



## **Bozza di convenzione**

Avente ad oggetto il contratto di Concessione della progettazione definitiva, esecutiva, costruzione e gestione di un Centro Natatorio nel Comune di San Pietro in Casale, di cui al disciplinare di gara mediante procedura aperta ai sensi degli artt. 142 e seguenti del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.



---

## SCHEMA DI CONVENZIONE

tra

- il **Comune di San Pietro in Casale**, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore \_\_\_\_\_ (di seguito definito il "**Comune**" o il "**Concedente**"), C.F. – P.I. \_\_\_\_\_;

e

- la ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F. – P.I. \_\_\_\_\_, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, sig. \_\_\_\_\_ (di seguito definita il "**Concessionario**");

(il Comune e il Concessionario saranno di seguito definiti congiuntamente le Parti o, singolarmente, la Parte)

### premessso che

in data \_\_\_\_\_ il Comune ha pubblicato l'avviso di gara n.....mediante procedura aperta ai sensi degli artt. 142-143 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (Codice dei Contratti Pubblici - come di seguito definita) relativamente agli interventi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione e gestione di un nuovo Centro Natatorio;

il Comune ha verificato l'esistenza di tutti i requisiti morali, formali, di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnica dei raggruppamenti di imprese partecipanti alla gara, ai sensi degli art. 40 del D. lgs 163/2006;

a seguito dell'esperimento della gara in data ....., è stata aggiudicata la Concessione di costruzione e gestione al Concessionario, soc....., con sede in....., via .....con provvedimento \_\_\_\_\_;

tutto ciò premesso, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue

### Sezione I

### Norme generali



---

## **1. Premesse e Allegati. Definizioni**

Le premesse di cui sopra ed i documenti allegati al presente atto (di seguito definito la "**Convenzione**") costituiscono ad ogni effetto parte integrante e sostanziale delle pattuizioni della Convenzione stessa.

I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Nella Convenzione, oltre alle definizioni che precedono e a quelle contenute nei successivi articoli, i termini e le espressioni di seguito elencati, hanno il significato ad essi assegnato nel presente articolo:

- "**Concessione**": è la Concessione per l'affidamento delle opere di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione e gestione di un nuovo Centro Natatorio nel territorio del Comune di San Pietro in Casale di cui all'art. 3 che segue;
- "**Suoli**": le aree sulle quali insiste il progetto, secondo quanto previsto dal Progetto Preliminare;
- "**Lavori**": tutti gli interventi da eseguirsi a carico del Concessionario oggetto della presente convenzione;
- "**Investimenti**": gli interventi di costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere di nuova edificazione da eseguirsi, oggetto della Concessione;
- "**Servizi**": le attività ed i servizi attinenti alla gestione del centro natatorio;
- "**Cronoprogramma**": è il cronoprogramma delle fasi attuative, riportato nel Progetto Preliminare, contenente l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo;
- "**Codice dei Contratti Pubblici**": è il Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163, come modificato ed integrato da successivi provvedimenti legislativi;
- "**Piano Economico e Finanziario**": è il piano economico finanziario, definito in fase di aggiudicazione della Concessione, quivi allegato costituente parte integrante ed essenziale della presente convenzione;
- "**Progetto di Gestione**": è la relazione illustrativa della gestione dei servizi affidati, quivi allegato costituente parte integrante ed essenziale della presente convenzione;



- **"Progetto Preliminare"** ovvero **"Progetto Definitivo"** ovvero **"Progetto Esecutivo"**: sono i progetti preliminare, definitivo ed esecutivo delle opere relative alla costruzione del Centro Natatorio, definito in fase di aggiudicazione della Concessione, quivi allegato e costituente parte integrante ed essenziale della presente convenzione;

## **2. Disposizioni integrative**

L'esecuzione e l'interpretazione della presente Convenzione sono sottoposte al rispetto della normativa vigente in materia di concessioni di lavori pubblici ai sensi delle disposizioni dettate dalle Direttive Comunitarie 2004/17/CE e 2004/18/CE, come recepite dal D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 - Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, del D.Lgs. n. 81/2008 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, della L. 46/90 in materia di norme per la sicurezza degli impianti, nonché delle norme in materia di appalti di pubblici servizi di cui al D. Lgs. n. 157/1995 e di eventuali modifiche e integrazioni intervenute sulle norme citate.

### Sezione II

#### Oggetto del Contratto

## **3. Oggetto della convenzione**

Il Comune di San Pietro in Casale, come sopra rappresentato, affida la Concessione di costruzione e gestione di Centro Natatorio, come descritto e dettagliato negli allegati Progetti tecnici e di gestione e secondo i termini e le modalità dell'allegato Cronoprogramma. alla società....., rappresentata da ....., in qualità di ....., che accetta.

