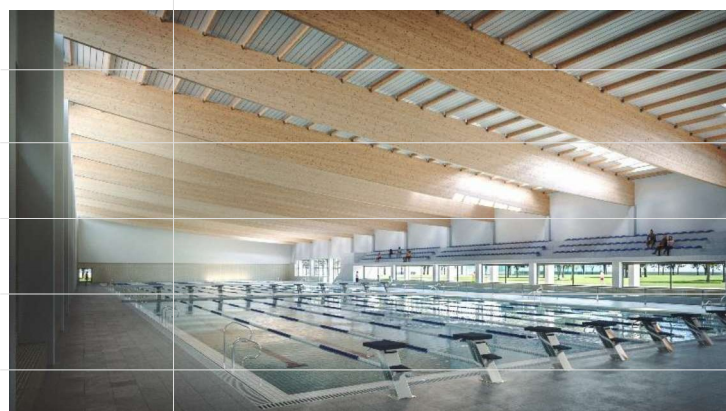


**CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE,
COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN NUOVO
CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE NEL
COMUNE DI REGGIO EMILIA.**



BOZZA DI CONVENZIONE

CONCORRENTE

MANDANTARIA: SIDECU, S.A.

MANDANTE: CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Via Enrique Mariñas Romero (Periodista), nº 36, 1º,
15009, A Coruña (Spagna).

Telefono: +34 640 14 71 95

E-mail: notificaciones@sidecu.es

#

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Provincia di Reggio Emilia

* * * *

Convenzione fra il Comune di Reggio Emilia e SUPERA REGGIO Srl, per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale in Reggio Emilia, Viale Olimpia, con relativa gestione funzionale ed economica.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in una delle sale del Palazzo Comunale, posto in Piazza Prampolini al civico numero 1 innanzi a meNotaio

sono comparsi

per una parte - **il COMUNE di REGGIO EMILIA**, con sede in Reggio Emilia (RE), Piazza Prampolini n. 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00145920351, rappresentato da arch. Andrea ILLARI, nato a Parma(PR) il giorno 10 marzo 1961, domiciliato presso la sede del Comune, nella qualità di Dirigente dell'Area Rigenerazione Urbana ed Infrastrutture sostenibili in esecuzione del provvedimento di nomina da parte del Sindaco, PG 2025/57479 del 28 febbraio 2025, di seguito per brevità denominato anche Comune o Concedente;

e per l'altra parte – SUPERA REGGIO Srl, con sede in Milano, P.le

Luigi Cadorna n. 10, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano Monza Brianza Lodi n. 14407370965, di seguito per brevità anche Società o Concessionario, rappresentata da Pablo Manuel Vidan Estevez, nato a Lugo (Spagna, il giorno 19 settembre 1977) e domiciliato presso la sede della Società in qualità di Procuratore speciale.

Tale Società, compare nel presente atto in qualità di Società di progetto costituita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 184 del d.Lgs 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i., con atto notarile a Rogito dott. Elena Caprotti, Notaio in Agrate Brianza, in data 23 ottobre 2025, Repertorio n. 20982, Raccolta n. 11472, registrato all'Ufficio di Registro di Monza Brianza, in data 28 ottobre 2025, al numero 41370, tra:

- (i) SIDECU S.A., con sede in Coruña, Calle Enrique Marinas Romero 36 1 (Spagna) e Sede Secondaria in Italia, Piazzale Luigi Cadorna 10, Milano, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano Monza Brianza Lodi n. 11613570966 e
- (ii) CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A., con sede in Pontevedra, Calle Rosalia de Castro (SPAGNA) e Sede Secondaria in Italia in Via Leone XIII n. 14, Milano, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano Monza Brianza n. 2491580960

Detti componenti della cui identità personale io sono certo,

Premesso quanto segue

a) SIDECU S.A., con sede legale in A Coruña (Spagna), via Enrique Mariñas (Periodista) n. 36, Torre de Cristal, 1a Planta, e sede secondaria in Milano, Piazzale L. Cadorna 10, Codice Fiscale e Partita IVA n. 11613570966, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 15, d.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (di seguito, per brevità, anche Codice), ha presentato al Comune di Reggio Emilia una proposta relativa all'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale, in Reggio Emilia, Viale Olimpia, con relativa gestione funzionale ed economica.

b) In particolare, in data , fatta espressamente salva e riservata la facoltà di costituire in caso di aggiudicazione una Società di progetto ai sensi dell'art. 184 del Codice, ha presentato al Comune di Reggio Emilia i documenti costituenti la suddetta proposta di seguito elencati:

1. un progetto di fattibilità;
2. una bozza di convenzione;
3. un piano economico finanziario asseverato da soggetto a tal fine abilitato, comprendente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile;
4. la specificazione delle caratteristiche del servizio e

della gestione.

La proposta, inoltre, era corredata da:

5. autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui all'art. 183, comma 17, del Codice;
6. cauzione di cui all'art. 93 del Codice;
7. impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui all'art. 183, comma 9, terzo periodo, del Codice.

c) La suddetta proposta è stata valutata ed è stata dichiarata fattibile oltre che di pubblico interesse, secondo quanto previsto dal 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.

d) Previa definizione degli elementi necessari per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il Comune di Reggio Emilia ha indetto la gara di cui all'art. 183, comma 15, più volte citato, alla quale è stato invitato anche il promotore.

e) Con provvedimento dirigenziale del Servizio Ambiente, Energia e Sostenibilità RUAD 1070 del 16/06/2023 è stata esperita la procedura di gara di cui alla lettera d) che precede e previa approvazione del progetto definitivo presentato in sede di gara, è stata aggiudicata la concessione per la progettazione e l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale in Reggio Emilia, Viale Olimpia, con relativa gestione funzionale ed economica con provvedimento dirigenziale del Servizio Appalti e

Contratti RUAD 1605 del 19/09/2024.

f) L'aggiudicazione di cui sopra ha tenuto conto, tra l'altro, dei presupposti e delle condizioni che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione, come riportato nel documento Piano Economico Finanziario allegato sub lettera "A".

g) Viste anche le disposizioni di cui all'art. 165 del Codice, i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono quelli descritti nel citato Piano Economico Finanziario allegato sub A e specificati all'art. 8 della presente Convenzione.

h) 2491580960 Nelle more della sottoscrizione della presente Convenzione, a fronte dell'insediamento della nuova Amministrazione Comunale e dell'evoluzione dell'indirizzo strategico del Consiglio Comunale secondo nuove linee programmatiche, sulla base della Deliberazione della Giunta del Comune di Reggio Emilia n. 18, assunta in data 31.1.2025, è stato chiesto al Responsabile Unico del Progetto di verificare e predisporre soluzioni progettuali alternative da concertare con l'aggiudicatario, mediante il Coinvolgimento di un Collegio Consultivo Tecnico (CCT) per valutarne la sostenibilità giuridica e tecnica.

i) In particolare, è stata espressa la necessità di valutare una modifica al progetto che prenda in considerazione una più generale rigenerazione urbana del quartiere Mirabello all'interno del quale è da collocare il nuovo Centro sportivo polifunzionale, modifica

come di seguito sintetizzata:

- riposizionamento dell'edificio, dell'area esterna pertinenziale e delle dotazioni relative ai parcheggi in una nuova area di proprietà comunale adiacente a quella prevista dal progetto definitivo approvato, censita al foglio 156 mappale 283 e 279 del NCT;
- eliminazione della bretella stradale di collegamento tra via del Partigiano e via Melato;
- sostituzione della suddetta bretella con la realizzazione di un nuovo sistema della viabilità che permetta il mantenimento del collegamento della viabilità carrabile e ciclo pedonale tra via del Partigiano e via Melato, attraverso via Olimpia;
- realizzazione di un sistema ciclopedonale ed ecologico tra l'area dove si è proposta la nuova ubicazione del Centro sportivo polifunzionale e l'adiacente area pubblica già occupata da piscine e campo di atletica.

l) Tra il Comune e l'aggiudicatario, pertanto, sono state avviate interlocuzioni finalizzate a rimettere la suddetta valutazione, sotto un profilo tecnico e sotto un profilo giuridico, ad un Collegio Consultivo Tecnico che, pertanto, è stato costituito ai sensi dell'art. 218, d.Lgs. n. 36/2023, con determinazione R.U.A.D. n. 1102 assunta dal RUP in data 23.6.2025.

