

Repertorio Settore Risorse Immobiliari n. _____ del _____

CONCESSIONE

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, nei locali del Settore Risorse Immobiliari – sito in Palermo Via G. Astorino n° 36, tra:

- Il **Comune di Palermo** C.F. 80016350821, rappresentato dal Dirigente del Settore Risorse Immobiliari **D.ssa Daniela Rimedio** incaricata gs. Determina Sindacale n. 107/DS del 08/07/2019, domiciliata per la carica in Palermo Via G. Astorino n°36, e, che per brevità verranno di seguito denominate “Comune”, autorizzata alla stipula del presente atto;

E

- il sig. _____, nato a _____, il _____, C.F., _____ legale rappresentante della Società, domiciliato per la carica in _____, “Concessionario”

PREMESSO

- che l'immobile oggetto della presente concessione ricade all'interno del Parco della Real favorita ex Demanio dello Stato ed oggi in attuazione del D.lgs. n. 265 del 23 dicembre 2010 trasferito in proprietà alla Regione Siciliana catastalmente individuato al FG 23 FG 241-246-247: individuati nella planimetria allegata al presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come "Immobile");
- Il Parco della Real Favorita ai sensi dell'art. 10 e dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio risulta sottoposto al regime di tutela monumentale e paesaggistica e pertanto soggetto a tutte le disposizioni del citato Codice;
- Con parere reso dall'Ufficio Legislativo della regione Siciliana con nota prot. 5917 del 13/03/2015 elativo alla situazione giuridica patrimoniale del Parco della favorita da cui emerge che il Comune di Palermo, usuario sine die, è legittimato ad adottare provvedimenti concessori a favori

di terzi, conseguenti all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 2 del DPR 13 settembre 2005 n. 296.

che l'Immobile ricade, altresì, in area vincolata paesaggisticamente ai sensi della ex L. n. 1497/39, oggi D.Lgs42/2004 e s.m.i., per effetto del decreto dell'Assessorato Regionale n.117 del 14 /02/1981.

- che, il C.C. con deliberazione DI Consiglio Comunale n. 597 del 2018_____ in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 58, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008 convertito in L. n.133 del 6 agosto 2008, ha incluso l'Immobile tra quelli oggetto di valorizzazione, autorizzando il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali a porre in essere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente per l'affidamento del medesimo;

- che con Determinazione Dirigenziale n._____del_____ il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali ha approvato il bando di gara, lo schema di convenzione ed ha autorizzato l'indizione della gara, mediante procedura aperta, per affidamento della concessione mediante valorizzazione dell'Immobile in questione;

-che con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ del Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali sono stati approvati i verbali di gara del XX e dichiarata l'aggiudicazione a favore di_____ che ha ottenuto il punteggio complessivo di____, avendo offerto sull'importo

a base d'asta un aumento del_____, come da offerta allegata al presente atto;

- che con Determinazione Dirigenziale n._____ del _____ del _____, a seguito dell'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti generali dichiarati dal concessionario in sede di gara, è stata dichiarata l'efficacia dell'aggiudicazione disposta con la superiore determinazione dirigenziale n. XX del XX e contestualmente è stato disposto l'accertamento di entrata del canone complessivo di €.XXXXXX, sul capitolo XXXX, del bilancio XX;

- che con nota prot. n. _____ -- del _____ - è stata inoltrata alla Banca Dati Nazionale Antimafia e consegnata a mezzo posta elettronica certificata in pari data, la richiesta d'informativa antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii. (da verificare in relazione all'importo)

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1.Oggetto del contratto

Il Concedente, come sopra rappresentato, concede a _____, che come sopra rappresentato accetta, l'Immobile denominato "La Favorita" costituito da: impianto ippico, nonché aree, locali e relativi accessori pertinenziali, comprendenti le aree adibite allo svolgimento delle Corse Ippiche, spogliatoi, uffici, stalle, scuderie ed annessi, come meglio identificati e indicati nella planimetria allegata sub "A", alle condizioni stabilite nei successivi articoli.

L'Immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato debiti sopralluoghi e visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati.

Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire l'immobile con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato

Art. 2. Finalità della concessione

Il Concedente, in ossequio a revoca, intende perseguire la valorizzazione dell'Immobile "La Favorita" di cui al presente atto, attraverso una gestione efficace ed efficiente del medesimo.

