

REP.N. _____

COMUNE DI CREMA

PROVINCIA DI

CREMONA

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI
USO DELLO SPAZIO POLIFUNZIONALE COMUNALE DI VIA
INDIPENDENZA**

L'anno (20..), il giorno .. (.....) del mese di, presso la sede del
Palazzo Comunale - nell'Ufficio di Segreteria.

Avanti a me **Dott. ssa Maria Caterina De Girolamo, Segretario Generale**
del Comune di Crema per legge autorizzato a ricevere gli atti del Comune,
senza l'assistenza dei testimoni per avere i signori intervenuti, d'accordo
fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi,
sono personalmente comparsi:

- **Il signor REDONDI MAURIZIO**, nato a Crema il 19.08.1955, nella sua
qualità di Dirigente del **Comune di Crema**, con sede a Crema in P.zza
Duomo, civ. 25 - C. F. 91035680197/P.I. 00111540191, il quale dichiara di
intervenire in questo atto esclusivamente in nome e per conto del Comune
predetto - in seguito denominato "Comune";

Il Signor, nato a il, residente a,, in
qualità di legale rappresentante di, con sede in,
via....., codice fiscale, in seguito denominata
"Concessionaria", munito degli occorrenti poteri in forza di.....;

PREMESSE

si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 - Oggetto della convenzione

Oggetto della convenzione è l'attribuzione alla Concessionaria dell'uso e manutenzione dello Spazio Polifunzionale Comunale, già Bocciodromo comunale (nel prosieguo: "Spazio Polifunzionale"), di proprietà del Comune di Crema e sito in Crema, via Indipendenza, catastalmente individuato al foglio 12 di Crema, mapp. 430 e parte dei mapp. 309 e 427, costituito da un edificio coperto ed area di pertinenza, come da planimetria (All. 1) e stato di consistenza (All. 2) allegati alla presente convenzione.

L'intero Spazio Polifunzionale, con la sua struttura muraria, i suoi impianti, arredi ed attrezzature sono affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al Concessionario, sulla base del verbale firmato dalle parti (All. 3).

Una volta avvenuta la consegna dell'immobile, il Concessionario provvederà - a sue spese - alla rimozione e smaltimento d'ogni materiale depositato all'interno dello Spazio Polifunzionale (compreso il seminterrato), oltre che nell'area pertinenziale esterna.

Il Concessionario prende atto dell'utilizzo non esclusivo di uno spogliatoio ed annessi servizi igienici da parte del gestore della palestra di roccia "Luciano Benelli", come meglio regolato dall'art. 1 della convenzione sottoscritta tra il Comune di Crema e l'Associazione Club Alpino Italiano - Sezione di Crema, avente ad oggetto la gestione della palestra di roccia "Luciano Benelli", in forza di deliberazione di Consiglio Comunale di Crema n. 69 del 23.9.2014.

Il Concessionario prende altresì atto della messa a disposizione all'A.S.D. "Crema Sub" dei locali meglio identificati nell'allegato stato di consistenza.

Il Concessionario potrà disporre dei suddetti locali, purché consenta, con sufficiente preavviso, all'A.S.D. "Crema Sub" di ricollocarsi presso idonei

spazi anche, eventualmente, nella disponibilità dello stesso Concessionario o comunque dal medesimo procurati, purché situati nel territorio comunale di Crema e dotati di caratteristiche e dimensioni adeguati alle esigenze della suddetta associazione.

Ogni altra eventuale opera che verrà realizzata dal *Concessionario* diverrà di piena ed esclusiva proprietà del *Comune* una volta spirato il termine finale della convenzione o comunque verificatasi la cessazione anticipata della concessione con risoluzione della presente convenzione.

Lo Spazio Polifunzionale viene concesso in uso per lo svolgimento delle attività di rilevanza ricreativa, sociale, sportiva, sanitaria ed educativa, compresa la ristorazione, conformi al progetto di utilizzo di cui all'offerta tecnico-qualitativa proposta in gara dal Concessionario (All. 4).