m) A seguito dell'insediamento del predetto Collegio Consultivo Tecnico, come da verbale in data 9.7.2025, il RUP ha provveduto a sottoporre ad esso alcuni quesiti con nota in data 22.7.2025 alla quale si rinvia per ogni relativo dettaglio, rinviandosi altresì agli

allegati alla stessa nota e, in particolare, allo Studio di Fattibilità che identifica la nuova collocazione del Centro sportivo polifunzionale.

n) Il CCT come sopra nominato ed insediato, con nota in data 06 ottobre 2025, ha espresso il proprio parere favorevole alla modifica progettuale e, conseguentemente, alla modifica contrattuale.

o) Il Comune ha preso atto del suddetto parere del CCT con delibera di Giunta Comunale n. del

p) Conseguentemente, prima della relativa sottoscrizione e sulla base delle indicazioni espresse dal CCT con il parere di cui sopra contenente le ipotesi di variazione delle clausole interessate, le Parti hanno introdotto nella presente Convenzione, la cui bozza è stata approvata da parte dell'Amministrazione Comunale in ambito di seduta di Giunta Comunale n. del, le integrazioni e le modifiche necessarie al recepimento della modifica progettuale suindicata, impegnandosi reciprocamente allo sviluppo del progetto del Centro sportivo polifunzionale perché sia collocato nell'area censita al foglio 156 mappale 283 e 279 del NCT, con ogni correlato adeguamento, come da Studio di Fattibilità allegato alla nota del RUP in data 22.7.2025, menzionata alla precedente lett. m).

Tutto quanto premesso convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Premesse ed allegati.

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 - Oggetto della Convenzione - Società di Progetto.

2.1 Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto e disciplina la concessione in via esclusiva, da parte del Concedente a favore del Concessionario, inerente la progettazione ed esecuzione dei lavori finalizzati alla realizzazione di un nuovo Centro Sportivo Polifunzionale in Reggio Emilia, Viale Olimpia, con gestione funzionale ed economica del medesimo Centro Sportivo Polifunzionale (in seguito, per brevità, denominato Centro Sportivo), il tutto in conformità con i documenti richiamati dalla presente Convenzione e/o ad essa allegati e nella piena osservanza degli obblighi dedotti nella Convenzione medesima.

Fermo restando che gli interventi da realizzare sono quelli precisamente descritti negli elaborati grafici e discorsivi costituenti la proposta di cui in premesse e l'offerta economicamente più vantaggiosa presentata nella procedura di gara di cui alla lett. d) delle medesime premesse nonché negli altri pertinenti elaborati richiamati nella presente Convenzione, avuto particolare riguardo allo Studio di fattibilità di variante richiamato alla lettera m) delle premesse, e salvi rimanendo gli ulteriori elementi progettuali contenuti nei livelli di progettazione ancora da elaborare, gli interventi stessi, in termini descrittivi, attengono a quanto segue:

- vasca olimpionica di 50 mt con pontile mobile, 8 corsie,

- tribuna 450 posti;
- vasca 25 mt per corsistica e attività di ginnastica in acqua;
 - zona Spa con vasca idromassaggio, sauna e bagno turco;
 - sale corsi per attività di fitness;
 - sala attrezzi e macchine cardiofitness;
 - spogliatoi;
 - area esterna con vasca estiva 25 mt 6 corsie, vasca bimbi e spazi per attività polivalenti: 2 campi beach volley, 1 campo calcio 7, circuito per corsa/walking, rettilineo corsa per accelerazioni, zona calistenic e area gioco bimbi, salvo varianti concordate tra le parti;
 - 4 campi padel coperti;
 - area destinata a parcheggio privato.

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 definitivo approvato con provvedimento dirigenziale del Servizio Ambiente, Energia e Sostenibilità, RUAD 1070 del 16/06/2023, lo studio di fattibilità di variante allegato alla nota del RUP in data 22/07/2025 richiamato alla lettera m) delle premesse approvato con delibera di GC n. del ed il progetto esecutivo ancora da redigersi,

documenti tutti che si intendono facenti parte integrante della presente Convenzione, anche se non materialmente allegati ad essa.

2.2 Società di Progetto

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.

Il capitale sociale della società di progetto deve essere garantito per un ammontare pari a € 100.000,00 (euro centomila/00), quantomeno fino al collaudo delle opere dedotte nella presente Convenzione, potendo essere ridotto fino al minimo stabilito ai sensi di legge per il tipo di società prescelta successivamente all'emissione del certificato del collaudo provvisorio. Rimane ferma la facoltà che tale capitale sociale non sia integralmente versato e/o sia in parte costituito mediante finanziamento soci in conto capitale.

Si rinvia alle disposizioni di legge per quanto non prescritto nel presente articolo, restando inteso che:

a) la società di progetto 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 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;

d) qualsiasi 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 potranno fare ingresso in qualsiasi momento società appositamente costituite tra gli operatori economici raggruppati in fase di aggiudicazione ovvero società collegate all'aggiudicatario, incluse società controllate.

Articolo 3 - Durata della Concessione.

La durata della Concessione decorre dalla sottoscrizione della presente Convenzione ed avrà scadenza 42 (quarantadue) anni dopo. Alla scadenza della Concessione, il Concessionario riconsegnerà al Concedente i beni e le opere in buono stato di efficienza e conservazione, salvo il normale deterioramento derivante dal corretto utilizzo e fermo restando quanto di seguito pattuito in merito alla riconsegna.

Articolo 4 - Obbligazioni, facoltà e responsabilità del Concessionario.

4.1. Principali Obbligazioni e facoltà del

Concessionario. In particolare compete al

Concessionario:

(a) la progettazione esecutiva, architettonica, strutturale ed impiantistica e l'esecuzione dei lavori in conformità alle normative vigenti;

(b) la realizzazione delle opere sommariamente descritte al precedente art. 2.1 nonché delle opere pertinenziali e complementari e tra queste quanto riportato nello studio di fattibilità in variante di cui alla lettera m) delle premesse ed in particolare, tra l'altro, le opere di viabilità come indicate nel parere del CCT richiamato nelle premesse della presente Convenzione;

(c) la gestione del Centro Sportivo, in conformità alla normativa vigente nonché alla presente Convenzione e relativi allegati;

(d) la messa a disposizione all'organo di collaudo degli operai e mezzi d'opera necessari per le operazioni di collaudo;

(e) l'ottenimento di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta avuto riguardo all'esercizio ed all'utilizzazione delle opere eseguite;

(f) 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;

(g) la manutenzione ordinaria e straordinaria del Centro Sportivo nel suo complesso per tutta la durata della presente convenzione;

(h) garantire, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta del Concedente, adeguate informazioni relative all'andamento della gestione dei lavori e dei servizi e dei dati utilizzati per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4.4, lett. e), delle Linee Guida n. 9 approvate dall'ANAC, fermo restando che, in ogni caso, entro il 31 ottobre di ogni anno, a partire dal secondo anno di durata della concessione, il Concessionario dovrà fornire al Concedente una relazione relativa all'andamento della gestione che evidenzia, tra le altre cose, il numero degli utenti iscritti avuto riguardo al precedente anno sportivo, nonché un report sullo stato di manutenzione generale del Centro Sportivo, restando inteso che il Concedente potrà applicare una penale pari ad € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini sopra indicati;

(i) la riconsegna di tutte le strutture, al termine del periodo di concessione.

E' 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;

-affittare anche gli spazi - ovvero affittare le relative aziende - dedicati alle attività commerciali e, pertanto, a bar, ristoranti, uffici, guardaroba, pubblici esercizi, piccoli esercizi commerciali, nonché dedicati ad attività sportive e ricreative e ad ogni altra

attività atta al miglior funzionamento e utilizzo del Centro Sportivo, spazi che il Concessionario provvederà ad allestire con arredi, attrezzature,

impianti e quant'altro necessario a propria cura e spese, ove non già presenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione;

- affidare in subappalto, a terzi che il Concessionario si impegna a indicare preventivamente al Concedente e nel rispetto della normativa vigente in materia, lavori e/o servizi o parti di opere e/o di servizi oggetto della presente Convenzione, avuto riguardo anche ai servizi sportivi e/o ricreativi e/o terapeutici dedotti nella presente Convenzione e nei relativi allegati;

- comunque affidare a terzi, conformemente alla normativa vigente, ogni attività complementare e/o accessoria quale, a mero titolo esemplificativo, l'attività di custodia, sorveglianza, manutenzione, pulizia, conduzione e gestione tecnologica degli impianti ecc.;

- gestire gli spazi pubblicitari nel rispetto della disciplina vigente in materia, con facoltà di affidare l'esercizio della pubblicità a terzi.

