



# Centrale Unica di Committenza dell'Acquese

## *Provincia di Alessandria*

Comuni di Acqui Terme, Alice bel Colle, Bistagno, Cassine, Castelletto d'Erro, Orsara, Masone, Mele,  
Ponzone, Rossiglione, Serravalle Scrivia, Sezzadio, Strevi e Terzo  
c/o Comune di Acqui Terme - Piazza Levi, 12 15011 Acqui terme (AL)

---

### **BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA CONCESSIONE, LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN COMUNE DI ACQUI TERME, PARCO EROI DELLA SANITÀ, GIÀ PARCO NAZIONI UNITE E RELATIVE PERTINENZE**

L'anno 2023, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_

Con la presente privata scrittura, da valere come legge, con sottoscrizione autenticata

#### **TRA**

l'Ing. Antonio Oddone, nato ad Acqui Terme (AL) il 08/05/1964, in qualità di Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Acqui Terme, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo (di seguito Comune o Amministrazione comunale o concedente), codice fiscale e partita IVA: 00430560060;

#### **E**

il/la Sig \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ domiciliato/a per la carica presso la sede legale della di cui oltre, a/il quale interviene in questo atto in qualità di Legale Rappresentante della ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_,

CF \_\_\_\_\_ E P.IVA \_\_\_\_\_ PEC.....(di seguito Concessionario).  
(eventuale) mandataria/capogruppo del Raggruppamento Temporaneo di imprese di tipo verticale, costituito ai sensi dell'art.68 del D.Lgs. 36/2023 tra l'Associazione medesima \_\_\_\_\_ ed i soggetti mandanti, giusto atto di costituzione di RTI con mandato collettivo speciale con rappresentanza esclusiva stipulato in data \_\_\_\_\_ a rogito del notaio dott. \_\_\_\_\_, Rep.n \_\_\_\_\_, Raccolta n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il che viene materialmente allegato, in copia conforme, al presente contratto, di seguito indicato anche come "Concessionario".

**PREMESSO CHE:**

- con delibera Giunta Comunale del Comune di Acqui Terme n. 246 del 12/09/2019 è stato risolto, a far data del 30/09/2019, il contratto di concessione dell'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite ed adibita a golf a causa di gravi e reiterati inadempimenti del concessionario all'obbligo del versamento del canone annuale ed al mancato rinnovo della polizza fideiussoria in violazione di quanto previsto nel precedente contratto di concessione.
- con successiva delibera G.C. n 16 del 16/01/2020 è stato disposto di approvare la bozza di bando di gara/ disciplinare e relativi allegati avente ad oggetto la concessione finalizzata alla riqualificazione e successiva gestione del complesso sportivo per la pratica del golf all'interno dell'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite con annessi ristorante, bar, piscina e relative pertinenze per la durata complessiva di 15 anni e sei mesi;
- nonostante si sia provveduto a tutte le forme di pubblicazione del suddetto bando di gara previste per legge, alla data di scadenza prevista per le ore 18.00 del giorno 05/03/2020 non è pervenuta alcuna offerta sulla piattaforma informatica e la gara è andata deserta e con Determinazione Dirigenziale Settore Ragioneria Patrimonio Economato n. 356 del 17/05/2020, si è, pertanto, preso atto dell'esito della suddetta procedura;
- l'Amministrazione Comunale, volendo rendere possibile la temporanea fruizione della struttura per il tramite di soggetto qualificato che fosse in grado, in sinergia con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, di garantirne l'accessibilità, la gestione e la manutenzione al fine di scongiurare una irreversibile perdita di valore a causa del suo temporaneo inutilizzo, con la determina Settore Ragioneria, Patrimonio, Economato nr.366/2021 avviava un'ulteriore manifestazione di interesse per disporre l'affidamento

della gestione temporanea della struttura, nelle more della definizione della soluzione tecnico/amministrativa che l'Amministrazione intendesse attuare sull'area;

- con la determina nr.370/2021, si affidava temporaneamente l'impianto alla Soc. A.STE. MA. di Antonello Paderi– Acqui Terme e la Società Cooperativa Giorni Divini Via Urbano Rattazzi, 2 – 12051 Alba (CN);
- successivamente, con la determina Settore Ragioneria Patrimonio Economato nr.543/2022 veniva disposta l'aggiudicazione dell'uso e della gestione temporanea, a R.T.I. “Società operaia mutuo soccorso J. Ottolenghi” e “Comitato territoriale C.S.I. di Alessandria”, con sede legale in Acqui Terme – via Mariscotti 78 - 15011– CF. 00235890068 del complesso sportivo all'interno dell'area di proprietà comunale sita in Parco Eroi della Sanità già Piazzale Nazioni Unite 1, adibita a golf, con annessi locali indicati e relative pertinenze, fino al 31/01/2023;
- infine, con determina Ufficio Tecnico nr.48/2023 veniva concessa una proroga tecnica ex art.106 del D.lgs.n.50/2016 e smi., a favore del Raggruppamento tra “Società operaia mutuo soccorso J. Ottolenghi” e “Comitato territoriale C.S.I. di Alessandria”, a tutto il 30 settembre 2023 nelle more di svolgimento di una nuova procedura di individuazione del futuro affidatario della gestione e delle scelte dell'Amministrazione comunale in merito all'area;
- a seguito del percorso sopra descritto, purtroppo infruttuoso, l'Amministrazione Comunale intende riavviare il percorso di valorizzazione del bene mediante la presente procedura ad evidenza pubblica, allo scopo di individuare la soluzione “economicamente e tecnicamente più vantaggiosa”, che consenta:
  - a) la valorizzazione del complesso immobiliare e degli spazi pertinenziali a verde, meglio descritti nel successivo paragrafo “descrizione del compendio ed inquadramento urbanistico”;
  - b) la riattivazione e l'incremento dell'offerta ricettiva e sportiva nell'ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l'attuale destinazione urbanistica;

