di alcuno dei soci del Concessionario, che possa pregiudicare la capacità di adempiere le obbligazioni derivanti dal Contratto;
- e) che non esistono motivi ostativi alla stipula del Contratto, ai sensi dell'Art. 32, commi 9 e 11 del Codice.

### **3. OGGETTO**

- 3.1. Questo Contratto ha per oggetto, previa la concessione del diritto di superficie sul compendio immobiliare di proprietà del Comune, l'affidamento in Concessione della gestione del Servizio nonché la progettazione definitiva/esecutiva e la realizzazione dei lavori ("**Lavori**") relativi alla valorizzazione dell'Area Paradiso, ivi compresa la progettazione esecutiva, la direzione lavori ("**Direzione Lavori**") e la realizzazione della strada carrabile ad un'unica corsia di accesso alla struttura da recuperare, avente le caratteristiche tipologiche compatibili con il concetto di protezione delle aree potenzialmente vulnerabili e avente le dimensioni minime indispensabili per garantire il corretto funzionamento del complesso recuperato, precisando che rimane a carico del Comune l'onere della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree e relativi costi, senza oneri per il Concessionario.
- 3.2. A seguito del completamento delle opere edilizie da parte del Concessionario, è previsto dallo stesso Concessionario lo svolgimento delle attività descritte nel Piano di gestione. Tali attività saranno connesse o complementari all'attività di ristorazione, tra le quali si citano, a titolo non esaustivo, il servizio bar e ricettivo, organizzazione di eventi, attività con finalità commerciali e culturali, nonché tutte quelle attività che abbiano una finalità turistica o sociale o di sviluppo della clientela. Nello svolgimento di dette attività non sono ammesse interferenze da parte del Concedente. Al fine di consentire al Concessionario di gestire in maniera omogenea la struttura recuperata, il Concedente si rende disponibile ad autorizzare la riorganizzazione delle aree di pertinenza ivi compresi i percorsi pedonali; i percorsi nell'area di stretta pertinenza della struttura recuperata potranno avere un'accessibilità gestita dal Concessionario a propria discrezione, mentre la realizzazione di un nuovo sentiero di passaggio pubblico potrà essere ricollocato a valle del muro di contenimento della terrazza esterna verso est, a totale carico del Concessionario che mette a tal fine a disposizione aree di sua proprietà. Qualora si optasse per questa soluzione il Concessionario dovrà predisporre una specifica proposta progettuale (eventualmente inclusa nel progetto generale definitivo) la quale sarà soggetta alla verifica e approvazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire.
- 3.3. Il valore della Concessione è determinato in relazione al canone dovuto dal Concessionario e pari a € ... .. (.../...).
- 3.4. Il valore dell'investimento è pari a € ... .. (.../...) oltre I.V.A. L'importo dei Lavori, che risulterà dal quadro economico dei progetti definitivi/esecutivi approvati dal Concedente, e ogni altro onere connesso, sono da intendersi minimi, e nel caso di eventuali maggiori costi, nulla potrà essere richiesto all'Amministrazione Comunale.
- 3.5. In particolare, formano oggetto del presente Contratto le seguenti attività:
- a) l'erogazione del Servizio da parte del Concessionario. Al Concessionario viene comunque concesso di recedere dalla Concessione (con retrocessione del diritto di superficie al Concedente) prima della sua naturale scadenza dandone comunicazione in forma scritta al Concedente con un preavviso scritto di almeno dodici mesi; con decorrenza dalla data di ricezione della comunicazione il Comune sarà libero di avviare un nuovo bando o altre procedure al fine di individuare un nuovo concessionario. Nulla sarà dovuto dal Concedente a titolo di restituzione importi eseguiti a titolo di investimento eseguito;
  - b) l'elaborazione della progettazione definitiva ed esecutiva e la direzione di tutti i lavori;

- c) ogni analisi e/o attività connessa e funzionale alla gestione del Servizio, nonché alla progettazione e all'esecuzione dei Lavori;
  - d) l'esecuzione dei Lavori a regola d'arte e in conformità al Progetto approvato;
  - e) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Area Paradiso, degli spazi esterni e delle sue parti.
- 3.6 La documentazione tecnica correlata all'esecuzione del Contratto e la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dal Concedente e dal Concessionario, congiuntamente e non, durante la sua vigenza, è e resta di esclusiva proprietà del Concedente. A fine lavori il Concessionario deve fornire al Concedente la documentazione tecnica "As Built" dell'Area Paradiso ivi compresi impianti.
- 3.7 Il Concessionario garantisce e manleva in ogni tempo il Concedente contro qualsivoglia pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno concernenti tutti i progetti, i materiali, gli impianti, i procedimenti e, comunque, ogni altro mezzo utilizzato nell'esecuzione del Contratto. Sono in ogni caso a carico del Concessionario tutti gli oneri e le responsabilità inerenti all'ottenimento dei diritti di sfruttamento di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli e altre opere dell'ingegno.
- 3.8 Sono escluse dalla Concessione tutte le attività e i servizi non espressamente indicati nel Contratto.

#### **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

- 4.1 Il Comune concede in diritto di superficie per anni 99 (novantanove) le aree e gli immobili di sua proprietà in Area Paradiso per la loro valorizzazione per finalità di natura turistica, culturale e di sviluppo del territorio.  
La durata della Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Le Parti si rendono reciprocamente disponibili a definire la proroga della durata della Concessione previa disponibilità del Concessionario a valorizzare ulteriormente l'Area Paradiso oggetto di Concessione.  
Nel caso di modifica delle condizioni contrattuali verrà stipulato un nuovo contratto.
- 4.2 Il termine finale dei lavori per l'adeguamento dell'Area Paradiso e per le opere di ampliamento, comprensivi di tutto quanto concerne per l'attivazione del Servizio non deve oltrepassare il termine perentorio di 36 mesi (pari a 3 anni) dalla data di Verbale di consegna di inizio dei lavori, salvo eventuali ulteriori proroghe da concordare con il Concedente.

#### **5. ALTRI DIRITTI FAVORE DEL CONCESSIONARIO**

- 5.1 A fronte degli obblighi assunti con il presente Contratto il Concedente riconosce al Concessionario, come controprestazione per tutta la durata della Concessione, il diritto ad incamerare in via diretta ed esclusiva i proventi derivanti dalla gestione di tutte le attività nell'Area Paradiso lasciando piena libertà di stabilire prezzi, giorni e orari di apertura e chiusura, nonché di locare/sublocare i locali, i rami dell'attività o eventualmente anche l'intera attività.

<b><u>SEZIONE II</u></b> <b>DELLE OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE</b>
---

#### **6. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCESSIONARIO**

- 6.1 Sono obblighi del Concessionario:
- 6.1.1 provvedere al finanziamento dell'opera;
  - 6.1.2 assumere direttamente il rischio d'impresa, senza nulla a pretendere per eventuali costi aggiuntivi, allorquando i volumi di attività risultassero inferiori a quelli ipotizzati.
  - 6.1.3 eseguire, a propria cura e spese gli studi, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere connesse alla Concessione (fatta eccezione per la strada

di accesso per la quale l'onere è limitato alla progettazione esecutiva, rimanendo la prima parte della progettazione, ovvero quella preliminare e definitiva, gestita dal Comune il quale dovrà recepire i vincoli progettuali imposti dal Concessionario).