4.2. Responsabilità del Concessionario.

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 costruzione sia durante la fase di gestione.

Articolo 5 - Obbligazioni del Concedente.

5.1. Principali obbligazioni del Concedente

Il Concedente si impegna a:

(a) effettuare le operazioni di consegna dei lavori, nel rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma che si allega sotto la lettera "B", mettendo a disposizione del Concessionario le aree e gli spazi necessari alla realizzazione dei medesimi lavori ed indicati negli elaborati progettuali, libere da persone e cose ed immediatamente fruibili;

(b) compiere nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma allegato sotto la lettera B), 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 dalla vigenti leggi;

(c) 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 e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta del Concessionario;

(d) richiedere e/o ammettere le concessioni edilizie in deroga e/o varianti agli strumenti urbanistici vigenti che possano risultare necessarie, attivandosi nel più breve tempo possibile e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta scritta del Concessionario;

(e) concedere in uso e consentire al Concessionario lo sfruttamento delle aree interessate dalla Concessione nel rispetto dei tempi di cui al Cronoprogramma più volte citato, consentendo la gestione funzionale e lo sfruttamento economico del Centro Sportivo come pattuito con la presente Convenzione e relativi allegati;

(f) provvedere a supportare il Concessionario nelle procedure per l'ottenimento di incentivazione per la produzione di energia termica e, in generale, per interventi di efficienza energetica se del caso assumendo gli adempimenti e/o gli atti e/o i provvedimenti amministrativi che risultassero necessari a tale scopo o che fossero di competenza del Concedente eventualmente anche se ed in quanto proprietario, in modo da permettere al Concessionario stesso l'effettuazione di servizi e di interventi integrati volti alla riqualificazione e al miglioramento del sistema energetico del

Centro Sportivo nonché funzionali alla predetta incentivazione;

(g) provvedere alla costituzione del diritto di superficie sull'area interessata dalla Concessione ed ove insisterà il Centro Sportivo, secondo quanto previsto al successivo art. 13.2.

Il Concedente, inoltre, garantisce che:

a) le aree ove occorre effettuare i lavori dedotti nella presente Convenzione sono agibili, immediatamente fruibili dal Concessionario e non gravate da oneri ambientali o da qualsiasi inconveniente da cui possa derivare una violazione alla normativa ambientale di cui al d.Lgs. n. 152 del 2006 e relativi provvedimenti attuativi. Conseguentemente, il Concedente si impegna a tenere indenne e a manlevare il Concessionario da pretese di terzi dirette a contestare a vario titolo situazioni di illecito ambientale relative alle suddette aree, imputabili al Concedente stesso.

Il Concedente garantisce altresì che le aree di cui sopra non sono interessate da vincolo archeologico né vi sono ragioni per ritenerle di interesse archeologico di cui all'articolo 25 del Codice.

5.2. Obblighi di informazione

Il Concedente si impegna a trasmettere prontamente al Concessionario le seguenti informazioni e documenti, nel più breve tempo possibile e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla relativa acquisizione o adozione:

(a) ogni provvedimento del Concedente in relazione all'utilizzo delle aree limitrofe a quelle nelle quali deve espletarsi la Concessione

oggetto della presente Convenzione pur sempre in proprietà del Comune di Reggio Emilia;

(b) l'insorgere di eventuali motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca della Concessione;

(c) la comunicazione di risoluzione o di revoca per motivi di pubblico interesse ai sensi di quanto *infra* stabilito;

(d) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere un effetto pregiudizievole sulla progettazione, sulla realizzazione dei lavori, sulla gestione ovvero sulla capacità del Concedente di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione.

5.3. Garanzie a favore dei soggetti Finanziatori

Il Concedente si impegna a prendere atto e accettare incondizionatamente ed irrevocabilmente la cessione, a favore dei soggetti finanziatori dell'investimento necessario per l'espletamento della Concessione dedotta nella presente Convenzione, dei crediti che devono o che possano venire a maturazione in virtù del rapporto di Concessione ed in capo al Concessionario.

Il Concedente si impegna a cooperare con il Concessionario e con i predetti soggetti finanziatori per tutte le attività necessarie alla definizione e alla erogazione dei finanziamenti assunti dal Concessionario. Il Concedente si impegna a concordare con il Concessionario, nei limiti consentiti dalla normativa vigente, le eventuali modifiche alla presente Convenzione necessarie per tutelare le ragioni di credito dei suddetti soggetti finanziatori, tali

comunque da non alterare i termini sostanziali della Concessione, né le garanzie a favore del Concedente.

Salvo quanto espressamente previsto dalla presente Convenzione e, salvi i casi di riequilibrio economico-finanziario come *infra* disciplinati, il Concedente non sarà tenuto ad accettare modifiche che comportino maggiori oneri finanziari, ovvero l'assunzione di ulteriori impegni o limitazioni delle garanzie prestate dal Concessionario, rispetto a quanto previsto dalla presente Convenzione.

5.4. Responsabilità del Concedente

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. 5 comporti una lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio nei termini anch'essi *infra* pattuiti.

Articolo 6 - Fase di Progettazione e Costruzione.

6.1 Consensi e pianificazione

Il Concessionario partecipa alla conferenza di servizi finalizzata

all'esame e all'approvazione dei progetti di sua competenza senza diritto di voto.

Il Concessionario si impegna ad attivarsi, secondo i casi in proprio o in nome e per conto del Concedente, per ottenere dalle competenti Amministrazioni entro i tempi previsti dal Cronoprogramma allegato e riflessi nel Piano Economico-Finanziario anch'esso allegato alla presente Convenzione le autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta e quant'altro necessario per la corretta esecuzione dei lavori e dei servizi dedotti nella presente Convenzione, fermo restando l'impegno di collaborazione del Concedente ai sensi del precedente art. 5.

Per l'ottenimento dei provvedimenti citati al precedente comma, il Concessionario si impegna ad agire con la massima diligenza e sarà esonerato da responsabilità per ritardi ove dimostri di aver correttamente e tempestivamente interpellato gli Organi Pubblici competenti e dato corso agli oneri, adempimenti e condizioni di volta in volta previsti per l'ottenimento e la conservazione di efficacia dei detti provvedimenti, ovvero in caso di fatto del Concedente.

L'ottenimento di eventuali concessioni edilizie in deroga o varianti agli strumenti urbanistici è a carico del Concedente, ai sensi della lettera d) del precedente art. 5.1, fermo restando l'obbligo del Concessionario di prestare ogni assistenza e collaborazione fattiva ragionevolmente necessaria.

6.2. Cronoprogramma e progettazione

Entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Concessionario dovrà sottoporre al Concedente il progetto esecutivo relativo ai lavori sinteticamente descritti al precedente art. 2.1 restando inteso che il progetto esecutivo dovrà essere sviluppato prevedendo la collocazione del Centro Sportivo così come indicato nello Studio di fattibilità in variante allegato alla nota del RUP in data 22/07/2025 menzionato alla lettera m) delle premesse. Contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo relativo ai suddetti lavori, se del caso, il Concessionario sottoporrà al Concedente il Cronoprogramma allegato alla Convenzione, aggiornato quanto ai termini intermedi.

Il Cronoprogramma ed il progetto esecutivo dovranno essere approvati dal Concedente entro 180 (centottanta) giorni dalla data di consegna al Concedente stesso, previo eventuale rilascio dei pareri delle Autorità competenti (es. Vigili del Fuoco, Azienda Sanitaria Locale ecc.) e previa eventuale verifica o validazione, restando inteso che, all'esito dell'approvazione del Concedente, il Cronoprogramma, ove modificato, sarà sostituito all'allegato B della presente Convenzione.