In particolare, la Concessione ha ad oggetto:

- la Concessione del diritto di superficie da parte del Comune di San Pietro in Casale delle aree necessarie all'esecuzione degli interventi indicati al punto 3.1;
- la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di cui al punto 3.1;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti specificata nella proposta tecnica per tutta la durata della Concessione;
- la predisposizione di tutta la documentazione necessaria per ottenere i pareri degli organi di competenza, per l'espletamento dei necessari espropri e per richiedere l'aggiornamento dello stato catastale delle aree interessate;
- la gestione funzionale ed economica dell'intero impianto, tra i quali la custodia degli immobili, la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni, la manutenzione delle



---

opere a verde, la pulizia dei luoghi, la raccolta ed il conferimento dei rifiuti negli appositi centri di raccolta;

Il Concessionario si impegna pertanto a:

- predisporre la progettazione esecutiva dell'impianto natatorio entro 90 giorni dalla comunicazione di conferma dell'aggiudicazione, in conformità alle leggi vigenti e sulla base del progetto definitivo approvato dal Comune, nonché all'acquisizione dei necessari nullaosta;
- eseguire a propria cura e spese i lavori previsti dal progetto esecutivo entro 60 giorni dalla consegna dell'area e dopo l'approvazione dei progetti da parte di tutti gli enti preposti;
- effettuare la direzione lavori con l'obbligo di tenuta della contabilità secondo le norme vigenti in materia di opere pubbliche;
- sostenere le spese di collaudo e direzione lavori;
- gestire funzionalmente ed economicamente l'intero impianto, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla normativa degli impianti struttura ed eseguire tutte quelle opere necessarie ad assicurare l'ottimale stato e funzionalità del complesso immobiliare per lo scopo a cui è destinato, oltre alle pulizie;
- finanziare economicamente la Concessione;
- nominare, prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa, un referente generale previa acquisizione del gradimento del Comune; in caso di cambiamento del referente nel corso della gestione questo dovrà essere comunicato tempestivamente al Comune che dovrà esprimere il proprio gradimento;
- ad iniziare la gestione entro un mese dal collaudo dell'opera;
- a garantire tutte le condizioni di sicurezza ed igienicità necessarie per gestire correttamente l'impianto natatorio;

il tutto secondo i termini e le modalità indicate negli allegati Progetto Preliminare, Piano Economico e Finanziario, Progetto di Gestione e Cronoprogramma, i cui contenuti sono da intendersi qui di seguito integralmente riportati.

Tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzioni straordinaria, saranno eseguiti in conformità alle prescrizioni impartite dalle competenti Autorità e secondo il vigente regolamento edilizio del Comune.

Il Concessionario s'impegna ad acquisire i pareri favorevoli di tutti gli enti preposti prima di eseguire le lavorazioni oggetto della presente convenzione obbligandosi a rispettarne eventuali prescrizioni particolari da questi dettate.



#### **4. Cessione del contratto**

E' fatto espresso divieto al Concessionario di cedere a terzi la Concessione, fatte salve le ipotesi di subentro di cui all'art. 159 del Codice dei contratti pubblici.

### *Sezione III*

#### *Realizzazione degli investimenti*

#### **5. Diritto di superficie**

Al fine di consentire al Concessionario di realizzare gli investimenti indicati nell'allegato Progetto Preliminare, nonché la gestione dei servizi di cui all'allegato Progetto di gestione, il Comune costituirà a favore del Concessionario, che accetta, il diritto di superficie sulle aree individuate nel Progetto Preliminare, nel progetto definitivo e nel redigendo progetto esecutivo nel momento in cui sarà possibile individuare le aree e comunque prima di effettuare qualsiasi intervento.

Il diritto di superficie sui Suoli avrà durata pari a quella della Concessione, a titolo gratuito.

Alla scadenza del termine di durata della Concessione, le opere, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal Concessionario sui Suoli o dai suoi aventi causa diverranno de jure di piena ed esclusiva proprietà del Comune, senza corrispettivo alcuno.

Il Concessionario s'impegna a porre in essere tutti gli atti necessari affinché, alla data di scadenza del diritto di superficie, il Comune acquisti la piena e libera proprietà delle opere e di tutti i beni insistenti sui Suoli in buono stato conservativo, in considerazione dell'espletamento durante la durata della Concessione delle opportune manutenzioni e ristrutturazioni.

#### **6. Progettazione**

Il Concessionario eseguirà a sua cura e spese gli studi, le progettazioni definitive ed esecutive, i lavori e le forniture necessarie per la realizzazione di tutti gli investimenti oggetto della presente convenzione. Ai sensi di legge, i progetti saranno strutturati secondo i seguenti tre progressivi livelli di definizione:

- Progetto Preliminare
- Progetto Definitivo
- Progetto Esecutivo



---

Tenuto conto della natura della Concessione di costruzione e gestione quivi regolata, la progettazione dovrà rispettare il miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione; dovrà assicurare gli standard di qualità più elevati e rispondere alle prescrizioni previste dall'art. 93 del Codice dei Contratti Pubblici nonché dalle vigenti prescrizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche e di tutela dell'ambiente e del patrimonio storico, artistico e archeologico.