Considerato che le finalità dell'iniziativa sono il recupero e la valorizzazione dell'intero complesso immobiliare di proprietà del Comune nonché la riattivazione e l'incremento dell'offerta ricettiva e sportiva da realizzare nell'ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l'attuale destinazione urbanistica. Il rapporto che verrà ad instaurarsi tra il Comune e il soggetto

aggiudicatario a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica sarà disciplinato da una convenzione che avrà la durata minima e massima di seguito indicate e conterrà le condizioni di regolazione del rapporto tra Comune ed aggiudicatario.

Dato atto che l'esigenza di procedere tramite la presente procedura nasce dal fatto che non esistono sul mercato soluzioni immediatamente disponibili in grado di soddisfare l'esigenza del Comune di affidare la valorizzazione e connessa gestione dell'impianto di cui si tratta; ciò nonostante, l'Amministrazione ha comunque positivamente valutato di riaprire la procedura di individuazione di uno o più possibili soggetti con cui avviare un nuovo percorso negoziato, indicando agli Uffici le nuove Linee strategiche per la gestione della procedura e la verifica di coerenza con l'interesse pubblico ivi sotteso con Deliberazione Giunta Comunale n° 342 del 14/09/2023 , basandosi su 4 punti cardine:

1. Recuperare l'attività ricettiva della struttura.
2. Ricavare un polmone verde ad uso di tutta la cittadinanza garantendo l'accessibilità del parco a tutti in tutte le sue componenti.
3. Individuare una fascia di rispetto relativa alla tartufaia
4. Rivalorizzare la pratica del golf garantendo il mantenimento almeno del campo pratica

Dato atto che con determina Ufficio Tecnico n. 593 del 15/09/2023 che costituisce determina a contrarre il comune di Acqui Terme ha disposto di avviare una procedura aperta sopra soglia comunitaria per l'affidamento in concessione, la valorizzazione e la gestione dell'area di proprietà comunale sita in comune di Acqui Terme, Parco Eroi della Sanità già Parco Nazioni Unite Nazioni Unite e relative pertinenze delegando alla Centrale di committenza dell'Acquese la redazione degli atti di gara e la gestione della procedura di gara attraverso l'utilizzazione della piattaforma: [appaltiacquese.maggiolicloud.it/PortaleAppalti](http://appaltiacquese.maggiolicloud.it/PortaleAppalti) conforme all'art.40 e alle prescrizioni di cui all'art.58 del D.Lgs.n.50/2016 e smi e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs.n.82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) fino all'aggiudicazione;

Considerato che con determina CUC dell'Acquese n. 72 del 15/09/2023 si è provveduto all'approvazione degli atti di gara per la procedura di cui all'oggetto in ottemperanza delle disposizione contenute nella determina a contrarre n.593 del 15/09/2023;

Dato atto che, ad esito della procedura di gara, con determina CUC dell'Acquese n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successiva Determina Ufficio Tecnico n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si provveduto

all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto;

Dato atto che la Società aggiudicataria \_\_\_\_\_ ha proposto un progetto che prevede un investimento (come da offerta economica che si allega) di Euro \_\_\_\_\_ con l'evidenza di un equilibrio economico-finanziario, alla luce dell'investimento sopra indicato raggiungibile dal concessionario in n \_\_\_\_\_ anni e con definizione delle seguenti attività di recupero e valorizzazione che verranno eseguite e precisamente:

- a) \_\_\_\_\_  
—
- b) \_\_\_\_\_  
—
- c) \_\_\_\_\_  
—

Ciò premesso,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1 PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse, unitamente a tutta la documentazione di gara, all'offerta tecnica ed all'offerta economica comprensiva del P.E.F e del cronoprogramma presentati in sede di gara dal Concessionario fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. Le su esposte premesse e gli elaborati grafici e relazionali hanno indotto le Particontraenti a manifestare il loro consenso e rappresentano, dunque, utile elemento per interpretare la volontà manifestata.

Per quanto non espressamente previsto nel contratto, si applica la normativa di settore in termini di contratti pubblici nazionale ed Europea.

**Articolo 2 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Ad oggi, i cespiti sono utilizzati come semplice spazio aggregativo e non già come impianto sportivo a tutti gli effetti (l'utilizzo del campo da golf a novebuche non è più attuale ed un eventuale ripristino di questa attività richiede investimenti in tal senso per i necessari interventi di manutenzione).

Gli immobili dal punto di vista urbanistico, nel complesso, sono definiti dal vigente P.R.G. quali "Aree per servizi, attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici (aree di tipo F - ART. 21 e 22 L.R. 56/77)" e sono disciplinati dall'art. 37 delle N.T.A. del

medesimo piano regolatore.