Quanto alla validazione del progetto esecutivo, si precisa che la stessa sarà effettuata dal RUP, su verifica condotta da soggetto terzo selezionato dal Concedente ed il cui compenso sarà sostenuto dal Concessionario fino alla concorrenza della spesa da prevedere nel quadro economico del progetto esecutivo.

Il Concessionario sarà tenuto a rispettare il Cronoprogramma

approvato e via via aggiornato, fermo restando che l'eventuale ritardo rispetto alle scadenze in esso indicate, ove imputabile al Concessionario stesso, determinerà l'applicazione della penale di cui al successivo art. 6.6, salvi i casi in cui il ritardo e la conseguente modifica del Cronoprogramma siano imputabili a forza maggiore o fatto del Concedente o, comunque, a causa non imputabile al Concessionario.

La progettazione esecutiva dovrà essere predisposta nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia alla data della presente Convenzione.

Qualora il Cronoprogramma e/o la progettazione siano modificati per fatto del Concedente o accordo tra Concedente e Concessionario e tali modifiche non consentano al Concessionario di rispettare i termini stabiliti per il completamento dei lavori, il Concessionario avrà diritto a una corrispondente proroga e, in caso di lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, al riequilibrio di cui al successivo art. 8.

6.3. Esecuzione dei Lavori

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità alle prescrizioni degli elaborati tecnici, grafici e prestazionali di cui constano gli elaborati progettuali approvati dal Concedente, nonché nel rispetto di ogni normativa applicabile.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto dei tempi stabiliti nel predetto Cronoprogramma e, in ogni caso, dovranno essere ultimati entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data del

verbale di inizio dei medesimi lavori che dovrà avere luogo entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'approvazione del Progetto Esecutivo.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sarà accertata con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

Resta inteso che dalla data di ultimazione dei lavori decorrerà il termine per il collaudo di cui all'art. 102 del Codice.

6.4. Lavori supplementari e Varianti

Al Concessionario possono essere affidati in via diretta i lavori supplementari non figuranti nell'originario progetto comunque integrato con lo studio di fattibilità in variante di cui alla lettera m) delle premesse, nei casi, nei modi ed alle condizioni di cui all'art. 175 del Codice.

Ove il Concessionario sia in grado di reperire le risorse finanziarie per la realizzazione dei lavori supplementari, ovvero il Concedente accetti di sopportarne i costi, il Concessionario, entro il termine concordato tra le Parti, provvederà a comunicare la stima dei tempi di realizzazione e dei costi di detti lavori, computati questi ultimi sulla base dei medesimi criteri adottati per la determinazione del costo dei lavori originari.

Ove l'affidamento di lavori supplementari dia luogo a lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario originario il Concessionario avrà diritto al riequilibrio ai sensi del successivo art. 8.

Il Concessionario sarà tenuto ad adeguarsi alle varianti in corso d'opera richieste dal Concedente sia durante la fase di progettazione

e di costruzione sia durante la fase di gestione, 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 ai progetti esecutivi approvati dal Concedente.

Fatto salvo il caso in cui le varianti siano dovute ad errori od omissioni di progettazione, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio ai sensi del successivo art. 8 nell'ipotesi in cui le varianti diano luogo a lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario originario.

Resta inteso tra le parti che il Concessionario provvederà a realizzare i lavori supplementari sommariamente individuati nello studio di fattibilità in variante allegato alla nota del RUP in data 22/07/2025 e richiamato alla lettera m) delle premesse e che saranno meglio identificati nel progetto esecutivo da redigere ai sensi del precedente art. 6.2.

6.5 Coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione e durante la realizzazione dell'opera, Direzione lavori - prove e collaudi

La nomina e l'adempimento dell'incarico di responsabile dei lavori **nonché** delle funzioni di direzione dei lavori e di coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione e durante la realizzazione dell'opera, con i relativi oneri, competono al Concessionario, fermo restando che lo stesso Concessionario dovrà attenersi alla prescrizione di cui all'art. 31, c. 13, del Codice che vieta l'attribuzione dei compiti di responsabile dei lavori

e di direttore dei lavori a soggetti ad esso collegati.

Pertanto, il Concessionario provvederà a nominare, dandone preventiva comunicazione al Concedente, il responsabile dei lavori, il direttore dei lavori ed il coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione e durante la realizzazione dell'opera affidando tali incarichi a soggetti terzi.

Rimane ferma la facoltà del Concedente di esercitare, attraverso gli organi preposti, ogni verifica e controllo in merito alla regolare esecuzione dei lavori, anche mediante accessi al cantiere che potranno essere effettuati in qualsiasi momento e senza preavviso da personale qualificato, essendo comunque fatte salve le operazioni di collaudo in corso d'opera in ragione di quanto previsto dall'art. 215, c. 4, del d.P.R. n. 207 del 2010 e s.m.i..

Il Concedente nomina il collaudatore (statico e tecnico-amministrativo) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del Codice e dall'art. 216 del d.P.R. n. 207 del 2010 e s.m.i., fermo restando che i relativi oneri saranno assunti dal Concessionario nei limiti di seguito indicati.

Il Concessionario comunicherà per iscritto al collaudatore nominato ed al Responsabile del Procedimento le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo.

I collaudi saranno effettuati nel rispetto delle procedure di Legge, avuto particolare riguardo agli artt. 215 e segg. del citato d.P.R. n. 207 del 2010 e s.m.i..

Durante l'espletamento di ogni accertamento, verifica o collaudo, il Concessionario si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 229 del d.P.R. n. 207 del 2010 e s.m.i., ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 2 (due) anni dalla data della relativa emissione.

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 ai sensi del successivo art. 8.

Rimane inteso che le operazioni di collaudo, in corso d'opera e finale, saranno svolte, conformemente a quanto sopra pattuito.

Rimane inteso, altresì, che il Concessionario si farà carico degli onorari dei tecnici designati dal Concedente, con oneri a carico del Concessionario, entro i limiti dei corrispondenti valori di cui al quadro economico di progetto.

6.6. Ritardi - Penali

Il Concessionario sarà tenuto a rispettare il Cronoprogramma allegato alla presente Convenzione, così come successivamente aggiornato secondo quanto sopra pattuito, e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica del Cronoprogramma siano dovuti ad eventi non

imputabili al Concessionario stesso.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei termini finali indicati al precedente art. 6.3. per l'esecuzione dei lavori, ovvero dei termini finali indicati al precedente art. 6.2. per la progettazione e sempre che tale ritardo comporti un corrispondente ritardo sull'esecuzione dei lavori, per ogni giorno di ritardo verrà applicata al Concessionario una penale pari allo 0,5 per mille dell'importo presunto dei lavori risultante dal Piano economico-finanziario allegato e ciò fino ad un massimo complessivo del 10% del valore totale delle opere affidate in concessione.

Ove il ritardo sia dovuto a (i) causa di forza maggiore, (ii) modifiche legislative che rendano necessarie varianti progettuali o varianti in corso d'opera, (iii) fatto del Concedente, (iv) mancato rilascio o ritardo nell'ottenimento dei provvedimenti di cui al precedente art. 6.1. che non sia imputabile al Concessionario, (v) varianti progettuali o varianti in corso d'opera approvate dal Concedente, non si procederà all'applicazione della penale di cui sopra ed il Concessionario avrà diritto a una proroga dei termini di entità pari al ritardo nei lavori conseguenti al detto evento o circostanza e, in caso di lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, al riequilibrio ai sensi del successivo art. 8.

Articolo 7 - Fase di Gestione.

7.1. Obbligazioni generali

La gestione del Centro Sportivo potrà avere inizio dopo l'approvazione del collaudo provvisorio delle opere affidate in

concessione o, anche antecedentemente, previa l'acquisizione da parte del Concessionario di ogni atto di assenso e di verifica occorrente per la relativa utilizzazione.

L'avvio della gestione del Centro Sportivo risulterà da apposito verbale attestante la consegna del servizio e tale gestione avrà luogo per tutta la durata della Concessione come pattuita al precedente art. 3.

