

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME
Provincia di Bergamo
REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n.

Contratto di concessione mista per la progettazione esecutiva, lavori di completamento, restauro e gestione del Grand Hotel ex artt. 132, 133, 134 e 180 del Codice dei Contratti

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

Avanti a me dott., 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), responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Pellegrino Terme, il quale agisce in nome e per conto del Comune che rappresenta (di seguito denominato Comune), avente c.f. 00306690165 chiamato di seguito "Concedente";
- 2) c.f./p.i. con sede legale in (.....), via n., in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig., residente in via chiamato di seguito "Concessionario"

I suddetti comparenti della cui identità e capacità io Segretario comunale sono certo,
In esecuzione dei sotto indicati atti amministrativi nel seguito delle premesse riportati,

SI STIPULA E SI CONVIENE

quanto segue

premesse che:

- il Comune di San Pellegrino Terme è proprietario della struttura denominata Grand Hotel, ubicata in via Bortolo Belotti, comprendente gli immobili identificati catastalmente al foglio 28, particella 54 ed il parco adiacente identificato al foglio 28, particella 62. Il Grand Hotel è sottoposto al vincolo di bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. L'area destinata a parco è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del medesimo D.Lgs. 42/2004;
- l'intervento di recupero del compendio immobiliare denominato Grand Hotel è incluso negli interventi previsti nell'Accordo di Programma sottoscritto tra Regione Lombardia, Provincia di

- Bergamo, Comune di San Pellegrino Terme, Gruppo Percassi (comparto n.2 intervento n. 06) approvato con DPGR del 7 marzo 2007 n. 2211 e successivi atti integrativi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, si approvava il Documento Unico di Programmazione nel quale è inserito il piano di valorizzazione dell'immobile del Grand Hotel;
 - con la deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato approvato l'“Avviso pubblico per la concessione mista per la progettazione esecutiva, lavori di completamento, restauro e gestione del Grand Hotel con cessione del diritto di superficie per 99 anni, ex artt. 132, 133, 134 e 180 del Codice dei Contratti”;
 - con determinazione del Responsabile del Settore n..... del..... è stata individuata come offerta corrispondente agli obiettivi indicati nella predetta delibera di C.C. n. del..... quella presentata dalla ditta
 - il contratto viene stipulato con l'obiettivo di promuovere e favorire lo sviluppo turistico ed economico del territorio comunale e pertanto le attività di gestione del complesso immobiliare oggetto della presente convenzione sono da considerarsi ad ogni effetto servizio di pubblico interesse e per tale ragione non potranno essere sospese, abbandonate o gestite in difformità con quanto previsto nella convenzione stessa. Per la stessa ragione nonché in virtù di quanto previsto dall'art. 134 del D.Lgs 36/2023 viene quantificato l'importo agevolato e non remunerativo al Concedente del canone previsto dal successivo art. 8.
 - Il Concessionario ha provveduto a presentare un'offerta in sede di gara, comprendente, in particolare un piano economico-finanziario asseverato, (di seguito, per brevità, “PEF”), nel quale sono stati fissati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario della Concessione, per un periodo di 99 anni.
 - Ai sensi dell'art. 177 comma 6 del D.Lgs. 36/2023 è previsto un contributo pubblico di 5 milioni di euro (di cui 3 milioni di euro concessi da Regione Lombardia e 2 milioni di euro del Comune di San Pellegrino Terme), la cui erogazione avverrà secondo le modalità indicate nel disciplinare di gara.
 - In particolare i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti del Concessionario, al netto dei contributi pubblici prima indicati, sono i seguenti:
 - che il servizio di gestione della struttura sia quello descritto nel documento: “Progetto di gestione” (di seguito, per brevità, “Servizio”);
 - che la quantità e la qualità della progettazione esecutiva e dei lavori di completamento, restauro e gestione del Grand Hotel siano quelle offerte in sede di gara dal Concessionario, ossia per un importo totale di progetto pari a €....., già comprensivo di iva al, di cui € per i soli lavori, secondo i programmi operativi descritti nell'offerta tecnica del Concessionario;
 - che la quantità e la qualità della manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, siano totalmente a carico del Concessionario per l'intera durata della Concessione così come previsto nel Piano di Manutenzione presentato in sede di gara e indicato nel successivo punto 4.3 lettera e);
 - che il tempo di approvazione del progetto esecutivo non si protragga oltre 3 mesi dalla data della sua presentazione al Concedente;
 - Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il PEF si trovi in condizioni di equilibrio quando sussistono contemporaneamente sia le condizioni di equilibrio economico (convenienza economica o redditività) sia le condizioni di equilibrio finanziario (sostenibilità finanziaria o bancabilità), laddove:

- per convenienza economica, s'intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco della durata della Concessione e di generare un livello di redditività del capitale investito adeguato alle aspettative dell'investitore privato palesate nel PEF;
- per sostenibilità finanziaria, s'intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati per la sua realizzazione.
- Il Concessionario non versa in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla delinquenza mafiosa e che l'assenza di provvedimenti e/o procedimenti di cui alla normativa citata è condizione essenziale per il mantenimento del presente contratto e pertanto l'eventuale venir meno di tali requisiti durante la vigenza del presente contratto, è causa di risoluzione dello stesso, senza che l'affidatario possa nulla pretendere per alcuna ragione o titolo;
- Le Parti sono a conoscenza che il presente accordo potrà essere oggetto di modifica a seguito di disposizioni obbligatorie e vincolanti provenienti da autorità a ciò titolate;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI
--

1. PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI

- 1.1. Il Contratto regola il rapporto tra le Parti.
- 1.2. Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.
- 1.3. I Documenti Contrattuali elencati nell'**Allegato 1**, che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare, costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto e si intendono integralmente richiamati ancorché non materialmente allegati al presente atto.
- 1.4. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto, si applicano la normativa dell'Unione Europea in materia di contratti pubblici, la normativa nazionale di recepimento in entrambi i predetti ambiti, il Manual on Government Deficit and Debt, Eurostat – 2016 edition (di seguito, per brevità, "Manuale Eurostat) e le buone pratiche in materia di partenariato pubblico privato.

2. DEFINIZIONI

Ai fini del Contratto, i termini elencati nell'**Allegato 2**, ove utilizzati con la lettera iniziale maiuscola assumono, sia al singolare che al plurale, il significato ad essi attribuito nell'Allegato 2 medesimo.

3. CONDIZIONI GENERALI

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

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

- 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'articolo 18, commi 3 e 4, del Codice (termini dilatori e ricorsi).