La progettazione definitiva e la progettazione esecutiva - comprensiva del capitolato speciale, della relazione tecnica, dei computi metrici e degli elaborati grafici - verranno predisposte in conformità ai Progetti Preliminari approvati dal Comune ed alle disposizioni normative vigenti in materia e consegnate alla stazione appaltante con i necessari pareri degli organi competenti.

Al fine di ottenerne l'approvazione, il Concessionario s'impegna a consegnare al Responsabile Unico (come di seguito definito) i progetti definitivi ed esecutivi su supporto informatico modificabile secondo la tempistica definita nel Cronoprogramma.

## **7. Responsabile unico del procedimento (R.U.P.)**

Il Responsabile Unico del Procedimento, nominato ai sensi di legge provvederà a seguire gli sviluppi del rapporto contrattuale, assolvendo, in particolare, ai compiti di vigilanza e controllo della corretta esecuzione dei progetti approvati dalla stazione appaltante.

I progetti definitivi ed esecutivi saranno sottoposti al Responsabile Unico affinché proceda alla validazione degli stessi verificando, in contraddittorio con i progettisti, la conformità del progetto definitivo al Progetto Preliminare e del progetto esecutivo a quest'ultimo, nonché la conformità dello stesso alla normativa vigente ed ai documenti contrattuali. La validazione deve essere eseguita entro il termine di trenta giorni dalla presentazione del progetto.

Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Responsabile Unico, anche prima della presentazione del progetto definitivo e comunque entro i dieci giorni successivi alla sua presentazione, convocherà apposita conferenza di servizi, ai sensi della vigente normativa.

In fase di approvazione del progetto definitivo, il Comune potrà proporre modifiche tecniche al Progetto Preliminare purché nel pieno rispetto dell'importo totale generale della Concessione, fermo restando il rispetto dell'equilibrio economico-finanziario del piano. In tal caso, la verifica dei costi di dette modifiche avverrà in contraddittorio tra le parti.

## **8. Direzione dei lavori**

Il Comune nominerà un direttore dei lavori (di seguito il "Direttore dei Lavori") per l'esecuzione dei lavori oggetto della Convenzione, scelto tra una rosa di nominativi indicati dal Concessionario. L'onere finanziario relativo verrà sostenuto dal Concessionario.



---

## **9. Esecuzione**

La realizzazione degli investimenti rappresentati e descritti negli allegati Progetto Preliminare e Definitivo e nel redigendo Progetto Esecutivo, nonché nel Progetto di gestione sarà effettuata nel rispetto del Piano Economico e Finanziario e del Cronoprogramma.

La realizzazione degli investimenti avrà inizio solo successivamente all'approvazione, da parte dell'Comune Concedente, delle tariffe indicate nel Piano Economico e Finanziario, presentato dal Concessionario aggiudicatario.

Al fine di consentire di organizzare l'inizio dei lavori e qualora il Concessionario ne faccia richiesta, il Comune immetterà il Concessionario nel possesso delle aree oggetto della convenzione non oltre due mesi prima delle date indicate nel Cronoprogramma; la presa in consegna delle aree di volta in volta interessate dall'intervento avverrà a seguito di un sopralluogo compiuto dalle parti del quale verrà formalizzato il relativo verbale di consegna e consistenza.

Nell'ipotesi in cui il Concessionario non fosse immesso nel possesso delle aree interessate dall'intervento entro il termine di sei mesi dalla richiesta in tal senso avanzata dal Concessionario o, in difetto, dalla scadenza del termine indicato nel Cronoprogramma, il Concessionario potrà risolvere la convenzione per inadempimento del Comune, ai sensi del successivo art. 22.

Fermo restando quanto previsto al precedente terzo comma, il Concedente dovrà consegnare le aree interessate dagli interventi esistenti al Concessionario entro trenta giorni dall'approvazione del progetto esecutivo. La consegna risulterà da verbale sottoscritto dal Responsabile Unico e dal Direttore dei Lavori.

Nel rispetto del Cronoprogramma, i lavori dovranno essere effettivamente iniziati, quanto a quelli da eseguirsi direttamente dal Concessionario, entro trenta giorni dall'approvazione del progetto esecutivo e, quanto ai lavori che saranno affidati a terzi dal Concessionario, entro il termine che sarà stabilito nell'aggiudicazione definitiva della relativa gara e, comunque, nel termine indicato nel Cronoprogramma.

Si farà constare la data di effettivo inizio dei lavori con apposito verbale sottoscritto dal Responsabile Unico e dal Direttore dei Lavori; dalla data indicata in detti verbali decorreranno i termini di esecuzione dei lavori.

Eventuali opere di ricostruzione e/o ripristino che si rendessero necessarie a seguito di eventi straordinari, casi fortuiti e/o di forza maggiore saranno a carico del Concessionario che le sottoporrà al preventivo consenso del Comune, quando necessario.



---

Le eventuali varianti da eseguirsi in corso d'opera saranno sottoposte alla preventiva approvazione del Comune, dietro presentazione di una perizia di variante. L'approvazione da parte del Comune dovrà avvenire entro trenta giorni dalla presentazione della perizia di variante, salvo la constatazione oggettiva di non conformità dei lavori alle normative vigenti ed ai pareri degli organi di competenza.