Il Concessionario deve garantire l'accesso e la fruizione del Centro Sportivo nonché degli spazi complementari a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione. Il Concessionario deve garantire, altresì, l'accesso e la fruizione del Centro Sportivo, mediante affitto di spazi acqua, a favore delle associazioni e società sportive con sede nel territorio del Comune di Reggio Emilia, compatibilmente con la programmazione delle attività del Concessionario e secondo quanto previsto negli allegati alla presente Convenzione, e ciò per lo svolgimento solo ed esclusivamente di attività sportiva natatoria agonistica, essendo in ogni caso esclusa l'attività didattica e/o di insegnamento del nuoto e/o ludica, in qualsiasi forma organizzata ed a qualsiasi livello, di esclusiva competenza del Concessionario, il quale potrà inibire l'utilizzo degli spazi sportivi in caso di violazione di tale divieto.

La gestione è affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario, che si impegna a svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

Il Concessionario articola l'offerta delle attività da svolgersi presso il Centro Sportivo nel rispetto del documento denominato "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" che, ferme restando le successive varianti migliorative formulate nella procedura di gara di cui alla lett. d) delle premesse, è stato presentato in sede di proposta come richiamata nelle medesime premesse e che si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "C".

Tale documento 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 del servizio di gestione.

7.2. Modalità di gestione

Il servizio di gestione del Centro Sportivo, come già puntualmente descritto nell'allegata "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" alla quale le Parti rinviano, prevede di massima, l'organizzazione delle attività di seguito indicate a titolo esemplificativo:

- scuola nuoto;
- ginnastica in acqua, fitness acquatico e attività ludico-motorie in generale;
- nuoto libero;
- preagonistica e agonistica nonché agonistica amatoriale

per adulti;

- calcio (con scuola calcio), calcetto, tennis, paddle tennis e, in generale, tutte le altre discipline sportive compatibili con le strutture affidate in concessione;
- fitness (con anche attività corsuale proposta al pubblico);
- ulteriori attività quali “camp” estivi con finalità ludico motorie e/o di specializzazione nelle varie discipline sportive;
- attività terapeutiche;
- attività ludiche, ricreative e del tempo libero;
- attività per le scuole;
- attività motorie dedicate alla terza età;
- attività rivolte ai disabili.

Il Concessionario, inoltre, nell'espletamento del servizio di gestione del Centro Sportivo, 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 Sportivo 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 ed ove previsto, il servizio di somministrazione di alimenti e bevande, il servizio di vendita di materiale sportivo oltre

che il servizio di accoglienza e reception.

Il Concessionario si riserva la facoltà di modificare, previo l'assenso del Concedente, le modalità del servizio di gestione 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.

Nell'espletamento del servizio di gestione del Centro Sportivo, 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 la pubblicizzazione delle attività in essi espletate;
- b. curare l'organizzazione tecnico-didattica e la gestione dei corsi sulla base della predetta programmazione;
- c. garantire il massimo utilizzo e la massima fruibilità del Centro Sportivo, conformemente ai criteri propri dell'uso pubblico;
- d. nominare direttori tecnici qualificati quali responsabili del Centro Sportivo;
- e. curare la direzione amministrativa, tecnica e organizzativa del servizio di gestione e delle attività organizzate nell'ambito del Centro Sportivo;
- f. curare la custodia e guardiania del Centro Sportivo;

- g. curare la conduzione e la gestione tecnologica degli impianti al fine di garantire un corretto trattamento delle acque delle vasche natatorie e ludiche;
- h. curare la pulizia e la sanificazione di tutti i locali del Centro Sportivo;
- i. acquistare il materiale per le pulizie ed ogni materiale di consumo, comprese tutte le materie prime, le attrezzature e gli arredi ove non già presenti, necessari per il servizio di gestione del Centro Sportivo;
- j. curare la manutenzione e la pulizia delle aree verdi incluse nelle aree consegnate nell'ambito della concessione;
- k. curare l'assistenza ai bagnanti ai sensi di Legge, presso il Centro Sportivo;
- l. espletare ogni ulteriore attività, anche commerciale, per il perseguimento di una gestione funzionale ed economica del Centro Sportivo.

Il Concessionario dovrà garantire il calendario e l'orario minimo di apertura del Centro Sportivo come meglio precisato negli allegati Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione e/o nel Piano Economico finanziario anch'esso allegato.

Il servizio di gestione del Centro Sportivo 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.

7.3 - Tariffe

Le tariffe iniziali da applicare per i servizi erogati dal Concessionario sono quelle specificate nell'allegata Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione e/o nel Piano Economico finanziario anch'esso allegato, salva ogni variazione delle stesse che potrà essere concordata anche allo scopo della conservazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario dell'iniziativa. Le tariffe non previste nei citati documenti allegati alla presente Convenzione potranno essere liberamente stabilite dal Concessionario.

Rimane inteso, in ogni caso, che tutte le tariffe, a partire dal secondo anno successivo alla sottoscrizione della presente Convenzione, potranno essere aggiornate automaticamente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

7.4 Inadempienze - penali

Il Concedente si riserva la facoltà di accedere al Centro Sportivo, ai relativi locali e pertinenze, in qualsiasi momento a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso, per effettuare controlli periodici sulla correttezza della gestione.

Per l'ipotesi di inadempimento, da parte del Concessionario, di specifici obblighi inerenti la gestione del Centro Sportivo, come

dedotti nella presente Convenzione e/o nella “Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione” allegata, il Concedente potrà applicare penali comprese tra un importo di € 200,00 ed un importo 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 Sportivo, per quanto di competenza del Concessionario, e/o alla conformità alle norme sanitarie delle acque delle vasche;
- 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.

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza da parte del Concedente mediante raccomandata a/r ovvero mediante PEC; la contestazione dovrà perentoriamente avvenire entro 15 (quindici) giorni dal verificarsi

dell'inadempienza o dal giorno in cui il Concedente ne sia venuto a conoscenza, purché il ritardo non sia da imputare a colpa del Concessionario.

Il Concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della contestazione, mediante raccomandata a/r ovvero mediante PEC.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine per le controdeduzioni sarà assunto il provvedimento finale da parte del Concedente.

7.5. Sospensione

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.

7.6. Gestione transitoria dell'impianto natatorio denominato

"Ferretti-Ferrari", di via Melato n. 2/d

Fermo restando quanto sopra convenuto, il Concessionario si impegna a dare seguito alla gestione dell'impianto natatorio denominato "Ferretti-Ferrari", di via Melato n. 2/d, ove il relativo attuale affidamento - intervenuto mediante determinazione assunta da parte degli organi competenti - cessi antecedentemente all'avvio

della gestione del nuovo Centro Sportivo e ciò fino al collaudo di tale nuovo Centro Sportivo al fine di garantire il servizio senza soluzione di continuità. L'avvio e la cessazione del servizio di gestione transitoria dell'impianto natatorio denominato "Ferretti-Ferrari", di Via Melato n. 2/d, sarà attestato mediante verbali redatti in contraddittorio tra le Parti.

La gestione transitoria dell'impianto natatorio denominato "Ferretti-Ferrari", di via Melato n. 2/d, avrà luogo per quanto possibile in relazione alla situazione fisica dell'area su cui insiste nel corso di esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo Centro Sportivo, fino all'avvio della gestione del nuovo Centro Sportivo e compatibilmente con la eventuale demolizione della piscina da 25 metri in esso inclusa, secondo quanto previsto nel Cronoprogramma allegato sotto la lettera "B".

Nella gestione transitoria dell'impianto natatorio denominato "Ferretti-Ferrari", di via Melato n. 2/d, da attuarsi in continuità con la gestione esistente - della cui cessazione in tempo utile è responsabile il Concedente che offre ampia garanzia e manleva in relazione ad eventuali pretese e/o rivendicazioni da parte del gestore uscente - il Concessionario:

- si atterrà al medesimo piano gestionale previsto in sede di affidamento al gestore uscente che il Concessionario stesso dichiara di ben conoscere, applicando le tariffe ivi previste;
- curerà la sola manutenzione ordinaria del manufatto esistente nei limiti di quanto necessario per mantenerlo in

efficienza;

- avrà facoltà di affidare il servizio di gestione a favore di soggetti terzi secondo quanto previsto dalla presente Convenzione.