4. OGGETTO

4.1. Il Contratto ha per oggetto l'affidamento in Concessione mista della progettazione esecutiva, l'esecuzione dei lavori di completamento, restauro e la gestione del compendio immobiliare denominato "Grand Hotel" e sito in via Bortolo Belotti identificato catastalmente al foglio 28, mappale 54 ed il parco adiacente identificato al mappale 62. Dal mappale 62 è escluso il percorso pedonale adiacente alla palestra Comunale.

Il complesso immobiliare del Grand Hotel, come prima identificato, compreso il parco adiacente, vengono concessi in diritto di superficie per 99 anni per la loro valorizzazione per finalità di natura turistica e di sviluppo del territorio.

A seguito del completamento delle opere edilizie l'attività svolta dal Concessionario viene principalmente individuata con codice CPV _____. Viene comunque consentito al Concessionario lo svolgimento di attività connesse o complementari all'attività di _____, nonché tutte quelle attività che abbiano una finalità turistica o sociale o di sviluppo della clientela. Nello svolgimento di dette attività non sono previste interferenze da parte del Concedente.

4.2. Il valore dell'investimento è pari a euro _____ oltre IVA, dei quali, per i lavori, comprensivi degli oneri per la sicurezza, euro _____ (_____/_____) oltre IVA. L'importo dei lavori, che risulterà dal quadro economico del progetto esecutivo approvato dal Concedente, e ogni altro onere connesso, sono da intendersi minimi e nel caso di maggiori costi, nulla potrà essere richiesto allo stesso Concedente;

4.3. In particolare, formano oggetto del 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 Comune con un preavviso 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 degli importi eseguiti a titolo di investimento.
- b. l'elaborazione della progettazione esecutiva dei lavori 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 esecutivo;
- e. la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura secondo le previsioni del progetto esecutivo e del Piano di manutenzione delle opere e delle loro parti.

- 4.4. 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-build della struttura ivi compresi tutti gli impianti.
- 4.5. 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.
- 4.6. Sono escluse dalla Concessione tutte le attività e i servizi non espressamente indicati nel Contratto.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE E DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La Concessione e il diritto di superficie riconosciuto con essa, ha una durata complessiva di anni 99 (novantanove), a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente scrittura.

La concessione del diritto di superficie consegue alla necessità del soggetto finanziatore del contratto di essere immesso nella disponibilità del bene su cui vanno ad insistere gli immobili oggetto del contratto. La concessione del diritto di superficie comporta l'autorizzazione, che si rilascia con il presente atto, del diritto di accesso all'area e all'immobile oggetto del diritto di superficie, per poter effettuare i lavori necessari.

Il diritto di superficie costituito col presente atto non è cedibile a terzi, a nessun titolo, se non previo gradimento da parte del concedente.

Detto divieto verrà riportato espressamente nella relativa nota di trascrizione del presente atto.

E' fatto divieto al Concessionario di costituire ipoteche, servitù, pesi, privilegi o comunque iscrizioni pregiudizievoli per il concedente sui beni concessi in diritto di superficie, così come è parimenti vietato alienare le opere autorizzate con la presente concessione.

La violazione dei divieti contenuti nel presente articolo costituisce causa di risoluzione del presente contratto ipso iure.

6. COMPARTECIPAZIONE PUBBLICA AL RESTAURO E RECUPERO DELLA STRUTTURA

A fronte degli obblighi assunti con il presente contratto il Concedente riconosce al Concessionario come compartecipazione alla realizzazione dei lavori di completamento, restauro e recupero del Grand Hotel un contributo pari ad € 5.000.000,00 (cinquemilioni di euro) di cui € 3.000.000,00 da parte di Regione Lombardia giusto il decreto _____ per le sole opere di restauro e 2.000.000,00 da parte del Comune di San Pellegrino Terme stanziati con D.C.C. n. del _____ per i lavori di completamento e recupero.

Per le modalità di erogazione dei contributi pubblici vedasi il disciplinare di gara.

SEZIONE II – DELLE OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE

7. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCESSIONARIO

7.1. Sono obblighi del Concessionario:

- 7.1.1 provvedere al finanziamento delle opere di completamento del recupero e restauro del Grand Hotel, della gestione dell'immobile e della sua manutenzione;
- 7.1.2 assumere direttamente il rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori e alla gestione dei servizi comprendente il rischio sia dal lato della domanda che dal lato dell'offerta ai sensi dell'art.177 comma 1 del D.Lgs. 36/2023, senza nulla a pretendere per eventuali costi aggiuntivi, allorquando i volumi di attività risultassero inferiori a quelli determinati in sede di predisposizione del piano economico-finanziario;
- 7.1.3 eseguire, a propria cura e spese, la progettazione esecutiva delle opere e tutti gli studi che la progettazione stessa richiede;
- 7.1.4 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;

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

- 7.2.1 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;
- 7.2.2 redigere i progetti esecutivi, secondo quanto indicato nell'oggetto del Contratto e nel rispetto delle norme di settore applicabili, corredandole di attestazione di validazione ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;
- 7.2.3 sottoporre al Concedente, per la sua approvazione, i progetti esecutivi, entro centottanta giorni dalla data di acquisizione delle autorizzazioni necessarie da parte degli enti competenti, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1454 c.c.;

7.3 Per l'esecuzione il Concessionario dovrà:

- 7.3.1 eseguire i lavori completamento del recupero e restauro del Grand Hotel in conformità al progetto esecutivo predisposto dallo stesso e approvato dal concedente, nel rispetto della normativa vigente in materia;
- 7.3.2 sostenere le seguenti spese:
 - a. incentivi delle funzioni tecniche di cui all'art.45 del D. Lgs. 36/2023, come definiti da regolamento comunale;
 - b. di direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;
 - c. per l'incarico al collaudatore finale, nominato dal Concedente;
- 7.3.3 nominare e sostenere l'onere economico per il collaudatore statico ove risultasse indispensabile, e qualsiasi onere relativo ad incarichi professionali necessari a completare le opere e renderle collaudabili ed agibili;
- 7.3.4 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;
- 7.3.5 intestarsi le utenze già attive (a titolo esemplificativo acqua, energia elettrica, gas, etc) e attivare tutti gli interventi necessari a garantire la fornitura dei servizi e le utenze necessarie per la gestione del servizio, qualora necessitanti, ad integrazione di quelli esistenti;