Così come per le circostanze indicate ai precedenti commi ottavo e nono, i termini di esecuzione dei lavori rimarranno sospesi in caso di circostanze atmosferiche avverse che non dovessero consentire la regolare esecuzione dei lavori.

Il Comune potrà, ove sussistano le condizioni previste dalla legge, affidare al Concessionario la realizzazione di nuovi ed ulteriori lavori non previsti nella presente convenzione.

I termini previsti nel Cronoprogramma saranno prorogati dall'Organo Comunale competente su richiesta del Concessionario per comprovati motivi; eventuali ritardi nella progettazione, esecuzione, collaudo dei lavori per cause non imputabili al Concessionario comporteranno la proroga dei termini previsti mediante specifico atto e la conseguente esenzione da ogni responsabilità e penalità del Concessionario. Ricorrendone i presupposti, la proroga dovrà comunque essere oggetto di richiesta da parte del Concessionario.

Il Concessionario osserverà nei confronti del personale da esso dipendente le norme vigenti in materia di collocamento, assunzione obbligatoria, assicurazioni sociali e previdenziali, nonché le norme contenute nel CCNL per gli impiegati e operai applicabili.

## **10. Collaudo**

Successivamente all'approvazione dei progetti esecutivi, il Comune designerà un tecnico incaricato del collaudo delle opere (di seguito il "Collaudatore").

L'onere finanziario del collaudo relativo sarà sostenuto dal Concessionario come indicato nell'allegato Piano Economico e Finanziario.

Il Concessionario individuerà le parti dei lavori eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati e comunicherà l'ultimazione di tali parti al Responsabile Unico, il quale provvederà ad informarne la Direzione lavori ed il Collaudatore.

Il Collaudatore procederà immediatamente alle necessarie constatazioni; il collaudo definitivo dovrà essere ultimato entro sei mesi dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del Concessionario. Sono a carico del Concessionario le spese per il personale e le attrezzature necessarie per eseguire le operazioni di riscontro, le



esplorazioni, gli scandagli, gli esperimenti, compreso quanto necessario al collaudo statico, che il collaudatore riterrà necessari.

### **11. Appalti**

Il Concessionario ha facoltà di appaltare a terzi i lavori che non intenda eseguire direttamente nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 149 e 118 D.Lgs. 163/2006.

Il Concessionario si impegna a vigilare sul corretto adempimento delle obbligazioni assunte dai terzi appaltatori e in generale sulla corretta esecuzione dei lavori e dei servizi affidati a terzi.

### **12. Penali**

Qualora il Concessionario ritardi per causa a lui imputabile la predisposizione dei progetti esecutivi nei termini stabiliti dal Cronoprogramma, questi sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera pari all'uno per mille dell'importo dei lavori. In ogni caso la penale non potrà essere complessivamente superiore al 10 % del costo dei lavori.

Qualora il Concessionario ritardi per causa a lui imputabile l'andamento dei lavori rispetto ai termini stabiliti nel Cronoprogramma, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera pari all'uno per mille dell'importo dei lavori. In ogni caso la penale non potrà essere complessivamente superiore al 10 % del costo dei lavori.

Qualora il Concessionario ritardi per causa a lui imputabile l'inizio della gestione, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera pari allo 0,1 % dell'importo contrattuale.

Potranno essere concesse proroghe dei termini, unicamente qualora l'impossibilità di ultimare i lavori entro le scadenze prestabilite ed il ritardo nell'inizio della gestione dipendano da cause di forza maggiore e comunque da cause non imputabili al Concessionario.

Qualora il Concessionario non provveda a trasmettere annualmente le polizze assicurative di cui al successivo art. 21, verrà applicata una penale di € 200,00 per ciascuna polizza;

La penale trova applicazione anche in caso di ritardo nella ripresa dei lavori seguente un verbale di sospensione e nel rispetto delle soglie temporali intermedie fissate nell'apposito programma dei lavori, in proporzione ai lavori non ancora eseguiti.



---

### **13. Obblighi del Comune**

Il Comune si impegna a consegnare l'area libera da vincoli, servitù ed impegni comunque tali da ostacolare la corretta realizzazione dell'opera e la sua utilizzazione.

Il Comune si impegna a concedere il diritto di superficie per la durata di anni venti a decorrere dalla data di collaudo delle opere.

Il Comune si impegna a consentire l'iscrizione di ipoteca sul diritto di superficie per l'ottenimento di finanziamenti delle opere da realizzare sul terreno stesso, nei limiti, modalità e condizioni da fissarsi con apposito provvedimento del Comune medesimo. Tale ipoteca non potrà in ogni caso essere iscritta prima del collaudo positivo delle opere. Qualsiasi spesa e/o onere per la Concessione qui descritta sarà comunque a carico del Concessionario.

Il Comune si impegna a collaborare con il Concessionario, per tutta la durata della Concessione, per la migliore esecuzione delle opere, adottando tutti i provvedimenti necessari per dare piena e completa attuazione alla Concessione nonché per eliminare ogni eventuale impedimento, pubblico e/o privato, alla regolare e puntuale esecuzione dei lavori quivi previsti, che non sia imputabile al Concessionario.

