

Convenzione per la Concessione della progettazione, realizzazione e gestione di un centro padel presso l'area di proprietà comunale sita in Via Cavour a Castegnato (Bs) a seguito di proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016

* * * * *

L'anno, il giorno del mese di _____, in una delle sale del Palazzo Comunale, posto in _____, innanzi a me Segretario Generale del Comune di Castegnato, autorizzato al rogito del presente Contratto a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali), sono comparsi:

1 _____ nato a _____ il _____ domiciliato in _____ Dirigente del settore ____ del Comune di Castegnato (BS), con sede in _____ (____), Via _____ n. ____ (C.F. _____ e P.IVA _____), in nome e nell'interesse del quale agisce ai sensi dell'articolo del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, nel seguito per brevità denominato anche il "Comune o Concedente";

2 _____ nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza di _____, con sede in _____, Via _____, P.IVA _____, presso il quale è domiciliato e del quale è legale rappresentante, nel seguito per brevità denominato anche il "Concessionario".

* * * * *

Premesso che:

A. La ditta ASD Sport Up, con sede in Chiari (BS), Via Mezzane n. 39, C.F. 91030690175 e P.IVA 04121110987, ha presentato al Comune di Castegnato una proposta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, c. 15, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (di seguito, per brevità, anche Codice), per la concessione inerente alla progettazione, costruzione e gestione di un nuovo centro padel ubicato in Via Cavour a Castegnato (di seguito, per brevità, anche "Centro padel").

Nel dettaglio, la suddetta proposta è risultata composta da:

- Progetto di Fattibilità tecnico-economica;
- bozza di Convenzione;
- Piano Economico-Finanziario asseverato da soggetto qualificato ai sensi dell'art. 183, c. 9, del Codice;
- Piano della Gestione Sportiva contenente la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione stessa.

Inoltre, la proposta era corredata da:

- autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti professionali, economici e di ordine generale, ai sensi di Legge, del proponente;
- cauzione di cui all'art. 93 del Codice;
- impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui all'art. 183, comma 9, terzo periodo, del Codice.

B. Detta proposta è stata valutata fattibile ai sensi del citato art. 183, c. 15, ed il relativo progetto di fattibilità è stato posto in approvazione ai sensi e per gli effetti di cui al medesimo art. 183, c. 15, con inserimento negli strumenti di programmazione approvati

dall'Amministrazione Aggiudicatrice sulla base della normativa vigente.

- C. Previa definizione degli elementi necessari per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il Comune di Castegnato ha indetto la gara di cui all'art. 183, c. 15, più volte citato, alla quale ha partecipato anche ASD Sport Up, nella qualità di "Promotore" ai sensi del medesimo art. 183, comma 15.
- D. Esperita la procedura di gara di cui alla lett. c) che precede e previa approvazione del progetto definitivo presentato in sede di gara, è stata aggiudicata la Concessione inerente la progettazione, costruzione e gestione del Centro Sportivo, oggetto della presente Convenzione.
- E. Tenuto conto di quanto previsto agli artt. 165 e 182 del Codice, i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono quelli individuati nel Piano Economico-Finanziario allegato e indicati, esemplificativamente, al successivo art. 23.

Tutto quanto premesso, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

1 - Premesse - allegati

1. Le suesposte premesse e gli elaborati grafici e discorsivi che, previa la loro sottoscrizione, vengono qui allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, hanno indotto le Parti contraenti a manifestare il loro consenso e rappresentano, dunque, utile elemento per interpretare la volontà manifestata.
2. Le previsioni contenute nella presente Convenzione prevalgono su quelle, eventualmente in contrasto, stabilite dagli allegati alla stessa.

2 – Oggetto della Convenzione

1. Il Comune affida al Concessionario in regime di esclusiva, che accetta, la Concessione

inerente all'esecuzione del servizio di progettazione, costruzione e gestione di un nuovo centro padel ubicato in Via Cavour a Castegnato, come di seguito meglio descritto, nella piena osservanza degli obblighi dedotti nella presente Convenzione ed in conformità con i relativi allegati.

2. I suddetti lavori, fermo restando che gli stessi sono più precisamente descritti negli elaborati grafici e discorsivi costituenti l'offerta economicamente più vantaggiosa presentata nella procedura di gara di cui alla lett. c) delle premesse ed allegati alla presente Convenzione, salvi rimanendo gli ulteriori elementi progettuali contenuti nella progettazione ancora da elaborare, in termini descrittivi, attengono a quanto segue:
 - Realizzazione di n. 3 campi da padel con copertura amovibile;
 - Realizzazione degli spogliatoi maschili e femminili;
 - Realizzazione dell'area reception e sala idonea per corsi di formazione teorici.
3. I documenti che regolano le obbligazioni delle Parti, oltre alla presente Convenzione ed i relativi allegati, sono il Bando e l'ulteriore documentazione inerente la predetta procedura di gara, l'offerta giudicata economicamente più vantaggiosa, il progetto di fattibilità approvato con delibera di giunta comunale n. ____ del __/__/2023, il progetto definitivo approvato con delibera di giunta comunale n. ____ del __/__/2023 ed il progetto esecutivo ancora da redigersi, documenti tutti che si intendono facenti parte integrante delle presente Convenzione, anche se non materialmente allegati ad essa.
4. La concessione è regolamentata sul presupposto del trasferimento in capo al Concessionario del rischio operativo come definito dagli artt. 3, comma 1, lett. zz) e 165, comma 1, del Codice. Inoltre, il Concessionario assume i rischi di costruzione, di disponibilità

e di domanda - rispettivamente, lett. aaa), bbb) e ccc) dell'art. 3, comma 1, del Codice - nonché di tutti i rischi inerenti alla gestione del servizio e la realizzazione dei lavori individuati nella "Matrice dei rischi" allegata alla presente Convenzione a formarne parte sostanziale ed integrante.

3 - Eventuali modifiche del contratto durante il periodo di efficacia

1. Anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 175, c. 1, avuto riguardo alle lett. a) e/o b), del Codice, si conviene sin da ora che, ove se ne riscontri la necessità e/o l'opportunità, eventualmente anche in funzione della eventuale domanda da parte dell'utenza potenziale, e salva la rideterminazione delle condizioni e dei presupposti dell'equilibrio economico-finanziario di cui al Piano Economico-Finanziario allegato alla presente Convenzione, potranno essere affidati al Concessionario ulteriori interventi realizzativi inerenti a quanto già previsto nello studio tecnico economico di fattibilità.
2. Conseguentemente, si conviene sin da ora che, nel caso di affidamento dei predetti ulteriori interventi al Concessionario, le Parti provvederanno ad aggiornare la presente Convenzione ed i relativi allegati, avuto particolare riguardo al Piano Economico-Finanziario, con introduzione in esso degli investimenti relativi ai medesimi interventi, dei costi e dei ricavi di gestione e di ogni altro onere affinché siano conservati i valori degli indici finanziari e di bancabilità di cui al Piano Economico-Finanziario allegato e ferma restando la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario stesso.

4 – Durata della Concessione, valore

1. La durata della Concessione è fissata in 15 (quindici) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, conformemente alle previsioni del Piano Economico-Finanziario allegato (All.to 1).