- 7.3.6 provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura per tutto il periodo di vigenza della concessione a propria cura e spese, come da piano di manutenzione allegato all'offerta. Si precisa che ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria e impiantistica è soggetto al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza. In ogni caso nessun intervento di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento o ristrutturazione potrà essere eseguito senza il preventivo benestare del Comune. Tutte le nuove opere realizzate, allo scadere della concessione, resteranno di proprietà del Comune che le acquisirà nel proprio patrimonio. In aggiunta agli obblighi previsti nel piano di manutenzione legato all'offerta, il concessionario sarà comunque obbligato ad assicurare ogni necessario intervento che permetta l'ottimale funzionamento/mantenimento del compendio immobiliare oggetto di concessione, in ogni suo aspetto, funzionale, strutturale, di decoro complessivo per l'intera durata della concessione al fine di assicurarne l'integrale mantenimento;
- 7.3.7 restituire l'immobile e le opere funzionali e complementari in perfetto stato di manutenzione, compresa tutta la documentazione HBIM o equivalente necessaria alla ricostruzione dello stato di manutenzione del compendio immobiliare ;
- 7.3.8 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 60 giorni decorrenti dalla data di deposito della domanda, in assenza la richiesta del Concessionario si intenderà accolta,
- 7.3.9 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;
- 7.3.10 rispettare, in ogni fase della concessione, tutte le leggi, regolamenti, CCNL e norme vigenti di tutela dei lavoratori, il regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
- 7.3.11 Nella fase gestionale privilegiare l'occupazione dei residenti di San Pellegrino Terme;
- 7.3.12 Gli aggravii in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle autorizzazioni di cui al precedente punto 7.2.3 sono a carico del Concessionario.
- 7.3.13 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 relativi allo stato di fatto in cui prende in consegna l'immobile del Grand Hotel;
- 7.3.14 Il Concessionario è informato e prende atto che il complesso immobiliare oggetto del presente contratto, è sottoposto al vincolo di cui D.lgs 22/01/2004 n. 42, Qualsiasi attività inerente il complesso immobiliare in concessione dovrà pertanto rispettare il regime del D.lgs 22/01/2004 n. 42;
- 7.3.15 Il Concessionario dovrà pagare dal momento della stipula della presente Convenzione tutte le imposte e tasse, presenti e future, gravanti sugli immobili oggetto di concessione (IMU - TARI).
- 7.4 Il Concessionario si obbliga altresì a:
- 7.4.1 redigere la contabilità dei lavori in conformità al codice dei Contratti, ai fini dell'erogazione del contributo pubblico;
- 7.4.2 prestare e mantenere, ovvero assicurare che siano prestate e mantenute, tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del Contratto;

- 7.4.3 svolgere tutte le attività oggetto del Contratto con la massima diligenza e nel pieno rispetto della normativa applicabile;
- 7.4.4 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;
- 7.4.5 prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;
- 7.4.6 Il Concessionario si obbliga, al più tardi decorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto, a dimostrare la disponibilità delle risorse a suo carico necessarie alla realizzazione dei lavori, compresa l'eventuale stipula del contratto di finanziamento.
- 7.4.7 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;
- 7.4.8 Alla manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto terminale interrato del Torrente Valle Scalvina, situata all'interno degli immobili concessi e fino allo sbocco in alveo del Fiume Brembo. Sarà a carico del concessionario anche la pulitura delle vasche di raccolta del materiale trasportato dalle acque, presenti appena a monte dell'immobile come concesso;

7.5 Ulteriori obblighi a carico del Concessionario:

- a. 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;
- b. trasmettere al Responsabile del procedimento e al Direttore dei lavori tutti i chiarimenti tecnici richiesti;
- c. partecipare alle visite che il Direttore dei 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;
- d. pagare dal momento della stipula della presente Convenzione tutte le imposte e tasse, presenti e future, gravanti sugli immobili oggetto di concessione (esempio IMU - TARI).
- e. Permettere al concedente per tutta la durata della Concessione la possibilità di eseguire sopralluoghi, anche con l'ausilio di tecnici esterni incaricati, al fine di verificare, l'integrale rispetto degli obblighi assunti con il presente contratto.

7.6 Il Concessionario si impegna a 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 giudiziari 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 esecutivi dei lavori, sulla gestione del Servizio ovvero sulla

- capacità del Concessionario di adempiere le obbligazioni poste a suo carico dal Contratto;
- d. la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente presupposto per la risoluzione o recesso del Contratto;
 - e. la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente presupposto per la mancata erogazione o decadenza del beneficio del termine delle linee di credito concesse al Concessionario ai sensi del contratto di finanziamento, ovvero per l'esercizio da parte dei finanziatori di facoltà volte a limitare l'operatività del Concessionario o l'escussione di garanzie o impegni previsti nel contratto di finanziamento a carico del Concessionario;
 - f. fornire al Concedente una relazione biennale in formato digitale sullo stato manutentivo dell'immobile tutelato e sull'andamento della gestione, al fine della verifica del rispetto degli obblighi a suo carico e del buon andamento della gestione stessa, con particolare riferimento a quanto previsto al precedente punto 7.3.6;
 - g. 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.

7.7 Gestione del Servizio:

7.7.1 La gestione del Servizio ha inizio con decorrenza dalla data di presentazione della relativa SCIA da parte del Concessionario e comunque non oltre dodici mesi dalla fine dei lavori;

7.7.2 Il Servizio deve essere eseguito in conformità al Progetto di gestione e il funzionamento della struttura deve essere assicurato in modo continuativo fatte salve le cause di sospensione del successivo art. 9 della presente concessione.

8. CANONE DI CONCESSIONE - MODALITA' DI PAGAMENTO - PENALI

- a. A compenso dell'affidamento della gestione dell'attività di cui all'art. 4, il Concessionario (o futuro avente causa) verserà al Concedente, attraverso un bonifico bancario o altra futura forma di trasferimento dei valori, il canone -di €oltre IVA che sarà adeguato di anno in anno secondo la variazione dell'indice Istat FOI (tranne in caso di variazione negativa dell'indice)
- b. Il Concedente ai fini strettamente ed esclusivamente fiscali, avvalendosi dell'opzione di cui all'art. 35 comma 10 – quinquies del D.L. 226/06 convertito in L. 248/2006, dichiara di fatturare i corrispettivi con l'applicazione dell'I.V.A..
- c. **Modalita' di pagamento**
Il pagamento del corrispettivo, verrà effettuato anticipatamente in un'unica rata entro il 31 gennaio di ogni anno
L'importo della quota del canone del primo semestre verrà corrisposto alla data di firma del presente contratto.
- d. **Ritardato pagamento**
In caso di ritardato pagamento del corrispettivo nonché di tutti gli oneri derivanti dal presente contratto, il Concedente, ai sensi del D.LGS. 231/2002, addebiterà al Concessionario, gli interessi nella misura dell'Euribor a tre mesi (media mensile mese

precedente divisore 360), aumentato di 3 (tre) punti, calcolati dalla scadenza del pagamento della fattura fino alla data di effettivo pagamento.

Trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla data di scadenza del pagamento delle fatture senza che il concessionario abbia provveduto al relativo pagamento, verrà escussa la garanzia fidejussoria di cui all'art. e il Concedente avrà facoltà di dichiarare risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C..

e. Penali In caso di inadempimento da parte del Concessionario agli obblighi assunti con il presente atto, il Comune di San Pellegrino Terme, previa diffida ad adempiere nel termine perentorio di giorni quindici, tenendo conto della gravità dell'inadempimento, applicherà una penale di importo compreso tra € 5.000,00 ed € 10.000,00 dopo aver notificato gli addebiti al concessionario con l'ammontare della penale determinata ed avere valutato le controdeduzioni o scritti difensivi che lo stesso dovrà presentare entro 10 giorni dalla notifica. La penale verrà applicata previa notifica degli addebiti e diffida ad adempiere nel termine perentorio massimo di giorni quindici, e dopo aver valutato le controdeduzioni o scritti difensivi di cui sopra. Rimane salvo il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali ulteriori danni effettivi derivanti dagli adempimenti accertati.

Dopo l'applicazione della terza penale nell'arco dell'anno, l'amministrazione potrà addivenire all'immediata risoluzione del presente contratto in base a quanto previsto dall'art.1456 C.C: (clausola risolutiva espressa)

Il Concedente potrà inoltre dichiarare la risoluzione del presente contratto previa diffida ad adempiere entro 15 giorni, al ricorrere dei seguenti inadempimenti del Concessionario:

- Mancato versamento del canone di concessione, decorso il termine di pagamento riportato al precedente punto c);
- Mancato rinnovo delle polizze assicurative e fidejussorie per l'importo previsto;
- Mancata o inadeguata realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Esecuzione di opere di modifica di elementi strutturali, impiantistici, architettonici non preventivamente autorizzati dal comune;
- Interruzione non autorizzata delle attività e/o chiusura non autorizzata del complesso del Grand Hotel per un periodo superiore a 30 giorni consecutivi;
- Mancato reintegro della cauzione nel termine di 30 giorni dalla richiesta, a seguito di escussione della stessa;

In caso di risoluzione del presente contratto da parte del Comune per quanto previsto ai commi precedenti, fatti salvi ed impregiudicati i maggiori danni, la cauzione prestata ai sensi dell'art. 25, sarà incamerata dal Comune a titolo di penale senza obbligo di formalità al riguardo, dietro semplice richiesta di escussione.

9. SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

9.1.1. La sospensione totale o parziale del Servizio da parte del Concessionario può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, imprevedute 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.

9.1.2. Il Servizio può essere sospeso dal Concessionario:

- a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, della gestione del Servizio;
- b) per cause di forza maggiore per le quali nessun indennizzo o risarcimento sarà comunque dovuto al Concessionario.

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

9.1.4. 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.

10. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCEDENTE

10.1. Competono al Concedente:

- a) consegnare al Concessionario l'edificio e le aree di pertinenza, libere ed immediatamente fruibili, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa verbalizzazione tra le parti (si dà atto che nello spazio interno dell'edificio sono depositati alcuni materiali del cantiere recentemente chiuso oltre ai reperti oggetto di rimozione. Tutto il materiale presente è a disposizione del Concessionario il quale può liberamente farne uso).
- b) Redigere in contraddittorio con il concessionario un inventario di beni mobili presenti all'interno del compendio immobiliare, (Ad esempio Biliardi, lampadari, mobili, ecc) e di valenza storico culturale. I medesimi beni verranno consegnati in custodia al concessionario, che dovrà provvedere alla loro conservazione con eventuale loro valorizzazione.
- c) per il mappale 62 sul quale è attualmente presente un parco giochi comunale dovrà essere concordato con il Concessionario il relativo spostamento con spese a carico del medesimo concessionario, tenendo in considerazione i tempi previsti per il completamento del recupero e restauro del Grand Hotel e l'avvio dell'attività;
- d) 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;
- e) nominare il Responsabile del Procedimento, e il collaudatore finale dei lavori quest'ultimo entro (trenta) giorni dalla data di fine dei lavori.
- f) approvare la progettazione elaborata dal Concessionario entro 60 (sessanta) 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;
- 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;

10.2. 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 ogni provvedimento di ogni amministrazione pubblica che abbia interesse nel procedimento;

11. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

11.1. 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 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 esecutiva e dell'esecuzione dei lavori e di tutte le attività connesse.

12. OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

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

13. SOSPENSIONE E PROROGA DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI.

Fatte salve le ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, in nessun altro caso il Concessionario potrà sospendere unilateralmente l'esecuzione dei lavori.

SEZIONE III – PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE

14. Redazione del progetto Esecutivo

- 14.1. L'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale equivale ad ogni effetto al rilascio del Permesso di Costruire.
- 14.2. 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° 241/90 e s.m.i.;

15. Autorizzazioni

- 15.1. 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.
- 15.2. 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.

16 ESECUZIONE DEI LAVORI

- 16.1 Il Concessionario è obbligato a dare inizio ai lavori entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta approvazione del progetto esecutivo.
- 16.2 Programmi e tempi di esecuzione delle opere inerenti il completamento del recupero e del restauro del Grand Hotel sono individuati nel Cronoprogramma allegato all'offerta, fatta salva la facoltà per il Concessionario di concordare con il Responsabile del Procedimento 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.
- 16.3 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.
- 16.4 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 né diritto alla revisione del piano economico finanziario a norma dell'art. 24.
- 16.5 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' successivo art. 22, 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.
- 16.6 I seguenti eventi saranno oggetto di una verbalizzazione scritta, firmata in contraddittorio fra il Concedente, nella persona del Responsabile del Procedimento e il Concessionario:
1. consegna delle aree da parte del Concedente;
 2. inizio lavori;
 3. ultimazione lavori;
 4. sospensione e ripresa dei lavori;
 5. sussistenza di cause di ritardo nei lavori di completamento del restauro e recupero del Grand Hotel non imputabili alla concessionaria e quantificazione dei relativi giorni di ritardo;
 6. collaudo provvisorio delle opere;
 7. sospensione, parziale o totale, e ripresa delle attività di gestione;
 8. consegna dell'immobile al Concedente al termine del contratto.
- 16.7 Le prestazioni eseguite direttamente dai soci del Concessionario non costituiscono affidamenti a terzi;
- 16.8 Il Concessionario resta in ogni caso responsabile in via esclusiva nei confronti del Concedente della corretta esecuzione del Contratto, ed assume il ruolo di responsabile dei lavori ex D.lgs. 81/2008.

17. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO, DIRETTORE LAVORI E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE

- 17.1 Nel corso della fase di progettazione e di esecuzione delle attività edilizie oggetto del presente contratto:
- il Concedente svolge le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario attraverso il Responsabile Unico del Procedimento e i relativi uffici di supporto;

- il Responsabile Unico del Procedimento sovrintende e controlla, congiuntamente al Direttore dei Lavori e al Direttore dell'Esecuzione (se nominato), l'esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto, esercitando i compiti e le funzioni ad esso attribuite dal Codice;
- il Direttore dei Lavori esercita le funzioni e i compiti di coordinamento, direzione e controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione del Contratto, secondo quanto previsto dal Codice.

18. COLLAUDO

L'opera oggetto del presente contratto s'intenderà accettata solo ad avvenuta approvazione del collaudo, che verrà emesso non oltre 3 mesi a decorrere dalla data del verbale di ultimazione dei lavori.

19. VARIANTI

Le varianti in corso d'opera al progetto esecutivo approvato sono ammesse unicamente nei casi e nei limiti disposti dalla normativa vigente, e comunque devono in ogni caso essere sottoposte all'approvazione del Concedente.

20. SOSPENSIONI

- 20.1. È ammessa la sospensione dei lavori, ordinata dal direttore dei lavori, nonché a seguito di altre circostanze speciali che impediscono l'esecuzione o la realizzazione a regola d'arte dei lavori stessi, nonché nell'ipotesi di varianti autorizzate a norma del precedente art. 19. 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
- 20.2. 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.

21. DIREZIONE LAVORI E VIGILANZA

- 21.1. Le opere saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico abilitato, scelto dal Concessionario, con spese tutte a carico del Concessionario.
- 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 comunicata al Concedente.
- 21.3. Il Direttore dei 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. 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 al

Direttore dei Lavori, che concorderanno con il tecnico responsabile del Concedente le soluzioni più idonee da adottare.

- 21.6. Il Concessionario ed il Direttore dei 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.

22. PENALI PER RITARDI IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI COSTRUZIONE

- 22.1. 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.
- 22.2. Per ogni giorno di ritardo nella presentazione al Concedente del progetto esecutivo, si applica una penale pari all'uno per mille dell'importo totale del valore stimato delle Spese Tecniche, al netto dell'IVA.
- 22.3. Per ogni giorno di ritardo, imputabile al Concessionario, rispetto ai termini stabiliti nel Programma operativo dei lavori, si applica una penale corrispondente all'uno per mille dell'importo dei lavori da eseguire.
- 22.4. Il Concedente, per gli importi derivanti dall'applicazione delle penali, si rivale sulla cauzione di cui al successivo art. 25.
- 22.5. 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 dell'IVA, il Concedente può chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c. senza che questi debba riconoscere al concessionario alcun importo.
- 22.6. Le penali di cui al presente articolo sono dovute indipendentemente dalla prova del danno.
- 22.7. È fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'articolo 1382 del Codice Civile.
- 22.8. 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 – EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF

23. EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

- 23.1. Gli elementi indicati nelle Premesse costituiscono i presupposti dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione del Concessionario.
- 23.2. Le Parti prendono atto che l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione del Concessionario è dato dal rispetto delle condizioni di equilibrio economico (convenienza economica o redditività) e di equilibrio finanziario (sostenibilità finanziaria o bancabilità) riconducibili agli indicatori contenuti nel PEF, tra i quali quelli elencati nelle Premesse.
- 23.3. Il Concedente non assicura al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare ed ai presupposti e condizioni di base indicati nel Piano economico finanziario allegato al presente atto. Le parti si danno reciprocamente atto del fatto che ai sensi dell'art.177 del D.Lgs. 36/2023, il rischio operativo, sia lato domanda che lato offerta è interamente a carico del concessionario.

24. RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

- 24.1. Le Parti convengono di procedere ad una revisione del PEF qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario (si veda il documento "Allegato 2 - Elenco delle definizioni" che contiene la determinazione degli scostamenti). La modifica del PEF potrà avvenire a favore di una delle parti solo ed esclusivamente per una o più delle seguenti fattispecie:
- a) gli eventi di forza maggiore di cui all'art. 9;
 - b) le cause di sospensione di cui all'art. 13;
 - c) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidano sui termini e sulle condizioni di realizzazione, di gestione economica e/o funzionale del compendio immobiliare nonché di gestione del Servizio e/o stabiliscano nuovi meccanismi tariffari;
 - d) le varianti di cui all'art. 19, richieste dal Concedente o concordate tra le Parti, che comportino un'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario;
- 24.2. Al fine di avviare la procedura di revisione del PEF, il Concessionario ne darà comunicazione per iscritto al Concedente, con esatta indicazione dei presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa, che deve consistere nella presentazione di:
- a) PEF, in formato editabile, in disequilibrio;
 - b) PEF, in formato editabile, che riproduce la proposta di revisione;
 - c) relazione esplicativa al PEF revisionato, che illustri anche i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione;
 - d) relazione dimostrativa dell'evento non imputabile dedotto e dei maggiori oneri da esso derivanti;
 - e) "proposta" di atto aggiuntivo per il recepimento in Convenzione di quanto previsto nel PEF revisionato.
- 24.3 La revisione del PEF è finalizzata a determinare il ripristino degli indicatori di equilibrio di cui al punto 4 delle premesse, nei limiti di quanto necessario alla neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più eventi non imputabili al Concessionario che hanno dato luogo alla revisione.
- 24.4 Qualora le Parti non raggiungano un accordo sulla revisione del PEF, si applica quanto previsto al successivo art. 35;
- 24.5 In ogni caso la revisione del PEF non potrà mai prevedere l'erogazione di ulteriori contributi a carico del Concedente.

SEZIONE V – ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE

25. CAUZIONI

- 25.1. Il Concessionario, in sede di presentazione di offerta, ha già presentato la cauzione provvisoria di cui all'art. 106 del Codice di cui al d.lgs. n. 36/2023 per l'importo di € _____, 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.

25.2 A garanzia del mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali il Concessionario ha presentato cauzione definitiva come indicato nel disciplinare di gara al punto 7.3. Ha presentato inoltre l'impegno all'emissione della seconda cauzione a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio.

25.3. Nel caso di inadempienze contrattuali, il Concedente avrà diritto di valersi della cauzione come sopra prestata. Il Concessionario dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà prefisso non inferiore a 30 giorni qualora il Concedente abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

26. POLIZZE ASSICURATIVE:

26.1. Il Concessionario dovrà presentare idonea polizza assicurativa prima dell'inizio dei lavori, 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 _____ per sinistro e _____ per persona e per danni a cose, per tutta la durata dei lavori. 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 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.