Ogni diverso utilizzo s'intende vietato, salvo espressa autorizzazione del *Comune*, purché compatibile con i principi in materia d'evidenza pubblica e le destinazioni urbanistiche.

Articolo 2 - Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita fino al 31 dicembre 2040; decorsa la scadenza del 31 dicembre 2040 la concessione scadrà di pieno diritto. Il *Comune* si riserva comunque la facoltà insindacabile di valutare le condizioni per l'eventuale proroga o rinnovo dell'affidamento in concessione del servizio nel rispetto della normativa vigente. L'eventuale rinnovo dell'affidamento in concessione dovrà essere richiesto dal Concessionario almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza della presente convenzione e concordato per iscritto con il *Comune* almeno un anno prima della scadenza della presente convenzione.

Articolo 3 - Uso dello Spazio Polifunzionale

A seconda della loro tipologia, le attività svolte mediante l'uso dello Spazio Polifunzionale si rivolgeranno, senza alcuna discriminazione, alla popolazione, residente e non, comprese imprese, professionisti ed associazioni.

Tenuto conto del vincolo di mantenere in perfetto stato di funzionamento non meno di 4 campi da bocce (di cui almeno 3 interni alla struttura), la relativa gestione (così come d'ogni altro impianto sportivo che dovesse essere realizzato all'interno dello Spazio Polifunzionale) potrà essere affidata a federazioni sportive, enti di promozione sportiva, società ed associazioni sportive con priorità a quelle concretamente operanti nel territorio comunale di Crema, secondo le modalità concordate tra il *Concessionario* e le stesse, previo assenso del Comune, che dovrà preventivamente esaminare gli stipulandi accordi e verificare il possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione e l'assenza della cause di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. 50/2016 (e ss.mm.ii.) in capo ai predetti affidatari.

In caso di divergenze insorte nella gestione di tali accordi spetterà al Comune il ruolo di verifica con il *Concessionario* se quanto dallo stesso applicato sia nel rispetto delle condizioni previste dalla presente convenzione, posto che il *Concessionario* rimane l'unico responsabile nei confronti del Comune.

L'autorizzazione per la conduzione del servizio bar e punto di ristoro, vendita, noleggio o prestito di oggetti connessi all'attività, già nella titolarità della precedente società pubblica di gestione del Bocciodromo comunale, è trasferita al *Concessionario* o ad altro soggetto da quest'ultimo designato purché in possesso dei requisiti professionali e di legge.

L'autorizzazione per la conduzione del bar e punto di ristoro sarà valida per la somministrazione di alimenti e bevande come previsto e disciplinato dalla Legge Regionale n.30/2003.

Il listino riportante i prezzi di vendita di tutti i generi di consumo e commercializzati, dovrà essere esposto nei locali bar/ristorante in modo da risultare facilmente visibile al pubblico.

Il *Concessionario*, anche nel caso affidi la conduzione del bar e punto di ristoro a terzi, rimane l'unico responsabile nei confronti del *Comune*.

Viene fatto assoluto divieto, pena decadenza dalla concessione, dell'installazione di attrezzature per lo svolgimento di giochi d'azzardo (es.: slot machine), nonché dell'espletamento di attività vietate da norme imperative, contrarie all'ordine pubblico o lesive dell'immagine e del decoro dell'Ente concedente.

E' consentito al *Concessionario* l'esercizio in nome proprio o con sub-concessione della pubblicità visiva e sonora all'interno dell'*Impianto*. Il *Comune* è esentato da tutte le spese per il collocamento del materiale pubblicitario. Il *Concessionario* è tenuto al ripristino originario degli spazi utilizzati per la pubblicità al termine della concessione.

Articolo 4 - Canone di concessione

In virtù dell'offerta economica formulata in gara (All. 5), il *Concessionario* si obbliga a versare a favore del *Comune* un canone annuo, al netto dell'iva di legge, di euro00 (euro virgola zero zero) dalla sottoscrizione della presente convenzione fino al 31 dicembre 2040

Il canone sarà versato mediante bonifico bancario in due rate semestrali posticipate con scadenza al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno solare.

Previa comunicazione al Concessionario, il Comune provvede, annualmente, all'aggiornamento del canone, in base all'andamento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo registrato nell'anno precedente.

Articolo 5 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna a:

- (i) a corrispondere al Concessionario un contributo, in conto capitale, dell'ammontare di € 35.000,00 annui (da pagarsi con rate posticipate semestrali, al 30 giugno e 31 dicembre), limitatamente ai primi dieci anni di concessione, allo scopo di finanziare l'esecuzione degli interventi obbligatori di cui all'art. 6, punto (i);
- (ii) a corrispondere al Concessionario l'eventuale contributo in conto capitale, dell'ammontare di € 35.000 annui, a decorrere dall'undicesimo fino al quindicesimo anno di concessione (da pagarsi con rate posticipate semestrali, al 30 giugno e 31 dicembre), qualora il Concessionario abbia offerto in gara l'efficientamento energetico strutturale del perimetro dell'immobile dello Spazio Polifunzionale, nel rispetto dei parametri minimi fissati dal disciplinare di gara e dalle linee guida progettuali allegata al medesimo (All. 6);
- (iii) riconoscere il diritto del Concessionario di percepire direttamente i proventi derivanti dall'uso dello Spazio Polifunzionale, nel rispetto dei vincoli posti dal precedente art. 3;
- (iv) cooperare con il Concessionario al fine di agevolare l'ottenimento delle autorizzazioni, atti d'assenso ed abilitativi necessari per l'attuazione degli interventi obbligatori di cui all'art. 6, punto (i), degli interventi strutturali e della proposta gestionale di cui all'offerta tecnico-qualitativa allegato e parte integrante della presente convenzione (All. 4).

Articolo 6 - Obblighi del Concessionario

Il *Concessionario* solleva il Comune da ogni responsabilità di quanto avviene nello Spazio Polifunzionale ed impronterà la propria attività a criteri imprenditoriali di efficacia e di efficienza, nonché di trasparenza e non discriminazione.

In modo particolare, il Concessionario dovrà:

(i) entro un anno dall'immissione nella disponibilità dello Spazio Polifunzionale, previa sottoposizione al Comune dei contenuti progettuali definitivi e nel rispetto dei vincoli discendenti dal D.Lgs. 50/2016 (e ss.mm.ii.), allorquando applicabile, provvedere all'esecuzione degli interventi obbligatori aventi ad oggetto il rifacimento del tetto (con rimozione e smaltimento della preesistente copertura in amianto), l'ammodernamento della centrale termica e l'adeguamento alle prescrizioni antisismiche, di cui alle linee guida progettuali a base di gara (All. 6), nonché agli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico strutturale del perimetro dell'immobile dello Spazio Polifunzionale qualora abbia dato luogo alla concessione del contributo in conto capitale aggiuntivo di cui al precedente art. 5, punto (ii);

(ii) previa sottoposizione al Comune dei contenuti progettuali definitivi, provvedere all'esecuzione degli ulteriori interventi strutturali ed impiantistici (entro i termini indicati in offerta e comunque entro non oltre 5 anni dall'immissione nella disponibilità dello Spazio Polifunzionale) ed attuare il progetto gestionale secondo le proposte contenute nell'offerta tecnico-qualitativa presentata in gara (All. 4), nel rispetto dei vincoli discendenti dal D.Lgs. 50/2016 (e ss.mm.ii.), allorquando applicabile;

(iii) assicurare adeguata competenza del personale ed un comportamento consono al ruolo svolto (gentilezza, disponibilità verso gli utenti);

(iv) vigilare sull'osservanza da parte di tutti gli utenti del Regolamento Normativo e Igienico sanitario e di eventuali ulteriori prescrizioni dell'autorità sanitaria;

(v) comunicare, preventivamente, al *Comune* le tariffe praticate agli utenti delle attività esercite tramite lo Spazio Polifunzionale, compresa la temporanea messa a disposizione dei locali per eventi;