2. La consegna delle aree al Concessionario avverrà entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione e formerà oggetto di verbalizzazione in contraddittorio tra le Parti. Il Concedente acconsente, anche prima della data di consegna delle aree, l'accesso alle aree stesse da parte del Concessionario per ogni esigenza di sopralluogo anche relativa all'attività di progettazione esecutiva inerente i lavori anch'essi affidati in Concessione.
3. Qualora il rapporto di concessione cessasse per inadempimento del Concedente ovvero il Concedente revocasse la concessione per motivi di pubblico interesse, saranno rimborsati al Concessionario il valore e/o i costi e/o le penali e/o quant'altro previsto dall'art. 176 del Codice.
4. In tutti i casi di risoluzione del rapporto concessorio per motivi attribuibili al Concessionario, gli enti finanziatori potranno impedire la risoluzione ai sensi del citato art. 176.
5. Il valore della Concessione, tenuto conto delle disposizioni di cui all'art. 167 del Codice e delle risultanze di cui al "Piano Economico-Finanziario" allegato sub 1, è pari a €
4.580.944,19 (euro quattromilionicinquecentoottantamilanovecentoquarantaquattro/19) oltre Iva di legge.
6. Il valore dell'investimento è pari a € 580.299,45 (euro cinquecentoottantamiladuecentonovantanove/45) oltre Iva di legge.
7. Il valore del contratto è pari a € **5.161.243,64 (euro cinquemilionicentosessantunmiladuecentoquarantatre/64) oltre Iva di legge.**

5 – Obblighi, facoltà e responsabilità del Concessionario

1. In particolare al Concessionario compete:

- la gestione del Centro padel e delle relative pertinenze come meglio precisato al successivo art. 6 nonché nel documento Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione allegato (All.to 2);

- la predisposizione della progettazione esecutiva, integrata su piattaforma BIM, ai sensi della

normativa vigente in materia di lavori pubblici, dei lavori di realizzazione del nuovo centro 6

padel, come sopra sinteticamente descritti, e l'esecuzione dei medesimi lavori, previa comunicazione formale al Concedente dei nominativi dei tecnici incaricati per la progettazione stessa, nonché per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori;

- l'ottenimento di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite;
- il rispetto, in ogni fase della concessione, di tutte le leggi, regolamenti, CCNL e norme vigenti di tutela dei lavoratori per quanto attiene al regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
- la manutenzione ordinaria del Centro padel nel suo complesso nonché la manutenzione straordinaria;
- anche ai fini di quanto previsto all'art. 4.4, lett. e), delle Linee Guida n. 9 approvate dall'ANAC, entro il 30 ottobre di ogni anno a partire dal secondo anno di durata della concessione, la consegna al Concedente di una relazione analitica relativa all'andamento della gestione che evidenzi in modo dettagliato, tra le altre cose, il numero degli utenti iscritti per singolo servizio e le singole entrate giornaliere suddivise fra abbonati e non, avuto riguardo al precedente anno sportivo, nonché un report sullo stato di manutenzione generale del Centro padel;
- la riconsegna di tutte le strutture al termine del periodo di concessione;
- il pagamento di un canone annuo a favore del Concedente per l'importo di € 3.000,00 dal 3° esercizio fino al termine del contratto. L'importo de quo è al netto dell'Iva di legge ove applicabile e soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici di aumento dei prezzi al consumo di operai ed impiegati pubblicati dell'ISTAT, con decorrenza dal secondo anno di durata della Concessione e con parametro di riferimento l'indice ISTAT F.O.I. del mese di

sottoscrizione della presente convenzione. Il canone sarà riconosciuto al Concedente in rate trimestrali con liquidazione entro il mese successivo alla data di emissione della relativa fattura da parte del Concedente stesso.

2. È in facoltà del Concessionario:

- gestire le attività sportive e/o ricreative e/o ludiche e/o commerciali ed affittare gli spazi per lo svolgimento delle medesime attività;
- in particolare, affittare gli spazi ~~—~~dedicati alle attività commerciali e, pertanto, a mero titolo esemplificativo, uffici, guardaroba, piccoli esercizi commerciali dedicati ad attività sportive, ricreative, ludiche e ad ogni altra attività atta al miglior funzionamento e utilizzo del Centro padel;
- affidare in subappalto a terzi, che il Concessionario si impegna a segnalare preventivamente al Concedente nel rispetto della normativa vigente in materia, lavori e/o servizi o parti di opere e/o di servizi oggetto della presente Convenzione, inclusi i lavori di realizzazione anch'essi affidati al Concessionario;
- affidare direttamente a terzi, conformemente alla normativa vigente, ogni attività complementare e/o accessoria quale, a mero titolo esemplificativo, l'attività di custodia, sorveglianza, manutenzione, conduzione e gestione tecnologica degli impianti, ecc.;
- gestire, direttamente od indirettamente, gli spazi pubblicitari nel rispetto della disciplina vigente in materia, con facoltà di affidare l'esercizio della pubblicità a terzi.

3. Il Concessionario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della Concessione, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nei documenti allegati e

nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi. Il Concessionario è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati al Concedente o ai suoi dipendenti e consulenti, a diretta conseguenza delle attività del Concessionario stesso, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione, sia durante la fase di gestione sia durante la fase di costruzione.

6 – Obblighi e responsabilità del Concedente

1. Competono al Concedente le seguenti attività:

- la nomina del responsabile del procedimento e del direttore dell'esecuzione ex art. 101 del Codice, con l'incarico di monitorare la corretta esecuzione delle prestazioni di cui alla presente Convenzione;
- la consegna al Concessionario delle aree di intervento per la realizzazione dei lavori da realizzare da parte del Concessionario stesso, libere da persone e cose ed immediatamente fruibili;
- compiere nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto dei tempi previsti, tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie alla realizzazione delle opere dedotte nella presente Convenzione ed all'espletamento delle attività di gestione anch'esse dedotte nella medesima Convenzione, compreso, a titolo esemplificativo, il rilascio di tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta, licenze, ecc., anche adottando l'utilizzo delle procedure semplificate previste dalle vigenti leggi ove ne ricorrano i presupposti ai sensi delle medesime leggi, nonché prestare al Concessionario ogni ragionevole assistenza in relazione ad attività e provvedimenti amministrativi o regolamentari di competenza di Enti o Amministrazioni diverse dal

Concedente, attivandosi nel più breve tempo possibile a fronte della richiesta scritta del Concessionario;

- nominare il collaudatore dei lavori di competenza del Concessionario, fermo restando l'impegno del Concedente a limitare quanto più possibile i relativi costi a carico del Concessionario stesso e comunque nel limite cumulato di spesa della figura del direttore esecutivo del contratto, limite previsto dal quadro economico di cui al Piano Economico-Finanziario allegato sub All.to 2;
2. Rimane fermo che la consegna al Concessionario delle aree di intervento per la realizzazione dei lavori ad esso affidati dovrà avere luogo entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Di tale consegna sarà redatto verbale in contraddittorio tra le Parti, nel quale saranno segnalati eventuali vizi e/o difetti i cui oneri saranno competenza del Concedente, salvi rimanendo i lavori spettanti al Concessionario in forza della presente Convenzione ed i vizi occulti che saranno segnalati quando riscontrati.
3. Il Concedente è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, al Concessionario o ai suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, per l'intera durata della Concessione. Salvo quanto infra pattuito in tema di revoca e risoluzione per inadempimento del Concedente, ove la violazione da parte del Concedente stesso degli impegni assunti ai sensi del presente art. 6 comporti una lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio nei termini anch'essi infra pattuiti.

7 – Descrizione sintetica della gestione

1. L'utilizzo delle opere di nuova realizzazione, in ragione dei lavori dedotti nella presente

Convenzione, potrà avere inizio dopo l'approvazione del collaudo provvisorio delle opere stesse o del certificato di regolare esecuzione ovvero, anche antecedentemente, previa l'acquisizione da parte del Concessionario di ogni atto di assenso e di verifica occorrente per tale utilizzo.