6.1.4 svolgere ogni attività finalizzata all'ottenimento, da parte delle Amministrazioni competenti, di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite.

6.2 Per la progettazione, il Concessionario, a propria cura e spese, assume l'obbligo di:

6.2.1 eseguire tutte le attività propedeutiche necessarie per la perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto e per la corretta elaborazione degli elaborati progettuali;

6.2.2 redigere i progetti definitivi ed esecutivi, secondo quanto indicato nell'oggetto del Contatto e nel rispetto delle norme di settore applicabili;

6.2.3 sottoporre al Concedente, per la sua approvazione mediante la procedura di Permesso di costruire, i progetti definitivi corredati dalle necessarie autorizzazioni, la cui acquisizione e la cui conservazione è di competenza del Concessionario, entro 180 (centottanta) giorni dall'efficacia del Contratto.

6.2.4 sottoporre al Concedente, per la sua approvazione, i progetti definitivi, rielaborati sulla base delle prescrizioni e/o delle osservazioni formulate dal Concedente o da altri organismi preposti alla loro approvazione, entro 180 (centottanta) giorni dalla richiesta del Concedente.

Il progetto esecutivo, una volta elaborato dal Concessionario, dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale per presa visione.

Qualora il progetto esecutivo sia conforme al progetto definitivo, che l'Amministrazione Comunale riconosce di aver già approvato, il Concedente non chiederà di rielaborare il progetto esecutivo.

6.3. Per l'esecuzione il Concessionario dovrà:

6.3.1 eseguire i lavori di valorizzazione dell'Area Paradiso compresa la progettazione esecutiva, direzione dei lavori e realizzazione della strada di accesso in conformità ai progetti approvati;

6.3.2 sostenere, oltre a quanto già sopra indicato, le seguenti spese:

a. per la pubblicazione bando;

b. per il collaudatore finale, se necessario, e nominato congiuntamente dalle Parti;

6.3.3 nominare e sostenere l'onere economico per il collaudatore statico ove risultasse indispensabile;

6.3.4 eseguire tutte le opere necessarie per adeguare la struttura, gli impianti e le attrezzature in dotazione alle nuove norme che potrebbero essere emanate durante il periodo di gestione in tema di risparmio energetico, sicurezza, sanità ed igiene;

6.3.5 attivare tutti gli interventi necessari a garantire la fornitura dei servizi le utenze necessarie per la gestione del servizio, qualora necessitanti, ad integrazione di quelli esistenti, quali a titolo esemplificativo: acqua, energia elettrica, gas etc.;

6.3.6 provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura per tutto il periodo di vigenza della concessione a propria cura e spese;

6.3.7 restituire l'immobile e le opere funzionali e complementari in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento connesso al decorso del tempo ed all'uso per cui è destinato, alla scadenza della concessione;

6.3.8 garantire che qualora nel corso della vigenza del Contratto intendesse apportare modifiche alla struttura, anche in relazione ad intervenute nuove normative o alle funzioni nello stesso esercitate, dovrà preventivamente concordarle con il Comune, e potrà eseguirle solo dopo aver ottenuto l'assenso formale dallo stesso. La risposta del Comune dovrà essere data entro 30 giorni

decorrenti dalla data di deposito della domanda, in assenza la richiesta del Concessionario si intenderà accolta.

- 6.3.9 qualora senza l'esecuzione di dette opere non sia possibile svolgere in tutto o in parte le attività sino a quel momento avviate il Concedente dovrà concedere l'autorizzazione all'intervento qualora non sia contrario all'ordine pubblico, a norme di legge o al parere di altri Enti pubblici;
- 6.3.10 rispettare, in ogni fase della concessione, tutte le leggi, regolamenti, C.C.N.L. e norme vigenti a tutela dei lavoratori, il regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
- 6.3.11 favorire, ove ciò risultasse possibile e senza ulteriori vincoli, l'occupazione dei residenti di San Pellegrino Terme.

6.4 Per la gestione del Servizio:

- 6.4.1 La gestione del Servizio ha inizio con decorrenza dalla data di presentazione della relativa SCIA da parte della Direzione Lavori e comunque non oltre 12 (dodici) mesi dalla ultimazione dei lavori oggetto della Concessione.
- 6.4.2 Il Servizio deve essere eseguito in conformità al Progetto di gestione;

6.5 Ulteriori obblighi a carico del Concessionario:

- 6.5.1 Il Concessionario è libero nell'applicazione e nella variazione delle tariffe e dei prezzi.
- 6.5.2 Gli aggravii in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle autorizzazioni sono a carico del Concessionario salvo che quest'ultimo dimostri che il ritardo derivi dal fatto del Concedente e di essersi comunque attivato, in maniera diligente e tempestiva, ai fini del loro ottenimento. Qualora il mancato o ritardato ottenimento delle autorizzazioni dipenda dal fatto del terzo, nulla è dovuto tra le Parti.
- 6.5.3 Decorsi i termini di cui al precedente punto 6.2.3 e 6.2.4, si applicheranno le penali di cui al successivo art. 21.
- 6.5.4 Il Concessionario è in ogni caso obbligato a sottoporre al Concedente il progetto definitivo, per la sua approvazione, entro il termine stabilito dall'art. 14.3 del presente Contratto, pena la risoluzione dello stesso Contratto ai sensi dell'Art. 1454 Codice Civile.

6.6 Il Concessionario si obbliga altresì a:

- 6.6.1 partecipare alla tenuta della contabilità dei Lavori con le modalità previste dalla vigente normativa relativa ai lavori pubblici;
- 6.6.2 prestare e mantenere, ovvero assicurare che siano prestate e mantenute, tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del Contratto;
- 6.6.3 svolgere tutte le attività oggetto del Contratto con la massima diligenza e nel pieno rispetto della normativa applicabile;
- 6.6.4 rispettare i tempi previsti nel Contratto e nei Programmi operativi ad esso allegati, dandone periodica comunicazione al Concedente e segnalando eventuali ritardi e modalità di recupero;
- 6.6.5 prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;
- 6.6.6 il Concessionario non potrà eccepire, durante l'esecuzione dei Lavori e nel corso della gestione del Servizio, la mancata conoscenza di condizioni e/o di elementi non valutabili ai sensi dell'articolo 1176 del Codice Civile, tranne nel caso in cui tali nuovi elementi si configurino quali cause di Forza Maggiore.
- 6.6.7 nel caso di accensione di mutui dedicati, che non trovino estinzione entro il periodo di Concessione, il Concessionario dovrà negoziarli prevedendo la possibilità di estinguere anticipatamente tali debiti alla scadenza del periodo



di Concessione ovvero prevedendo la possibilità di subentro nel contratto di finanziamento da parte del nuovo Concessionario.