Polizza emessa da _____ agenzia n. _____' con la scadenza _____ con l'obbligo a carico del Concessionario di rinnovare la predetta entro l'11 gennaio di ogni anno successivo per tutto il periodo di concessione.

26.2. 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 € _____.

26.3. 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 rilasciata da _____ nr. _____ con la scadenza _____ da rinnovare entro la scadenza.

26.4. Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario che dovrà consegnare al Concedente, almeno quindici giorni prima della data prevista per la consegna dei lavori, copia delle polizze, unitamente ai relativi certificati di assicurazione.

26.5. Il Concessionario dovrà consegnare al Concedente, entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ogni anno di durata della Concessione e o dei lavori, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

- 26.6. Resta in ogni caso inteso che il Concessionario, essendo responsabile dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati al Concedente, ai dipendenti e ai consulenti del Concedente dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori, dei suoi ausiliari in genere e di chiunque egli si avvalga, sia per l'esecuzione dei lavori sia per l'erogazione del Servizio, in nessun Caso potrà invocare la responsabilità del Concedente per i danni o pregiudizi di cui al presente articolo.
- 26.7 Qualora le garanzie previste dal presente articolo venissero prestate con polizze assicurative, queste dovranno essere prestate da Primarie Compagnie Assicurative;

SEZIONE VI – EROGAZIONE DEL SERVIZIO

27. CAPITOLATO DI GESTIONE

- 27.1. La gestione comprende l'erogazione dei servizi e delle attività che devono essere eseguiti nel rispetto del Programma gestionale presentato in sede di offerta.
- 27.3. 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 della normativa vigente.
- 27.4. Il Concessionario, per lo svolgimento delle attività di gestione sopra descritte, deve garantire il mantenimento di un'idonea struttura organizzativa, mezzi e attrezzature necessarie mantenute in condizioni di efficienza con oneri ad integrale carico del Concessionario.
- 27.5. Il Concessionario oltre a possedere i requisiti per l'autorizzazione al funzionamento del servizio dovrà possedere i requisiti necessari all'eventuale accreditamento della struttura e del servizio, ai sensi della normativa vigente.

28. APERTURA ATTIVITA'

Il Concessionario ha piena libertà di orario nella gestione dell'iniziativa economica e di scelta dei giorni di apertura e chiusura, fermo restando l'obbligo di assicurare il funzionamento della struttura, fatte salve le precedenti cause di sospensione di cui all'art.9 della presente convenzione.

29. RESPONSABILITÀ RELATIVE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI E ALLA GESTIONE MANLEVA DEL CONCEDENTE

- 29.1. Il Concessionario manleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori, responsabilità che vengono pertanto per intero da esso Concessionario assunte per quanto concerne l'immobile e le aree oggetto di concessione
- 29.2. Il Concessionario, inoltre, nei rapporti con il Concedente, sarà responsabile della gestione della struttura e della relativa manutenzione e, a tal fine, esso manleva lo stesso Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi.

30. RICONSEGNA AL TERMINE DELLA CONCESSIONE

- 30.1. 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'immobile, nonché le opere e gli impianti in buono stato di efficienza e conservazione, fatto salvo il normale deperimento derivante dal corretto utilizzo della struttura.
- 30.2. Il Concessionario rimane responsabile ad ogni effetto della corretta funzionalità dell'immobile, fino al verbale di riconsegna della struttura da effettuarsi il giorno successivo alla scadenza della Concessione.
- 30.3. 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 fideiussioni dal medesimo prestate.
- 30.4. Eventuali danni agli immobili dati in uso, fatti riscontrare all'atto della riconsegna, saranno a carico di Concessionario al quale verranno fatturate le relative spese di sistemazione. Il Concedente ha facoltà decorsi 30 giorni dalla data in cui i locali devono essere riconsegnati, di procedere allo sgombero e al ripristino degli spazi nonché al ricovero in magazzini, anche a pagamento, delle cose trovate anche di terzi, il tutto in nome, per conto, a spese e rischio del concessionario e quindi senza alcuna responsabilità del Concedente per danni alle cose traslocate. Il concedente procederà al recupero delle spese sostenute a tal fine anche attivando la garanzia di cui all'art. 25 Cauzioni.

31. SPESE

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente contratto e ai conseguenti frazionamenti e accatastamenti del nuovo fabbricato e delle variazioni dell'esistente sono a carico del Concessionario che richiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

32. CONTROVERSIE

- 32.1. Per ogni eventuale questione in materia di riserve, nella fase di progettazione e esecuzione dei lavori le parti seguiranno il procedimento previsto dal Codice dei Contratti.
- 32.2. Ogni ulteriore controversia relativa all'interpretazione e validità del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Bergamo.

33. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO SUB-AFFITTO, SUB-LOCAZIONE

- 33.1. E' fatto divieto di cedere il presente contratto a terzi senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale. 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.
- 33.2. Nell'ottica di favorire la promozione turistica e lo sviluppo del territorio al Concessionario viene consentita la possibilità di subaffittare i rami dell'azienda o l'intera azienda e/o sub-locare il complesso immobiliare e i beni in Concessione a soggetto che li destini all'esercizio dell'attività svolta nei medesimi termini dalla concessionaria, purchè previa acquisizione del gradimento espresso dal Concedente.

- 33.3 Resta inteso che i soggetti di cui sopra oltre ad essere in possesso dei necessari requisiti di onorabilità e capacità di contrattazione con la Pubblica Amministrazione, dovranno comunque garantire il perseguimento degli obiettivi previsti nel presente contratto.
- 33.4 In ogni caso nei riguardi dell'Amministrazione, unica parte contrattuale e responsabile per tutte le obbligazioni, gli impegni relativi, eventuali danni, contestazioni o contenziosi di qualsiasi genere, rimane il Concessionario, questo anche nel caso in cui il Comune abbia espresso il proprio gradimento per il sub-affido della gestione a terzi.

34 IMMAGINE DI GRAND HOTEL

Per il raggiungimento degli obiettivi di promozione e rilancio turistico il Concessionario può, per l'esercizio dell'attività propria o dei futuri aventi causa, usare l'immagine iconografica del bene e delle parti di esso, così come l'utilizzo dell'espressione Grand Hotel di San Pellegrino Terme, così come combinazione delle immagini e del nome, anche al fine di consentire al Concessionario di pubblicizzare al meglio l'esistenza, la localizzazione e le funzioni cui sono destinati i beni, oggetto del presente contratto nel periodo della sua durata. Tale facoltà è concessa per tutta la durata della presente concessione, ma non limita la possibilità di utilizzo dell'immagine e del nome di cui al presente articolo, da parte del Comune, che ne rimane l'unico titolare. L'esercizio della facoltà di utilizzo dell'immagine e del nome del Grand Hotel di San Pellegrino Terme da parte del concessionario non comporta il riconoscimento di alcun compenso aggiuntivo per tutto il periodo di concessione.