2. Il servizio di gestione è affidato alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario, che si impegna a svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione. Esso è puntualmente descritto nell'allegata Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (All.to 2) che contiene le indicazioni necessarie a illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento delle attività nel tempo e costituisce il documento unico di riferimento a cui le Parti rinviano per ciò che concerne la regolamentazione di tale servizio.
3. Il servizio di gestione del Centro padel, in ogni caso, prevede di massima l'organizzazione delle attività di seguito indicate a titolo esemplificativo:
 - scuola padel;
 - proposta al pubblico di attività ludico-motorie in generale attinenti al gioco del padel;
 - pre agonistica e agonistica nonché agonistica amatoriale;
 - ulteriori attività quali centri "camp" e centri estivi con finalità ludico motorie e/o di specializzazione nella disciplina sportiva del padel;
 - attività per le scuole, attività motorie dedicate alla terza età e attività rivolte ai disabili;
 - in generale, promozione e sviluppo di ogni altra disciplina sportiva compatibile con le strutture affidate in concessione.
4. Il Concessionario, inoltre, nell'espletamento del servizio di gestione del Centro padel,

avrà facoltà di realizzare ogni altra attività prevista nella Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione richiamata e, in generale, ogni ulteriore attività compatibile con la destinazione del medesimo Centro e con le relative strutture, anche per consentire l'erogazione di servizi accessori, inclusi quelli commerciali, finalizzati ad una migliore fruizione da parte degli utenti quali, a mero titolo esemplificativo, il servizio di somministrazione di alimenti e bevande, il servizio di vendita di materiale sportivo oltre che il servizio di accoglienza e reception.

5. Il Concessionario si riserva la facoltà di modificare, previo l'assenso del Comune, le modalità di erogazione del servizio e della gestione del Centro padel al fine di soddisfare nuovi bisogni degli utenti, sopravvenuti nel corso dell'espletamento della concessione, essendo fatta salva, anche per la fase di gestione, l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 175 del Codice.
6. Nell'espletamento del servizio di gestione del Centro padel, in ogni caso, il Concessionario è tenuto alle prestazioni di seguito indicate, nella piena e rigorosa osservanza della presente Convenzione, dei relativi allegati e dell'offerta presentata nella gara di cui in premesse:
 - a. programmare e coordinare l'attività sportiva e ludica compresa la promozione del Centro Sportivo e pubblicizzare i servizi in esso espletati;
 - b. curare l'organizzazione tecnico-didattica e la gestione dei corsi sulla base della programmazione;
 - c. garantire il massimo utilizzo e la massima fruibilità del Centro padel, conformemente ai criteri propri dell'uso pubblico e, quindi, a tutti i cittadini del Comune di Castegnato compatibilmente con la programmazione delle attività del Concessionario;

- d. nominare un direttore tecnico qualificato quale responsabile del Centro padel;
 - e. curare la direzione amministrativa, tecnica e organizzativa del servizio di gestione e delle attività organizzate nell'ambito del Centro padel;
 - f. curare la custodia e guardiana del Centro padel;
 - g. curare la conduzione e la gestione tecnologica degli impianti tecnologici;
 - h. curare la pulizia e la sanificazione di tutti i locali del Centro padel;
 - i. acquistare il materiale per le pulizie ed ogni materiale di consumo, comprese tutte le materie prime, le attrezzature e gli arredi, necessari per il servizio di gestione del Centro padel;
 - j. curare la manutenzione e pulizia dell'area fitness, del parco giochi e delle aree verdi incluse nelle aree consegnate nell'ambito della concessione;
 - k. espletare ogni ulteriore attività, anche commerciale, per il perseguimento di una gestione funzionale ed economica del Centro padel.
7. Il Concessionario dovrà garantire il calendario e l'orario minimo di apertura del Centro padel come meglio precisato nel documento Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (All.to 2) e/o nel Piano Economico-Finanziario (All.to 1).
8. Il servizio di gestione del Centro padel si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso di pubblico interesse e, pertanto, non potrà essere sospeso o abbandonato, salvo per cause di forza maggiore e/o salve interferenze con i lavori anch'essi affidati in concessione, che non consentano di garantire la fruibilità dello stesso Centro in condizioni di sicurezza per gli utenti e/o per il personale impiegato.
9. In caso di sospensione della gestione dovuta a causa di Forza Maggiore e/o fatto del Concedente o comunque per causa non imputabile al Concessionario, il Concessionario

stesso avrà diritto ad una proroga di entità pari alla sospensione delle attività di gestione conseguente al detto evento o circostanza e, in caso di lesione dell'Equilibrio Economico Finanziario, al riequilibrio come infra pattuito.

8 – Tariffe

1. Le tariffe convenzionate da praticarsi da parte del Concessionario sono quelle indicate nell'ambito del Piano Economico-Finanziario allegato (All.to 1) nonché nel documento Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (All.to 2).
2. Le tariffe di cui sopra, in ogni caso, saranno soggette ad aggiornamento nel caso di variazione dell'aliquota IVA in esse inclusa e, inoltre, a rivalutazione annuale secondo gli indici di aumento dei prezzi al consumo di operai ed impiegati pubblicati dell'ISTAT, con decorrenza dal secondo anno di durata della Concessione e con parametro di riferimento l'indice ISTAT F.O.I. del mese di sottoscrizione della presente convenzione, ferma restando la facoltà del Concessionario di procedere ad un arrotondamento della tariffa così rivalutata fino ad un massimo di 0,50 € superiore.
3. Inoltre, rimane ferma la facoltà del Concessionario di proporre eventuali modificazioni delle tariffe come sopra determinate. Il Concedente, tramite la Direzione competente, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte del Concessionario, procederà all'accettazione di eventuali variazioni delle tariffe o motivare il proprio eventuale dissenso, tenuto comunque conto dell'obiettivo di garantire l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.
4. Le tariffe non previste nel citato Piano Economico-Finanziario potranno essere liberamente stabilite dal Concessionario fermo restando che, in ogni caso, quest'ultimo potrà organizzare e/o promuovere presso il Centro padel attività ulteriori e diverse da quelle

con tariffe convenzionate come sopra indicate, comunque compatibilmente con la destinazione del Centro Sportivo stesso, con facoltà di determinarne liberamente le relative tariffe e/o prezzi.

9 – Personale

1. Il Concessionario si impegna a disporre di personale munito di qualifiche adeguate, come previsto dalla normativa vigente.
2. Il Concessionario dovrà altresì garantire il rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e fornire, ove previsto, i dispositivi di protezione individuale al personale impiegato per lo svolgimento del servizio.

10 – Controlli sulla gestione

1. Il Concedente, mediante proprio personale, può provvedere in qualsiasi momento al controllo dell'andamento dell'attività di gestione e della qualità del servizio offerto, della pulizia e decoro del Centro padel e di ogni altro aspetto riguardante la gestione del servizio affidato in Concessione fermo restando l'impegno del Concessionario ad esibire al medesimo Concedente, a fronte di richiesta scritta, la documentazione contabile e fiscale inerente alla suddetta attività di gestione. Qualsiasi contestazione del Concedente dovrà essere effettuata in forma scritta.
2. Il Concedente, in ogni caso, effettuerà in contraddittorio con il Concessionario controlli periodici e/o programmati finalizzati a verificare il raggiungimento degli obiettivi tecnico – funzionali e sportivi.

11 – Penali inerenti la gestione

1. Per l'ipotesi di inadempimento, da parte del Concessionario, di specifici obblighi inerenti alla gestione del Centro padel, come dedotti nella presente Convenzione e/o nella "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" allegata, il Concedente

potrà applicare una penale da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 1.000,00, a seconda della gravità della violazione accertata, purché imputabile a responsabilità del Concessionario. In particolare e salvo quanto più puntualmente previsto nei documenti allegati alla presente Convenzione, la penale potrà essere applicata nei seguenti specifici casi:

- a. per inadempienze in ordine alla pulizia e/o all'igiene del Centro padel, per quanto di competenza del Concessionario;
- b. per inadempienze relative agli obblighi di manutenzione, per quanto di competenza del Concessionario;
- c. per l'interruzione delle attività per causa imputabile al Concessionario;
- d. per comportamenti inidonei o scorretti da parte del Concessionario e/o del personale di quest'ultimo nei confronti dell'utenza;
- e. per l'ingiustificata non ammissione di soggetti all'utilizzo dell'impianto;
- f. per il mancato rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

2. Ai fini dell'applicazione della penale, il Concedente provvederà ad indirizzare al Concessionario specifica contestazione scritta, da inviarsi a mezzo racc. a/r o a mezzo PEC, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal verificarsi dell'inadempienza ovvero, se diversa, dalla data in cui il Concedente ne sia venuto oggettivamente a conoscenza. Il Concessionario potrà formulare le proprie controdeduzioni e/o giustificazioni entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della suddetta contestazione.

12 - Lavori

1. Quanto ai lavori anch'essi affidati al Concessionario, gli interventi da realizzare sono quelli sommariamente descritti al precedente art. 2 e più specificamente rappresentati negli

elaborati progettuali allegati (All.to sub 3).

2. I lavori di cui sopra sono strumentali alla gestione del servizio pubblico affidato in concessione e, pertanto, sono da qualificarsi come accessori nell'ambito della Concessione stessa.

13 – Esecuzione dei lavori e progettazione – penali - varianti

1. I lavori dedotti nella presente Convenzione dovranno essere ultimati entro e non oltre 240 (duecentoquaranta) giorni dalla data riportata nel verbale di inizio lavori, salvi eventuali lavori da realizzarsi con urgenza secondo gli accordi che saranno assunti tra Concedente e Concessionario, tenuto conto di quanto previsto negli elaborati grafici e discorsivi progettuali sub All.to 3.
2. L'inizio dei lavori sarà accertato con verbale da redigere in contraddittorio tra le Parti.
3. L'ultimazione dei lavori - anche con riferimento, eventualmente, ad ogni singolo lotto funzionale - sarà accertata con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti e da tale data decorrerà il termine per il collaudo.
4. Nel caso di mancato rispetto del termine finale sopra indicato per l'esecuzione dei lavori, per ogni giorno di ritardo, verrà applicata al Concessionario una penale pari all'1 per mille del valore di stima delle opere per le quali sia riscontrato il ritardo, come risultante dal progetto esecutivo, restando inteso che il termine di cui sopra verrà riadeguato nei casi di sospensione dei lavori e, in generale, in presenza di cause di ritardo, anche parziale, nella realizzazione delle opere non imputabili a fatto e/o colpa del Concessionario.
5. Fermo rimanendo il termine come sopra stabilito, il Concessionario si obbliga alla elaborazione e sviluppo della progettazione inerente ai suddetti lavori nel rispetto degli elaborati grafici e discorsivi progettuali allegati (All.to 3). Il Concessionario, pertanto, entro

e non oltre 75 (settantacinque) giorni dalla stipula della presente Convenzione, dovrà redigere e sottoporre al Concedente e agli Enti competenti la progettazione esecutiva, ai fini del rilascio della concessione edilizia o di titolo abilitativo equipollente se necessario, fermo restando il termine di 30 (trenta) giorni per l'approvazione da parte del medesimo Concedente.

6. In caso di ritardo colpevole nella predisposizione del progetto esecutivo rispetto al termine come sopra stabilito, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari all'1 per mille del valore di stima delle opere di cui all'art. 12 che precede, sempre che tale ritardo comporti un corrispondente ritardo sui tempi di entrata in funzione delle opere stesse, come stabiliti nella presente Convenzione.
7. La progettazione dovrà essere conforme alle norme che si applicano ai lavori pubblici.
8. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da un programma operativo dei lavori con cronoprogramma che assicuri la riduzione al minimo dei pregiudizi e dei rischi per le persone e i beni pubblici e privati nonché delle interferenze con l'attività di gestione del servizio affidato in Concessione.
9. Fermo rimanendo quanto di seguito stabilito in relazione al riequilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il Concessionario si impegna a introdurre negli elaborati progettuali tutte le modifiche e i perfezionamenti necessari per il conseguimento - con specifico ed esclusivo riguardo ai lavori oggetto di progettazione - dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e degli atti di assenso, comunque denominati.
10. Il Concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità delle opere realizzate in forza della presente Convenzione,

assumendo ogni relativo onere, purché di sua competenza, e fermo restando che il Concedente si impegna ad agevolare il coordinamento delle procedure amministrative per l'acquisizione di tali autorizzazioni.

11. Il Concessionario e l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e, in particolare, a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

~~13.~~ Il Concessionario sarà tenuto ad adeguarsi alle varianti in corso d'opera richieste dal Concedente anche durante la fase di costruzione solo per casi imprevedibili al momento della sottoscrizione della presente convenzione, ferme restando le disposizioni di cui al citato art. 175 del Codice. Le varianti in corso d'opera saranno valutate in base ai capitolati tecnici e tariffari forniti dal Concessionario unitamente al progetto esecutivo approvato dal Concedente. Fatto salvo il caso in cui le varianti siano dovute ad errori od omissioni di progettazione, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio come di seguito pattuito, nell'ipotesi in cui le varianti diano luogo a lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario originario. si specifica che l'opera sarà realizzata come da progetto definitivo presentato in sede di gara e da progetto esecutivo a seguito di aggiudicazione.

~~progettazione, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio come di seguito pattuito, nell'ipotesi in cui le varianti diano luogo a lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario originario.~~

14 – Direzione Lavori – Vigilanza - Collaudi

1. I lavori affidati al Concessionario, come dedotti nella presente Convenzione, saranno eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato, designato dal Concedente che avrà cura di fare in modo che gli onorari di tale tecnico siano contenuti entro i valori indicati per le relative voci nel quadro economico di progetto.
2. Il Direttore dei Lavori eserciterà i compiti e le funzioni previste dall'art. 101 del Codice, impartendo gli ordini e le direttive occorrenti al fine di realizzare le opere a regola d'arte ed in conformità ai progetti ed alle prescrizioni contrattuali.
3. Il Concessionario dovrà nominare, dandone preventiva comunicazione al Concedente prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
4. Gli onorari dei suddetti professionisti saranno a carico del Concessionario nei limiti di spesa indicati nelle rispettive voci del quadro economico di cui agli elaborati progettuali allegati sub All.to 3. In ogni caso non saranno addebitati onorari, in qualsiasi misura, al Concedente il quale si obbliga a non conferire incarichi di importo superiore a quanto indicato nel quadro economico di progetto.
5. La realizzazione dei lavori sarà sottoposta alla vigilanza del Concedente che, a tali fini, si avvarrà di un proprio tecnico responsabile il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concessionario. Tale tecnico responsabile ed i suoi collaboratori potranno accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori ed effettuare controlli. Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario ed al Direttore dei lavori, che concorderanno con lo stesso responsabile le soluzioni più idonee da adottare.
6. Il Concessionario ed il Direttore dei lavori dovranno assicurare tutta l'assistenza necessaria

al responsabile tecnico del Concedente nelle verifiche sull'adempimento degli obblighi contrattuali, fornendo i chiarimenti ed i documenti che venissero richiesti.

7. Il collaudo avverrà ai sensi dell'art. 102 del Codice e degli artt. 215 e seguenti del D.P.R. n. 207/2010.
8. Sarà cura del Concedente, se del caso, provvedere alla nomina del collaudatore tecnico-amministrativo, per la verifica della corretta esecuzione delle opere, il cui compenso sarà posto a carico del Concessionario nei limiti di spesa indicati nelle rispettive voci del quadro economico di cui agli elaborati progettuali allegati sub All.to 3.
9. Il Concedente, nei limiti delle proprie competenze e dei propri poteri, avrà cura di adottare misure idonee a contenere il compenso per le prestazioni di cui saranno incaricati i professionisti nominati dallo stesso Concedente come sopra previsto, restando inteso che tale compenso non potrà comunque eccedere l'importo complessivo risultante dal quadro economico di cui agli elaborati progettuali allegati sub All.to 3 per tali prestazioni.
10. Il Concessionario dovrà eseguire tutti i lavori e le opere che, nell'ambito del progetto approvato, il collaudatore ovvero il Direttore dei lavori riterranno necessari al fine del rilascio, a seconda dei casi, del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.
11. In caso di ritardi nelle operazioni di collaudo per fatto del Concedente o forza maggiore o comunque per causa non imputabile al Concessionario, che comportino lesione dell'Equilibrio Economico- Finanziario, il Concessionario stesso avrà diritto al riequilibrio come di seguito convenuto.
12. In pendenza del collaudo, il Concessionario potrà essere autorizzato dal Concedente ad aprire al pubblico le opere di nuova realizzazione a condizione che sussistano i nulla osta, le

autorizzazioni, le certificazioni, il collaudo statico o gli altri titoli eventualmente necessari per l'uso e la gestione delle stesse opere in condizioni di totale sicurezza.

15 – Ammontare degli investimenti per i lavori

1. L'ammontare complessivo degli investimenti finalizzati alla realizzazione delle opere dedotte nella presente Convenzione, inclusi gli arredi che accederanno al patrimonio del Concedente, è previsto in 580.299,45 (euro cinquecentoottantamila duecentonovantanove/45), oltre IVA di legge, così come da Piano Economico-Finanziario allegato.
2. Salvo quanto convenuto con la presente Convenzione e con i documenti da essa richiamati e/o ad essa allegati, l'ammontare complessivo dei predetti investimenti è interamente posto a carico del Concessionario e si intende remunerato con il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi e le attività presso il Centro padel.

16 – Corrispettivi

1. Come sopra previsto, il corrispettivo spettante al Concessionario è rappresentato dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio affidato in concessione e, quindi, di incassare ogni provento derivante dalla gestione del medesimo servizio.

17 – Garanzie

1. Il Concessionario è tenuto a rilasciare idonee garanzie fideiussorie secondo quanto stabilito dall'art. 103 del Codice, o costituite nelle forme di cui all'art. 93, c. 2, a copertura dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali relativi alla realizzazione dei lavori dedotti nella presente Convenzione.
2. Tali garanzie dovranno essere fornite al Concedente quantomeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori - ovvero dell'inizio di ciascun intervento di cui a ciascun lotto funzionale

nel caso di ripartizione dei lavori in lotti funzionali - per un importo pari al 10% dell'ammontare dei lavori a cui la garanzia si riferisce, in conformità al citato art. 103 (fatte salve le riduzioni previste ai sensi di Legge).

3. Fermo restando che ciascuna garanzia fideiussoria cesserà di avere effetto e verrà svincolata ai sensi del predetto art. 103, rimane inteso che:

a. nei contratti fideiussori di cui sopra sarà inserita la specifica clausola che impegna l'istituto garante a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Concedente, con esclusione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e con operatività entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Concedente;

~~b. la fideiussione potrà essere sostituita con depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti o in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato ed obbligazioni del Concedente, secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante.~~

4. Il Concedente potrà attingere dal deposito cauzionale in ogni caso di inadempimento che provochi danni economici o in caso di applicazione di penalità, come stabilito nella presente Convenzione e nei relativi allegati.

5. A garanzia del pagamento delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dei servizi affidati in concessione ed, in generale, della puntuale e completa esecuzione degli obblighi dedotti nella presente Convenzione relativi alla medesima gestione, da parte del Concessionario è dovuta una ulteriore cauzione da prestarsi dalla data di inizio dell'esercizio del servizio ai sensi e per gli

effetti di cui all'art. 183, c. 13, del Codice, nella misura del 10% (dieci per cento) del costo annuo operativo di esercizio – avuto riguardo al suo valore medio – come risultante dal Piano Economico-Finanziario (All.to 1) e con le modalità di cui all'art. 103 del Codice (sono fatte salve le riduzioni previste ai sensi di Legge). Resta inteso che la garanzia può essere fornita anche per periodi di tempo inferiori alla durata della Concessione, purché la stessa garanzia sia rinnovata da parte del Concessionario almeno 3 (tre) mesi prima di ogni singola scadenza- pur non essendo previsto l'obbligo di rinnovo da parte del fideiussore e non potendo subire l'escussione della polizza in caso di mancato rinnovo - in modo tale che sia garantita la costante copertura per tutta la predetta durata. Resta inteso che il mancato rinnovo della garanzia sarà causa di risoluzione anticipata della presente Convenzione per inadempimento del Concessionario.

6. A garanzia del pagamento del canone concessorio di cui all'art. 5, da parte del Concessionario è dovuta un'ulteriore cauzione da prestarsi dalla data di inizio dell'esercizio del servizio per l'importo pari al canone annuale di concessione in vigore secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 1 punto 8, secondo il modello 1.2 approvato dal Ministero dello Sviluppo Economico con Decreto n. 31/2018.
7. L'esecutore dei lavori, almeno 10 (dieci) giorni prima della consegna dei lavori stessi, presenterà polizza assicurativa che tenga indenne il Concedente dai rischi derivanti dall'esecuzione dei lavori a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche eventualmente preesistenti, con una somma assicurata pari valore del bene oggetto di realizzazione. Fermo restando che tale polizza dovrà prevedere una garanzia per responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, per un importo di quantomeno € 1.000.000,00 (euro unmilione/00), la stessa polizza, in

conformità all'art. 103, c. 7, del Codice, decorrerà dalla data di consegna dei lavori e cesserà alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio (ovvero del certificato di regolare esecuzione) o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. È fatta salva la facoltà di presentare diverse polizze nel caso di ripartizione dei lavori in lotti funzionali.

8. Il Concessionario dovrà fornire Polizza di assicurazione di responsabilità civile contro i rischi di progettazione, con efficacia a partire dall'approvazione del Progetto esecutivo fino alla data di emissione del certificato di Collaudo, per un massimale non inferiore ad euro 400.000,00 (quattrocentomila/00), conformemente alle previsioni di cui all'art. 103, c. 7, del Codice.
9. Infine, il Concessionario ha l'obbligo di contrarre con Compagnia Primaria di Assicurazioni, polizza assicurativa per tutti i rischi R.C. e R.C.T. derivanti dalla gestione e dalla organizzazione delle attività previste in Concessione per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00). Copia di tale polizza dovrà essere depositata agli atti del Concedente entro 1 (uno) mese dalla stipula della presente Convenzione e, comunque, entro l'avvio della gestione.

18 – Risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario

1. Il Concedente potrà dar luogo a risoluzione della presente Convenzione solo previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454, cod. civ., comunicata per iscritto al Concessionario, con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni, qualora:
 - a. il Concessionario abbia per propria colpa sospeso o interrotto i lavori dedotti nella presente Convenzione per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni consecutivi;

- b. il Concessionario superi per propria colpa il termine per il completamento dei lavori dedotti nella presente Convenzione di un numero di giorni superiore a 60 (sessanta) giorni;
 - c. il Concessionario abbia per propria colpa sospeso la gestione per un periodo superiore a 10 (dieci) giorni;
 - d. il Concessionario sia incorso in violazioni della Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione allegata tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza del Centro Sportivo o della relativa gestione e non vi abbia posto rimedio a fronte dell'intimazione scritta del Concedente;
 - e. il Concessionario abbia omesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste nell'ambito della presente Convenzione nei termini ivi stabiliti;
 - f. il Concessionario abbia omesso di provvedere al rinnovo della garanzia di cui al precedente art. 17.5, nei termini ivi indicati.
2. In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente comma, il Concedente:
- a. non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi della presente Convenzione;
 - b. non potrà dar corso alla risoluzione;
 - c. dovrà consentire al Concessionario la continuità di gestione.
3. Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al primo comma del presente articolo, ove il Concessionario non abbia posto rimedio alla causa di risoluzione, il Concedente comunicherà la propria intenzione di risolvere la presente Convenzione al Concessionario e ai soggetti Finanziatori affinché questi ultimi possano esercitare le facoltà di cui all'art. 176 del Codice, ai sensi e nei termini previsti nel medesimo

art. 176.