6.7 Il Concessionario inoltre si impegna a:

- 6.7.1 fornire al Concedente, ove richiesto, ogni documento, informazione e notizia utile alla verifica del rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi su di esso gravanti ai sensi del Contratto e rendere disponibili tali documenti in formato digitale;
- 6.7.2 conseguentemente alla loro nomina, trasmettere al Responsabile del procedimento (“**Responsabile del Procedimento**”) e alla Direzione Lavori tutti i chiarimenti tecnici richiesti;
- 6.7.3 partecipare, personalmente o a mezzo di persona delegata, alle visite che la Direzione lavori, il Responsabile del Procedimento e/o gli incaricati dagli stessi designati effettueranno, al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza; si impegna, altresì, a partecipare alle visite stabilite per i collaudi in corso d’opera;
- 6.7.4 informare tempestivamente il Concedente in relazione a:
  - a) ogni circostanza o evento che potrebbe comportare ritardi sia nell’esecuzione dei lavori sia nell’erogazione del Servizio sia l’indisponibilità, anche parziale, dei lavori o del Servizio;
  - b) le controversie, i procedimenti giudiziali e/o amministrativi e/o arbitrari da parte o nei confronti del Concessionario, che possano pregiudicare la sua capacità di adempiere gli obblighi derivanti dal Contratto;
  - c) ogni evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione, sui progetti definitivi/esecutivi dei Lavori, sulla gestione del Servizio ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere le obbligazioni poste a suo carico dal Contratto;
  - d) tenere indenne il Concedente da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause imputabili al Concessionario.

**7. SOSPENSIONE DEL SERVIZIO**

7.1 La sospensione totale o parziale del Servizio da parte del Concessionario può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee a impedire temporaneamente la corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali relative alla gestione, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l’interruzione della gestione e alla sua ripresa.

7.2 Il Servizio può essere sospeso dal Concessionario:

- a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, della gestione del Servizio;
- b) per ragioni di necessità e di interesse pubblico;
- c) per le cause di Forza maggiore di cui al successivo art. 11.

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

7.3 Il Concessionario non può sospendere unilateralmente la gestione del Servizio.

7.4 Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma precedente, il Concessionario che non sia più in grado di prestare il Servizio in tutto o in parte, ne dà immediata comunicazione al Concedente, descrivendo le cause che hanno determinato l’evento, la parte del Servizio che non può essere prestata o la cui erogazione subisce seppur parziali modifiche in conseguenza dell’evento.

7.5 Qualora eventi di forza maggiore (a titolo esemplificativo e non tassativo quali eventi naturali come terremoto, alluvione, frana, smottamenti ... etc. si veda il successivo art. 11) siano tali da comportare l’impossibilità definitiva di gestire il Servizio, le Parti si impegnano a definire

un nuovo accordo finalizzato a individuare eventuali differenti finalità di utilizzo per le aree e gli immobili oggetto della Concessione.

## **8. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCEDENTE**

### **8.1 Competono al Concedente:**

- a) consegnare al Concessionario l'edificio e le aree di pertinenza, libere da persone e cose ed immediatamente fruibili, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa verbalizzazione tra le parti;
- b) rilasciare tutte le necessarie autorizzazioni, nulla-osta, permessi, licenze, ecc., di competenza, richiesti dal Concessionario, anche mediante l'utilizzo delle procedure semplificate previste dalle leggi vigenti;
- c) nominare il collaudatore finale dei lavori entro (trenta) giorni dalla data di fine dei lavori.
- d) approvare la progettazione elaborata dal Concessionario entro 30(trenta) giorni dalla data di presentazione all'ufficio competente o dall'acquisizione dell'eventuale ultimo parere di altro Ente, a condizione che la documentazione progettuale sia completa e priva di errori;
- e) compiere le attività di verifica ai fini dell'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi presentati dal Concessionario e dare riscontro al Concessionario entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione. Nel momento in cui il Concedente richieda modifiche e/o integrazioni al progetto presentato, il predetto termine decorre dalla nuova consegna;
- f) nominare, nel perimetro degli obblighi indicati dal Codice, il Responsabile del Procedimento, limitatamente alle fasi di stretta competenza;
- g) richiedere informazioni ed effettuare controlli con poteri di ispezione, accesso e acquisizione della documentazione e delle notizie utili in ordine al rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario;
- h) segnalare all'Autorità garante della concorrenza e del mercato e all'Autorità nazionale anticorruzione, con riferimento agli atti e ai comportamenti del Concessionario e delle altre imprese titolari di affidamenti di lavori, forniture e servizi relativi alla Concessione, la sussistenza di ipotesi di violazione della Legge 10 ottobre 1990 n. 287 e del Codice, nonché gli eventuali provvedimenti adottati.

### **8.2 Il Concedente s'impegna a comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento che condizioni la Concessione, nel corso della sua durata. In particolare, il Concedente trasmetterà al Concessionario le seguenti informazioni e documenti:**

- a) ogni provvedimento di ogni amministrazione pubblica che abbia interesse nel procedimento;
- b) con almeno 7 (sette) giorni di anticipo, ogni provvedimento del Concedente in relazione all'utilizzo degli spazi, degli impianti e delle aree limitrofe a quelle oggetto della Concessione;

### **8.3 Sono a carico del Concedente le spese inerenti alle attività amministrative per la nomina di professionisti che il Comune volesse unilateralmente nominare nella fase di direzione dei lavori o per il collaudo finale.**

## **9. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

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

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

- b. dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura a lui imputabili causati al Concedente o ai suoi dipendenti e consulenti, come conseguenza diretta e/o indiretta delle sue attività, anche per fatto doloso o colposo del suo personale dipendente, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione;
- c. dell'obbligo di tenere indenne e manlevare il Concedente da ogni pretesa di terzi, derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause riconducibili al Concessionario;
- d. di qualunque danno causato a persone e a cose in conseguenza della gestione del Servizio, della progettazione definitiva/esecutiva e dell'esecuzione dei Lavori e di tutte le attività connesse.

## **10. OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

- 10.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136, le Parti si impegnano a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

## **11. FORZA MAGGIORE**

- 11.1 Fermo quanto previsto dal precedente art. 7.5, qualora si verifichi un qualsiasi evento di forza maggiore, la Parte che non può adempiere a causa di tale evento ne dovrà dare immediata comunicazione scritta alla controparte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento e indicandone la prevedibile durata; la Parte dovrà altresì indicare gli effetti e i rimedi che intende attivare.
- 11.2 Alla ricezione di tale informativa, le Parti individueranno in contraddittorio le possibili azioni comuni di risoluzione e/o di mitigazione degli effetti causati dalla forza maggiore. Ciascuna Parte è tenuta a prestare la propria collaborazione al fine di rimuovere le cause ostative al regolare svolgimento delle attività oggetto di Concessione.