(vi) rispettare nei confronti del personale addetto alla gestione la legislazione sul lavoro e applicare il trattamento economico e normativo previsto dai contratti collettivi di lavoro per le singole categorie di dipendenti e, nell'eventualità di ricorso ad altre forme di collaborazione, rispettare le norme di legge che regolano le stesse;

(vii) assumersi ogni obbligo e spese derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;

(viii) dotarsi di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi prescritti dalle vigenti disposizioni per l'esercizio delle attività oggetto della presente convenzione;

(ix) contrarre adeguate polizze assicurative che tengano sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi conseguenza di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro derivanti dall'attività e da danni causati alle strutture, impianti tecnologici ed arredi dello Spazio Polifunzionale;

(x) mantenere le condizioni di efficienza dell'*Impianto* effettuando:

- la conduzione e pulizia dei locali, degli arredi e degli impianti tecnologici attraverso le prestazioni di persone idonee o ditte

specializzate, qualora richiesto dalle caratteristiche dello Spazio Polifunzionale;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto della legislazione vigente, dei locali, impianti tecnologici, sanitari, elettrici e quant'altro costituente lo Spazio Polifunzionale

(xi) curare la regolare manutenzione delle aree pertinenziali;

(xii) a comunicare e divulgare il programma, il calendario e gli orari delle attività svolte all'interno dello Spazio Polifunzionale, nonché ogni aggiornamento dei medesimi;

(xiii) ad adottare entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione una carta dei servizi e della qualità dello Spazio Polifunzionale, da sottoporre preventivamente al Comune;

(xiv) a pubblicare il nominativo ed i recapiti del responsabile dello Spazio Polifunzionale;

(xv) assicurare il puntuale e corretto adempimento d'ogni incombenza amministrativa inerente la concessione dello Spazio Polifunzionale.

Il Concessionario s'impegna altresì a partecipare al coordinamento che il Comune promuoverà tra tutti i soggetti che gestiscono e gestiranno impianti sportivi all'interno dell'area di proprietà pubblica confinanti con gli impianti affidati in gestione (Centro Natatorio Comunale, Sport Village, Parete di roccia, ecc.). Tale coordinamento riguarderà la valutazione di possibili opportunità d'interesse Comune, la organizzazione di eventi contemporanei quali "sportivamente", la informazione sui rispettivi programmi per individuare eventuali collaborazioni reciprocamente vantaggiose e quant'altro verrà ritenuto positivo per tutti ed a beneficio della migliore valorizzazione di tutta l'area e di tutti gli impianti.

Articolo 7 - Manutenzione straordinaria

Al Concessionario competono la progettazione e l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria preordinati a conservare in pieno stato d'efficienza e fruibilità lo Spazio Polifunzionale, comprese tutte le sue pertinenze, nonché le dotazioni tecnologiche e le attrezzature presenti.

Ai fini dell'odierna convenzione rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria il consolidamento, il rinnovo, il potenziamento, la sostituzione di strutture ed impianti presenti nello Spazio Polifunzionale, nonché la realizzazione di nuove strutture ed impianti strettamente connessi e compatibili con le funzioni e destinazioni dello Spazio Polifunzionale medesimo.

Allorquando emergano la necessità o l'opportunità di provvedere al compimento di interventi di manutenzione straordinaria, il Concessionario deve acquisire la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sottoponendo a tal fine una motivata relazione illustrativa delle ragioni tecniche ed economiche alla base della proposta d'intervento manutentivo straordinario, nonché contenente la relativa progettazione di massima e l'indicazione dei costi dell'intervento, comprensivi dei costi di progettazione e direzione lavori, nonché di ogni altro incombente, ivi inclusi gli oneri della sicurezza.

Nel rispetto dei vincoli e del procedimento di cui ai precedenti capoversi, resta comunque ferma la facoltà del Comune di concordare con il Concessionario la realizzazione di ulteriori o diversi interventi di manutenzione straordinaria.