4. Ove i soggetti Finanziatori non abbiano esercitato le predette facoltà nei suddetti termini, il Concedente potrà determinare la risoluzione della presente Convenzione.
5. Fermo restando che, in caso di risoluzione della presente Convenzione ai sensi del presente articolo, trova applicazione l'art. 1453 del codice civile come previsto dall'art. 176, c. 7, del Codice, il Concedente corrisponderà al Concessionario un'indennità pari:
 - a. ai costi effettivamente sostenuti dal Concessionario (ove i lavori affidati in concessione non abbiano ancora superato la fase di collaudo), ovvero
 - b. al valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori, al netto degli ammortamenti (ove i lavori affidati in concessione abbiano superato la fase di collaudo) ed al netto degli eventuali costi di riparazione o riduzione in pristino sostenuti o da sostenere per effetto dell'inadempimento del Concessionario.
6. L'efficacia della risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente comma.
7. La presente Convenzione sarà risolta anche in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento dei lavori, da stipularsi con un istituto autorizzato ai sensi del Testo Unico Bancario entro il termine di 18 (diciotto) mesi decorrente dalla data di sottoscrizione della medesima Convenzione, ferma restando l'applicazione dell'art. 165, c. 5, del Codice. Nel caso di risoluzione del rapporto ai sensi del presente periodo, il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute, ivi incluse quelle relative alla progettazione definitiva, rimanendo inteso che, in caso di parziale finanziamento dei lavori, per uno stralcio tecnicamente ed economicamente funzionale, la Convenzione rimarrà efficace

~~limitatamente alla parte che regola la realizzazione e la gestione del medesimo stralcio funzionale.~~

19 – Revoca e risoluzione per inadempimento del Concedente

1. Ove, per fatto del Concedente, abbia luogo la sospensione dei lavori dedotti nella presente Convenzione per una durata superiore a 90 (novanta) giorni consecutivi ovvero la sospensione della gestione per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni, ovvero ancora nel caso di inadempimento del Concedente agli obblighi previsti a suo carico dalla presente Convenzione e/o dei documenti ad essa allegati e/o da essa richiamati, il Concessionario potrà risolvere la presente Convenzione previa diffida ai sensi dell'art. 1454, cod. civ., assegnando a tal fine al Concedente un termine per adempiere non inferiore a 15 (quindici) giorni, decorso il quale il Concessionario potrà dichiarare risolta la Convenzione stessa.
2. Ove la presente Convenzione si risolva ai sensi del precedente comma ovvero, in ogni caso, qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del Concedente ovvero quest'ultimo revochi la concessione per motivi di pubblico interesse ovvero ancora la risoluzione avvenga per motivi di cui all'art. 176 del Codice imputabili al Concedente stesso, ai sensi e per gli effetti di cui al medesimo art. 176, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario i seguenti importi:
 - a. i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario, ove i lavori affidati in concessione non abbiano ancora superato la fase di collaudo; ovvero
 - b. il valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori indicati nel verbale di collaudo o, se successivi, espressamente autorizzati dal Responsabile del Monitoraggio incaricato dal Concedente, al netto degli ammortamenti, ove i lavori affidati in concessione abbiano superato la fase di collaudo; ed inoltre

- c. le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione, compresi i costi finanziari, le penali di risoluzione anticipata previste in tutti i contratti stipulati dal Concessionario strumentali all'adempimento delle obbligazioni dedotte nella presente Convenzione, i risarcimenti e gli indennizzi eventualmente dovuti dal Concessionario per effetto della risoluzione;
- d. un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere ancora da eseguire ovvero, nel caso in cui l'opera abbia superato la fase di collaudo, del valore attuale dei ricavi risultanti dal Piano Economico-Finanziario allegato alla concessione per gli anni residui di gestione attualizzati ai tassi Euro Irs corrispondenti ai singoli flussi annuali residui.
3. In caso di revoca o risoluzione della presente Convenzione per inadempimento, il Concedente e il Concessionario dovranno provvedere alla determinazione degli importi dovuti al Concessionario entro 60 (sessanta) giorni dalla data di efficacia della revoca o risoluzione.
4. In difetto di accordo pieno e incondizionato sui detti importi entro il termine di cui al precedente comma, il Concedente sarà comunque tenuto a corrispondere fin da subito gli importi riconosciuti come dovuti.
5. Il Concedente e il Concessionario potranno concordare dilazioni, rateizzazioni o riduzioni negli importi dovuti al Concessionario per effetto della revoca o risoluzione della concessione.

20 – Adempimenti al termine della Concessione

1. Al fine di garantire l'efficienza del **Centro padel** al momento della riconsegna al Concedente, 3 (tre) mesi prima della scadenza della concessione, il Concedente ed il

Concessionario verificheranno, in contraddittorio, lo stato delle opere e degli impianti affidati in gestione e le relative condizioni di esercizio. Ove dovesse risultare necessario, a seguito della verifica, effettuare interventi per ripristinare l'efficienza delle opere e degli impianti che siano di competenza del Concessionario, giuste le disposizioni di cui alla presente Convenzione, il Concessionario stesso dovrà provvedervi entro e non oltre 30 (trenta) giorni prima del termine di scadenza della concessione. In caso di inottemperanza, potrà provvedere il Concedente, essendo fin d'ora a ciò autorizzato, con addebito di spesa in capo al Concessionario.

2. Al termine della durata della concessione, il Centro Sportivo dovrà essere riconsegnato al Concedente in efficienza ed in stato idoneo a consentire il proseguimento dell'attività, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.
3. Della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio nonché l'inventario dei beni mobili ed arredi anch'essi riconsegnati al Concedente.

21 – Divieto di sub-concessione

1. Salve le disposizioni di cui alla presente Convenzione, è fatto divieto al Concessionario di cedere o subcedere, in tutto o in parte, la Concessione senza il preventivo consenso del Concedente nei casi consentiti ex Lege, sotto pena di risoluzione della presente Convenzione.
2. Rimane inteso che il Concessionario, fatta comunque salva la disciplina inerente al subappalto, avrà facoltà di affidare a terzi, previa comunicazione scritta al Concedente e purché nell'osservanza della normativa vigente in materia, le attività e/o prestazioni complementari e/o accessorie tra le quali:
 - a. progettazione ed esecuzione dei lavori affidati in concessione;

- b. prestazioni di manutenzione, custodia, vigilanza;
- c. manutenzione e conduzione degli impianti tecnici;
- d. servizi di pulizia,
- e. gestione del punto ristoro e/o degli esercizi commerciali e/o installazione, conduzione e gestione di distributori automatici;
- f. prestazioni tecniche/specialistiche;
- g. gestione degli spazi pubblicitari.

3. Rimane facoltà della società di progetto sub-concedere il servizio di gestione sportiva alla società promotrice ASD Sport Up, senza alcun preventivo consenso del Concedente.