La valorizzazione dell'Immobile di cui all'art.1, è finalizzata al potenziamento dell'offerta sportiva, compatibile con la natura del complesso stesso; sono ammesse ulteriori attività sportive, attività di ristorazione nell'immobile _____, intrattenimento, culturali e formative, organizzazione di eventi e spettacoli all'aperto, attività commerciali ed artigiane.(da verificarne la compatibilità)

E' fatto divieto di mutare la destinazione d'uso dell'Immobile, di cedere la concessione e di sub concedere l'Immobile, ad eccezione delle ipotesi previste nei successivi artt.16 e 17. L'Immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o, comunque, non compatibili con la natura dei vincoli che gravano sullo stesso e con il contesto ambientale/paesaggistico.

Art. 3. Obblighi del concessionario

1. Il concessionario, espressamente accetta l'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ben noto al concessionario avendo preso espressa visione della documentazione tecnica pubblicata unitamente al bando ed avendo effettuato il sopralluogo in data_____;
- . il concessionario dichiara che l'Immobile è idoneo all'uso cui è destinato e in buono stato di manutenzione, esente da difetti che possano influire sullo svolgimento dell'attività prevista nel progetto presentato per la partecipazione alla procedura di gara, che fa parte integrante del presente contratto;
3. il concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.
5. il concessionario si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche descritte nel progetto, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
6. Il concessionario si impegna ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per tutta la durata della concessione, nel rispetto della natura, dei vincoli e della qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione dell'Immobile concesso;

8. il concessionario dovrà garantire la costante sorveglianza del regolare accesso all'Immobile del pubblico (utenza) e quindi dell'apertura e chiusura delle aree e locali concessi in gestione;
9. il concessionario dovrà garantire la custodia e l'approntamento delle attrezzature sportive necessarie per lo svolgimento delle relative attività nonché di quelle indicate nel progetto;
10. il concessionario dovrà garantire l'assistenza tecnica e funzionale durante le manifestazioni con presenza di pubblico;
11. il concessionario dovrà garantire il controllo dell'efficienza, della pulizia e dell'igiene dell'Immobile; sono a carico del concessionario le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia e al funzionamento dell'impianto, sollevando il Concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo e i propri dipendenti, collaboratori e volontari;
12. il concessionario dovrà garantire la dotazione dell'impianto sportivo del materiale di pronto soccorso e di prima rianimazione, come previsti dalle norme di legge e regolamentari tempo per tempo vigenti;
13. il concessionario si impegna a non stipulare, ai sensi dell'art. 53 co. 16 -ter del D.Lgs 165/2001, contratti di lavoro subordinato o autonomo ed a non attribuire incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Concedente per il triennio successivo alla cessazione del loro rapporto di lavoro. Nell'ipotesi di violazione della citata disposizione normativa, si applicheranno le sanzioni previste nella medesima.

Art. 4. Consegna del complesso immobiliare

La consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre XX (XX) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene.

L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine del concessione in buono stato di conservazione, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso in conformità al contratto.

Art. 5. Durata della concessione

La concessione ha durata di anni _____ (_____), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, allo scadere dei quali la medesima scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Alla scadenza ovvero alla revoca/decadenza della concessione non spetterà al concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

Art. 6 Modalità e tempi di realizzazione degli interventi

1) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. ivi comprese le prescrizioni e condizioni di cui al provvedimento prot. n.14811 del 15/10/2019 della Soprintendenza ai BB.CC.AA, che dispone che "l'esecuzione di eventuali opere e lavori di qualunque genere è subordinata all'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza beni Culturali ai sensi degli artt. 20-21-22 e 146 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. . Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione/rifunzionalizzazione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e così compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi".

2) Rimane sempre ad esclusivo onere e cura del Concessionario e si intende far parte ad ogni effetto degli Interventi, la esecuzione di ogni adeguamento ed intervento comunque necessitato: i) dallo stato dell'Immobile; ii) dalle scelte risultanti dalla progettazione definitiva e/o esecutiva; iii) dalle prescrizioni di cui al successivo punto 5); iv) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli

[REDACTED]

Interventi medesimi, che comunque non potranno determinare variazioni nella durata e nell'ammontare del canone.

3) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità ivi incluse quelle preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi e per l'esercizio delle "Attività Economiche", per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività Economiche, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.