Ai fini della determinazione del valore residuo degli investimenti, di cui al successivo art. 17, il Concessionario provvede all'aggiornamento ed integrazione dello stato di consistenza di cui all'art. 1, nonché del piano

economico finanziario allegato all'offerta economica presentata in gara (All. 5), con l'inserimento del valore originario di carico dei nuovi interventi e dei relativi ammortamenti, nel rispetto dei principi contabili in materia di formazione dei bilanci ed in coerenza con i valori indicati nella predetta relazione illustrativa trasmessa al Comune.

Le migliorie, le innovazioni e gli ampliamenti posti in essere dal Concessionario diverranno di proprietà comunale al termine della concessione.

Resta a carico del Concessionario l'alea economica finanziaria della realizzazione delle opere e della gestione del servizio nel suo complesso nel rispetto delle clausole contrattuali della concessione.

Articolo 8 - Garanzia

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni dedotte nella presente convenzione, come integrate con gli impegni assunti in gara, il Concessionario ha prodotto apposita cauzione, in forma di fideiussione n., emessa il da, per l'importo di € (euro).

La garanzia fideiussoria è incondizionata e sottoscritta in originale e prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Crema.

Tale garanzia resta vincolata per l'intera durata della concessione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, come integrata dall'allegata offerta presentata in gara, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese

che il Comune dovesse eventualmente sostenere in ragione degli inadempimenti del Concessionario, ivi compresi gli esborsi che il Comune dovesse sostenere qualora dovesse ricorrere all'esecuzione in danno, di cui all'art. 12.

Il Comune ha inoltre il diritto di valersi della garanzia per gli oneri che fossero eventualmente posti a suo carico per inadempienze del Concessionario derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e oneri sociali dovuti nonché sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nel luogo di esecuzione delle attività svolte per conto o nell'interesse del Concessionario.

In caso di incameramento parziale, l'ammontare della cauzione deve essere reintegrato, pena la risoluzione di diritto della convenzione.

Articolo 9 - Assicurazioni

La concessione s'intende esercitata a completo rischio e pericolo del Concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

A decorrere dalla stipula della presente convenzione e per tutta la durata effettiva della concessione, il Concessionario è obbligato a tenere costantemente operanti, in forza di polizze contratte presso una o più compagnie di primaria importanza:

- idonea copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale;
- idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.);
- idonea copertura assicurativa per responsabilità verso prestatori di lavoro (R.C.C.);

- idonea copertura assicurativa per gli eventi di scoppio, incendio od allagamento, con formulazione rischio locativo, al valore allo stato d'uso, a tutela dell'immobile.

Le suddette coperture assicurative devono in ogni caso contemplare:

- a) condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio di tutti gli impianti e tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività ammesse nello Spazio Polifunzionale, compresa la responsabilità civile derivante dalla presenza degli utenti o del pubblico durante l'apertura dello Spazio Polifunzionale;
- b) l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del Concessionario, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e compresi altresì altri soggetti al servizio, anche temporaneo, del Concessionario;
- c) i danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale, che il Concessionario ha in consegna e/o custodia;
- d) l'estensione ai danni derivanti al Comune o a terzi da incendio di cose del Concessionario o dallo stesso detenute.

Nella garanzia di R.C.O. devono essere comprese tutte le figure di prestatori di lavoro previste dalle vigenti normative in materia di lavoro, che svolgono la propria attività al servizio del Concessionario.

La garanzia deve comprendere anche l'estensione alle malattie professionali.

Le polizze devono in ogni caso recare l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Le polizze di cui sopra devono altresì contenere una specifica clausola di salvaguardia con mantenimento della responsabilità dell'assicuratore nei casi di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio assicurativo da parte del gestore contraente.

In sostituzione di detta specifica clausola si richiede l'impegno dell'Assicurazione a comunicare l'eventuale mancato o ritardato pagamento del premio.

Il testo delle polizze, riportante le garanzie sopra richieste, deve acquisire il preventivo assenso del Comune prima della loro sottoscrizione.