Circa il 26% dell'area in argomento è assoggettata a vincolo archeologico di classe B: "zone soggette a controllo preventivo in occasione di ogni intervento che comporti l'esecuzione di scavi" (art. 20 N.T.A.).

Dal punto di vista idrogeologico gli immobili sono censiti in classe IIa della *carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* così definita dall'art. 11.5.1 della relazione geologica di adeguamento al piano stralcio di assetto idrogeologico:

*"Porzioni di territorio da sub pianeggianti a moderatamente acclivi, interessate dalla Fascia Fluviale "C" e/o da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno di acque meteoriche, ruscellamento diffuso, mediocri caratteristiche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione. Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque associato ad eventuale ostruzione degli alvei e/o dei manufatti associati ai corsi d'acqua, ad opera di materiale trasportato dalla corrente, che può comportare una diminuzione delle sezioni di deflusso."* Dal punto di vista commerciale gli immobili in argomento sono esterni a qualsiasi addensamento o localizzazione.

### **Articolo 3 OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

**Ribadendo che oggetto della concessione è la rigenerazione, la riqualificazione e la successiva gestione delle strutture, degli impianti sportivi esistenti e delle aree in Parco Eroi della Sanità**

- ex Parco Nazioni Unite - meglio descritti nel precedente paragrafo "descrizione del compendio ed inquadramento urbanistico". Gli immobili e le pertinenze ad essi collegati dovranno essere oggetto di un progetto di rigenerazione, riqualificazione e successiva gestione, attraverso la possibilità di valorizzare la struttura esistente con finalità ricreative, ludiche e sportive. E', infatti, intenzione del Comune, mediante costituzione di un partenariato pubblico-privato, riqualificare l'area dal punto di vista edilizio (in particolar modo la Club-House ed il ristorante, nonché le relative pertinenze) ed affidare contestualmente la gestione operativa e commerciale del medesimo per il periodo di anni necessario a soddisfare quanto previsto dal piano economico finanziario che dovrà essere allegato alla proposta di partecipazione di ciascun concorrente.

La finalità principale della presente concessione è promuovere un utilizzo sistematico degli spazi insistenti all'interno dell'impianto ludico/sportivo, di proporre e realizzare un progetto in cui si articolino:

- a) attività preordinate alla riqualificazione e allo sviluppo funzionale dell'area e delle strutture ivi presenti (ristorante, bar, piscina e relative pertinenze);
- b) una conduzione economica dell'impianto svincolato da oneri a carico dell'Amministrazione;
- c) salvaguardia e rivalorizzazione del patrimonio costituito dall'impianto ludico/sportivo esistente, inutilizzato da ormai molto tempo.

L'impianto sportivo **riqualificato e riattivato** dovrà essere gestito attraverso un modello teso a realizzare le seguenti finalità di interesse pubblico:

- a) attività preordinate alla valorizzazione funzionale e sociale della vocazione sportiva dell'area e ad altre eventuali attività ludico/sportivo/ricreative da proporre, all'interno del complesso, quale momento imprescindibile per lo sviluppo della persone e per l'affermazione della cultura del benessere e della qualità della vita;
- b) diffusione della pratica sportiva e motoria quale importante mezzo di valorizzazione del territorio, anche a fini turistici, e di sviluppo economico; nonché promozione e tutela dell'associazionismo e valorizzazione del volontariato sportivo;
- c) svolgimento di attività sportive e ricreative, soddisfacendo le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione;
- d) garanzia di massima integrazione potenziale tra i soggetti che operano nel sistema sportivo locale ed il quadro delle strutture a supporto dello stesso sistema. Inoltre, il concessionario, oltre alla funzione essenziale della promozione dell'attività sportiva, (il Comune, infatti, persegue gli interessi generali della collettività in materia di sport ed attività motoria), dovrà tener conto, pena l'esclusione, nella proposta progettuale delle seguenti linee imprescindibili per l'Amministrazione Comunale:
  - Ricavare un polmone verde ad uso di tutta la cittadinanza; il parco dovrà essere accessibile a tutti in tutte le sue componenti.
  - Individuare una fascia di rispetto relativa alla tartufaia (vedi elaborati tecnici allegati).
  - Mantenimento della pratica del golf (almeno come campo pratica). Si tenga conto, infatti, che l'esistente campo da golf, con un tracciato a nove buche, è inutilizzato da parecchio tempo e necessiterebbe di un intervento straordinario di ripristino e totale rigenerazione, non previsto obbligatoriamente dal presente bando.

Per soddisfare le esigenze dell'utenza è data facoltà al concessionario, nel rispetto della vigente disciplina di settore nazionale e locale, di gestire l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in modo congiunto alle attività praticate nell'impianto, in via diretta o anche da parte di idoneo soggetto terzo, indicato dal concessionario, nel rispetto della vigente disciplina legislativa, regolamentare e igienico sanitaria.