3) Il Concessionario si obbliga a trasmettere al Concedente la copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera nonché a comunicare la data di inizio e termine degli interventi

4) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi nel termine di 5 anni dalla data di sottoscrizione del presente atto nel rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara;

5) laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario;

- 6) il Concessionario si obbliga, altresì, ad effettuare a propria cura e spese tutti i necessari collaudi ad ultimazione dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'Immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente;
- 7) al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione;
- 8) eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività compatibili con la natura degli immobili oggetto della presente concessione.
- 9) il Concessionario si obbliga a produrre al concedente la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui a titolo meramente esemplificativo, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati, etc.

Art. 7 Responsabilità del Concessionario nell'Esecuzione degli Interventi

- 1) Il Concessionario, manlevando espressamente il Concedente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi, tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.
- 2) Il Concedente rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con la/le impresa/e esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Concedente da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

3) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi,

rimanendo in ogni caso il Concedente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

4) Il Concessionario sarà, altresì, tenuto a manlevare il Concedente da ogni responsabilità civile e penale in dipendenza dei predetti Interventi.

Art. 8 Vigilanza sull'Avanzamento Lavori

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi potranno essere soggetti a verifiche da parte del Concedente, ai fini dell'accertamento: i) della conformità degli stessi ai Progetti (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nel Proposta progettuale in sede di gara, sia la progettazione definitiva e/o esecutiva predisposta e realizzata a cura del Concessionario, a termini del precedente Art. 6, punto 1); ii) del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma di cui alla Proposta progettuale presentata in sede di gara; iii) della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli Interventi e dell'Immobile.

2) Ai fini di cui al precedente punto 1), il Concessionario dovrà trasmettere al Concedente copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

3) Il Concessionario dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati del Concedente – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 9 Ultimazione degli Interventi

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6, punto 5), il Concessionario sarà tenuto a trasmettere al Concedente la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:

a) le certificazioni di collaudo statico;

b) tutte le certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla normativa di settore;

c) la scheda tecnica di "progetto as built", unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;

d) le certificazioni di agibilità.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

2) Il Concedente si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al punto precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività Economiche. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti del concedente alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

4) Contestualmente all'avvio delle Attività Economiche, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con il Concedente apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività Economiche medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte del Concedente. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da

parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente al Concedente ai fini della necessaria approvazione.

Art. 10 Mancato Ottenimento delle Autorizzazioni. Mancato Rispetto dei Termini e delle Modalità di Realizzazione degli Interventi

- 1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non intervengano entro i termini stabiliti dal precedente Art. 7, punto 4) e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro i termini stabiliti dal medesimo Art. 7, punto 4), il Concedente avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 18 (diciotto) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 21, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 11, punto 1).
- 2) Nelle evenienze di cui al precedente punto 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione del Concedente e preventiva valutazione di congruità da parte dei relativi costi dello stesso Concedente.
- 3) Ove le evenienze di cui al precedente punto 1) siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, il Concedente ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 18.

4) nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi al progetto esecutivo approvato, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dal Concedente in ragione delle circostanze, pena la decadenza "ipso iure" della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 18, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Art. 11 Acquisizione delle Opere Realizzate

Tutte le opere realizzate dal Concessionario durante la concessione saranno acquisite ipso iure dal Concedente senza alcun compenso o rimborso, al Concessionario e senza che quest'ultimo, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, punto 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Concessionario.

Il Concedente acquisirà le opere realizzate alle condizioni di cui al precedente comma anche nell'ipotesi di cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui agli Artt. 10, punti 1) e 4), 22, 23 e 24.

Art. 12 Canone di Concessione

- 1) Il canone di concessione è stabilito in €._____, annui, come da offerta presentata in sede di gara che si allega al presente contratto, pari ad €._____, trimestrali.
- 2) Fino al termine di _5 anni decorrenti dalla data di stipulazione del contratto di concessione non sarà corrisposto alcun canone in considerazione degli interventi di valorizzazione di cui si farà totale carico il concessionario..

3) Successivamente alla scadenza del suddetto periodo, non prorogabile in alcun modo, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto nella misura del 20% del valore del prezzo di aggiudicazione;

5) Il canone di concessione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del Concedente, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Concessionario dal corrispondere i relativi importi pregressi.