Il Comune si impegna, nei limiti di quanto di sua competenza, a far sì che il Concessionario ottenga, senza oneri, i provvedimenti amministrativi che si renderanno necessari per la realizzazione degli investimenti in oggetto e ad assumere tutti gli atti amministrativi di sua competenza necessari per l'esecuzione della Concessione ed il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario del Progetto, tenuto conto delle indicazioni contenute nel Cronoprogramma e nel rispetto dei termini procedurali previsti dalla legge.

Al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario dell'operazione il Comune si impegna ad adottare tutti i provvedimenti amministrativi, necessari all'adeguamento delle tariffe relative ai servizi oggetto della Concessione, ai costi energetici secondo quanto indicato nel Piano Economico e Finanziario dell'aggiudicatario della Concessione.

Il Comune si impegna annualmente entro il 30 agosto di ogni anno a recepire e deliberare le nuove tariffe dei servizi oggetto della presente convenzione secondo quanto indicato nel Piano Economico e Finanziario.

Il Concedente assume l'impegno di attivarsi per richiedere alle altre amministrazioni competenti le autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta, le licenze, le dispense e quant'altro necessario per la corretta e tempestiva esecuzione delle opere, fermo restando che eventuali ritardi o inadempimenti potranno a lui essere imputati solo nel caso in cui sia dimostrata la sua inerzia nell'attivare i relativi procedimenti ovvero nel sollecitare la loro conclusione nei termini di legge.

Sono a carico del Comune tutti gli adempimenti per giungere all'approvazione delle eventuali modifiche dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici in genere che si



---

rendessero necessarie per realizzare le opere previste e descritte nella presente convenzione.

Il Comune si impegna a consentire al Concessionario la raccolta della pubblicità e sponsorizzazioni attinenti la gestione dell'impianto, nelle varie forme consentite dalla legislazione vigente, i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza del Concessionario stesso.

E' a carico del Comune il contributo pubblico di € 1.181.818,00 (unmilioneottoottantunooctocentodiciotto/00) oltre IVA al 10% ed oneri, che questo provvederà a pagare e liquidare pro-quota secondo gli Stati di Avanzamento Lavori indicati nel Cronoprogramma, nonché un contributo annuale in conto gestione pari ad € 35.000,00 oltre IVA al 20% da corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate al primo di ogni mese. Il Comune nel riconoscersi debitrice del pagamento di detto contributo presta sin da ora il proprio assenso a che il Concessionario proceda eventualmente alla sua cessione, cartolarizzazione, factorizzazione e sconto.

#### **14. Spese ed oneri**

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi alla progettazione ed esecuzione delle opere. A titolo esemplificativo, sono a carico del Concessionario:

- gli oneri relativi alle progettazioni, ivi compresi quelli relativi alle prestazioni professionali e specialistiche necessarie al fine di fornire i progetti esecutivi completi in ogni dettaglio;
- i diritti, i compensi e quant'altro debba essere corrisposto ai proprietari di brevetti e licenze che debbano essere utilizzati per le progettazioni, la realizzazione e gestione delle opere;
- tutti gli oneri legati all'esecuzione delle opere quali: servizi prestati da terzi, materiali di costruzione, etc.;
- gestione e manutenzione ordinaria degli immobili per tutta la durata della Concessione, nei limiti e con le modalità previste nella convenzione.

Il Concessionario dovrà eseguire, inoltre, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che si renderanno necessari. Tali interventi, con costi a carico del Comune, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune stesso.

#### **15. Varianti in corso d'opera**

Eventuali varianti nel corso dei lavori, semprechè ammissibili ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinate all'approvazione del Comune; così pure le variazioni sostanziali o ampliamenti dell'impianto natatorio in corso della gestione. Le varianti restano, comunque, totalmente a carico del Concessionario.



---

## **16. Cauzione**

Ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs 163/2006, il Concessionario dovrà presentare, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, garanzia fideiussoria pari al 10% dell'investimento previsto per l'intervento, pari all'importo contrattuale derivante dalle risultanze di gara, o aumentata nei limiti indicati dal predetto articolo in caso di ribasso superiore al 10%, per gli eventuali oneri derivanti dal mancato od inesatto adempimento degli obblighi assunti in relazione alla progettazione e costruzione delle opere nonché alla gestione dei servizi.

La cauzione potrà essere costituita, alternativamente, da fideiussione bancaria o polizza assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.L.vo 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica, ad insindacabile giudizio del Concessionario fermo restando che l'istituto garante dovrà espressamente dichiarare, oltre a quanto previsto dal secondo comma dell'art. 113 D.Lgs. 163/2006,

- di aver preso visione della Convenzione e dei documenti ad essa allegati;
- di obbligarsi, ogni eccezione rimossa, a versare al Comune, entro quindici giorni, a prima richiesta e senza eccezioni, la somma garantita o la minor somma richiesta;
- di obbligarsi al pagamento delle somme garantite per un anno dalla cessazione della garanzia relativamente ad eventi intervenuti in pendenza di garanzia;
- la rinuncia espressa ad opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale in espressa deroga all'art. 1945 c.c.;

Nel corso degli stati di avanzamento dei lavori, il valore della cauzione potrà essere progressivamente ridotto a norma delle disposizioni di cui all'art. 113, comma 3, del Codice dei contratti pubblici.