La stipula della convenzione di concessione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

L'attivazione delle suddette coperture assicurative non libera il Concessionario dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Articolo 10 - Relazione sulla gestione, vigilanza e controlli

Il Concessionario ha l'obbligo di presentare annualmente al Comune, entro il 31 gennaio, una specifica relazione economica, gestionale e tecnica, sull'andamento della concessione, con particolare riguardo allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli arredi e degli impianti, nonché allegata copia dei rapporti delle verifiche di legge.

La relazione deve debitamente illustrare:

- il risultato economico della gestione, con il dettaglio dei costi e ricavi imputabili al relativo ramo d'azienda del Concessionario;
- lo stato d'avanzamento degli interventi strutturali obbligatori, degli interventi aggiuntivi proposti in gara, nonché degli ulteriori interventi di manutenzione straordinaria autorizzati o concordati con il Comune;

- il rilevato grado di soddisfazione dell'utenza, nonché la raccolta dei suggerimenti e reclami raccolti nel corso dell'anno, corredati dai relativi riscontri, in conformità alla carta dei servizi;

- ogni altro fatto ritenuto rilevante in ordine alla chiara e trasparente informativa sull'andamento della concessione, con particolare riguardo al rispetto dei vincoli normativi e di contrattazione collettiva in materia di rapporti di lavoro e, allorquando applicabile, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

In ordine al rigoroso rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere, senza limiti e obbligo di preavviso, direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna, comprese le richieste d'informazioni rivolte direttamente al personale addetto al servizio e di produzione di documentazione a carico del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto a fornire agli incaricati del Comune la propria incondizionata collaborazione, consentendo il libero accesso alle strutture e disponendo altresì che il personale comunque preposto al servizio fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta in merito al servizio o ai prodotti impiegati.

I controlli possono riguardare:

- aspetti tecnici (ad es.: la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti; la sostituzione di arredi e attrezzature non funzionanti e/o vetuste);
- aspetti gestionali (ad es.: rispetto orari apertura e chiusura; corretta sorveglianza; affissione visibile dei tariffari; corretta ed imparziale

applicazione di tariffe, sconti, riduzioni e gratuità previste; possesso dei requisiti richiesti per il personale).

Articolo 11 - Sanzioni per inadempimenti

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione della presente convenzione ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, pari a cinque giorni lavorativi, per eventuali giustificazioni. Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal Concessionario, potrà irrogare, con atto motivato, una sanzione, fatto salvo quanto previsto circa la risoluzione del rapporto.

Le sanzioni per le infrazioni agli obblighi, derivanti dalla presente convenzione e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in misura variabile tra € 200,00 e € 1.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni. In caso di recidiva nell'arco di novanta giorni la penalità già applicata potrà essere aumentata fino al raddoppio.

Particolare rilevanza assume il mancato rispetto della tempistica prevista nell'offerta tecnica presentata in sede di gara per interventi e investimenti, per cui si applica la penalità di € 100,0 per ogni giorno di ritardo, salvo quanto previsto nell'articolo seguente.

Analoga previsione vale per gli interventi obbligatori, per ogni giorno di ritardo rispetto allo scadere dei 12 mesi dall'immissione nella detenzione dello Spazio Polifunzionale

In case di reiterata deficienza o negligenza nella conduzione del servizio, il Comune potrà procedere alla risoluzione della convenzione.

Il termine di pagamento della penalità da parte del Concessionario è indicato nel provvedimento di sanzione; qualora non sia rispettato, l'ammontare della penalità si procede all'escussione della garanzia fideiussoria, per la quota corrispondente.

Articolo 12 - Esecuzione in danno

Qualora il Concessionario ritardi ovvero ometta di adempiere gli impegni concernenti gli interventi obbligatori e le manutenzioni (anche straordinarie) non differibili pena la compromissione della fruizione dello Spazio Polifunzionale, il Comune potrà disporre -previa diffida scritta o, in caso di somma urgenza, a prescindere da tale previa diffida- di far eseguire, sino a quando perduri la condotta omissiva, le prestazioni anche da altro operatore a danno e spese del Concessionario, ferme restando a carico dello stesso tutte le responsabilità derivanti dall'avvenuta interruzione.