## **12. SOSPENSIONE E PROROGA DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI**

- 12.1 Fatte salve le ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, in nessun altro caso il Concessionario potrà sospendere unilateralmente l'esecuzione dei Lavori.
- 12.2 Qualora un evento di forza maggiore o una delle altre circostanze di cui all'articolo 107 del Codice dei Contratti in vigore determini una sospensione totale dell'attività di realizzazione, per un periodo massimo di 10 (dieci) giorni decorrenti dalla data indicata nel verbale di sospensione, i termini di realizzazione dei Lavori nonché il periodo di durata della Concessione si intenderanno prorogati di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione.
- 12.3 In ogni caso, e fermo restando quanto previsto al precedente comma, il Concedente si riserva la facoltà, per comprovate ragioni di carattere tecnico e/o logistico connesse all'esecuzione delle attività che riguardano l'oggetto della Concessione, di richiedere al Concessionario la sospensione parziale dell'esecuzione dei Lavori in qualunque momento
- 12.4 Qualora l'evento di forza maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di realizzare i lavori, si veda quanto previsto dal precedente art. 7.5.
- 12.5 Nei casi di sospensioni totali o parziali dei lavori disposte dal Concedente per cause diverse da quelle di cui al comma 12.2, al Concessionario è dovuto un risarcimento quantificato sulla base dei seguenti criteri:
- a) i maggiori oneri per spese generali infruttifere si ottengono sottraendo all'importo contrattuale l'utile di impresa nella misura del 10% (dieci per cento) e le spese generali nella misura del 15% (quindici per cento) e calcolando sul risultato la percentuale del 6,5% (sei virgola cinque per cento). Tale risultato va diviso per il tempo contrattuale e moltiplicato per i giorni di sospensione e costituisce il limite massimo previsto per il risarcimento quantificato sulla base del criterio di cui alla presente lettera a);

- b) la lesione dell'utile è riconosciuta coincidente con la ritardata percezione dell'utile di impresa, nella misura pari agli interessi legali di mora di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, computati sulla percentuale del 10% (dieci per cento), rapportata alla durata dell'illegittima sospensione;
  - c) il mancato ammortamento e le retribuzioni inutilmente corrisposte sono riferiti rispettivamente al valore reale, all'atto della sospensione, dei macchinari esistenti in cantiere e alla consistenza della mano d'opera accertati dalla Direzione Lavori;
  - d) la determinazione dell'ammortamento avviene sulla base dei coefficienti annui fissati dalle vigenti norme fiscali;
  - e) qualora la sospensione avvenga ai sensi dell'art. 12.3 o per causa imputabile al Concedente è altresì dovuto un risarcimento forfettario giornaliero di € 300,00 per ogni giorno di sospensione.
- 12.6. Qualora la sospensione o le sospensioni parziali dei Lavori , disposte per ragioni di necessità o d'interesse pubblico ai sensi dell'Art. 107, comma 2, del Codice, siano superiori a un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei lavori medesimi, o comunque quando superino sei mesi complessivi, il Concessionario può chiedere la risoluzione del Contratto senza indennità. Se il Concedente si oppone alla risoluzione, il Concessionario ha diritto alla rifusione dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione oltre i termini suddetti.

<p><b>SEZIONE III</b> <b>PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE</b></p>
--

**13. REDAZIONE DEL PROGETTO**

- 13.1 In sede di progettazione definitiva ed esecutiva, il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la costruzione di edifici di tipo analogo a quello oggetto del presente atto.
- 13.2 In ogni caso il progetto definitivo dovrà essere redatto in conformità al D.P.R. n° 207 del 2010 e successivi aggiornamenti entro 180 (centottanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. In tale termine sono da escludersi le tempistiche necessarie per l'approvazione del progetto da parte di enti esterni.
- 13.3 L'approvazione del progetto definitivo avviene tramite il rilascio del Permesso di costruire.
- 13.4 Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Responsabile del Procedimento, anche prima della presentazione dei progetti e comunque entro i dieci giorni successivi alla presentazione, convocherà apposita Conferenza di Servizi, ai sensi dell'Art. 14 della legge n° 241/1990 e successive modifiche/integrazioni. La conferenza dei Servizi dovrà pronunciarsi entro il termine di trenta giorni dalla data della prima convocazione.

**14. AUTORIZZAZIONI**

- 14.1 Il Concessionario si attiverà presso gli organi competenti ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie ai fini della concessione, ponendo in essere tutta l'attività a tal fine strumentale.
- 14.2 Il Concedente si impegna a porre in essere tutte le formalità e gli adempimenti per legge necessari e non delegabili ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni e, comunque, a prestare adeguata collaborazione al Concessionario. Il Concedente, inoltre, si impegna a collaborare con le Amministrazioni interessate dal rilascio di permessi o autorizzazioni relativi alla concessione e porre in essere le procedure semplificate stabilite dalla legge, quali ad esempio conferenze di Servizi, laddove necessarie per l'ottenimento dei permessi e/o delle autorizzazioni richieste ai fini della concessione.

14.3 In caso di ritardo nel rilascio di una o più autorizzazioni per circostanze oggettive e direttamente imputabili al Concedente, per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni, il Concessionario avrà diritto ad una proroga della durata della concessione per un periodo pari a quello intercorso fra la data prevista per il rilascio della relativa autorizzazione e la data di effettivo ottenimento.

## **15. ESECUZIONE DEI LAVORI**

15.1 Il Concessionario è obbligato a dare inizio ai lavori entro 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla approvazione del progetto definitivo.

15.2 Programmi e tempi di esecuzione delle opere di ampliamento e di adeguamento dell'immobile sono individuati nel Cronoprogramma allegato al progetto, fatta salva la facoltà per il Concessionario di concordare con il Responsabile del Procedimento (o il collaudatore) modifiche dell'ordine e dei tempi intermedi indicati nel programma, fermo comunque restando l'obbligo di rispetto dei tempi contrattuali di avvio e di ultimazione dei lavori.

15.3 I tempi di realizzazione dei lavori sono, conseguentemente, così stabiliti in 36 (trentasei) mesi naturali e consecutivi decorrenti dalla data di inizio lavori, così come verbalizzata ai sensi di quanto previsto al comma precedente, comprensivi delle seguenti fasi:

- a) preparazione dell'area di cantiere;
- b) adeguamento della struttura;
- c) costruzione delle opere di ampliamento.

15.4 I termini di cui ai precedenti punti verranno, inoltre, riadeguati in presenza di cause di ritardo durante la realizzazione o la gestione delle opere non imputabili alla responsabilità del Concessionario, dei suoi appaltatori, subappaltatori e ausiliari.

15.5 Si intendono per cause di ritardo quegli eventi che impediscano il rispetto dei tempi stabiliti nel cronoprogramma o quelli della fase di gestione che, tuttavia, non danno luogo a sospensione totale dei lavori.

15.6 In caso di ritardo imputabile a dolo o colpa grave nella esecuzione dei lavori, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di penali nella misura minima stabilita nell'Art. 113 bis c.4 del Codice fino a concorrenza del limite massimo ivi previsto, ad integrale ristoro del pregiudizio che il Concedente lamenti quale conseguenza del ritardo, esclusa la risarcibilità di ogni ulteriore danno.

15.7 I seguenti eventi saranno oggetto di una verbalizzazione scritta, firmata in contraddittorio fra il Concedente, nella persona del Responsabile del Procedimento e il Concessionario:

- a) consegna delle aree da parte del Concedente;
- b) inizio lavori;
- c) ultimazione lavori;
- d) sospensione e ripresa dei lavori;
- e) sussistenza di cause di ritardo nella realizzazione dell'Immobile non imputabili alla concessionaria e quantificazione dei relativi giorni di ritardo;
- f) collaudo provvisorio delle opere;
- g) sospensione, parziale o totale, e ripresa delle attività di gestione;
- h) consegna dell'immobile al Concedente al termine del Contratto.

15.8 Le prestazioni eseguite direttamente da soci, società controllate/collegate del Concessionario non costituiscono affidamenti a terzi, ai sensi degli Art.li 174, comma 2, e 184, comma 2, del Codice.