Successivamente all'avvio della gestione del nuovo Centro Sportivo, il Concedente provvederà a dismettere la gestione dell'impianto natatorio denominato "Ferretti-Ferrari", di via Melato n. 2/d, impegnandosi ad escludere che, per tutta la durata della presente Convenzione, nelle relative strutture non incluse nel perimetro dell'area interessata dalla Concessione, sia svolta attività in diretta concorrenza con quella affidata al Concessionario, al fine di escludere pregiudizi per l'equilibrio economico-finanziario della Concessione stessa.

Articolo 8 - Equilibrio Economico Finanziario e Riequilibrio.

8.1. Equilibrio Economico Finanziario

Il Concessionario riconosce di aver sviluppato il Piano Economico- Finanziario presentato in sede di gara (allegato sotto la lettera "A") sul presupposto che l'alea dell'investimento resta a proprio carico.

Tenuto anche conto delle previsioni di cui all'art. 165, comma 6, 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:

- (i) i tempi previsti per il rilascio dei permessi e delle autorizzazioni

- necessari per dare esecuzione alla presente Convenzione;
- (ii) i tempi previsti per la progettazione e l'esecuzione dei lavori dedotti nella presente Convenzione, come da Cronoprogramma allegato, e per l'avvio della gestione dei servizi affidati in concessione;
- (iii) i costi di costruzione come previsti nel Piano Economico-Finanziario sopra citato;
- (iv) l'importo dei ricavi derivanti dall'erogazione dei servizi prestati nell'ambito della Concessione;
- (v) i costi di gestione, avuto principale riguardo alle utenze ed ai costi del personale nonché agli oneri fiscali;
- (vi) i costi riconducibili agli oneri finanziari;
- (vii) 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;
- (viii) la durata della concessione come prevista all'art. 3 che precede;
- (ix) il bacino d'utenza.

8.2. Riequilibrio

Il Concessionario o il Concedente avranno diritto al riequilibrio di cui all'art. 165, comma 6, del Codice, nel caso in cui si verifichi una lesione dell'Equilibrio Economico Finanziario determinata da uno o più eventi di disequilibrio non riconducibili al Concessionario che incidano in modo significativo e rilevante sul medesimo Equilibrio. In particolare, fermo restando che la revisione del Piano Economico Finanziario è 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, 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 dei suddetti eventi, subisca una variazione superiore al 10% (dieci per cento) rispetto al suo valore iniziale e, pertanto, il T.I.R. risulti, rispettivamente, inferiore al 5,067 % o superiore al 6,193 %, a seguito di tale variazione.

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

Costituisce evento di disequilibrio ogni evento che incida in modo pregiudizievole sui presupposti e sulle condizioni di Equilibrio Economico-Finanziario avuto particolare riguardo 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 o, comunque, ogni variazione non imputabile al Concessionario che:

a) incida in senso pregiudizievole sulle condizioni e sui presupposti di Equilibrio Economico-Finanziario e/o sui termini e sulle condizioni per l'esecuzione dei lavori e dei servizi dedotti nella presente Convenzione, sulla gestione

economica o sulla funzionalità dei servizi anch'essi affidati in concessione, ovvero sui ricavi;

b) renda necessarie varianti in corso d'opera;

c) modifichi in senso pregiudizievole per il Concessionario il regime tributario applicabile ai ricavi commerciali e/o alle voci di costo e/o alle altre voci di ricavo previste nel Piano Economico Finanziario allegato;

- ogni ritardo nella realizzazione dei lavori che possa pregiudicare l'ultimazione dei lavori stessi o ritardare l'avvio della gestione, dovuto a causa non imputabile al Concessionario;

- 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;

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

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

Per Fatto del Concedente si intende:

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

- un fatto imputabile alla Pubblica Amministrazione (compreso il Concedente) che dia luogo a ritardo nel rilascio di una autorizzazione o provvedimento necessario per l'esecuzione della

presente Convenzione;

- un fatto imputabile al Concedente o, in genere, alla Pubblica Amministrazione, che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;

- un atto compiuto dal Concedente o, in genere, dalla Pubblica Amministrazione 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.

Le Parti convengono che integri possibile evento di disequilibrio anche la modifica progettuale a cui si fa riferimento alle lettere dalla i) alla p) delle premesse e l'affidamento al Concessionario dei lavori supplementari ad essa ricollegabile salvo quanto specificamente pattuito al successivo art. 8.3.

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; epidemie e contagi; 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; 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. Ogni evento o circostanza elencata alla definizione di evento di disequilibrio sopra esposta che abbia incidenza in senso favorevole, anziché pregiudizievole, e comporti miglioramento nei presupposti di Equilibrio del Piano Economico Finanziario determinerà la revisione del Piano Economico Finanziario a vantaggio del Concedente.

Ferme restando le definizioni sopra riportate, si conviene tra le Parti che, entro 60 (sessanta) giorni - o nel maggior termine ritenuto opportuno - dal verificarsi dell'evento di disequilibrio, il Concessionario procederà, di concerto con il Concedente, ad un ricalcolo del Piano Economico-Finanziario tenendo conto dell'impatto del medesimo evento che ha dato luogo alla lesione

dell'equilibrio, in modo da illustrare lo stato dell'equilibrio economico-finanziario dopo l'evento stesso.

Il Concessionario trasmetterà tempestivamente al Concedente copia del Piano Economico-Finanziario così ricalcolato e di ogni ulteriore documentazione comprovante la misura della lesione dell'equilibrio. Rimane inteso che, ove il suddetto evento determini un mutamento in senso favorevole al Concessionario, il riequilibrio dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente che, quindi, effettuerà il ricalcolo del Piano Economico-Finanziario nel termine di 60 (sessanta) giorni - o nel maggior termine ritenuto opportuno - dal verificarsi dell'evento in modo tale che si possa procedere in termini analoghi a quelli di cui sopra.

Entro i 90 (novanta) giorni successivi alla trasmissione del Piano Economico-Finanziario ricalcolato o nel maggior termine ritenuto opportuno, 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) l'anticipazione o proroga del termine di scadenza della concessione;
- b) variazioni riguardanti i lavori e/o i servizi affidati in concessione sino a ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario a livelli rilevati alla data antecedente il verificarsi della lesione dell'equilibrio. In subordine, ove non sia stato possibile raggiungere un accordo per il riequilibrio economico-finanziario

sulla base delle misure sopra indicate, le Parti potranno valutare l'adozione delle seguenti ulteriori misure, anch'esse in via alternativa o in via congiunta, anche rispetto a quelle di cui alle precedenti lett. a) e b):

c) il riconoscimento di un "prezzo" ex art. 165, c. 2, del Codice, a favore del Concessionario;

d) il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo.

In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico finanziario, le parti possono recedere dal contratto. Al Concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'articolo 176, comma 4, lettere a) e b); ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

8.3 Specifici accordi inerenti l'eventuale riequilibrio a fronte della modifica progettuale di cui alle lettere dalla i) alla p) delle premesse

Le Parti convengono che, a fronte dell'introduzione della modifica progettuale di cui alle lett. dalla i) alla p) delle premesse e, in particolare, a fronte dell'elaborazione del progetto esecutivo che contempra tale modifica e i correlati lavori supplementari come previsto ai precedenti artt. 6.2 e 6.4, nonché a fronte della predisposizione relativo computo metrico con conseguente aggiornamento del quadro economico, provvederanno, impegnandosi reciprocamente in tal senso, a verificare la sussistenza dei presupposti per procedere al Riequilibrio come

previsto al precedente art. 8.2, restando sin d'ora inteso che:

- tale verifica sarà effettuata sulla base delle procedure di cui al precedente art. 8.2 con termini decorrenti dal momento dell'approvazione del progetto esecutivo con il relativo computo metrico;

- tale verifica riguarderà gli effetti della modifica progettuale e dell'affidamento dei correlati lavori supplementari sui presupposti e sulle condizioni fondamentali dell'Equilibrio Economico Finanziario di cui al precedente art. 8.1;

- si procederà al Riequilibrio soltanto ove gli effetti della modifica progettuale e dell'affidamento dei correlati lavori supplementari determinino una variazione del T.I.R. superiore alla soglia indicata al precedente art. 8.2;

- ove risulteranno sussistere i presupposti per il Riequilibrio a fronte della modifica progettuale e dell'affidamento dei correlati lavori supplementari, in deroga alle clausole di cui al medesimo art. 8.2, sono escluse le soluzioni finalizzate allo stesso Riequilibrio contemplate alle lett. a) [il riconoscimento di un "prezzo" ex art. 165, c. 2, del Codice, a favore del Concessionario] e b) [il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo] di cui all'art. 8.2 più volte citato.

