

ALLEGATO E - SCHEMA DI CONCESSIONE - BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA ALL'INTERNO DELL'AREA DEI LAGHI CURIEL PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO ECO-ESPERIENZIALE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

II COMUNE DI CAMPOGALLIANO (di seguito denominato anche Concedente), con sede legale in _____, codice Fiscale e partita IVA n. _____, legalmente rappresentato da _____, nato a _____ il _____ (Codice Fiscale _____), in qualità di responsabile del settore Servizi al territorio,

concede in uso

al Sig./Sig.ra/Ditta (di seguito denominato/a anche Concessionario/a).....
.....
.....
.....
.....

..... La concessione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

ART.1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente bando è l'affidamento in concessione di un'area di circa 20.000 mq situata all'interno dell'area dei Laghi Curiel, identificata catastalmente quale porzione della Particella 173, Foglio 32, per la realizzazione e gestione di un Parco Eco-Esperienziale con attività ecocompatibili. L'area viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con le servitù attive e passive esistenti. L'area dovrà rimanere accessibile alla popolazione per l'intera durata della concessione, fatte salvo le strutture temporanee che saranno autorizzate per lo svolgimento dell'attività proposta.

ART.2) FINALITÀ DELL'AREA

L'immobile sopradescritto viene assegnato per la specifica destinazione d'uso di parco esperienziale, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto, salvo esplicita autorizzazione del Comune da rilasciarsi in forma scritta.

ART.3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, con possibilità di rinnovo di ulteriori anni 6 (sei), previa valutazione positiva della gestione da parte dell'Amministrazione Comunale e rideterminazione del canone di concessione.

ART.4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito in Euro.....,00 annui, fuori campo iva, da versare in rate semestrali anticipate di Euro.....,00 cadauna. In conformità con quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 30/04/2025, in caso di rinnovo, il canone minimo a base di gara sarà incrementato a € 1.200, corrispondente al 120% del canone minimo stabilito per i primi sei anni, oltre agli aggiornamenti ISTAT maturati. **Qualora l'aggiudicazione avvenga a seguito di un'offerta a rialzo sul canone posto a base di gara, il canone annuale nel caso di rinnovo, successivo ai primi sei anni di convenzionamento, sarà pari quindi al 120% del canone relativo ai primi sei anni, oltre agli aggiornamenti ISTAT maturati.**

La prima rata anticipata dovrà essere corrisposta dalla data di decorrenza del contratto, come fissata al precedente art. 3.

Il pagamento del canone sarà dovuto indipendentemente dall'inizio dell'attività da parte del concessionario entro la data di decorrenza pattuita.

A decorrere dal 2° anno detto canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del concedente.

Qualora, per cause non imputabili al concessionario, le autorizzazioni SUAP non vengano rilasciate entro 180 giorni dalla presentazione della domanda completa, il concessionario potrà richiedere la risoluzione della convenzione con restituzione del canone eventualmente già versato, senza diritto ad alcun indennizzo o risarcimento.

ART.5) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'area, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, e di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. L'area verrà pertanto consegnata nello stato di fatto in cui si trova.

Eventuali modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie nell'area oggetto di concessione, in funzione della nuova attività, saranno totalmente a carico del Concessionario.

Al termine della concessione, anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa, il concessionario dovrà sgomberare l'area da tutte le attrezzature fisse e mobili.

Il Concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'area al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dell'area entro il termine stabilito dal Concedente alla cessazione della concessione, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

ART.6) MODIFICHE OD INNOVAZIONI ALL'AREA

Il Concessionario non potrà apportare all'area modifiche di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita in contratto, senza il preventivo consenso del Comune, in ogni caso dovrà sempre attenersi alle seguenti prescrizioni e condizioni:

1. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione degli uffici comunali;
2. L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dell'area (anche se autorizzate dal Concedente), ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico-catastali che fossero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Concessionario, che in forza del presente contratto è delegato a presentare direttamente presso le competenti autorità, fatta salva la preventiva autorizzazione della proprietà imposta al comma 1 del presente articolo.

In generale, tutte le opere di adattamento e/o modifiche e/o manutenzione che fossero previste ed autorizzate nell'area dovranno essere sempre affidate alla direzione di un Tecnico professionista abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate.

In ogni caso, il Concessionario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie, fermo

restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

ART.7) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE

La validità ed efficacia della concessione è subordinata all'ottenimento, da parte del concessionario, di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e titoli abilitativi necessari per l'esercizio delle attività previste, da richiedersi tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione Terre d'Argine.