6) Il pagamento di ciascuna rata del canone dovrà essere effettuato attraverso bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale entro e non oltre il decimo giorno del mese in cui il pagamento è dovuto. Dall'undicesimo giorno successivo alla scadenza del pagamento saranno dovuti dal Concessionario gli interessi di mora, decorrenti dal primo giorno del mese, pari a due punti in più del saggio degli interessi legali tempo per tempo vigente, così come stabilito dall'art. 1284 c.c.. Eventuali variazioni che dovessero comportare la sostituzione del saggio degli interessi legali con un indice equivalente stabilito dalla B.C.E. (Banca Centrale Europea) saranno considerate automaticamente inserite nel presente contratto. Il Concessionario che non provvederà al pagamento nei modi e nei tempi stabiliti dal presente contratto sarà considerato in mora senza che sia necessaria una formale comunicazione in tal senso.

Art. 13 Contratti di Somministrazione

1) Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per

il successivo svolgimento delle Attività Economiche, tenendo indenne il Concedente da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Concedente di richiedere il subentro.

Art. 14 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10, punto 2, il Concessionario assume, a pena di decadenza, l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno, a pena di decadenza, essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dal Concedente (quelli di manutenzione straordinaria) ed eseguiti ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, nonché acquisiti i

permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004 ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, con PEC al Concedente ed alle Autorità Competenti nonché ove richiesto alla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali.

4) Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte del Concedente, oltre che per l'esecuzione degli Interventi, la gestione delle Attività Economiche e le attività di manutenzione, anche per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento al citato complesso , si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

Art. 15 Svolgimento delle Attività Sportive ed Economiche

1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività Sportive ed Economiche secondo gli standard di qualità richiamati nel **Piano di gestione** presentato in sede di gara ed a munirsi preventivamente di tutte le autorizzazioni necessarie previste per l'esercizio delle suddette attività.

2) Fermo quanto previsto dal successivo art. 16, punto 2) è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività Economiche nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.

3) Nello svolgimento delle Attività Sportive ed Economiche, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne il Concedente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4) Nello svolgimento delle Attività Sportive ed Economiche e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità del Concedente alle medesime.

5) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione alle Attività Sportive ed Economiche oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso il Concedente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne il Concedente da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, il Concedente è e rimarrà assolutamente estraneo, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti del Piano d'uso del Parco della Favorita e del conseguente provvedimento della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombenza necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

10) Il Concessionario si obbliga a prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative che il Concedente proporrà di attuare nel corso di ogni anno, garantendo compatibilmente con le attività del medesimo Concessionario, l'uso dell'Immobile o di parte di esso, secondo tempi e modalità da concordare tra le parti .

11) Il Concessionario si obbliga, a tal fine, a mettere a disposizione del Concedente l'Immobile o parte dei esso per la programmazione relativa a manifestazioni a carattere cittadino, nazionale ed internazionale, e per le attività delle scuole, nonché a garantire il libero accesso al pubblico per assistere alle manifestazioni organizzate dal Concedente secondo quanto sopra previsto.

12) Il Concessionario, per le attività sportive ed economiche previste nel Piano di gestione, potrà utilizzare le attrezzature sportive e macchinari in dotazione dell'Immobile, previa redazione di apposito verbale in contraddittorio con il Concedente e potrà, altresì, a propria cura e spese aumentare la dotazione delle attrezzature e macchinari esistenti, nella misura che risulti utile alla maggiore funzionalità dell'Immobile , senza nulla poter pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute. Le predette attrezzature e macchinari, se rimovibili, rimarranno di proprietà del Concessionario e potranno in qualunque momento essere rimossi.

13) Il Concessionario si obbliga ad applicare ai propri dipendenti i contratti collettivi di settore ed a rispettare le norme in materia di sicurezza ed infortuni sui luoghi di lavoro, ad a manlevare il Concedente da qualunque pretesa civile e penale vantata dai medesimi o dai loro aventi causa.

Art. 16 Subconcessione delle “Attività’economiche

- 1) Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il Concessionario intende subconcedere l'attività di ristorazione annessa all'impianto
- 2) La subconcessione è ammessa previa autorizzazione del Concedente ed è subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti generali (art.80 del D.lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.) e di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale previsti nel Bando di gara in capo al

subconcessionario nonché all'assenza delle condizioni ostative di cui al D. Lgs. n.159/2011 e ss.mm.ii. (**normativa antimafia avuto riguardo all'importo**).