### Sezione IV

#### Gestione

## **17. Gestione dei servizi**

Il Concessionario si impegna a prestare i servizi oggetto della presente convenzione per la durata della Concessione come indicato nell'allegato Progetto di gestione al fine di assicurare la miglior qualità di servizio nel pieno rispetto dei criteri di economicità, non dimenticando la massima professionalità e l'impegno sociale rivolti al rispetto di tutti i bisogni espressi da ogni singolo cittadino-utente.



Il Concessionario si impegna a mantenere gli immobili in buono stato di manutenzione ed a tal fine provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree pertinenti per conservare gli immobili e le relative aree in perfetto stato di efficienza e di decoro e atte all'uso cui sono adibite; l'importo prevedibile delle spese di manutenzione ordinaria degli immobili per tutta la durata della Concessione sarà pari a quello indicato nell'allegato Piano Economico e Finanziario e, in ogni caso, esso sarà coperto attraverso le tariffe delle concessioni in uso praticate all'utenza nei limiti di cui al successivo art. 18.

Il Concessionario provvederà, altresì, all'espletamento dei servizi oggetto della presente Concessione in conformità a quanto previsto dagli allegati Progetto di gestione e Piano Economico e Finanziario, che qui si intendono integralmente riportati, e nel rispetto della normativa di settore, con l'espresso impegno ad adeguarsi ora per allora a tutte le sue future modifiche ed integrazioni.

Il Concessionario s'impegna a gestire il Centro Natatorio secondo i più elevati standard di qualità e, in particolare, ed a porre in essere tutti gli adempimenti necessari per rendere gli impianti idonei all'uso qui previsto; il Concessionario si occuperà, pertanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, della custodia degli immobili, della loro manutenzione, della cura e manutenzione delle opere a verde, della pulizia, della sanificazione degli ambienti, della raccolta e conferimento dei rifiuti presenti nelle strutture negli appositi centri di raccolta, così come indicate negli allegati Progetti di gestione.

I servizi saranno prestati nel rispetto delle previsioni della normativa vigente in materia di gestione delle piscine pubbliche. Le condizioni ambientali ed igienico sanitarie dovranno essere conformi all'accordo denominato "Conferenza Stato Regioni seduta del 16.01.2003" relativo agli aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio. Dovranno essere rispettate inoltre le prescrizioni ASL, VV.FF., nonché quelle previste dal Regolamento di igiene vigente.

La gestione amministrativa sarà svolta nei locali realizzati allo scopo all'interno del Centro Natatorio. Il Concessionario provvederà ad assumere a proprio carico, con utenze ad esso intestate, tutti i consumi, nessuno escluso, per la gestione ed il funzionamento degli impianti e per la fruibilità dei locali annessi (elettriche, telefoniche, impianti riscaldamento, dell'acqua ecc.).

## Sezione V

### Utilizzo e Tariffe



## **18. Utilizzo e Tariffe**

Il Concessionario si impegna a:

- proporre e concordare con il Comune il calendario annuale di apertura degli impianti ed il calendario di apertura al pubblico;
- predisporre idoneo Regolamento di utilizzo degli impianti natatori;
- determinare le tariffe annuali di ingresso al pubblico e di utilizzo degli spazi acqua sulla base dei canoni e delle tariffe indicate dal Comune, come recepite nel Piano Economico e Finanziario e nel rispetto degli indicati criteri di aggiornamento;
- assumere anche la gestione di tutti gli altri servizi ed attività oggetto della presente Concessione, determinando altresì le tariffe annuali di ingresso al pubblico e di utilizzo del centro benessere e della palestra, gli orari di apertura del bar/ristoro;
- svolgere la più intensa opera di promozione dell'attività dell'impianto natatorio avendo riguardo alle esigenze delle diverse fasce di età, dalla prima infanzia agli anziani, ed alle attività paramediche per gestanti, recupero fisioterapici e per portatori di handicap, in modo da conseguire il massimo utilizzo e rendimento sociale dell'impianto;

Al Concessionario viene pertanto riconosciuto il diritto di sfruttare economicamente le opere e di introitare le tariffe per i servizi a pagamento dallo stesso eseguiti.

Alla fine di ogni anno il Concessionario presenterà al Comune rendiconto delle risultanze economiche della gestione. Il gestore dovrà altresì fornire informazioni sul numero delle utenze, fasce, provenienza, modo di utilizzo.