Articolo 13 - Risoluzione della convenzione

L'Amministrazione comunale ha facoltà di risolvere la convenzione, ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- la chiusura dello Spazio Polifunzionale, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 5 giorni consecutivi;

- reiterata deficienza e negligenza nell'esercizio della concessione, accertate dalla Amministrazione comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano la fruizione e conservazione dello Spazio Polifunzionale;
- applicazione di almeno tre penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse nell'arco di un anno solare;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- ingiustificato rifiuto di realizzare gli interventi obbligatori di cui all'art. 6, punto (i), ovvero gli ulteriori interventi proposti nell'offerta presentata in sede di gara;
- ritardo, protrattosi oltre 12 mesi, nella realizzazione degli interventi obbligatori o degli interventi ed investimenti proposti nell'offerta presentata in sede di gara;
- mancato pagamento per due semestri consecutivi del canone di concessione;
- mancata prestazione e/o rinnovo e/o integrale ricostituzione della garanzia, di cui all'art. 8, e delle coperture assicurative, di cui all'art. 9;
- cambio di denominazione dello Spazio Polifunzionale non previamente autorizzato dal Comune di Crema

La facoltà di risoluzione *ipso jure* è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.

Con la risoluzione della convenzione sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare la concessione al secondo classificato nella procedura di gara.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto del Comune e al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il Concessionario dalle responsabilità civili, penali e amministrative in cui lo stesso è eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

La risoluzione della convenzione comporta l'integrale escussione della garanzia fideiussoria.

Salva diversa volontà del Comune, resta fermo l'obbligo del Concessionario di assicurare la regolare conduzione dello Spazio Polifunzionale sino al subentro del nuovo concessionario.

Articolo 14 - Decadenza dalla concessione

Determinano la decadenza dalla concessione:

- la perdita dei requisiti generali di gara o comunque della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- la cessione non autorizzata della convenzione;
- l'affidamento di attività a soggetti terzi senza previo assenso del Comune ai sensi dell'art. 3 della presente convenzione;
- il fallimento o l'applicazione di altra procedura concorsuale o la messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del Concessionario.

La decadenza ha effetto immediato.

Articolo 15 - Recesso

Il Concessionario può rinunciare all'esercizio della concessione e recedere dalla presente convenzione, ove ricorrano giustificati motivi, non imputabili allo stesso Concessionario, correlati ad una perdurante e grave

alterazione dell'equilibrio economico finanziario della concessione, non altrimenti rimediabile mediante una rinegoziazione in buona fede compatibile con i principi di evidenza pubblica.

Il recesso deve essere comunicato per iscritto, dando contezza analitica delle ragioni che lo giustificano, con un preavviso di almeno 8 mesi.

Resta fermo l'obbligo del Concessionario di assicurare la regolare prosecuzione del servizio sino al subentro del nuovo gestore.

Articolo 16 - Revoca della concessione

Il Comune può revocare anzitempo la concessione e conseguentemente risolvere la presente convenzione, per motivate sopravvenute ragioni d'interesse pubblico.

La revoca comporta il diritto d'indennizzo del Concessionario, avuto riguardo alla residua durata della concessione.

Il provvedimento di revoca deve essere comunicato per iscritto al Concessionario con un preavviso di almeno 8 mesi.

Salva diversa volontà del Comune, resta fermo l'obbligo del Concessionario di assicurare la regolare conduzione dello Spazio Polifunzionale sino al subentro del nuovo concessionario.

Articolo 17 - Condizioni alla scadenza della concessione

Alla scadenza, ordinaria od anticipata, della concessione, rientrano nella piena disponibilità del Comune le strutture, arredi ed impianti sopra descritti e risultanti dallo stato di consistenza allegato alla presente convenzione, comprese le migliorie, innovazioni ed ampliamenti apportati dal Concessionario in virtù degli interventi obbligatori di cui all'art. 6,

punto (i), degli interventi proposti in gara e degli ulteriori interventi di manutenzione straordinaria posti in essere in forza dell'art. 7.