Si precisa che la gestione dei servizi di bar e ristorazione di cui sopra deve prevedersi, infatti, connessa alla gestione dei servizi afferenti all'utilizzo dell'area ludico/sportiva e si connota come elemento afferente alla gestione complessiva dell'impianto, anche in funzione dell'utilizzo dei proventi dell'attività per il conseguimento e il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Il Comune di Acqui Terme, alle condizioni di cui al presente atto, ai sensi degli artt. 177, 180 comma 5 e 187 comma 2 del D.lgs.n.36 del 31/03/2023 Codice dei Contratti Pubblici, concede in uso al concessionario il compendio denominato Parco Eroi della Sanità di Acqui Terme, ai fini della sua valorizzazione e gestione secondo un modello rispettoso di quanto emarginato in precedenza e secondo quanto previsto dalla Proposta Progettuale presentata in sede di offerta

(allegata al presente Atto).

Ai fini della presente convenzione, per gestione si intende la custodia, la pulizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni altra attività finalizzata all'utilizzo diretto e/o a permettere ad altri l'utilizzo dell'impianto ludico/sportivo e le attrezzature ad esso appartenenti. La gestione comprende ogni operazione amministrativa, tecnica, economica e produttiva necessaria a ottimizzare l'utilizzo dell'impianto medesimo e a rendere il servizio pubblico efficiente ed efficace. c) I poteri di gestione del Concessionario non escludono quelli di vigilanza del Concedente, tramite suoi servizi ispettivi, nei limiti previsti dalla presente convenzione.

Con il presente atto il Comune, pertanto, trasferisce al Concessionario le funzioni e i poteri pubblici propri relativi alla gestione dell'impianto intesa come l'insieme delle operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi, con conseguente assunzione a carico del medesimo dei rischi e delle responsabilità connesse.

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, "servizio pubblico" e quindi, per nessuna ragione, potrà essere sospeso, interrotto o abbandonato, se non per cause di forza maggiore e/o caso fortuito.

#### **Articolo 4 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione decorre dal momento della effettiva consegna dell'immobile, come da apposito verbale di consegna, che verrà successivamente allegato al presente atto e di cui costituirà parte integrante e sostanziale.

La durata della concessione ex art.178 del D.lgs.n.36/2023 è di anni \_\_\_\_\_ (desumibile in sede di offerta) (massimo 25 anni).

L'Amministrazione comunale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con il Concessionario.

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto e l'area con annesse pertinenze torneranno nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni che resteranno acquisite senza indennizzo al Patrimonio comunale.

#### **Articolo 5 PROROGA**

La durata della Concessione non potrà essere estesa, salvo:

- a) per un periodo massimo presumibile di sei (6) mesi, quando necessario per lo svolgimento della procedura per il nuovo affidamento dei servizi di gestione dell'impianto sportivo, alle condizioni prescritte dall'art.120 comma 11 del d.lgs. n. 36/2023 a norma del quale "... qualora risultino oggettivi e insuperabili ritardi nella conclusione della procedura di



*affidamento del contratto, è consentito, per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura, prorogare il contratto con l'appaltatore uscente qualora l'interruzione delle prestazioni possa determinare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, oppure per l'igiene pubblica, oppure nei casi in cui l'interruzione della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare. In tale ipotesi il contraente originario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ai prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto...”*

- b) che ciò sia consentito dalla normativa in vigore al momento del verificarsi del fatto che ne causa la necessità o l'opportunità, anche in relazione a cause eccezionali.

## **Articolo 6 FUNZIONE PUBBLICA**

Il concessionario, si assume la piena responsabilità giuridica della gestione dell'impianto, liberando in questo senso l'Amministrazione Comunale da ogni rapporto e responsabilità nei confronti dei vari enti di controllo e tutela (ASL VV.FF., P.S., Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo, Federazioni Sportive, CONI, ecc. ) convenendo, però, con il Comune di Acqui Terme che l'impianto deve mantenere una FUNZIONE PUBBLICA a tutti gli effetti e, pertanto, non dovranno essere favorite o privilegiate le utenze economicamente più forti ma, a fronte di richieste d'uso avanzate da utenze, singole o associate, particolarmente svantaggiate socialmente o economicamente deboli, d'intesa con l'Amministrazione Comunale saranno definite adeguate agevolazioni sulle modalità e tariffe d'uso, rimuovendo eventuali ostacoli alla libera fruizione dell'impianto comunale. A questo proposito l'Amministrazione Comunale si riserva, nel quadro della politica complessiva per la promozione e lo sviluppo dello sport locale, funzioni di indirizzo generale, di controllo effettivo a garanzia degli interessi della comunità per garantire l'uso più completo, aperto ed equo dell'impianto, coniugando il massimo della funzionalità con il massimo della fruibilità e a collaborare con il concessionario per garantire a tutti i cittadini la possibilità di praticare attività motorio-sportive e di partecipare alle attività fisico-ricreative in un ambiente sicuro e sano.