SEZIONE VII - VICENDE DEL CONTRATTO

35. CLAUSOLA RISOLUTIVA

- 35.1. Le Parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1454 del Codice Civile, che l'inadempimento da parte del Concessionario alle obbligazioni di cui al presente contratto, comporterà la risoluzione della Concessione, previo atto di costituzione in mora o di diffida ad adempiere.
- 35.2. Le Parti convengono altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1454 del Codice Civile, che costituisca causa di risoluzione della Concessione il protrarsi delle sospensioni di cui all'art. 9 che precede.
- 35.3 Con la risoluzione del contratto decade anche la concessione del diritto di superficie.

36. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO

- 36.1. 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'articolo 1454 del Codice Civile e decorso inutilmente il termine in essa fissato, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata per iscritto tramite PEC al seguente indirizzo di posta elettronica _____ del Concessionario e per conoscenza ai finanziatori.
- 36.2. 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. 22;

- 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 previste;
 - 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.
- 36.3. Il Concedente si riserva altresì il diritto di risolvere il Contratto, ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile, in caso di violazione delle previsioni di cui alla Legge n. 136/2010 in caso di sussistenza di elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa previsti dagli articoli 83 e seguenti del D.Lgs. n. 159/2011.
- 36.4. Qualora il Concessionario non adempia nel termine concessogli dal Concedente nella diffida ad adempiere, si agisce ai sensi dell'Art. ___.
- 36.5. 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 parametri seguenti:
- a) qualora i Lavori . non abbiano raggiunto la fase di Collaudo o non abbiano superato il 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.
 - b) qualora i lavori abbiano superato la fase di Collaudo:
 - i. i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e 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 del contributo in conto investimenti eventualmente già corrispostigli dal Concedente e al netto dell'ammortamento;
 - v. le penali maturate a carico del Concessionario.
- 36.6 Al fine di quantificare gli importi dovuti a seguito della risoluzione, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dei Lavori, apposito verbale, entro 30 giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione del Contratto. Qualora le Parti siglino tale verbale senza contestazioni, i fatti e i dati registrati s'intendono definitivamente accertati. Il verbale definisce il termine, comunque non superiore a 120 giorni dalla risoluzione del Contratto, entro il quale gli importi dovuti dovranno essere corrisposti.
- 36.7 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.

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

- 37.1. Il Concedente ha l'obbligo di risolvere il contratto nei seguenti casi:
- a) per aver prodotto il Concessionario falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
 - b) un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
 - c) una sentenza di condanna del Concessionario passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 94 e 95 del Codice Appalti;
 - d) il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento ai sensi dell'articolo 3, comma 9-bis e 13 della legge 13 agosto 2010 n. 136.
- 37.2. Nei casi di cui al precedente comma 37.1, 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.

38. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

- 38.1. Il Concessionario, qualora il Concedente sia inadempiente agli obblighi assunti ai sensi del Contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile e decorso inutilmente il termine in esso fissato e comunque non inferiore a 60 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 posta elettronica certificata
comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it
- 38.2. 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.

39. COMUNICAZIONI

40.1. A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti dichiarano di eleggere il loro domicilio presso le rispettive sedi legali. Le comunicazioni potranno essere eseguite anche mediante PEC agli indirizzi indicati dalle parti nell'instestazione del presente contratto.

40.2. 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.

40.3. 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:

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

40. MODIFICHE DEL CONTRATTO

Senza necessità di nuovo contratto la presente convenzione può essere modificata mediante la stipula di atti aggiuntivi nei casi consentiti dall'art. 120 D.lgs 36/2023.e s.m.i.

41. DISPOSIZIONI FINALI

- 41.1 Il Concessionario si dichiara a conoscenza che l'Amministrazione Comunale di San Pellegrino Terme ha approvato il codice di comportamento dei dipendenti con delibera della giunta Comunale n.45.08 del 19 dicembre 2014 e si impegna ad applicare lo stesso codice ai propri dipendenti nonché collaboratori a qualsiasi titolo.
- 41.2. 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 dal direttore dei lavori o dal responsabile del procedimento a mani proprie del Concessionario o di colui che lo rappresenta, oppure a mezzo di Messo comunale.
- 41.3. Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti il presente contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione, comprese le copie e i 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.
- 41.4. Per quanto non previsto dal presente contratto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni in materia.
- 41.5. Le parti, ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) n.679/2016 ("GDPR") e dell'art. 13 del Decreto Legislativo 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.
- 41.6. 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.
- 41.7. E richiesto io Segretario ufficiale rognate ho ricevuto questo atto redatto da persona di mia fiducia e sotto il mio controllo mediante strumenti informatici su pagine, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui conferma lo sottoscrivono mediante firma digitale.

IL CONCESSIONARIO - Firmato digitalmente

Il Responsabile del Settore Tecnico– Firmato digitalmente

Il Segretario Generale Rogante– Firmato digitalmente

Ai fini e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di aver letto e ben compreso in particolare gli articoli di seguito elencati e di approvarne specificatamente e senza riserve ed eccezioni il loro contenuto:

Articoli: 4;5;7;8;10;22;23;24;29;30;33;37;38;40;

IL CONCESSIONARIO - Firmato digitalmente

Il Responsabile del Settore Tecnico– Firmato digitalmente

Allegato 1 alla bozza di convenzione

ELENCO DEI DOCUMENTI CONTRATTUALI

Documento [1]: Contratto

Allegato [1]: Elenco dei documenti contrattuali

Allegato [2]: Elenco delle definizioni

Allegato [3]: Progetto di gestione

Allegato [4]: Pareri, provvedimenti e atti amministrativi

Allegato [5]: Progetto di fattibilità tecnica ed economica dei Lavori accessori

Allegato [6]: Programma operativo delle attività del Concedente e del Concessionario per la
realizzazione dei Lavori accessori

Allegato [7]: Piano economico e finanziario della Concessione

Allegato [8]: Cauzione definitiva e polizze assicurative

Allegato [9]: Documentazione di gara (in formato elettronico)

Allegato [10]: Risposte ai quesiti presentati in fase di gara

Allegato [11]: Offerta del Concessionario (in formato elettronico)

ELENCO DELLE DEFINIZIONI

Allegati indica i documenti facenti parte integrante e sostanziale del Contratto, che comprendono l'Elenco dei documenti contrattuali, il presente Elenco delle definizioni, gli Indicatori di performance -penali e la Matrice dei rischi oltre a tutti gli altri documenti elencati nel citato Elenco dei documenti contrattuali.