Il Concessionario si impegna a mettere a disposizione a tariffe speciali convenzionate la struttura per l'effettuazione di attività di avviamento al nuoto a favore di:

- alunni delle scuole materne;
- alunni delle scuole elementari;
- alunni delle scuole medie ;

Le tariffe praticate dovranno essere le seguenti:

### ***Tariffe speciali convenzionate per attività:***

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- destinate ad alunne e alunni delle scuole dell'obbligo del Comune di San Pietro in Casale e dei Comuni limitrofi convenzionati;</li><li>- che saranno svolti indicativamente da metà ottobre a metà maggio;</li><li>- con cadenza una volta a settimana per sette settimane consecutive (escludendo i periodi di vacanza previsti dal calendario scolastico);</li><li>- con lezioni della durata minima di 45 minuti (di cui almeno 40 in acqua);</li><li>- con un rapporto istruttore/utenti di 1 a 9;</li><li>- con costo per alunno a lezione di € ..... IVA compresa</li></ul> |
|--|

Dette tariffe saranno adeguate con cadenza annuale, a richiesta del Concessionario,



---

previa autorizzazione del Comune, sulla base della seguente formula che tiene conto della media ponderata degli aumenti dei più significativi costi di gestione:

$$\text{Tariffa (anno } n+1) = \text{Tariffa (anno } n) \times 1 + (0.15A + 0.30G + 0.15E + 0.40L) / 100$$

dove A, G, E, L sono rispettivamente le variazioni percentuali annue del costo dell'acqua potabile (A), del gas (G), dell'energia elettrica (E), del costo del lavoro (L), accertate sulla base di dati ufficiali (decreti, tariffe, contratti collettivi nazionali, dati ISTAT, ecc.).

Non verranno autorizzati aggiornamenti tariffari qualora venga accertato che il volume effettivo dell'afflusso di pubblico nel corso dell'esercizio precedente abbia superato del 20% il valore previsto nel Piano Economico e Finanziario del Concessionario. L'adeguamento potrà tuttavia essere richiesto all'Ente concedente, in caso di situazioni particolari opportunamente documentate, che saranno valutate dall'Ente e se approvate, costituiranno deroga al principio di cui sopra

### Sezione VI

#### Condizioni economico-finanziarie

#### **19. Equilibrio economico-finanziario**

L'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, come risultante dal piano allegato alla presente Convenzione, è assicurato dagli introiti derivanti dal diritto di sfruttare economicamente le opere e di introitare le tariffe per i servizi a pagamento dallo stesso eseguiti.

Le variazioni apportate dal Comune ai presupposti o alle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, nonché norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella presente convenzione, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni e/o la modifica delle tariffe.

Nel caso in cui, successivamente alla data di presentazione dell'offerta, intervengano modifiche od innovazioni all'insieme delle leggi anche di natura tributaria, regolamenti, applicabili direttamente o indirettamente alla Concessione o al Concessionario, che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività di costruzione, gestione e manutenzione rispetto a quelle poste a base del progetto dell'offerta e, per l'effetto, risulti alterato negativamente l'equilibrio economico-finanziario di cui al relativo piano, il Concessionario ha diritto di chiedere la modifica dei canoni e delle tariffe.



Il diritto di richiedere la revisione spetta, altresì, al Concessionario qualora si rendano necessarie modifiche e/o innovazioni agli elaborati progettuali a seguito dell'accertamento di particolari caratteristiche o condizioni geologiche o geotecniche dei Suoli o, comunque, delle aree interessate dalle opere o del rinvenimento, nelle predette aree, di reperti archeologici, a condizione che i fatti e le circostanze che impongono le modifiche e/o innovazioni risultino imprevisi e imprevedibili in sede di progettazione preliminare nonostante la diligente esecuzione delle indagini e dei rilievi preliminari da parte del Concessionario; e per effetto di tali modifiche e/o innovazioni ne risulti alterato.

In mancanza della richiesta revisione, qualora ne ricorrano i presupposti, il Concessionario può recedere dalla Concessione.

## Sezione VI

### Previsioni generali e finali

#### **20. Responsabilità del Concessionario**

Il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Concedente da ogni pretesa, azione o ragione avanzata da terzi conseguente alla progettazione/esecuzione delle opere nonché alla gestione dei servizi oggetto di convenzione.

#### **21. Spese ed oneri fiscali**

Sono a carico del Concessionario le eventuali spese e le procedure relative al frazionamento dei terreni e dell'accatastamento dei fabbricati di cui ai previsti lavori oggetto della Concessione.

#### **22. Assicurazioni**

E' a carico del Concessionario l'onere di far stipulare al progettista incaricato, adeguata polizza assicurativa ai sensi del disposto di cui all'art. 111 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e presentarne una copia al Concedente unitamente e nei termini previsti per la presentazione del progetto esecutivo.

L'esecutore dei lavori è inoltre obbligato a stipulare una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La somma assicurata è stabilita in Euro 3.000.000,00.

---



---

La polizza di cui al comma precedente deve inoltre assicurare il Comune contro la responsabilità civile per danni causati a terzi durante le attività di esecuzione dei lavori.