Articolo 9 - Inadempienze.

9.1. Risoluzione per inadempimento del Concessionario

Il Concedente potrà dar luogo a risoluzione della presente Convenzione previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454

c.c. comunicata per iscritto al Concessionario, con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni, qualora:

(i) il Concessionario abbia per propria colpa sospeso o interrotto i lavori dedotti nella presente Convenzione per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni consecutivi;

(ii) il Concessionario superi per propria colpa il termine per il completamento dei lavori dedotti nella presente Convenzione di un numero di giorni superiore a 120 (centoventi) giorni;

(iii) 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, essendo fatta salva la facoltà del medesimo Concedente di determinare la risoluzione della presente Convenzione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456, c.c., nel caso in cui il Concessionario sia incorso in violazioni della Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione allegata corrispondenti a penali per inadempimenti nella gestione di importo superiore a euro 5.000,00 (cinquemila) per ciascun anno, ovvero a euro 30.000,00 (trentamila), complessivamente;

(iv) il Concessionario abbia ommesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste nell'ambito della presente Convenzione;

(v) il Concessionario abbia omissis di pagare i tributi comunali una volta definitivamente accertati e divenuti esecutivi.

In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente comma, il Concedente:

(i) non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi della presente Convenzione;

(ii) non potrà dar corso alla risoluzione;

(iii) dovrà consentire al Concessionario la continuità di gestione dei servizi affidati in concessione.

Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al primo comma del presente articolo 9.1, ove il Concessionario non abbia posto rimedio alla causa di risoluzione, ed in ogni caso in cui intenda procedere con la risoluzione del rapporto per inadempimento del Concessionario, il Concedente comunicherà la propria intenzione di risolvere la presente Convenzione al Concessionario stesso ed 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.

Ove i soggetti Finanziatori non abbiano esercitato le predette facoltà nei suddetti termini, il Concedente avrà facoltà di risolvere la presente Convenzione.

Il Concedente potrà dar luogo alla decadenza dalla Concessione nel caso in cui il Concessionario versi in stato di conclamata insolvenza ovvero ne sia dichiarato il fallimento.

Fermo restando che, in caso di risoluzione della presente Convenzione ai sensi del presente art. 9.1, trova applicazione l'art. 1453 del codice civile come previsto dall'art. 176, c. 7, del Codice, oltre al pagamento dei corrispettivi maturati e non ancora versati, il Concedente dovrà prontamente corrispondere al Concessionario un'indennità pari:

(i) ai costi effettivamente sostenuti dal Concessionario (ove i lavori affidati in concessione non abbiano ancora superato la fase di collaudo), ovvero (ii) 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.

L'efficacia della risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente comma.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 108 del Codice.

9.2. Revoca e risoluzione per inadempimento del Concedente

Ove, per fatto del Concedente, abbia luogo la sospensione dei lavori per una durata superiore a 90 (novanta) giorni ovvero la sospensione della gestione per un periodo superiore a 20 (venti) 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, in tale

ultima ipotesi previa diffida ai sensi dell'art. 1454, cod. civ., assegnando a tal fine al Concedente un termine per adempiere non inferiore a 60 (sessanta) giorni, decorso il quale il Concessionario potrà dichiarare risolta la Convenzione stessa.

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 nel caso in cui la risoluzione avvenga per motivi di cui all'art. 176 del d.Lgs.

n. 50/2016 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:

- i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario, ove i lavori non abbiano ancora superato la fase di collaudo;

ovvero

- il valore delle opere realizzate oltre agli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ove i lavori abbiano superato la fase di collaudo;

ed inoltre

- 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;

- 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.

9.3 Determinazione degli importi dovuti al Concessionario in caso di revoca o risoluzione

In caso di revoca o risoluzione della presente Convenzione per inadempimento del Concedente, 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.

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.

Per gli importi oggetto di contestazione, ciascuna parte potrà ricorrere ai rimedi di cui al successivo art. 12.

Il Concedente e il Concessionario potranno concordare dilazioni, rateizzazioni o riduzioni negli importi dovuti al Concessionario per effetto della revoca o risoluzione della concessione.

9.4. Ulteriori cause di risoluzione

La presente Convenzione sarà risolta anche in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento quantomeno per il primo stralcio 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 precedente 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.

In ultimo, la presente Convenzione si intende risolta di diritto, senza necessità di ulteriori formalità, qualora venga accertata, in qualsiasi momento, la mancata sussistenza o la perdita anche successiva dei requisiti di partecipazione e qualificazione richiesti per l'esecuzione dell'appalto, attestati dall'operatore economico mediante dichiarazione sostitutiva.

Articolo 10 - Fideiussioni e Garanzie.

Ai sensi dell'art. 103, C. 1 del Codice, il Concessionario per la sottoscrizione del contratto ha costituito garanzia definitiva sotto forma di fideiussione pari al 10% (dieci per cento) dell'importo

contrattuale dei lavori, a garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla loro esecuzione. Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, c. 13, ultimo periodo, del Codice, entro e non oltre 10 giorni antecedenti la data di inizio dell'esercizio del servizio, attestata con i verbali di cui al precedente art. 7.1, il Concessionario si impegna a costituire una garanzia fideiussoria pari al 10% (dieci per cento) del costo annuo operativo di esercizio (medio) come risultante dal Piano Economico-Finanziario allegato sotto la lettera "A". La suddetta fideiussione garantisce, oltre alla corretta gestione, anche la corretta esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria per tutta la durata della concessione. Rimane inteso che la garanzia può essere fornita dal fideiussore anche per periodi di tempo inferiori alla durata della Concessione, purché la stessa garanzia sia rinnovata da parte del Concessionario - non essendo previsto uno specifico obbligo a carico del fideiussore in questo senso 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. Ogni qualvolta il Concedente si avvalga delle suddette garanzie fideiussorie, il Concessionario è tenuto a provvedere alla relativa reintegrazione entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni.

Articolo 11 - Assicurazioni.

Dovranno essere garantite dal Concessionario le coperture assicurative come di seguito indicate.

A) Polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso

terzi (c.d. "CAR - Contractor All Risks") secondo quanto previsto dall'art. 103, comma 7, del Codice, che dovrà essere fornita dall'esecutore dei lavori con validità per tutta la durata dei lavori stessi e per una somma assicurata pari all'importo dei medesimi lavori. 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 € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), la stessa polizza, in conformità all'art. 103, c. 7, del Codice, decorrerà dalla data di consegna dei lavori (di ciascuno stralcio degli stessi) e cesserà alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Rimane inteso che tale polizza dovrà includere anche i danni causati al Concedente, ai beni, ai dipendenti e consulenti del Concedente ed a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'esecuzione dei lavori affidati in concessione.

B) 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 di cui all'articolo 6.5. che precede, per un massimale non inferiore ad euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), conformemente alle previsioni di cui all'art. 24, c. 4, del Codice.

C) Polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro

per quanto attiene ai rischi della gestione, dall'avvio della medesima gestione e per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), fermo restando che eventuali franchigie e scoperti previsti dalla polizza resteranno a totale carico del Concessionario, il quale dovrà consegnare al Concedente copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità della polizza stessa.

D) Con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo verbale, una polizza indennitaria decennale secondo quanto previsto dall'art. 103, comma 8, del Codice, con limite di indennizzo non inferiore al 20% (venti per cento) del valore dell'opera realizzata così come risultante dal progetto esecutivo approvato, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, restando inteso che la polizza dovrà contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del Concedente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranzo consensi ed autorizzazioni di qualunque specie.

E) Sempre ai sensi dell'art. 103, comma 8, del Codice, polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, che dovrà essere fornita dall'esecutore dei lavori con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio e per la durata di 10 (dieci) anni, con un indennizzo pari al 5 % (cinque per

cento) del valore dell'opera realizzata così come risultante dal progetto esecutivo approvato.