15.9 I soci cui sono affidati direttamente i lavori sono tenuti a eseguirli nel rispetto delle percentuali indicate in sede di offerta. Tali percentuali sono modificabili solo previa autorizzazione del Concedente e tenuto conto dei requisiti di qualificazione posseduti dai soci interessati.

I lavori devono essere eseguiti a regola d'arte, nel rispetto delle previsioni del Contratto e in conformità al Progetto esecutivo approvato;

## **16. COLLAUDO**

- 16.1 Le opere oggetto del presente Contratto s'intenderanno accettate solo ad avvenuta approvazione dei collaudi, che verranno eseguiti non oltre 6 (sei) mesi a decorrere dalla data dei Verbali di ultimazione dei lavori.

## **17. MODIFICHE DEL CONTRATTO**

- 17.1 Senza necessità di nuovo contratto, così come previsto dal precedente art. 4.1 ed in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, il presente Contratto può essere modificato mediante la stipula di atti aggiuntivi nei seguenti casi consentiti dall'Art. 175, commi 1 e 4, del Codice:
- a) modifiche previste nei Documenti di Gara iniziali, tra i quali anche la bozza di convenzione (lavori e servizi complementari);
  - b) lavori e servizi supplementari resisi necessari e non inclusi nella Concessione iniziale, ove risulti impraticabile un cambiamento di Concessionario per motivi tecnici ed economici;
  - c) modifiche imposte da circostanze non prevedibili utilizzando l'ordinaria diligenza e idonee ad alterare la natura generale della Concessione (varianti);
  - d) sostituzione del Concessionario originario a causa delle circostanze di cui all'Art. 175, comma 1, lettera d) del Codice;
  - e) modifiche non sostanziali idonee ad alterare considerevolmente gli elementi essenziali del Contratto, ai sensi dell'Art. 175, comma 7 (varianti).
- 17.2 Il Concessionario è in ogni caso responsabile degli errori e/o delle omissioni nella progettazione relativa alle modifiche; in tali casi, il Concessionario è tenuto a sostenere tutti i costi connessi e/o conseguenti al manifestarsi di tali errori od omissioni nonché a risarcire il Concedente di qualsiasi danno.
- 17.3 Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'Art. 175, comma 7, lettera b), del Codice né alterare l'allocazione dei rischi, fatta salva eccezione per il caso previsto dall'art. 5.1 del presente Contratto.
- 17.4 Il Concessionario sarà tenuto ad apportare ai progetti approvati le variazioni richieste dal Concedente, a condizione che dette variazioni:
- a) non determinino un'alterazione sostanziale dei progetti definitivi/esecutivi;
  - b) non comportino incremento dei costi previsti per la realizzazione dei Lavori e/o della tempistica per la realizzazione dei Lavori al di sopra di 30 (trenta) giorni.
- 17.5 Alle medesime condizioni di cui ai punti precedenti, potranno essere proposte dal Concessionario le varianti che si rendessero necessarie per risolvere problematiche di carattere tecnico finalizzate a rendere più funzionale la gestione del Servizio.
- 17.6 Nelle ipotesi di cui ai precedenti punti 17.5 e 17.6 le varianti potranno essere richieste dal Concedente al Concessionario o proposte dal Concessionario. Le eventuali perizie di variante dovranno essere approvate dal Concedente. Nell'ipotesi in cui la variante sia stata proposta dal Concessionario, il Concedente s'impegna a comunicare al Concessionario la propria approvazione o rigetto nel più breve tempo possibile e comunque entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della proposta.
- 17.7 Il Concessionario è tenuto a sostenere i costi relativi alle varianti in corso d'opera dovute al manifestarsi di errori od omissioni di progettazione che pregiudicano, in tutto o in parte, la realizzazione dei Lavori, ovvero la loro utilizzazione. In tali casi, il Concessionario dovrà altresì risarcire il Concedente di qualsiasi danno subito.

## **18. VARIANTI**

- 18.1 Il Concessionario, tramite il Progettista e la Direzione Lavori può introdurre varianti di dettaglio che non alterino la natura del progetto approvato, senza la necessità di chiedere ed ottenere autorizzazioni da parte del Concedente;

- 18.2. Solo in caso di varianti che alterino la natura e le previsioni del progetto definitivo il Concessionario è tenuto ad ottenere previa autorizzazione da parte del Concedente.
- 18.3 Il Concessionario potrà apportare modifiche dimensionali degli spazi relativi al progetto per adeguare la struttura alle esigenze organizzative che verranno concordate con il soggetto delegato alla gestione della struttura quali, a puro titolo indicativo: numero delle camere, dimensione della reception, dimensione del nuovo padiglione per ristorazione e cucina, distribuzione e riorganizzazione degli spazi esterni. Laddove tali varianti dovessero determinare una modifica del progetto definitivo ed approvato, tali modifiche dovranno ottenere specifica autorizzazione edilizia ed eventuale approvazione da parte di enti interessati dall'iter autorizzativo (es. Sovrintendenza se richiesto).

## **19. SOSPENSIONI**

- 19.1 È ammessa la sospensione dei lavori, ordinata dalla Direzione Lavori, nonché a seguito di altre circostanze speciali che impediscono la esecuzione o la realizzazione a regola d'arte dei lavori stessi, nonché nell'ipotesi di varianti autorizzate a norma dell'art. 18 che precede.  
I casi di sospensione verranno certificati con apposito verbale, formulato in contraddittorio con il Concessionario, nel quale saranno indicati la data e la causa della sospensione e le eventuali osservazioni e chiarimenti forniti dal Concessionario.
- 19.2 La sospensione disposta ai sensi del comma precedente permane per il tempo necessario a far cessare le cause che hanno comportato la interruzione dell'esecuzione dell'appalto. Nel caso di sospensione dovuta alla redazione di perizia di variante, il tempo deve essere adeguato alla complessità ed importanza delle modifiche da introdurre al progetto.
- 19.3 Fuori dei casi previsti dai commi precedenti, il Responsabile del Procedimento può, per ragioni di pubblico interesse o necessità, ordinare la sospensione dei lavori nei limiti e con gli effetti previsti dall'Art. 158 del D.P.R. n. 207/2010.

## **20. DIREZIONE LAVORI E VIGILANZA**

- 21.1 Le opere saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico abilitato incaricato dal Concessionario e con spese tutte a carico del Concessionario ad esclusione della Progettazione Definitiva dei Lavori per la realizzazione della strada che rimane a carico del Concedente.
- 21.2 Tale tecnico potrà essere sostituito a scelta del Concessionario con altro soggetto in possesso di adeguata competenza anche in corso di esecuzione, purché la sostituzione venga preventivamente concordata e comunicata al Concedente.
- 21.3 La Direzione Lavori eserciterà i compiti e le funzioni previste dalla normativa vigente, impartendo gli ordini e le direttive occorrenti al fine di realizzare l'opera a regola d'arte ed in conformità ai progetti e dalle prescrizioni contrattuali.
- 21.4 Il Concessionario dovrà altresì nominare, dandone preventiva comunicazione al Concedente prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione, per lo svolgimento dei compiti e delle funzioni previste dalla normativa vigente, con spese tutte a carico del Concessionario.
- 21.5 La realizzazione dell'opera sarà sottoposta alla vigilanza del Concedente, che a tali fini si avvarrà di un proprio tecnico, Responsabile Unico del procedimento il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concessionario. Tale responsabile potrà accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni. Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario ed alla Direzione Lavori, che concorderanno con il tecnico responsabile del Concedente le soluzioni più idonee da adottare.
- 21.6 Il Concessionario e la Direzione Lavori dovranno assicurare tutta l'assistenza necessaria al responsabile tecnico del Concedente nelle verifiche sull'adempimento degli obblighi contrattuali, fornendo i chiarimenti e i documenti che venissero richiesti.