3) In caso di sub concessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Concedente per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica sub concessa, sollevando il Concedente da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività subconcesse.

4) L'eventuale Subconcessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Art. 17 Subentro di Terzi

1) Fermo quanto previsto all'Art. 16 che precede, il Concedente, nell'ipotesi di morte del Concessionario (se imprenditore individuale) o a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, scissioni, acquisizione o cessione d'azienda o ramo d'azienda del Concessionario, può autorizzare espressamente , entro 30 giorni dalla comunicazione di uno dei suddetti eventi, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9, punto 2);
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 18 Cauzione

1) Si dà atto che il Concessionario ha consegnato al Concedente le seguenti garanzie:

- a) una prima cauzione definitiva pari al 10% dell'ammontare dell'investimento complessivo degli interventi proposti nella Proposta progettuale, costituita mediante fideiussione n. _____, rilasciata da _____, con sede legale _____ in data __/__/____ per

l'importo di Euro _____ (_____/00) a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi; tale cauzione sarà svincolata secondo le modalità previste all'art.103 del D.lgs n.50/2016 e ss.mm.ii. che si applica per analogia. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo.

b) La seconda cauzione definitiva, per un importo di €._____, costituita a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dalla presente concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, con validità pari all'intera durata della concessione.

2) Le predette fideiussioni prevedono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché la loro operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

3) In caso di escussione parziale delle predette fideiussioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Concessionario si impegna ad effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'escussione medesima, a pena di decadenza.

Art. 19 Coperture Assicurative

1) Il Concessionario, almeno dieci giorni prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 6, dovrà consegnare, a pena di decadenza, al Concedente una polizza di assicurazione a garanzia dei danni subiti dal Concedente, durante l'esecuzione degli interventi, a causa del danneggiamento o distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti; la predetta polizza dovrà garantire il Concedente da ogni rischio di responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi; l'importo della somma da assicurare è pari all'importo degli interventi da realizzare ed il massimale previsto per i danni causati a terzi non può essere inferiore al 5% della somma assicurata per gli interventi.

2) Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività Economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime Attività Economiche, a copertura, per tutta la durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell' Immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso Immobile, con massimale non

inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Art. 20 Accertamenti Periodici

1) Il Concedente potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza dalla concessione: I) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività Economiche siano svolte e, più in generale, che il complesso immobiliare sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 14, siano puntualmente e diligentemente eseguiti; VI) che le Attività Economiche siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara; V) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19.

Art. 21 Riconsegna Dell'immobile

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui ai successivi Artt. 22, 23 e 24, l'Immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Concedente, con ogni

trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Concedente, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività Economiche oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 9, punto 4).

Art. 22 (da valutare)

(PENALI)

Nell'ipotesi di irregolarità o di mancato adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, il Concedente invierà al Concessionario una diffida ad adempiere entro un termine essenziale.

Trascorso infruttuosamente il suindicato termine, il Concedente comminerà al Concessionario una penale da graduarsi a seconda della gravità e della reiterazione degli inadempimenti e comunque non superiore al dieci per cento dell'importo complessivo del contratto.

Le penali saranno escusse dalla garanzia di cui all'art.18 che dovrà essere reintegrata, secondo le modalità ed i termini ivi indicati.

L'applicazione della penale non preclude al Concedente la possibilità di altre forme di tutela compresa la decadenza dal contratto.

Le penali dovute per il ritardato adempimento sono calcolate in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale da

determinare in relazione all'entità delle conseguenze legate al ritardo e non possono comunque superare, complessivamente, il 10 per cento di detto ammontare netto contrattuale.