22 – Rapporti con i terzi

1. Il Concedente non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altro che dovessero verificarsi nel corso della gestione del servizio affidato in concessione e/o della realizzazione dei lavori anch'essi affidati in concessione. Il Concessionario terrà il Concedente manlevato ed indenne da ogni onere relativo e connesso ad eventuali pretese di terzi.
2. Il Concessionario assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio o da eventi contemplati dall'art. 2050, cod. civ., dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella gestione del Centro padel e/o nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò manlevato ed indenne il Concedente da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata in dipendenza diretta o indiretta della predetta gestione e/o esecuzione di lavori.
3. Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici, ed all'osservanza dei contratti

collettivi di lavoro con obbligo di predisposizione dei piani di sicurezza in sede di progettazione ed esecuzione dei lavori. Il Concedente rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra Concessionario ed i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

23 – Equilibrio economico finanziario - riequilibrio

1. Tenuto anche conto delle previsioni di cui agli artt. 165, comma 6, e 182, comma 3, del Codice, il Concessionario dichiara che, nello sviluppo del Piano Economico-Finanziario allegato, sono stati autonomamente considerati i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario, tra i quali:
 - a. i tempi previsti per il rilascio dei permessi e delle autorizzazioni necessari per dare esecuzione alla presente Convenzione;
 - b. i tempi previsti per la progettazione e l'esecuzione dei lavori dedotti nella presente Convenzione;
 - c. i costi di costruzione relativi ai lavori affidati in concessione, come previsti nel Piano Economico-Finanziario sopra citato;
 - d. l'importo dei ricavi derivanti dall'erogazione dei servizi prestati nell'ambito del Centro padel;
 - e. i costi di gestione, avuto principale riguardo ai costi del personale nonché agli oneri fiscali;
 - f. i costi riconducibili agli oneri finanziari;
 - g. le imposte e le tasse dovute dal Concessionario e, in ogni caso, il regime fiscale ad esso applicabile in relazione alle attività dedotte nella presente Convenzione;
 - h. la durata della concessione come sopra stabilita;
 - i. il bacino d'utenza.
2. Il verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario, quali Eventi Destabilizzanti o Eventi

Favorevoli come infra meglio definiti, che incidano sull'equilibrio del Piano Economico-Finanziario determinandone una lesione, comporterà la revisione dello stesso Piano mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio (riequilibrio), ferma restando la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario e delle condizioni di equilibrio economico-finanziario relative alla presente Convenzione.

3. Per Evento Destabilizzante si intende ogni evento che incida in modo pregiudizievole sui presupposti e sulle condizioni di equilibrio economico-finanziario come sopra richiamate, vale a dire:

a. ogni fatto del Concedente di cui alla successiva definizione, ogni evento o circostanza di forza maggiore come da successiva definizione, ogni norma di Legge o regolamento, ogni disposizione normativa cogente, sopravvenuta dopo la data della presente Convenzione o, comunque, ogni variazione non imputabile al Concessionario che:

I. incida sulle condizioni e sui presupposti di equilibrio economico-finanziario incidendo in senso pregiudizievole sui termini e sulle condizioni per l'esecuzione dei servizi e/o dei lavori dedotti nella presente Convenzione, sulla gestione economica o sulla funzionalità del Centro padel, ovvero sui ricavi;

II. renda necessarie varianti progettuali e/o in corso d'opera;

b. ogni ritardo nell'avvio e/o nella realizzazione dei lavori che possa pregiudicare l'ultimazione dei lavori stessi e/o ogni ritardo nell'avvio della gestione dovuto a causa non imputabile al Concessionario;

c. il mancato o tardivo rilascio delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, permessi per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni per causa non imputabile al Concessionario;

d. l'annullamento e/o la revoca delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, permessi per causa non imputabile al Concessionario;

e. l'affidamento al Concessionario di lavori complementari o di servizi complementari e, in ogni caso, la modifica del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 175 del Codice.

4. Per fatto del Concedente si intende:

a. l'inadempimento del Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;

b. un fatto imputabile all'Ente Concedente che dia luogo a ritardo nel rilascio di una autorizzazione o provvedimento necessario per l'esecuzione della presente Convenzione;

c. un fatto imputabile all'Ente Concedente che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;

d. un atto compiuto dall'Ente Concedente che determini variazione, anche rispetto alle modalità ed alle condizioni per la gestione, che abbia incidenza pregiudizievole con conseguente peggioramento dei presupposti e delle condizioni dell'equilibrio economico-finanziario.

5. Per forza maggiore si intende ogni evento o circostanza al di fuori del ragionevole controllo

del Concessionario da cui derivi per il Concessionario stesso l'impossibilità, anche

temporanea, in tutto o in parte, di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente

Convenzione tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo guerra, sommosse, invasioni,

rivoluzioni e guerre civili; atti di terrorismo o sabotaggio; tumulti ed occupazioni delle aree

su cui insiste il Centro Sportivo o altri atti violenti di terzi non imputabili al Concessionario o

alla sua organizzazione aziendale, tali da impedire le normali attività realizzative e gestionali;

scioperi di categoria su base nazionale o provinciale, sabotaggi o atti di scioperanti;

indisponibilità delle aree per causa imputabile al Concedente o comunque non imputabili al

Concessionario; indisponibilità di fonti energetiche; espropriazioni, confische, sequestri o

demolizioni, ordinate da autorità governative civili, militari non dipendenti da fatto del Concessionario; esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche, catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni, gravi incidenti a mezzi e vie di trasporto, non imputabili alla negligenza del Concessionario; ritrovamenti archeologici che determinino apposita ordinanza inibitoria o analogo atto delle autorità competenti; inquinamenti che necessitino di bonifica delle aree; reperti archeologici, sorpresa geologica; ogni altro atto e/o fatto e/o evento e/o circostanza non prevedibile al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario. Nei casi di forza maggiore si intendono inclusi fenomeni di epidemie e contagi, anche se verificatisi antecedentemente alla sottoscrizione della presente Convenzione, ove se ne sviluppino effetti imprevedibili al momento della partecipazione alla gara di cui in premesse e, quindi, non contemplati nel PEF presentato in sede di offerta ed allegato alla Convenzione stessa, se ed in quanto ne sia adeguatamente dimostrata un'incidenza non trascurabile sull'equilibrio del Piano Economico-Finanziario, nei termini di seguito indicati.

6. Per Evento Favorevole si intende ogni evento o circostanza elencata alla definizione di Evento Destabilizzante, ove abbia incidenza in senso favorevole anziché pregiudizievole e comporti miglioramento nei presupposti di equilibrio del Piano Economico-Finanziario.
7. Rimane inteso che la verifica delle circostanze indicate ai precedenti punti sarà effettuata in contraddittorio tra le Parti mediante apposito verbale e che si procederà al riequilibrio come sopra stabilito nel caso in cui il parametro denominato T.I.R. (tasso interno di rendimento) nel Piano Economico-Finanziario allegato alla presente Convenzione, per effetto di un Evento Destabilizzante o di un Evento Favorevole come sopra definiti, subisca una variazione superiore al 10% (dieci per cento) rispetto al suo valore iniziale e, pertanto, il

T.I.R. risulti, rispettivamente, inferiore al __% o superiore al __%, a seguito di tale variazione.