Gli interventi strutturali obbligatori e quelli realizzati in forza degli impegni assunti nell'offerta presentata in gara sono soggetti a devoluzione gratuita, al termine contrattuale della concessione. Tuttavia, in caso di anticipata cessazione della concessione (per risoluzione, decadenza, recesso o revoca), spetta al Concessionario il rimborso del valore residuo degli anzidetti interventi strutturali ed impiantistici, determinato mediante la detrazione dei contributi in conto capitale versati dal Comune ai sensi del precedente art. 5, nonché delle quote annue d'ammortamento esposte nel piano economico finanziario presentato in gara, assumendo comunque l'originario termine contrattuale della concessione come massima durata dell'ammortamento (ovvero l'ammortamento integrale nell'arco temporale della concessione).

Alla scadenza della concessione, ovvero alla sua anticipata cessazione per risoluzione, decadenza, recesso o revoca, spetta al Concessionario il rimborso del valore residuo degli interventi di manutenzione straordinaria realizzati in forza dell'art. 7 della presente convenzione.

Siffatto valore residuo viene determinato avuto riguardo agli ammortamenti indicati nell'aggiornamento del piano economico finanziario presentato in sede di richiesta di autorizzazione al compimento di interventi di manutenzione straordinaria, ancorché richiesti dal Comune. In ogni caso, al complessivo rimborso è sottratto il maggior danno eventualmente non coperto a fronte dell'integrale escussione della garanzia di cui all'art. 8 della presente convenzione, mentre si cumula, invece, l'eventuale indennizzo dovuto al Concessionario nell'ipotesi di revoca, di cui al precedente art. 16.

Il Concessionario rinuncia espressamente al diritto di ritenzione *ex art. 1152* cod. civ..

Il Concessionario è tenuto a rilasciare gli impianti, gli arredi, le attrezzature e gli altri beni ed apparati ivi collocati o comunque accessori, in buono stato d'uso, salvo il normale deperimento per vetustà.

Articolo 18 - Divieto di cessione della concessione

La convenzione non può essere ceduta, neppure parzialmente, salvo autorizzazione del Concedente, a pena di nullità.

Il consenso scritto dell'Amministrazione è necessario per il prosieguo del rapporto concessorio in caso di operazioni straordinarie che comportino un mutamento soggettivo del Concessionario, compresi i trasferimenti d'azienda.

Articolo 19 - Foro esclusivo

Fatte salve le controversie rimesse alla giurisdizione del giudice amministrativo, ogni altra controversia derivante dall'applicazione, esecuzione ed interpretazione della presente convenzione sarà devoluta al Tribunale di Cremona o, comunque, al giudice territorialmente competente per il Comune di Crema.

Articolo 20 - Disposizioni finali

Il Concessionario dovrà eleggere domicilio presso lo Spazio Polifunzionale. Presso tale domicilio l'Amministrazione comunale potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative alla presente convenzione, in alternativa all'invio tramite pec o mezzo equipollente.

La convenzione è stipulata in forma pubblica amministrativa.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di registrazione e gli oneri, inclusi tasse, imposte e diritti, relativi alla stipula della convenzione.

Trattandosi di rapporto di concessione di diritto pubblico nella gestione di un servizio, non è prevista alcuna tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Articolo 21 - Allegati

Costituiscono allegati e parte integrante della presente convenzione:

- 1) planimetria dello Spazio Polifunzionale;
- 2) stato di consistenza dello Spazio Polifunzionale;
- 3) verbale di consegna dello Spazio Polifunzionale;
- 4) offerta tecnico-qualitativa presentata in gara dal Concessionario;
- 5) offerta economica presentata in gara dal Concessionario;
- 6) linee guida progettuali a base di gara, recanti la descrizione degli interventi obbligatori a carico del Concessionario.