Alterazione dell'equilibrio economico finanziario indica la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della Concessione che dia luogo alla variazione di almeno 5% rispetto al valore rilevato nel "Caso Base" corrente alla data dell'evento o circostanza.

Autorizzazioni indica cumulativamente le autorizzazioni, i pareri, i permessi, le licenze, i nulla osta e ogni altro provvedimento amministrativo necessario all'erogazione del Servizio e alla realizzazione dei Lavori accessori, qualunque sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante, anche sulla base di eventuali modificazioni e/o integrazioni della normativa applicabile.

Caso base indica le proiezioni finanziarie risultanti dal modello economico e finanziario di offerta.

Codice indica il D.Lgs 36/2023, "Codice dei contratti pubblici",

Collaudo indica il collaudo dei Lavori accessori o in alternativa il Certificato di regolare esecuzione, che verrà effettuato dal collaudatore/Direttore dei Lavori al completamento dei Lavori accessori e se necessario anche in corso d'opera, come previsto dal Programma operativo e dai Progetti definitivi/esecutivi.

Concedente indica il Comune di San Pellegrino Terme.

Concessionario indica l'aggiudicatario della Concessione [denominazione precisa] con sede legale in _____, via _____ n. __, C.F./P.I. _____.

Concessione indica il rapporto tra il Concedente e il Concessionario come regolato dal Contratto.

Contratto indica il contratto che regola il rapporto di Concessione, inclusivo di tutti gli allegati indicati nel documento "Elenco dei documenti contrattuali".

Direttore dei lavori indica il soggetto incaricato dal Concedente delle attività di Direzione dei lavori, per l'esecuzione dei Lavori accessori a regola d'arte e in conformità ai Progetti definitivi/esecutivi e al Contratto.

Direzione dei lavori indica l'ufficio nominato dal Concedente e preposto alla direzione e al controllo tecnico-contabile e amministrativo dell'esecuzione dei Lavori accessori, nel rispetto delle condizioni contrattuali previste nel Contratto.

Documentazione progettuale indica il Progetto di fattibilità tecnica ed economica nonché i Progetti definitivi/esecutivi.

Elenco dei documenti contrattuali indica i documenti allegati al Contratto per costituirne parte integrante e sostanziale.

Equilibrio economico e finanziario indica la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica s'intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco della durata della Concessione e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria s'intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento; l'equilibrio economico e finanziario è determinato sulla base dei presupposti del Piano economico e finanziario e del Caso base.

Fase di gestione indica il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario compresi tra la consegna del Servizio e la scadenza o la perdita di efficacia della Concessione.

Fase di progettazione indica il periodo di tempo ovvero le attività del Concedente e del Concessionario relative all'elaborazione e all'approvazione dei Progetti definitivi/esecutivi per la realizzazione dei Lavori accessori, compresi tra la data di avvio della Concessione e la data di approvazione da parte del Concedente dei Progetti definitivi/esecutivi.

Fase di realizzazione dei Lavori accessori indica il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario compresi tra la data di approvazione dei Progetti definitivi/esecutivi e i relativi Collaudi.

Fornitura di beni indica l'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali occorrenti alla gestione del Servizio per adempiere alle condizioni contrattuali.

Forza maggiore indica ogni atto o fatto imprevisto e imprevedibile che la parte che la invoca non avrebbe potuto prevedere né prevenire con l'esercizio dell'ordinaria diligenza, tale da rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni ai sensi del Contratto.

A titolo meramente esemplificativo e a condizione che soddisfino i suddetti requisiti, sono cause di forza maggiore e/o di caso fortuito eventi quali:

- a) scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente, il Concessionario ovvero l'affidatario di lavori o di servizi oggetto del Contratto;
- b) guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- c) esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- d) fenomeni naturali avversi, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, accumuli di neve o ghiaccio;
- e) epidemie e contagi;
- f) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario o a terzi affidatari di lavori o di servizi oggetto del Contratto;
- g) impossibilità, per fatto del terzo, di accedere a materie prime e/o a servizi necessari all'esecuzione delle prestazioni oggetto di Concessione;
- h) ritrovamento di reperti archeologici;
- i) atti o fatti posti in essere da terzi.

Impianto indica insieme di immobili e mobili nonché gli impianti funzionali alla Concessione

Manutenzione dell'Impianto indica le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto che costituiscono oggetto del Contratto e che sono descritte nel Progetto di gestione.

Piano economico e finanziario o PEF indica l'elaborato elettronico, contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio economico e finanziario della Concessione, asseverato da _____, allegato al Contratto sub _____, che comprende la relativa relazione illustrativa nonché i successivi aggiornamenti e/o revisioni.

Progetto esecutivo indica il progetto elaborato dal Concessionario, come eventualmente di volta in volta modificati e aggiornati.

Progetto di gestione indica l'Allegato 3 al Contratto e rappresenta il documento che contiene, oltre alle specifiche tecniche del Servizio, le caratteristiche tecniche dei materiali proposti e il piano generale di manutenzione dell'Impianto.

Programma operativo indica, relativamente alla Fase di realizzazione dei Lavori accessori, il programma cronologico di avanzamento della progettazione e dei Lavori accessori, comprensivo dei tempi previsti per l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni necessarie alla realizzazione dei Lavori accessori e all'erogazione del Servizio, Allegato 6 al Contratto, come di volta in volta modificato e aggiornato e indica altresì, relativamente alla Fase di gestione, il programma cronologico delle attività di manutenzione dell'Impianto descritte nel Progetto di gestione.

Responsabile del procedimento indica il responsabile unico del procedimento (RUP), nominato dal Concedente, al quale è demandata la titolarità del procedimento ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice.

Responsabile della gestione indica il direttore dell'esecuzione, che può essere una figura dial Responsabile del procedimento, preposto al controllo sulla regolare esecuzione del Contratto, che verifica che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite in conformità ai Documenti contrattuali.

Responsabile della sicurezza indica il responsabile dei lavori, il coordinatore per la progettazione, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori e i diversi soggetti previsti dalle norme in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

Servizio indica tutte le attività di gestione dettagliatamente descritte nel Progetto di gestione.

Tariffe indica i prezzi applicati dal Concessionario per le attività svolte.

Variante/i indica la/e Variante/i ai Progetti definitivi/esecutivi e/o in corso d'opera e altre eventuali diverse varianti o modifiche richieste dal Concedente e/o dal Concessionario, ai sensi di quanto previsto dal Contratto.

Verbale di presa consegna indica il documento che attesta la consegna del Servizio al Concessionario.