## **Articolo 7 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'immobile, si impegna ad adempiere correttamente a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione ed, in particolare, ha l'obbligo di:

- a) eseguire gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione necessari al riuso dell'impianto ludico/sportivo in conformità alla proposta progettuale presentata in sede

di offerta assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

- b) tener presente che gli interventi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione sportiva dovranno essere ultimati entro e non oltre 5 anni dall'aggiudicazione della concessione, con il seguente vincolo:

**entro i primi tre anni dall'aggiudicazione, in modo proporzionale per ogni anno, dovranno essere realizzate opere per un importo pari almeno alla cifra posta a base di gara - quindi € 300.000,00 al netto di IVA e spese tecniche -, mentre la cifra proposta eccedente tale valore potrà essere spalmata nei successivi due anni,** nel rispetto del

cronoprogramma presentato in sede di offerta che si allega al presente atto ed a fornire al Comune la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi, oltre a tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente al tempo nonché certificato di agibilità, a seguito dell'intervento di valorizzazione e successivamente ad ogni altro rilevante intervento sull'immobile;

- c) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente ed in conformità alla destinazione d'uso dell'impianto;
- d) servirsi dell'immobile, ultimati gli interventi, e fino alla scadenza e/o cessazione della concessione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività di cui all'Offerta Sociale e di gestione presentato in sede di offerta (Offerta allegata al presente atto);
- e) garantire lo stato di conservazione ed efficienza dell'impianto per gli aspetti di pertinenza;
- f) osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- g) Il concessionario potrà attivare tutti i servizi compatibili con la struttura ove non espressamente vietati o incompatibili normativamente per il tipo di attività di impresa esercitato, per i quali sarà in grado di ottenere le relative concessioni, convenzioni, autorizzazioni ecc previa autorizzazione dell'Amministrazione aggiudicatrice e conformemente a quanto indicato nell'offerta tecnica.
- h) essere consapevole che la mancata realizzazione degli interventi di valorizzazione nei termini stabiliti, nonché il mancato svolgimento dei servizi e delle attività offerti in sede di gara potranno determinare la decadenza dalla concessione;
- i) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incumbente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

- j) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione compresa la raccolta rifiuti, saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.
- k) Il Concessionario provvederà, a sua cura e spese, alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui all'offerta gestionale, tenendo indenne il Comune da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso. Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Comune di richiederne il subentro.
- l) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose, animali, persone che fossero eventualmente cagionati anche ai sensi dell'art 2051 c.c. e che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 3, oggetto della presente concessione, rimanendo, in ogni caso, il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne il Comune da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.
- m) Il Concessionario, in ogni caso, s'intenderà espressamente obbligato a tenere sollevato ed indenne il Comune da qualsivoglia danno diretto od indiretto a persone o cose, che possano comunque e da chiunque derivare in relazione alle attività oggetto di concessione ed allo svolgimento degli interventi di valorizzazione e manutenzione dell'immobile, e da qualsivoglia azione sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale da chiunque intrapresa. L'aggiudicatario, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto delle attrezzature impiegate nell'esecuzione della concessione, nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della concessione, sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo. Il Concessionario è altresì obbligato a far osservare al personale addetto all'esercizio tutte le disposizioni normative vigenti.
- n) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, l'Amministrazione è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

- o) Il Concessionario si obbliga ad esercitare, direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 3, secondo quanto richiamato nella Proposta sociale e di gestione presentata in sede di gara.
- p) Fermo quanto previsto dalla presente Convenzione è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 3, nei limiti e con le modalità specificate nella Proposta di gestione presentata in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.
- q) Nello svolgimento delle predette Attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne il Comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari ivi comprese quelle sportive
- r) **Personale.** Il personale impiegato dall'aggiudicatario, conformemente alle prescrizioni delle leggi vigenti, deve essere in regola con tutte le norme in materia di diritto del lavoro, societario e tributario, nonché, qualora trattasi di lavoratori dipendenti, dovrà essere in regola con i contratti di lavoro del settore. Il Comune è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, intercorrendo i predetti rapporti di lavoro dipendente o rapporti di collaborazione, ovvero i vincoli societari, esclusivamente tra l'aggiudicatario ed il personale medesimo.

## **Articolo 8 CONSEGNA DEL BENE**

L'immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'impianto ludico/sportivo e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.

La formale e definitiva consegna dell'area denominata Parco Eroi della Sanità avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario dovrà svolgere la propria attività con la diligenza del buon padre di famiglia in modo da assicurare l'ottimale funzionamento e manutenzione degli impianti e di tutti i beni mobili e

immobili in dotazione. Il Concessionario ha la responsabilità del custode, ai sensi e per gli effetti dell'art.1768 e seguenti del Codice Civile, ed ha l'obbligo di vigilare sull'impianto durante il suo utilizzo, indipendentemente dal soggetto che lo sta utilizzando.

#### **Articolo 9 MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti tutti gli interventi di recupero previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, e comunque nelle tempistiche indicate al comma b) dell'art. 7.

Il concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del Progetto definitivo/esecutivo da parte della autorità competenti, dell'approvazione di eventuali autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie in funzione della proposta progettuale presentata in sede di offerta, nonché dell'ottenimento di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel Piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

Gli interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. L'Amministrazione Comunale si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di effettuare, durante l'esecuzione degli interventi, dietro semplice richiesta, sopralluoghi o necessarie verifiche, sia relative al rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori di cui al cronoprogramma, sia relative al rispetto delle prescrizioni progettuali approvate. Nel caso, in cui fosse verificata, da parte del Comune la non conformità degli interventi rispetto al Progetto esecutivo approvato il concessionario dovrà provvedere, alla messa in conformità, entro il termine stabilito dall'Amministrazione stessa pena la decadenza della concessione, con incameramento integrale delle cauzioni, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

#### **Articolo 10 RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER GLI INTERVENTI**

Il Concessionario, manlevando espressamente il Comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente ed in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le

disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Il Comune rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario ed i terzi a qualsiasi titolo ed in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo, a carico del Concessionario, di manlevare e tenere integralmente indenne lo stesso Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dell'impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose, animali, persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

#### **Articolo 11 MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI, MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art.7 lett.b) e/o che gli interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, il Comune di Acqui Terme, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'immobile libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art.12.