**21. PENALI PER RITARDI IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI COSTRUZIONE**

- 21.1 Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di progettazione e/o di realizzazione dei Lavori.
- 21.2 Per ogni settimana di ritardo nella presentazione al Concedente dei progetti definitivi/esecutivi, si applica una penale pari al 0.01% (un per mille) dell'importo totale del valore stimato delle spese tecniche, al netto di I.V.A.
- 21.3 Per ogni settimana di ritardo, imputabile al Concessionario, rispetto ai termini stabiliti nel programma operativo dei Lavori, si applica una penale corrispondente allo 0,01% (un per mille). Detto comma non trova applicazione qualora venga applicato l'art. 15.6 del presente Contratto.
- 21.4 Il Concedente, per gli importi derivanti dall'applicazione delle penali, si rivale sulla garanzia cauzionale di cui al successivo art. 23.
- 21.5 Qualora il cumulo degli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale sia complessivamente superiore al 20% (venti per cento), da computare sull'importo totale dei Lavori al netto di I.V.A., il Concedente può chiedere la risoluzione del Contratto ai sensi dell'Art. 1454 Codice Civile.
- 21.6 Le penali di cui al presente articolo sono dovute indipendentemente dalla prova del danno.
- 21.7 È fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'Art. 1382 Codice Civile.
- 21.8 Qualora il Concessionario recuperi i ritardi maturati, assicurando il rilascio del certificato di collaudo nel termine stabilito dal Programma operativo, senza aver cagionato danni al Concedente, le somme versate a titolo di penale gli sono restituite senza interessi o ulteriori oneri.

**SEZIONE IV**

**ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE PER I FINANZIATORI**

**22. CAUZIONI**

- 22.1 Il Concessionario, in sede di presentazione di offerta, ha già presentato una cauzione provvisoria di cui all'Art. 93 del Codice pari a 10.000,00 € (diecimila/zero) come da previsioni del disciplinare di gara del ... ai cui termini si rinvia. Detta cauzione verrà restituita non oltre la data della firma della Concessione.
- 22.2 A garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali il Concessionario presenta una cauzione pari al 10 (dieci) % del valore dell'investimento; tale cauzione potrà essere ridotta nei casi di legge in caso di possesso di certificazioni di qualità. La cauzione ha validità fino alla scadenza della Concessione. Il mancato rinnovo della cauzione sarà causa di risoluzione contrattuale ex Art. 1454 Codice Civile previo invio di una diffida ad adempiere.
- 22.3 Nel caso di inadempienze contrattuali, il Concedente avrà diritto di valersi della cauzione come sopra prestata e il Concessionario dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà prefisso non inferiore a 30 (trenta) giorni qualora il Concedente abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte, durante l'esecuzione del Contratto.
- 22.4 La cauzione definitiva sarà restituita solo dopo l'emanazione del certificato di collaudo dei lavori.

**23. POLIZZE ASSICURATIVE:**

- 23.1 Il Concessionario ha presentato idonea polizza assicurativa, a copertura di qualsiasi danno cagionato a terzi per fatto degli addetti della cui attività il Concessionario si avvalga a qualsiasi titolo, per un massimale minimo di € 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) per sinistro e € 500.000 (cinquecentomila) per persona e per danni a cose, per tutta la durata della Concessione.



La somma assicurata dovrà essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale polizza dovrà includere:

- a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimi e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione del Servizio;
- b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili ed imputabili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della Concessione;
- c) le spese per la riparazione o la sostituzione di opere edili nonché di apparecchiature ed equipaggiamenti dei Lavori, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendio, furto e rapina.

Trattasi di Polizza emessa da ... n. ... con la scadenza ... con obbligo a carico del Concessionario di rinnovo annuale per tutto il periodo di concessione.

- 23.2. La Polizza di cui all'articolo precedente include la formula "Contractor all risk" (C.A.R.) e prevede anche la copertura di danni alle opere e agli impianti preesistenti fino a un massimale di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila).
- 23.3 Il Concessionario ha presentato una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione e delle attività ad esse connesse, per tutta la durata dei Lavori e sino alla data di emissione dei relativi certificati di collaudo emessa da ... n. ... con scadenza ... da rinnovare entro la scadenza.
- 23.4 Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario che dovrà consegnare al Concedente, almeno sette giorni prima della data prevista per la consegna dei Lavori, copia delle polizze, unitamente ai relativi certificati di assicurazione.
- 23.5 Il Concessionario dovrà consegnare al Concedente, entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ogni anno di durata della Concessione, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

#### **24. GARANZIE DEL CONCESSIONARIO PER I FINANZIATORI**

- 24.1 Il Concessionario si impegna, per tutta la durata della Concessione del diritto di superficie, a non iscrivere ipoteca o altri gravami reali sui beni di proprietà del Comune di San Pellegrino Terme e oggetto di questo diritto di concessione
- 24.2 In ogni caso, da tale accettazione non potranno derivare a carico del Concedente nuovi o maggiori oneri rispetto a quelli derivanti dal Contratto e, con riferimento alla cessione o al pegno sui crediti del Concessionario, il Concedente potrà opporre al cessionario/creditore pignoratizio tutte le eccezioni opponibili al Concessionario in base al Contratto.
- 24.3 Il Concedente s'impegna a cooperare, per quanto di sua competenza, affinché siano sottoscritti i documenti necessari a garantire il perfezionamento e/o l'opponibilità, ove necessario, delle garanzie costituite a favore dei Finanziatori, inclusi a mero titolo esemplificativo eventuali atti di accettazione della cessione o del pegno sui crediti derivanti dal Contratto.

<p><b>SEZIONE V</b> <b>EROGAZIONE DEL SERVIZIO</b></p>
--

#### **25. GESTIONE DEL SERVIZIO**

- 25.1 L'attività di gestione si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso, di pubblica utilità, che non potrà pertanto essere sospeso o abbandonato, salvo

- chiusura per ferie, come da esigenze del Concessionario, o per comprovate cause di forza maggiore o per ragioni adeguatamente motivate.
- 25.2 La gestione comprende l'erogazione di servizi e attività che devono essere eseguiti nel rispetto del Programma gestionale.
- 25.3 Al fine di garantire l'esatto ed integrale adempimento del Servizio, il Concessionario si servirà di personale con qualifiche adeguate ed in numero necessario a mantenere il rispetto degli standard previsti dal Capitolato di gestione e dalla normativa vigente.
- 25.4 Il Concessionario, per lo svolgimento delle attività di gestione sopra descritte, deve garantire il mantenimento di un'ideale struttura organizzativa, mezzi e attrezzature necessarie mantenute in condizioni di efficienza con oneri ad integrale carico del Concessionario.
- 25.5 Il Concessionario oltre a possedere i requisiti per l'autorizzazione al funzionamento del Servizio dovrà possedere i requisiti necessari all'accreditamento della struttura e del servizio, ai sensi della normativa vigente.
- 25.6 Fascia oraria: Il Concessionario ha piena libertà di orario nella gestione dell'iniziativa economica e di scelta dei giorni di apertura e chiusura dovendo garantire il funzionamento del servizio di carattere ricettivo e di ristorazione, con apertura al pubblico per un numero minimo di 180 (centottanta) giorni all'anno.
- 25.7 Servizi affini: È facoltà del Concessionario gestire la struttura per l'organizzazione di eventi musicali e ludico-ricreativi compatibilmente con l'orario di apertura della struttura e comunque in modo da non interferire con l'attività ivi svolta e in conformità alla zona acustica di riferimento.
- 25.8 Servizio Personale: Il Concessionario è libero di gestire le risorse del personale.
- 25.9 Il Concessionario manleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione del Servizio, rimanendo responsabile della gestione della struttura e della relativa manutenzione.