Articolo 12 - Risoluzione delle controversie.

Salvi i diversi termini e le diverse procedure previsti nell'ambito della presente Convenzione, ogni contestazione o pretesa che il Concessionario intenda formulare a qualsiasi titolo dovrà essere avanzata mediante comunicazione scritta al Responsabile del Procedimento.

Entro i successivi 30 (trenta) giorni il Responsabile del Procedimento dovrà formulare al Concessionario proposta motivata di accordo bonario, ove ricorrano i presupposti e nei limiti di cui agli artt. 205 e 206 del Codice.

Ove la contestazione o pretesa sia formulata nel corso dei lavori e prima del collaudo, il Responsabile del Procedimento potrà acquisire il parere o la relazione del Direttore dei Lavori.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nell'esecuzione della presente Convenzione e per le quali non sia intervenuto l'accordo bonario di cui sopra sarà competente il foro del luogo ove si trova la sede del Concedente essendo, in ogni caso, esclusa la competenza arbitrale.

Articolo 13-Ammortamento investimenti - Diritto di superficie.

13.1 Ammortamento investimenti

L'investimento globale per realizzare le opere ed i servizi dedotti nella presente Convenzione risulta dal piano economico finanziario allegato alla medesima Convenzione.

A titolo di corrispettivo dell'investimento il Concedente riconosce al Concessionario il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente il Centro Sportivo per la durata di cui al precedente art. 3.

13.2 Diritto di superficie

Al fine di agevolare la concessione del finanziamento necessario alla realizzazione delle opere dedotte nella presente Convenzione, a fronte di specifica richiesta scritta del Concessionario, il Concedente si impegna a costituire a favore del Concessionario medesimo un diritto di superficie sull'area interessata dalla Concessione ed ove insisterà il Centro Sportivo, come meglio individuata e delimitata nella progettazione approvata e richiamata in premesse avuto particolare riguardo allo studio di fattibilità di variante allegato alla nota del RUP in data 22/07/2025 menzionata alla lettera m) delle premesse. Fermo restando che il valore di tale diritto di superficie è stato definito in Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila euro) e che, tuttavia, per lo stesso diritto non è dovuto alcun corrispettivo da parte del Concessionario anche in ragione delle disposizioni di cui all'art. 165, comma 2, del Codice, si conviene che la richiesta inerente la costituzione del diritto di superficie dovrà essere formulata dal Concessionario al Concedente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente Convenzione e l'atto notarile per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere perfezionato entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente Convenzione, **salva l'intervenuta**

validazione preventiva del progetto esecutivo.

Il Diritto di superficie, ove costituito, avrà durata fino alla scadenza della presente Convenzione, cosicché la scadenza naturale della Convenzione stessa per decorso del termine di cui al precedente art. 3 determinerà l'estinzione del Diritto di superficie.

Il Diritto di superficie si estinguerà, inoltre, in tutti i casi di scioglimento anticipato della presente Convenzione, anche per effetto delle cause di cui all'art. 9 che precede.

In tutti i casi di estinzione del diritto di superficie, da qualsiasi motivo risulti determinata, tutte le opere preesistenti e realizzate dal Concessionario rientreranno in piena proprietà del Concedente.

In particolare, all'estinzione del diritto di superficie, saranno acquisite in proprietà dal Concedente tutte le opere edili e impiantistiche preesistenti e realizzate dal Concessionario al di sopra e al di sotto del suolo.

Il Concedente autorizza fin d'ora il Concessionario a iscrivere ipoteca sul diritto di superficie di cui sopra, ove costituito, a garanzia dei mutui contratti dal Concessionario stesso per l'esecuzione delle opere affidate in concessione essendo radicalmente esclusa la possibilità di usare la medesima garanzia per altri e diversi finanziamenti che non attengano alle opere da realizzare in forza della presente Convenzione.

Nel caso di estinzione del diritto di superficie per scadenza naturale del termine, l'ipoteca si estinguerà ai sensi dell'art. 2816, comma 1, cod. civ.. In tutti i casi estinzione anticipata del diritto di superficie per cause diverse dalla scadenza del termine

(risoluzione, decadenza e revoca ecc.), l'ipoteca continuerà a gravare separatamente sul diritto di superficie, ai sensi dell'art. 2816, comma 2, cod. civ..

Tutte le spese e gli oneri fiscali e tributari connessi alla costituzione del diritto di superficie saranno integralmente a carico del concessionario.

Premesso che sino alla stipula del diritto di superficie e a partire dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, l'area oggetto del futuro diritto di superficie è assegnata in concessione con riconoscimento all'Amministrazione pro-quota del canone annuale sotto indicato da pagarsi entro la data di sottoscrizione del diritto di superficie, si conviene che il Concessionario ha facoltà di rinunciare alla costituzione del diritto di superficie di cui sopra, mediante comunicazione scritta da indirizzare al Concedente a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo PEC. Resta inteso che, nel caso di esercizio della suddetta facoltà di rinuncia alla costituzione del diritto di superficie, viste le variazioni sull'assetto del Piano Economico- Finanziario della concessione per effetto della riduzione degli oneri fiscali a vantaggio del Concessionario (IMU) e dei maggiori costi finanziari e/o per garanzie funzionali al finanziamento degli investimenti a carico del Concessionario stesso, l'equilibrio economico-finanziario verrà ripristinato per i medesimi indici originari mediante la previsione del versamento, da parte del Concessionario ed a favore del Concedente, di un importo annuo che non potrà eccedere l'ammontare massimo di € 25.000,00 (euro venticinquemila/00), oltre IVA se dovuta e oltre

l'incremento del canone offerto in gara. Ove se ne verificano le condizioni come sopra indicato, tale importo sarà versato anticipatamente e annualmente dal Concessionario con decorrenza dall'avvio della gestione attestata mediante il verbale di cui al precedente art. 7.1., con la sola eccezione del primo anno per il quale il termine per il versamento sarà contestuale alla rinuncia a chiedere la costituzione del diritto di superficie ovvero, in mancanza di questa, allo scadere dei 90gg dalla data di sottoscrizione del presente atto senza che sia stato costituito il diritto di superficie, e sarà soggetto a rivalutazione monetaria secondo l'indice ISTAT FOI senza tabacchi con decorrenza dal secondo anno di durata della Concessione.

Articolo 14 - Adempimenti al termine della Concessione.

Al fine di garantire l'efficienza del Centro Sportivo 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.

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.

Della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio.

Articolo 15 - Divieto di sub-concessione.

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.

Rimane inteso che il Concessionario avrà facoltà di affidare a terzi, previa comunicazione scritta al Concedente e purché nell'osservanza della normativa vigente in materia e delle clausole di cui alla presente Convenzione, le attività e/o prestazioni complementari e/o accessorie tra le quali:

- progettazione ed esecuzione dei lavori accessori affidati in concessione;
- prestazioni di manutenzione, custodia, vigilanza;
- manutenzione e conduzione degli impianti tecnici;
- servizi di pulizia,
- gestione punti ristoro e/o degli esercizi commerciali e/o

- installazione, conduzione e gestione di distributori automatici;
- prestazioni tecniche/specialistiche;
 - gestione degli spazi pubblicitari;
 - corsi speciali sia in acqua che in area fitness che nell'area estiva;
 - servizio di fisioterapia e affini.

Articolo 16 - Rapporti con i terzi.

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 accessori anch'essi affidati in concessione. Il Concessionario terrà il Concedente manlevato ed indenne da ogni onere relativo e connesso ad eventuali pretese di terzi.

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 nel Centro Sportivo e/o nella esecuzione dei lavori accessori, 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.

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.

Articolo 17 - Clausole Finali.

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.

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. Quanto agli oneri fiscali a carico del Concessionario, si da atto fin d'ora che, nel calcolo della tassa sui rifiuti, non saranno conteggiati gli spazi del Centro Sportivo dedicati ad attività sportive, ma soltanto gli spazi destinati ad attività commerciali (es. aree ristoro).

Articolo 18 - Tracciabilità.

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..

Allegati:

A) Piano Economico Finanziario;

B) Cronoprogramma;

C) Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;