Ove le evenienze di cui al precedente comma primo siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, il Comune, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 15.

Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dal Comune, in ragione delle circostanze, pena la decadenza "ipso iure" della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 15, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del

danno.

## **Articolo 12 ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE**

Fermo quanto previsto dai successivi Art. 21 (decadenza) e 22 (revoca), alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 11 (mancate autorizzazioni e rispetto termini e modalità), e all'Art. 23 (recesso) , l'Amministrazione Comunale acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, ipso iure tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà ed iritti riconosciuti al Concessionario.

## **Articolo 13 CANONE**

Al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, **il Concessionario si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone simbolico fissato in € 1.000,00 (mille/00) annuali oltre IVA come per legge, da adeguarsi annualmente, a partire dal terzo anno di concessione, in base all'indice nazionale ISTAT FOI dei prezzi al consumo.**

Il Canone annuo è dovuto per tutta la durata della concessione e, per l'ultimo anno, verrà proporzionato ai mesi effettivi di Concessione e dovrà essere versato in una rata annuale anticipata. Il Concessionario, previa emissione di fattura da parte del Comune, dovrà versare il canone annuo al Comune il 15 (quindici) dicembre di ogni anno di concessione.

## **Articolo 14 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto ludico/sportivo, pre e post realizzazione degli interventi ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dalla Amministrazione Comunale (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario delle autorizzazioni e permessi da parte degli Organi competenti.

## **Articolo 15 CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZE ASSICURATIVE**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della Convenzione relative alla Fase di Progettazione e Costruzione, alla realizzazione dei lavori, alla fase gestionale, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse salva comunque la risarcibilità del maggior danno, il Concessionario presta, contestualmente alla stipula della predetta convenzione:

a) cauzione definitiva pari al 10% del valore del contratto ai sensi dell'art.53 del D.lgs n.36/2023 e dell'art. 119 D,Lgs 36/2023. La stazione appaltante può richiedere all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere. Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria. La cauzione dovrà contenere:- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art 1944 cc;- la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2 cc.:- l'espressa condizione di operatività entro 15 gg su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. Tale cauzione ha validità minima biennale, da estendersi almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza per ulteriori analoghi periodi, fino alla scadenza della Concessione. L'importo, conclusi regolarmente gli interventi potrà essere ridotto per la parte corrispondente al valore dei medesimi, restando la garanzia della parte gestionale e di manutenzione.

b) Coperture assicurative Il concessionario dichiara di aver stipulato a proprie spese adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), ai manufatti, impianti e ogni altra pertinenza esistente (la polizza va allegata all'atto concessorio al momento della stipula).

Il Concessionario, prima di dare avvio agli interventi di valorizzazione dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere al Comune, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – con massimale non inferiore a 500.000 euro (cinquecento mila euro).La polizza dovrà contenere esplicita causa di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Acqui Terme.

Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art.3, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe connesse alle predette attività, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad



eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso compendio , con massimale non inferiore al valore del compendio rifunzionalizzato.

Per quanto non disposto dal presente articolo, si ritiene applicabile la normativa di settore.

#### **Articolo 16 SOCIETA' DI SCOPO**

Il Concessionario potrà costituire una Società di scopo, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con il Comune di Acqui Terme. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell'Amministrazione, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva.

#### **Articolo 17 DIVIETO DI CESSIONE CONTRATTO E SUBCONCESSIONE**

Il Concessionario non potrà cedere ad altri, né in tutto, né in parte, la concessione in oggetto così come non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto della presente procedura, nonché la prevalente esecuzione delle medesime. Il concorrente indica le prestazioni che intende subappaltare o concedere in cottimo. In caso di mancata indicazione, il subappalto è vietato. Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia è consentito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in sede di offerta per il concessionario, di prevedere, l'affidamento in subappalto a terzi delle prestazioni riguardanti gli interventi di riqualificazione dell'impianto, compresi la progettazione e l'esecuzione dei lavori indicati in offerta, il servizio di custodia e di pulizia, la gestione del verde e la gestione del locale/i adibiti a ristorazione.

Non si considera subappalto, ai sensi dell'articolo 119 richiamato dall'art.188 del D.lgs n.36/2023 l'affidamento di parti della concessione ad imprese/associazioni che si siano raggruppate o consorziate, né le imprese ad esse collegate.

Si rimanda quanto indicato all'art.119 del Nuovo Codice Appalti in materia di subappalto.

L'Amministrazione Comunale riconosce il Concessionario come unico responsabile dei servizi, che quindi risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte dei sub- appaltatori.

#### **Articolo 18 ACCERTAMENTI PERIODICI**

Il Comune concedente potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a

verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione:

- l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi di cui al precedente Art 9, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni;
- che le Attività di cui all'Art. 7 siano svolte e, più in generale, che l'impianto ludico/sportivo sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;
- che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 14 siano puntualmente ediligentemente eseguiti;
- che le attività di cui al precedente Art.7 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti ed in conformità alla Proposta Sociale e di Gestione presentato in sedi gara;
- che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare sia la cauzione definitiva sia le polizze assicurative di cui al precedente Art. 15.