8. Ferme restando le definizioni sopra riportate, si conviene tra le Parti che, al verificarsi di un Evento Destabilizzante, il Concessionario, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, ne darà comunicazione scritta al Concedente, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:
 - a. Piano Economico-Finanziario in disequilibrio, in formato editabile;
 - b. Piano Economico-Finanziario revisionato, in formato editabile;
 - c. relazione esplicativa del Piano Economico-Finanziario revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto la richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
 - d. schema di atto aggiuntivo per il recepimento nella presente Convenzione di quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario revisionato.
9. Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avvieranno senza indugio la revisione del Piano Economico-Finanziario da definire di comune accordo entro e non oltre 90 (novanta) giorni, salva proroga di tale termine concordata tra le Parti stesse.
10. Rimane inteso che, ove il suddetto evento determini un mutamento in senso favorevole al Concessionario, il riequilibrio dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente. In tal caso, il Concessionario effettuerà il ricalcolo del Piano Economico-Finanziario nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta scritta che il Concedente formulerà al verificarsi dell'Evento Favorevole in modo tale che le Parti possano avviare senza indugio la revisione del Piano Economico-Finanziario.
11. La revisione del Piano Economico-Finanziario dovrà essere finalizzata a determinare il

ripristino degli indicatori di equilibrio economico-finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. Conseguentemente, il Concedente ed il Concessionario procederanno in buona fede alla verifica delle condizioni finanziarie della Concessione e all'esame delle disposizioni della presente Convenzione e ne concorderanno la revisione che, a titolo esemplificativo, potrà prevedere, in via alternativa o congiunta:

- a. la variazione degli importi dovuti a favore del Concessionario da parte del Concedente, ovvero
- b. il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo, ovvero
- c. l'anticipazione o proroga del termine di scadenza della Concessione, ovvero
- d. la rideterminazione delle opere e/o dei servizi da realizzare in forza della presente Convenzione,
- e. la variazione delle tariffe inerenti ai servizi affidati in concessione sino a ripristinare l'equilibrio economico finanziario a livelli rilevati alla data antecedente il verificarsi della lesione dell'equilibrio.

12. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo al Concessionario.

13. Rimane ferma l'applicabilità anche delle disposizioni di cui all'art. 175 del Codice.

~~24 – Emergenza epidemiologica da Covid 19~~

- ~~1. Atteso che la procedura per l'affidamento del presente contratto ha avuto luogo nel perdurare dell'emergenza epidemiologica causata dal virus denominato Covid 19 e fermo restando che tale epidemia, pur essendo un fatto noto al momento del suddetto affidamento, è da qualificarsi come Evento Destabilizzante ai sensi del precedente art. 22, in quanto non ne sono prevedibili gli effetti, le Parti convengono di introdurre una regolamentazione specifica del riequilibrio ad essa dovuto nei termini di seguito previsti.~~
- ~~2. Le Parti convengono, anche in deroga a quanto pattuito al precedente art. 22.7, che si~~

~~procederà al riequilibrio economico-finanziario eventualmente dovuto all'emergenza epidemiologica da Covid 19 nel caso in cui il parametro denominato T.I.R. (tasso interno di rendimento) di progetto nel Piano Economico Finanziario allegato alla presente Convenzione, subisca una variazione superiore al 15% (quindici per cento) rispetto al suo valore iniziale.~~

~~3. Si conviene, altresì, che, nel caso in cui l'emergenza epidemiologica da Covid 19 determini chiusure temporanee dell'intero Centro Sportivo e/o parziali, il riequilibrio economico-finanziario sarà perseguito prioritariamente mediante:~~

~~a. la copertura, da parte del Concedente ed a favore del Concessionario, dei soli costi operativi afferenti alle porzioni del Centro Sportivo oggetto di chiusura, avendosi principalmente riguardo a quelli di seguito indicati:~~

~~I. canone di concessione a favore del Concedente;~~

~~II. costi fissi delle utenze energetiche;~~

~~III. costi variabili delle utenze energetiche ove strettamente necessari al mantenimento degli edifici e relativi impianti tecnologici;~~

~~IV. costi dei prodotti consumabili, ivi comprese le utenze idriche, ove strettamente necessari al mantenimento degli edifici e relativi impianti tecnologici;~~

~~V. costi manutentivi inderogabili;~~

~~VI. spese assicurative;~~

~~b. la proroga della durata della Concessione per un periodo pari a quello della chiusura, ove la chiusura interessi l'intero Centro Sportivo e sia limitata ad un periodo non superiore a 30 (trenta) giorni per anno solare.~~

~~4. Resta ferma la facoltà delle Parti, come prevista all'art. 216, c. 2, D.L. n. 34/2020, convertito con~~

~~Legge n. 77/2020, nonché dall'art. 165, c. 6, del Codice, di recedere dal contratto ove non sia possibile rideterminare le condizioni di equilibrio economico finanziario con le modalità indicate al precedente art. 22 bis.3, salvo diverso accordo assunto tra le Parti stesse, essendo inderogabile l'esigenza di garantire il riequilibrio economico finanziario della Concessione in relazione a tutti gli eventuali effetti derivanti dall'Evento Destabilizzante.~~

25 – Spese ed oneri

1. Spese ed oneri fiscali, relativi alla presente Convenzione e/o consequenziali, sono a totale carico del Concessionario, salvo quanto eventualmente diversamente previsto nella presente Convenzione.
2. Posto che i lavori da realizzarsi in forza della presente Convenzione, a tutti gli effetti, sono da ritenersi lavori pubblici si esclude il versamento di oneri di urbanizzazione da parte del Concessionario.
3. Quanto agli oneri fiscali a carico del Concessionario, si dà atto fin d'ora che, nel calcolo della tassa sui rifiuti, non saranno conteggiati gli spazi del Centro padel destinati al solo esercizio dell'attività sportiva ovvero i campi da gioco, ma soltanto gli spazi destinati ad usi diversi (quali spogliatoi, uffici, biglietterie, punti di ristoro, aree di accesso e attività commerciali)

26 – Tracciabilità

1. Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3, Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i., dandosi atto che, nel caso di inadempimento, il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456, cod. civ..

27 – Controversie

1. Per tutte le controversie che dovessero nascere tra il Concedente e il Concessionario sarà competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

28 – Riferimento alle Leggi

1. Il Concessionario è obbligato ad osservare e far osservare tutte le norme contenute nella presente Convenzione, nonché tutte le disposizioni previste dalle Leggi. Per quanto non previsto nella presente Convenzione si fa riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia.

29 – Società di Progetto

1. Per le finalità previste dall'art. 184 del Codice, il Concessionario può costituirsi [è costituito] nella forma della società di progetto per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.
2. Il capitale sociale della società dovrà essere quantomeno pari al minimo stabilito dal Codice Civile per la tipologia di società prescelta.
3. Si rinvia alle disposizioni di Legge per quanto non prescritto nel presente articolo, restando inteso che:
 - a. la società di progetto [ove costituita] si impegna a compiere le attività oggetto della Concessione in conformità ai termini e alle condizioni di cui alla presente Convenzione ed ai documenti ad essa allegati. La società di progetto [ove costituita] sarà unica responsabile dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
 - b. i rapporti e le obbligazioni dei soci nei confronti della società di progetto nonché del Concedente sono disciplinati in conformità all'art. 184, comma 3, del Codice;
 - c. la cessione delle quote della società di progetto potrà aver luogo in tutti i casi ammessi ai sensi dell'art. 184 del Codice, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire, nei limiti di cui al medesimo art. 184, comma 3, il buon adempimento degli obblighi del Concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo delle opere affidate in Concessione, con facoltà di parziale cessione delle medesime quote anche antecedentemente a tale collaudo nel rispetto delle

precisazioni fornite dell'Autorità Nazionale Anticorruzione;

d. la cessione di quote della società di progetto che comporti l'uscita di uno o più soci ovvero l'ingresso di uno o più nuovi soci nel relativo capitale sociale dovrà essere previamente comunicata al Concedente;

e. fermo restando quanto sopra pattuito, nella compagine dei soci della società di progetto come sopra costituita potranno fare ingresso in qualsiasi momento società controllate dal concorrente aggiudicatario della concessione.

Allegati:

1. Piano Economico-Finanziario;
2. Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
3. Elaborati progettuali;
4. Matrice dei rischi.