Art. 22 Decadenza

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

- a) nell'ipotesi di perdita dei requisiti generali di cui all'art.80 del D.lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.;
- b) nell'ipotesi in cui non abbia provveduto a sostituire il sub.concessionario che ha perso i requisiti di cui al cit.art.80;
- c) nell'ipotesi di omesso adempimento delle disposizioni di cui all'art.9;
- d) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;
- e) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7 e 15;
- f) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;
- g) qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di concessione infruttuosamente decorsi 30 giorni dalla scadenza del termine indicato nell'art.12.
- h) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti Artt. 8 e 20;
 - i) qualora venga riscontrata l'omissione della manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del complesso immobiliare concesso in uso;
- l) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 16 e 17;
- m) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano costituite per l'intera durata della presente concessione ai sensi del precedente Art. 18;
- n) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento (_____) con il quale la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali ha rilasciato autorizzazione alla presente concessione;
- o) chiusura totale e/o parziale del complesso immobiliare senza giustificato motivo;

- p) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il complesso immobiliare per usi o finalità diverse da quelle oggetto della presente concessione;
 - r) inadempimento degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali nei confronti del personale dipendente;
 - s) gravi violazioni in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - t) cessione a terzi, salve le ipotesi di cui all'art.17, anche parziale del contratto di concessione;
 - u) nelle ipotesi di inosservanza del Codice dei Dipendenti approvato dal Comune di Palermo, giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 27/03/2014;
- 2) Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente punto 1), il Concedente, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà “ipso iure” decaduta.
- 3) Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 10, punto 1), il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 18, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 23 Revoca/ Recesso

- 1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10), punto 1), il Concedente potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.
- 2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis del D.L.n.351/2001, ad un indennizzo pari al 10% della parte di Attività Economiche ancora da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 21, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

4) Il Concedente recederà dal presente contratto in conformità a quanto previsto dagli artt. 67 e 92 del D. Lgs. n.159/2011

Art. 24 Recesso Del Concessionario

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

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente punto 1), il Concedente, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto all'escusione, a titolo di penale, delle cauzioni di cui al precedente Art. 18.

3) Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare al Concedente un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e quest'ultimo avrà diritto, a titolo di penale, all'escusione della cauzione di cui al precedente Art. 18 co.1,lett.b).

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabiliti al precedente Art. 21, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art.25 Clausole Di Autotutela

Il Concessionario si impegna a rispettare le clausole tutte previste nella dichiarazione "Clausole di Autotutela e Patto d'Integrità", sottoscritta in sede di gara e allegata al presente atto. Si impegna, altresì, a rispettare le norme contenute nel Codice di Comportamento dei Dipendenti approvato dal Comune di Palermo, giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 27/03/2014.

Art. 26 Domicilio/Comunicazioni

Il Concedente dichiara, ai fini dell'esecuzione del contratto che il domicilio è quello citato in premessa.(nell'ipotesi in cui la sede legale sia a Palermo)

Ovvero

Il Concedente dichiara di eleggere domicilio in _____via_____.

Si conviene, in conseguenza, che a tutti gli effetti dell'applicazione del presente contratto, tutti gli atti sia giudiziari che amministrativi, ai quali potrà dare occasione il medesimo contratto, saranno notificati presso tale domicilio.

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite al seguente indirizzo PEC:

Art. 27 Controversie

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite in via esclusiva al Foro di Palermo.

Art. 28 Spese Accessorie ed Oneri per la Stipula

Le spese relative all'imposta di bollo, i diritti di rogito/scritturazione, l'imposta di registro ed ogni altra spesa inerente, a qualsiasi titolo e causa, al presente contratto, sono poste per intero a totale carico del Concessionario, senza diritto a rivalsa.

La medesima si impegna a provvedere ad eventuali congruagli, in relazione alle spese versate, nel termine di giorni tre dalla richiesta

Art. 29 Trattamento Dati Personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30 agosto 2003, e successive modifiche ed integrazioni il Concedente, avendo letto e preso visione della informativa sul trattamento dei dati personali, formula espresso consenso al riguardo a favore della Amministrazione Comunale di Palermo.

I dati personali forniti saranno raccolti presso le strutture organizzative dell'Amministrazione Comunale di Palermo per le finalità di gestione della pratica.

Il trattamento dei dati personali raccolti dal Comune è finalizzato, nei modi leciti e per un tempo non superiore a quello necessario, all'espletamento di funzioni istituzionali e di compiti attribuitigli dalla Legge e dai regolamenti.

Al trattamento potranno attendere anche soggetti esterni pubblici o privati con i quali il Comune abbia un rapporto di concessione, convenzione e/o contratto finalizzato all'espletamento della procedura o di parte di essa.

L'interessato, fatte salve le particolari previsioni di Legge, gode dei diritti di cui al D. Lgs. N. 196 del 30 agosto 2003, i quali potranno essere fatti valere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Art.30 Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia.