#### **Articolo 19 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Alla scadenza e comunque alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui ai successivi Artt. 20,21 e 22, l'impianto ludico/sportivo concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Comune con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessori ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose ed in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Comune, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Eventuali migliorie apportate dal Concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione e richiedono l'autorizzazione del Comune. Eventuali opere costruite nei locali e/o relative pertinenze ai sensi del comma precedente sono acquisite al patrimonio del Comune fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in ripristino del compendio qualora non li abbia autorizzati. In quest'ultimo caso la rimozione deve essere eseguita a cura e spese del Concessionario, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al Concessionario. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione comunale.

## **Articolo 20 DECADENZA**

Il Comune avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

- a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 11 “mancato ottenimento delle autorizzazioni;
- b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Art. 10 Responsabilità del concessionario in ordine agli interventi e Responsabilità del concessionario per la gestione di cui all’art.7 punto b);
- c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate sia la cauzione sia le polizze assicurative di cui al precedente Art. 15;
- d) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui al precedente Art.18;
- e) qualora venga riscontrata l’omissione della manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene concesso in uso;
- f) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Art. 15 Cauzioni e assicurazioni e 16 Società di scopo variazioni, nonché delle previsioni di decadenza contemplate negli Art 7 Obblighi del concessionario e 9 modalità e tempi di realizzazione degli interventi;
- g) qualora non vengano reintegrate le fidejussioni, ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l’intera durata della presente concessione ai sensi del precedente Art. 15;
- h) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;
- i) l) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni “antimafia” di cui al successivo Art. 29 del presente atto.

Nelle predette ipotesi di decadenza, il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 15, oltre al risarcimento dell’eventuale maggior danno.

## **Articolo 21 REVOCA E RECESSO**

Il Comune concedente potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, come previsto all’art.190 comma 4 del D.lgsn.36/2023, oppure per il verificarsi di una delle condizioni di cui al medesimo art.190 comma 1 lett.a), b) e c).

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto ad un indennizzo pari al 2% della parte delle Attività di cui al

precedente Art.3, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose con le modalità stabilite al precedente Art. 19.

Per tutto quanto non previsto al presente art. si applica l'art.190 del D.Lgs. 36/2023.

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma, la Amministrazione Comunale, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 15.

Ove, successivamente, il Concessionario intendesse recedere dalla presente concessione, dovrà dare all'Amministrazione un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 15, di un importo pari ad € 1.000,00. Nei casi di recesso di cui al presente articolo il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 19, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Per la fattispecie di recesso in caso di mancato riequilibrio del PEF si richiama il successivo articolo 26 della presente convenzione.

## **Articolo 22 PENALI**

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al Concessionario di cui all'art 3, fatta salva la facoltà di procedere alla revoca della concessione di cui all'art 21, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante raccomandata A.R. e/o PEC, intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori di cui all'art. 9 nei termini nello stesso previsti 1 per mille dell'importo dei lavori non eseguiti;
- b) mancata esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria postesecuzione dei lavori di: euro 250,00:
- c) mancato rispetto delle norme igieniche, contributive e regolamentari previste dalle normative vigenti: euro 250,00

Il pagamento delle suddette penali dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dal ricevimento

della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

### **Articolo 23 - MODIFICHE ALLA CONVENZIONE**

La Convenzione può essere modificata attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione nei casi previsti dall'art. 189 del D.lgsn.36/2023.

### **Articolo 24 FORZA MAGGIORE**

Qualora si verifichi un qualsiasi evento di forza maggiore, la parte che non può adempiere a causa di tale evento ne dovrà dare immediata comunicazione scritta alla controparte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento e indicandone la prevedibile durata.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, per eventi di forza maggiore si intendono:  
– guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, invasioni, insurrezioni e altre agitazioni civili; tumulti e occupazioni delle aree su cui ricade l'impianto ludico/sportivo di cui trattasi, o altri atti violenti di terzi non imputabili al Concessionario o alla sua organizzazione aziendale tali da impedire la corretta esecuzione dei lavori previsti dalla presente Convenzione, nonché il corretto svolgimento dell'attività di gestione dell'impianto stesso scioperi, sabotaggi o atti di scioperanti, conflitti tra lavoratori, purché non attinenti direttamente all'organizzazione aziendale del Concessionario e dei suoi fornitori; fenomeni naturali avversi: esondazioni, fulmini, terremoti, siccità; indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concessionario o a terzi affidatari dei lavori e servizi oggetto della presente Convenzione; espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni, ordinate dalla Pubblica Autorità non dipendenti da fatto del Concessionario; inquinamenti che necessitano interventi di bonifica dell'area interessata per cause non imputabili al Concessionario; epidemie e contagi.

La parte dovrà altresì indicare gli effetti e i rimedi che intende attivare.

Alla ricezione di tale informativa, le Parti individueranno in contraddittorio le possibili azioni comuni di risoluzione o di mitigazione degli effetti causati dalla forza maggiore. Ciascuna parte è tenuta a prestare la propria collaborazione al fine di rimuovere le cause ostative.