La somma assicurata per danni a terzi è stabilita in Euro 5.000.000,00 per ciascun sinistro, con un limite di Euro 1.500.000,00 per ciascuna persona danneggiata.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dell'area e cessa alla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Il Concessionario trasmette al Responsabile del procedimento copia della suddetta polizza almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.

Il Concessionario è obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

La polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore del Comune non appena questi lo richieda, anche in dipendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranza consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo della polizza decennale non deve essere inferiore ad Euro 3.000.000,00.

Il Concessionario è altresì obbligato a stipulare una polizza di assicurazione contro la responsabilità civile per danni cagionati a terzi durante le attività di gestione dei lavori oggetto della Concessione, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio e fino alla scadenza del termine di durata della Concessione o alla data della anticipata risoluzione del contratto. La somma assicurata non deve essere inferiore ad Euro 2.500.000,00 per ciascun sinistro.

Il Concessionario sarà inoltre tenuto a costituire, dalla data di avvio dell'attività di gestione, una garanzia fidejussoria per tutta la durata della Concessione di ammontare pari a Euro 200.000,00, da adeguarsi ogni anno secondo la variazione dell'indice ISTAT, a copertura di ogni obbligo gravante sul Concessionario stesso per gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente all'impianto gestito.

Per i lavori appaltati a terzi, il Concessionario è obbligato a far rispettare tutte le norme sulle garanzie e coperture assicurative prescritte dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Resta inteso che per il periodo di durata della Concessione sono a carico del Concessionario i rischi di rovina totale o parziale delle nuove opere ovvero i rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.



---

Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nelle polizze suddette saranno a totale carico del Concessionario.

### **23. Cause di risoluzione**

Viene espressamente prevista la risoluzione espressa per inadempimento del Concessionario a norma dell'art. 1453 c.c. nelle seguenti ipotesi:

- applicazioni di penali per i ritardi nella predisposizione dei progetti e/o nell'esecuzione dei lavori il cui valore superi il 10% dell'importo dei lavori; la predetta risoluzione potrà essere esercitata durante il corso dei lavori;
- frode nell'esecuzione dei lavori, dei servizi nonché gestione degli impianti, e/o per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo degli obblighi contrattuali relativi ai lavori, ai servizi e alla gestione;
- ove per qualsiasi causa, esclusi i casi di forza maggiore, il Concessionario sospenda il servizio per oltre 48 ore, senza previo accordo con il Comune;
- gravi infrazioni contrattuali debitamente accertate e notificate, la cui frequenza comprometta il buon andamento della gestione degli impianti e dei servizi, fatta salva l'applicazione delle sole penalità previste nell'apposito capitolo della presente Convenzione, per le più lievi violazioni;
- manifesta incapacità o inidoneità anche solo legate nell'esecuzione dei lavori, dei servizi e della gestione;
- subappalto abusivo di lavori, servizi e forniture e/o violazione delle disposizioni in materia di subappalto di lavori, servizi e forniture;
- cessione, senza il consenso scritto del Comune, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente, per interposta persona, dei diritti e degli obblighi inerenti al contratto;
- non rispondenza delle opere e/o delle prestazioni di gestione alle specifiche di contratto e agli obiettivi della Concessione;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori di cui al Testo Unico in materia di Sicurezza sul Lavoro - decreto legislativo n. 81/2008 e s.m.i.;
- la perdita da parte dell'appaltatore dei requisiti per l'esecuzione dei lavori, dei servizi e per la gestione quali il fallimento o la irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che inibiscono la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.



Il Concessionario avrà facoltà di risolvere la presente Convenzione in caso di inadempimento del Comune rispetto agli obblighi ed oneri assunti con la sottoscrizione del presente atto.

In caso di risoluzione della Concessione per inadempimento del Comune, ovvero nel caso di revoca della Concessione da parte di quest'ultimo per motivi di pubblico interesse ai sensi di legge, al Concessionario saranno rimborsati, fatto salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 158 del Codice dei Contratti pubblici:

- il valore delle opere realizzate, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui le opere non abbiano ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario;
- le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
- un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% del valore delle opere da eseguire ovvero della parte del servizio ancora da gestire valutata sulla base del Piano Economico e Finanziario.

#### **24. Durata**

La presente Concessione avrà termine decorsi venti anni dalla data di stipula della presente Convenzione.

#### **25. Spese per la stipula della Convenzione**

Le spese contrattuali e le conseguenti spese di bollo, registrazione e diritti di segreteria sono a totale carico del Concessionario.

#### **26. Controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione, sarà devoluta alla cognizione del giudice ordinario indicandosi quello del Tribunale di Bologna.

#### **27. Allegati di contratto**



Fanno parte della presente convenzione, come parte integrante ed essenziale delle convenute pattuizioni i seguenti documenti:

- Progetto Preliminare
- Progetto Definitivo
- Cronoprogramma
- Piano Economico e Finanziario
- Progetto di Gestione.

San Pietro in Casale, li \_\_\_\_\_

per il Comune di San Pietro in Casale

\_\_\_\_\_

per il Concessionario

\_\_\_\_\_