<p><b><u>SEZIONE VI</u></b> <b>VICENDE DEL CONTRATTO</b></p>
--

**26. CLAUSOLA RISOLUTIVA**

- 26.1 Le Parti convengono espressamente ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 1454 del Codice Civile, che costituisca causa di risoluzione della Concessione quanto previsto dall'art. 7.5 ed il protrarsi delle sospensioni di cui all'art. 19 che precedono.

**27. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO**

- 27.1 Qualora il Concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi di seguito specificati, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di risolvere il Contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'Art. 1454 Codice Civile decorso inutilmente il termine fissato, in ogni caso non inferiore a 30 (trenta) giorni. La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata per iscritto tramite PEC all'indirizzo indicato nel successivo art. 37 "Comunicazioni" e per conoscenza agli eventuali finanziatori. La risoluzione comporta la conseguente perdita "ipso iure" del concesso diritto di superficie.
- 27.2 La facoltà di cui al precedente comma potrà essere esercitata nei seguenti casi:
- a) superamento della soglia massima per le penali relative al mancato rispetto dei termini stabiliti dal Contratto per la Progettazione e per la realizzazione dei Lavori, secondo quanto disposto dall'art. 21;
  - b) gravi vizi o difformità dei Lavori riscontrati nella fase di esecuzione;
  - c) gravi violazioni del Progetto di gestione;
  - d) mancata attivazione anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative di cui ai precedenti art.li 22 e 23;
  - e) violazione dei protocolli di legalità e dei patti di integrità;
  - f) reiterate e gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali con riferimento all'espletamento dei Lavori.

- 27.3 Il Concedente si riserva altresì il diritto di risolvere il Contratto, ai sensi dell'Art. 1454 Codice Civile, per violazione delle previsioni di cui alla Legge n. 136/2010 in caso di sussistenza di elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa previsti dagli Art.li 83 e seguenti del D.Lgs. n. 159/2011.
- 27.4 Qualora il Concessionario non adempia nel termine concessogli dal Concedente nella diffida ad adempiere, si agisce ai sensi dell'art. 22.2.
- 27.5. In caso di risoluzione del Contratto, al fine di quantificare le somme dovute dal Concessionario al Concedente, fatta salva la prova di ulteriori danni da risarcire, le Parti prenderanno in considerazione i seguenti parametri, sia qualora i Lavori non abbiano raggiunto la fase di Collaudo o non abbiano superato il Collaudo, sia qualora i Lavori abbiano superato la fase di Collaudo:
- i. i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e della conseguente risoluzione;
  - ii. tutti i costi necessari affinché i Lavori siano realizzati/ripristinati conformemente alla documentazione progettuale approvata;
  - iii. tutti i costi necessari per indire, in conseguenza della risoluzione, la gara per la selezione del nuovo Concessionario;
  - iv. i costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per i soli lavori eseguiti conformemente alla documentazione progettuale approvata, al netto dei contributi in conto investimenti eventualmente già corrispostigli dal Concedente;
  - v. le penali maturate a carico del Concessionario.
- 27.6 In coerenza con le finalità indicate nel progetto di gestione del Servizio, Concessionario e Concedente si impegnano inoltre a valutare la possibilità di organizzare iniziative di carattere turistico-culturale e marketing territoriale per un numero massimo di tre giornate/anno negli spazi eventi e meeting della struttura.
- 27.7 Al fine di quantificare gli importi dovuti a seguito della risoluzione, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza della Direzione Lavori, apposito Verbale, entro 30 (trenta) giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione del Contratto. Qualora le Parti siglino tale Verbale senza contestazioni, i fatti e i dati registrati s'intendono definitivamente accertati. Il verbale definisce il termine, comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla risoluzione del Contratto, entro il quale gli importi dovuti dovranno essere corrisposti.
- 27.8 Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvo i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori del Concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento dei detti crediti.

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

- 28.1 Il Concedente ha l'obbligo di risolvere il Contratto in casi di:
- a) provvedimento definitivo che disponga l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n. 159/2011;
  - b) sentenza di condanna del Concessionario passata in giudicato per i reati di cui all'Art. 80, comma 1, del Codice;
  - c) mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento ai sensi dell'Art. 3, comma 9-bis e 13 Legge 13 agosto 2010 n. 136;
  - d) per aver prodotto il Concessionario falsa documentazione o dichiarazioni mendaci.
- 28.2. Nei casi di cui al precedente comma 1, fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano al Concedente:

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

## **29. SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO**

- 29.1 Qualora si verificano le condizioni per la risoluzione del Contratto per inadempimento del Concessionario; i Finanziatori, ai sensi dell'Art. 176, comma 8, del Codice possono impedire la risoluzione designando una società che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario e ne assuma i diritti e gli obblighi.
- 29.2 Qualora, entro i 60 (sessanta) giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Concedente ai sensi dell'Art. 176, comma 8, del Codice, i Finanziatori manifestino la propria intenzione di esercitare il diritto di sostituzione del Concessionario, il Concedente s'impegna a sospendere la risoluzione del Contratto per i 90 (novanta) giorni successivi alla scadenza del termine contenuto nella diffida ad adempiere (ovvero nei casi in cui tale diffida non sia prevista, dal ricevimento della comunicazione del Concedente, effettuata secondo le modalità di cui all'Art. 176, comma 8, del Codice, di volersi avvalere della facoltà di promuovere la risoluzione). Ove tale termine decorra senza che i Finanziatori abbiano designato il soggetto subentrante, il Contratto si intenderà risolto di diritto.
- 29.3 Il Concedente provvederà a formalizzare il rapporto convenzionale con la società designata dai Finanziatori a condizione che:
- a) la società abbia i requisiti soggettivi, tecnici e finanziari almeno corrispondenti a quelli richiesti dalla documentazione di gara, avendo comunque riguardo allo stato di avanzamento della Concessione alla data del subentro;
  - b) la società s'impegno ad assicurare la ripresa dell'esecuzione della Concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al Concessionario sostituito, entro 90 (giorni) giorni successivi alla formalizzazione del rapporto convenzionale con la società designata, ovvero nel termine più ampio che verrà, ove necessario, assegnato dal Concedente. Le Parti s'impegnano, sussistendo le condizioni di cui al precedente comma a), a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di loro competenza finalizzato a perfezionare il subentro.
- 29.4 Qualora i Finanziatori non individuino la società subentrante ai sensi del comma 2 ovvero qualora la società subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al comma 3, il Concedente procede alla risoluzione del Contratto, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare l'Area Paradiso, oggetto di Concessione in diritto di Superficie, al Concedente libera da qualsivoglia vincolo, trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà.

## **30. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

- 30.1 Il Concessionario, qualora il Concedente sia inadempiente agli obblighi assunti ai sensi del Contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'Art. 1454 Codice Civile e decorso inutilmente il termine in esso fissato e comunque non inferiore a 60 (sessanta) giorni, potrà avvalersi della facoltà di promuovere la risoluzione del Contratto, salvo il diritto al risarcimento del danno. La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata al Comune tramite PEC all'indirizzo indicato nel successivo art. 37 "Comunicazioni".
- 30.2 Qualora i Lavori abbiano superato il Collaudo, ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario garantire la continuità del Servizio, il Concessionario potrà proseguire nella gestione con le medesime modalità e alle medesime condizioni previste nel Contratto.

**31. SCADENZA DELLA CONCESSIONE**

- 31.1 Dodici mesi (12) prima della scadenza della Concessione il Concessionario potrà esercitare il diritto di prelazione per quanto concerne il proseguimento della Concessione. Qualora invece non ci sia interesse ad avvalersene, alla scadenza della Concessione, l'Area Paradiso, le migliorie e quant'altro attinente alla gestione del Servizio, ivi comprese le strutture realizzate su aree oggi di proprietà del Concessionario, limitatamente al perimetro occupato dalle stesse, tornano nella piena disponibilità del Concedente.
- 31.2 Il Concedente potrà avviare 6 (sei) mesi prima della scadenza della Concessione, la procedura di gara per l'individuazione del nuovo Concessionario.
- 31.3 Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario potrà proseguire la gestione con le medesime modalità ed alle medesime condizioni previste nel Contratto.
- 31.4 Il Concessionario ha l'obbligo di facilitare il subentro del Concedente o del nuovo Concessionario nella gestione del Servizio.

**32. RICONSEGNA AL TERMINE DELLA CONCESSIONE**

- 32.1 Alla scadenza naturale della durata del periodo di Concessione, ovvero in caso di risoluzione o revoca della stessa, il Concessionario dovrà riconsegnare al Concedente l'Area Paradiso, nonché le opere e gli impianti in buono stato di efficienza e conservazione, fatto salvo il normale deperimento derivante dal corretto utilizzo delle strutture.
- 32.2 Il Concessionario rimane responsabile ad ogni effetto della corretta funzionalità di Area Paradiso, fino al verbale di riconsegna da effettuarsi il giorno successivo alla scadenza della Concessione.
- 32.3 All'atto della consegna verrà redatto in contraddittorio apposito verbale. Tale Verbale, salva ed impregiudicata la responsabilità del Concessionario di cui al comma precedente, avrà l'effetto di svincolare tutte le garanzie e fidejussioni dal medesimo prestate.

**33. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

- 33.1 È fatto divieto di cedere il presente Contratto a terzi senza il consenso scritto del Comune.  
Sono fatti salvi eventuali e futuri mutamenti della compagine aziendale, opportunamente e formalmente comunicati al Concedente, sempre che sia rispettata la presenza maggioritaria del Concessionario nella nuova compagine.

**34. SUB-AFFITTO, SUB-LOCAZIONE**

- 34.1. Il Concessionario ha la possibilità di subaffittare i rami dell'azienda o l'azienda intera e/o sublocare gli immobili facenti parte dei beni in Concessione a soggetto che lo destini all'esercizio dell'attività svolta nei medesimi dalla concessionaria, previa autorizzazione del Concedente, la quale non potrà essere irragionevolmente negata.

**35. CONTROVERSIE**

- 35.1 Per ogni eventuale questione in materia di riserve, le parti seguiranno il procedimento previsto dal Codice.
- 35.2 Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione, validità e risoluzione del presente Contratto, o comunque con essa connessa o collegata, sarà esclusivamente competente il foro di Bergamo.

**36. SPESE**

- 36.1 Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione del presente Contratto e ai conseguenti frazionamenti e accatastamenti di nuovo fabbricato e

variazioni dell'esistente sono a carico del Concessionario che richiede tutte le agevolazioni fiscali in materia. Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative a copie e documenti e disegni di progetto, nonché tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione del Servizio, dal giorno della consegna a quello della emissione del collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

### **37. COMUNICAZIONI**

- 37.1 Le Parti sono tenute a effettuare tutte le comunicazioni e le trasmissioni di informazioni e di dati previste nel Contratto a mezzo PEC, salvo che non sia diversamente concordato per iscritto tra le Parti ove consentito dalla Legge.
- 37.2 Le comunicazioni e le trasmissioni di informazioni e di dati tra le Parti s'intendono efficacemente effettuate ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:  
a) per il Concedente: *comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it*  
b) per il Concessionario: *sanpellegrino@sanpellegrino.telecompost.it*
- 37.3 Le Parti s'impegnano a comunicare tempestivamente eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione.

### **38. DISPOSIZIONI FINALI**

- 38.1 Il Concessionario si dichiara a conoscenza che il Comune ha approvato il codice di comportamento dei dipendenti con Delibera di Giunta n. 45.08 del 19 dicembre 2014 e si impegna ad applicare lo stesso Codice ai propri dipendenti nonché collaboratori a qualsiasi titolo. Il Comune da parte sua dichiara di aver esaminato e di condividere i Principi Aziendali, il Codice Etico e il Codice di condotta di Sanpellegrino.
- 38.2 Le Parti si impegnano ad adempiere agli obblighi previsti nel Contratto nel rispetto della normativa e regolamentazione vigente in materia di prevenzione e repressione della corruzione, così come previsto dalla regolamentazione emanata dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, e dichiarano che non si terrà alcun comportamento che potrebbe esporre a responsabilità come da D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica".
- 38.3 Il Concessionario dichiara di eleggere e mantenere per tutta la durata dell'appalto il suo domicilio presso il Comune di San Pellegrino Terme. Le notificazioni e le intimazioni relative al contratto verranno effettuate dalla Direzione lavori o dal responsabile del procedimento a mani proprie del Concessionario o di colui che lo rappresenta, oppure a mezzo di Messo comunale.
- 38.4 Per quanto non previsto dal presente Contratto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni in materia.
- 38.5 Le Parti, ai sensi dell'Art.13 del Regolamento (UE) n. 679/2016 ("GDPR") e dell'Art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 (Codice Privacy), tratteranno i dati contenuti nel presente Contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle norme vigenti.
- 38.6 L'imposta di bollo viene assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22/02/2007, mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.) per l'importo di euro 45,00.

### **39. ELENCO ALLEGATI**

1. PROGETTO DI FATTIBILITA' RIGUARDANTE LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PARADISO E LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA.
2. PIANO DI GESTIONE.



Sanpellegrino S.p.A. ....	- Firmato digitalmente
Il Responsabile del Settore Tecnico .....	- Firmato digitalmente
Il Segretario Generale Rogante .....	- Firmato digitalmente