### **Articolo 25 CONTRIBUTO DEL COMUNE**

Dal PEF di massima predisposto in sede di gara dall'Amministrazione Comunale, l'intervento di cui trattasi si connota come progetto avente un'intrinseca capacità di generare reddito, pertanto nessun contributo in termini di prezzo, vale a dirsi, nessuna compartecipazione pubblica ai costi di investimento, dovrà essere versata dal Comune a sostegno della Concessione. Parimenti

nessun contributo in termini di gestione sarà riconosciuto dal Comune per i costi che il concessionario dovrà sostenere.

### **Articolo 26 EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO**

Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dalla contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria.

Le Parti danno atto che l'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dal rispetto delle condizioni riconducibili agli indicatori contenuti nel Piano Economico-Finanziario presentato in sede di offerta allegato al presente atto.

### **Articolo 27 RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO**

Ai sensi dell'articolo 192 comma 1 del D.lgs n.36/2023, il verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario che incidono in modo significativo sull'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione può comportare il suo Riequilibrio, il suddetto Riequilibrio deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti al Concessionario.

Le Parti convengono di procedere a una revisione del Piano Economico- Finanziario, quindi, qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 192 del Nuovo Codice dei Contratti e allorché le variazioni degli indicatori di equilibrio siano determinate da eventi non imputabili al Concessionario che richiede di procedere alla suddetta revisione. Rientrano tra tali eventi solo le seguenti fattispecie: a) gli eventi di forza maggiore di cui all'art. 24; b) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidano sui termini e sulle condizioni di realizzazione, di gestione economica e/o funzionale dell'opera, nonché di gestione del servizio o stabiliscano nuovi meccanismi tariffari.

Al verificarsi di una delle ipotesi di cui al comma 2, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario ne darà comunicazione per iscritto al Concedente con esatta indicazione dei presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa, che deve consistere nella presentazione di: a) Piano Economico-Finanziario in disequilibrio; b) Piano Economico-Finanziario che riproduce la proposta di revisione; c) relazione esplicativa al Piano Economico-Finanziario 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 Piano Economico-Finanziario revisionato.

La revisione del Piano Economico-Finanziario per il ripristino delle condizioni di equilibrio è finalizzata a determinare il ripristino degli indicatori di equilibrio nei limiti di quanto necessario alla neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più eventi non imputabili al Concessionario e che hanno dato luogo alla revisione.

Qualora entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del concessionario non sia raggiunto un accordo tra le Parti in merito alle condizioni di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario ovvero il Concedente potranno recedere dalla Convenzione. In caso di recesso dalla Convenzione ai sensi del presente articolo, le Parti provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro, apposito verbale entro 60 giorni successivi alla data di ricezione della dichiarazione di recesso dalla Convenzione, al fine di quantificare gli importi relativi alle opere realizzate.

Per tutto quanto non previsto al presente art. si applica l'art.190 del D.lgs n.36/2023.

#### **Articolo 28 CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Alessandria.

#### **Articolo 29 SPESE ACCESSORIE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario. Le spese relative alla pubblicazione del bando e dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento ai sensi dell'art.225 comma 3 del D. Lgs. 36/2023 e del D.M. 2/12/2016 sono a carico dell'aggiudicatario. Inoltre sono a carico del Concessionario gli oneri già sostenuti o da sostenere per l'attività di espletamento della presente procedura, il cui importo verrà comunicato all'aggiudicatario, in ottemperanza all'art.225 del D.Lgs 36/2023, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

#### **Articolo 30 INFORMATIVA ANTIMAFIA E OBBLIGHI DERIVANTI DALLA NORMATIVA ANTICORRUZIONE**

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.lgv. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.

Il Concessionario, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti o incaricati del Comune che hanno esercitato poteri autoritativi o

negoziali, per conto del Comune medesimo, nei suoi confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. Il Concessionario si impegna inoltre a rispettare, per quanto compatibili, il d.p.r. 62/2013 Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165» Ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.R. 62/2013 infatti, gli obblighi di condotta previsti dal Codice sono estesi, per quanto compatibili, ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di servizi.

### **Articolo 31 COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per il Comune di Acqui Terme).....

(per il Concessionario) .....

### **Articolo 32 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679.

### **Articolo 33 CLAUSOLE FINALI**

Ogni integrazione alla presente concessione dovrà essere fatta, a pena di nullità per iscritto ed a firma dei legali rappresentanti delle parti.

Il fatto che il Comune si astenga, anche più volte, dal pretendere il puntuale adempimento degli obblighi in capo al Concessionario, non comporta rinuncia alcuna, da parte dello stesso, al pieno esercizio dei diritti nascenti dalla concessione.

La presente Convenzione, scritta con mezzo informatico, consta di n. ... pagine,....

Prima della sua sottoscrizione le parti l'hanno letta e hanno reciprocamente dichiarato che è conforme alla loro volontà.

Letto, confermato e sottoscritto,

Per

IL COMUNE DI ACQUI TERME .....

IL CONCESSIONARIO

.....

Per espressa accettazione delle clausole di cui agli articoli 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15,17,19 20, 21, 22, 23,24,25,26,27,29,30 ai sensi dell'articolo 1341 e 1342 c.c.