Il Concessionario è tenuto a presentare la pratica SUAP, completa di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento della autorizzazioni richieste dalla normativa vigente;

Col presente contratto il Comune delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività nell'area, nel rispetto della destinazione d'uso che è stata pattuita. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Concessionario senza che l'assegnazione dell'area costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Concedente resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

ART.8) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri inerenti alla conduzione dell'area e all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Ferme restando le condizioni di consegna dell'area e quanto già scritto ai punti precedenti, il Concessionario si farà poi carico in generale della manutenzione ordinaria e straordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente gli interventi che si rendessero necessarie ed urgenti nell'area concessa, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

ART.9) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

- La progettazione e realizzazione di tutte le strutture e installazioni necessarie per l'attività del Parco, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle strutture realizzate;
- La custodia, vigilanza e pulizia dell'area;
- Le utenze (energia elettrica, acqua, ecc.);
- Le spese per il personale addetto alle attività;
- Le assicurazioni necessarie per l'attività;
- Il ripristino dell'area al termine della concessione, salvo diverso accordo con l'Amministrazione;
- Tutti gli adempimenti fiscali, amministrativi e normativi connessi all'attività.

ART.10) ASSICURAZIONI

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune (Concedente) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso Concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza. A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, prima dell'avvio dell'attività, Il Concessionario si obbliga a stipulare un'adeguata copertura assicurativa:

- Polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 e comunque di valore consono all'attività proposta;
- Polizza per danni all'area e alle strutture con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 e

comunque di valore consono all'attività proposta.

Il Concessionario garantisce la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto — in tutto o in parte — dalle suddette coperture assicurative.

ART.11) GARANZIE

L'aggiudicatario, a seguito dell'aggiudicazione e prima della stipula della convenzione, dovrà prestare una garanzia fideiussoria pari a € 15.000 (euro quindicimila/00), a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali.

Tale garanzia fideiussoria deve essere presentata in originale all'Ente prima della formale sottoscrizione del contratto e la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Ente.

La fideiussione, a scelta dell'aggiudicatario, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Non sarà ritenuta valida ogni altra forma di presentazione della garanzia.

La mancata costituzione della garanzia determinerà la decadenza dell'aggiudicazione.

La garanzia coprirà ogni onere che potrà derivare dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, compreso il pagamento del canone e di penali.

Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal concessionario e fatti salvi i maggiori diritti dell'Ente concedente, lo stesso procederà all'incameramento della cauzione suddetta direttamente con atto amministrativo, con obbligo per il concessionario della sua reintegrazione.

La cauzione sarà restituita in seguito al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione.

Resta salvo per l'Ente l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

ART.12) ACCESSIBILITA' ALL'AREA OGGETTO DI CONCESSIONE

La parte concessionaria si impegna a mantenere l'area oggetto di concessione a disposizione del Comune e di libero accesso per tutta la durata della concessione, fatta eccezione per le strutture strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività proposta, che dovranno essere opportunamente autorizzate.

ART.13) SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a intero carico del concessionario.

ART.14) SUB-CONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È espressamente vietata la sub-concessione dell'area, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà (a sua discrezione) autorizzare il subentro di un nuovo soggetto nell'esercizio della concessione, purché questo sia in possesso dei necessari requisiti e avvenga nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 2), ferma restando una condizione di regolarità nel pagamento dei canoni.

ART.15) REVOCA E DECADENZA E RECESSO DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, con un preavviso minimo di almeno tre mesi, da comunicarsi in forma scritta con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso minimo di almeno sei mesi, da comunicarsi in forma scritta con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Comporteranno ipotesi di decadenza della concessione:

- Il diniego definitivo delle autorizzazioni SUAP;
- l'elusione del divieto di subconcessione e cessione del contratto di cui all'art 14;
- le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
- la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal concessionario, per qualsiasi causa;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione;
- Il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi 60 giorni dalla scadenza prevista;

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

ART.16) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario elegge il proprio domicilio a.....in via.....

ART.17) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- Le Parti hanno l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui vengano in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione o della Ditta Concessionaria.
- L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del presente contratto.
- L'obbligo di cui ai punti precedenti non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
- Il Concessionario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di segretezza di cui ai punti suddetti e risponde per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.

- In caso di accertata inosservanza degli obblighi sopra descritti, il Concedente ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando l'obbligo per il Concessionario di risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.
- Il Concessionario potrà citare i termini essenziali del Contratto nei casi in cui fosse condizione necessaria per la sua partecipazione a gare e appalti, previa comunicazione alla Amministrazione delle modalità e dei contenuti di detta citazione.
- Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate dal Concessionario in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.
- Le Parti prestano il proprio reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile del presente contratto con facoltà, solo ove necessario per tali adempimenti, di fornirli anche a terzi e comunque in ottemperanza degli obblighi previsti dal Regolamento UE 2016/679.

ART.18) CONTROVERSIE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano gestite dal Tribunale Modena.

ART.19) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Le clausole della presente convenzione hanno carattere essenziale. Ogni comunicazione riguardante la convenzione e i beni oggetto di concessione deve essere fatta per iscritto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario