

PROPOSTA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO
TENNISTICO DA REALIZZARE IN VIA FALCONE –BORSELLINO – PORTO TORRES

PREMESSO CHE

1) l'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che le proprie aree standard, in particolare quelle attrezzate a verde urbano, si inseriscono nel contesto più ampio di bene comune da tutelare e che per le loro molteplici funzioni di carattere urbanistico, sociale ed ecologico, garantiscono un miglioramento della qualità di vita della comunità, intende:

- disciplinare l'utilizzo, la manutenzione e salvaguardia di aree e spazi di proprietà pubblica (standard comunali) da parte dei soggetti privati. Nel rispetto dei principi sanciti dall'art. 118 della Costituzione e dall'art. 7 del D.Lgs. 267/2000, è necessario definire regole certe nell'attività di utilizzo delle aree di proprietà comunale da cedere in uso ad associazioni e/o privati, per la realizzazione di opere pubbliche, attrezzature e servizi di interesse collettivo;
- coinvolgere la cittadinanza nella gestione attiva di beni comuni e nella loro valorizzazione;
- tutelare e promuovere le aree standard, in particolare quelle destinate ad aree per attrezzature di interesse comune, come elemento qualificante del tessuto urbano e come elemento di miglioramento della qualità della vita;
- recuperare aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport con finalità sociale, estetico-paesaggistica e ambientale, migliorandone l'efficienza e avvalorando il concetto di bene comune;
- incentivare la collaborazione dei cittadini, delle associazioni, per la realizzazione, la manutenzione, la gestione e la cura degli spazi pubblici;

2) con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/12/2022 avente ad oggetto “*Valorizzazione standard pubblici. Atto di indirizzo per la concessione degli standard ricadenti nella zona omogenea C1.2 e C3 del vigente P.R.G.C.*” tesa, fra le altre, alla concessione dello standard pubblico Area sita in via Falcone Borsellino, distinta in catasto terreni al Foglio 8 particella 4645/parte, ricadente all'interno del vigente P.R.C.G., su uno standard S2/S3 destinata a favorire la nascita di attività che operano nel campo del tennis vista la possibilità di inserimento della città di Porto Torres nel panorama tennistico Italiano con lo sviluppo di eventi sportivi nazionali ed internazionali della Federazione Italiana Tennis e Padel (FITP);

3) il D.Lgs. 28 febbraio 2021 n. 38 avente ad oggetto: "Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi" entrato in vigore in data 01/01/2023;

4) l'Associazione Tennis Club Porto Torres A.S.D. ha presentato manifestazione di interesse "Realizzazione ampliamento e completamento dell'impianto sportivo a servizio del Tennis Club Porto Torres" ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 38/2021, acquisita al protocollo dell'Ente con nota prot. n. GE/2024/0013267 del 19/03/2024 finalizzata alla realizzazione di due nuovi campi da tennis di cui uno coperto ed uno attrezzato per eventi internazionali, uno da padel coperto e di un fabbricato da destinare a spogliatoi e club house all'interno nell'area distinta in catasto terreni al Foglio 8 particella 4645/parte, ricadente all'interno del vigente P.R.C.G., su uno standard S2/S3;

5) sulla predetta proposta, al fine di rispettare gli atti di indirizzo di cui alla delibera di C.C. n. 81 del 30/12/2022, sono state richieste modifiche e integrazioni con nota Dirigenziale del 24.04.2024 prot. 19177, per precisare, nella relazione illustrativa e negli elaborati progettuali, gli interventi necessari per l'inserimento della struttura nel panorama tennistico per lo sviluppo di eventi sportivi nazionali ed

internazionali della Federazione Italiana Tennis e Padel (FITP) e riperimetrare l'area oggetto della proposta per finalità sportive, al fine di preservare un'area da destinare a parco urbano aperto ai cittadini;

6) l'Associazione ha presentato le ulteriori integrazioni documentali assunte agli atti, con nota prot. n. GE/2024/0024118 del 23/05/2024, in cui risultano verificate e recepite le raccomandazioni istruttorie espresse con la suddetta nota Dirigenziale, funzionali alla sostenibilità patrimoniale e tecnica della proposta in esame;

7) il Comune di Porto Torres, con Delibera del Consiglio Comunale n°48 in data 26/09/2024, avente ad oggetto *"Proposta di realizzazione ampliamento e completamento dell'impianto sportivo a servizio del Tennis Club Porto Torres ai sensi dell'art. 4 D. LGS 38/2021"*, ha approvato, dichiarato fattibile e di pubblico interesse per il Comune di Porto Torres, la proposta di Paternariato Pubblico Privato (PPP) presentata dall'Associazione Sportiva Tennis Club Porto Torres;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno _____ addì _____ del mese
di _____ presso la sede dell'Amministrazione Comunale di Porto Torres sita in Piazza
Umberto I

Sono presenti

Il Dott._____ che interviene nel presente atto in qualità di Dirigente del Comune di Porto Torres, codice fiscale del Comune 00252040902, nel cui esclusivo interesse agisce

E

Il Dott. Stefano Sergio Caria nato a Sassari il 05/05/1973 e residente a Sassari in Strada Provinciale 025 n. 37c, Presidente pro tempore e legale rappresentante dell'Associazione Tennis Club Porto Torres A.S.D. con sede in Porto Torres, Viale delle Vigne- Cittadella Sportiva – codice fiscale 92013180903

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

La convenzione comprende l'assunzione, da parte della società concessionaria dell'area destinata a standard come sopra identificata, degli oneri e degli obblighi necessari per la realizzazione dell'impianto sportivo oggetto della presente. In particolare, il diritto a favore del Concessionario, di concessione e sfruttamento delle aree interessate dall'opera comprende il trasferimento al Concessionario del diritto di superficie sulle aree di cui all'Allegato 4, Planimetria generale dell'area, di proprietà del Concedente e tutte edificabili, al fine di costruire e gestire l'opera e sfruttarne le relative aree per lo svolgimento dei servizi, avendone la proprietà superficiaria fino alla cessazione del presente Contratto. Della convenzione fanno parte integrante le premesse che precedono e tutti gli elaborati progettuali, qui di seguito elencati, che firmati dai comparenti e da me Ufficiale rogante, si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati:

A Relazione generale

A-1 Relazione di inquadramento generale dell'iniziativa

A-2 Quadro di spesa

A-3 Documento fattibilità alternative progettuali (DOCFAP)

B-1 Relazioni specialistiche: strutture in c.a.

B-2 Relazioni specialistiche: verifica dispersioni termiche

B-3 Relazioni specialistiche: impianti tecnici (elettrico, idrico - sanitario, climatizzazione)

C Relazione geologica e geotecnica
C-1 Relazione sulla pericolosità sismica
D Computo metrico estimativo
E Elenco prezzi unitari
F Analisi dei prezzi
G Quadro incidenza percentuale della manodopera
H Capitolato speciale d'appalto
I Cronoprogramma
L Piano di gestione delle materie
M Relazione sulle interferenze
N Relazione paesaggistica
O-1 Piano di sicurezza e coordinamento
O-2 Fascicolo dell'opera
O-3 Layout area di cantiere
O-4 Computo dei costi della sicurezza
P Piano di manutenzione
Q Verifica preventiva di interesse archeologico
N. tavola Titolo Scala
1 Corografia e inquadramento territoriale 1:4000
2.1 Pianificazione regionale vigente: P.P.R. 1:4000
2.2 Pianificazione regionale vigente: P.A.I. - Pericolosità idraulica 1:4000
2.3 Pianificazione regionale vigente: P.A.I. - Pericolosità geomorfologica 1:4000
3 Pianificazione comunale vigente: P.R.G.C. 1:5.000
4 STATO DI FATTO - Planimetria generale dell'area 1:200
5 STATO DI FATTO - Rilievo dell'area 1:200
6 OPERE IN PROGETTO - Planimetria generale con indicazione degli interventi 1:200
7.1 OPERE IN PROGETTO - Progetto di livellamento e sistemazione dell'area 1:150
8 OPERE IN PROGETTO - Sezioni dell'area 1:200
9.1 OPERE IN PROGETTO - Campo da padel - Piante, prospetti e sezioni e stratigrafia Varie
9.2 OPERE IN PROGETTO - Campo da padel - Copertura: Piante, prospetti e sezioni 1:100
9.3 OPERE IN PROGETTO - Campi da tennis - Piante, prospetti e sezioni e stratigrafia Varie
9.4 OPERE IN PROGETTO - Campi da tennis - Copertura: Piante, prospetti e sezioni 1:100
10 OPERE IN PROGETTO - Edificio spogliatoi: Piante prospetti e sezioni 1:100
11.1 OPERE IN PROGETTO - Edificio spogliatoi: Opere in C.A - Fondazioni Varie
11.2 OPERE IN PROGETTO - Edificio spogliatoi: Opere in C.A - Copertura Varie
12 OPERE IN PROGETTO - Edificio spogliatoi: impianto idrico sanitario 1:100
13 OPERE IN PROGETTO - Edificio spogliatoi: impianto elettrico e impianto climatizzazione 1:50
14 OPERE IN PROGETTO

Art. 2 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione di valorizzazione è finalizzata alla realizzazione di due nuovi campi da tennis di cui uno coperto ed uno attrezzato per eventi internazionali, uno da padel coperto e di un fabbricato da destinare a spogliatoi e club house all'interno nell'area distinta in catasto terreni al Foglio 8 particella 4645/parte, ricadente all'interno del vigente P.R.C.G., su uno standard S2/S3, della superficie di circa 4.000 mq, secondo i dettami del D.Lgs. 38/2021;

La finalità della valorizzazione è quella di prevedere, all'interno dei beni oggetto di concessione un complesso sportivo altamente qualificato in grado di costituire un completamento funzionale del polo tennistico della città e nel contempo costituire la base di sviluppo in grado di ospitare numerosi eventi anche di livello internazionale, sia tennistici che di altro tipo e di perseguire le finalità indicate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/12/2022, che relativamente al patrimonio dell'Ente, pone quali obiettivi di valorizzazione:

1. aumentarne il valore socio-economico, compatibilmente con i vincoli a cui è sottoposto, innescando processi di riqualificazione urbana;
2. garantirne un'efficiente gestione, che assicuri la proficua conservazione del patrimonio immobiliare;

3. valutare i singoli beni, non solo negli aspetti economici, ma anche in relazione alla loro capacità di fornire un servizio sociale, culturale, o di altra natura.

Le parti fanno integrale riferimento alla Proposta progettuale presentata dal Tennis Club Porto Torres A.S.D. L'impianto così come realizzato, verrà di diritto acquisito al patrimonio comunale.

Art. 3 USO DELL'IMPIANTO

Il Concessionario si impegna ad utilizzare ed a far utilizzare l'impianto in modo corretto nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti Comunali e delle disposizioni di legge compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

La gestione dell'impianto è destinato prevalentemente alle attività sportive e sociali indicate nello statuto dell'Associazione e soltanto subordinatamente potrà essere concesso per manifestazioni diverse nel rispetto di ogni prescrizione di legge e regolamento comunale.

Il Concessionario garantisce al Comune l'utilizzo dell'impianto per un minimo di 5 giornate all'anno da concordare con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni. Le spese per l'utilizzo della struttura in queste occasioni sono a carico del Comune salvo diversi accordi da concordare preventivamente.

Il Concessionario garantisce la fruizione dell'impianto anche a soggetti terzi tramite corresponsione di tariffe orarie che verranno affisse nella bacheca sociale e sul sito web dell'Associazione.

Art.4 DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Porto Torres, Settore Patrimonio, come sopra rappresentato, tenuto conto del progetto e del piano economico presentati dall'Associazione sportiva Tennis Club Porto Torres A.S.D. , concede in godimento l'area sita in via Falcone Borsellino, distinta in catasto terreni al Foglio 8 particella 4645/parte, ricadente all'interno del vigente P.R.C.G., su uno standard S2/S3 del comparto C pari ad una superficie complessiva di 1ha 43 are 37 ca, di cui mq. 4000 sono destinati a standard S3, per **una durata di anni 30 (trenta)**.

Eventuali modifiche rispetto ai lavori illustrati negli elaborati di cui all'art.1 dovranno preventivamente essere concordate tra le parti e potranno concorrere a modificare la durata della presente concessione.

Art. 5 MISURE DI SOSTEGNO PUBBLICO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Il DL. 38/2021 (art.4, comma 5 sub a) prevede che nella definizione delle condizioni contrattuali la proposta progettuale del Concessionario tenga conto dei benefici dell'intervento per la Comunità di Porto Torres, prevedendo una quota di partecipazione dell'Ente Pubblico, comunque non superiore al 49% delle spese.

La costruzione dell'impianto sportivo ad opera del Concessionario tende a valorizzare lo standard pubblico sotto molteplici aspetti ed in particolare in termini di aumento del valore del bene oggetto della concessione, riqualificazione urbanistica, ricadute occupazionali, integrazione sociale con riferimento anche alle fasce deboli della Comunità (donne, anziani, bambini, disabili), oltre a benefici diretti ed indiretti derivanti dal radicamento ultradecennale dell'Associazione nella comunità di Porto Torres.

Il Comune si impegna a corrispondere, come da DL. 38/2021 e sulla base della delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 16/07/2024, la propria quota di partecipazione alla realizzazione dell'impianto pari ad euro 414.000 ovvero il 45% del totale dell'investimento, pari a complessivi € 910.000,00 così come si evince dal Quadro Economico del progetto.

Art.6 ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'IMPIANTO – RENDICONTAZIONE SPESE –CONTRIBUTO DEL COMUNE

Al Concedente competono, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, le attività finalizzate al rilascio delle Autorizzazioni necessarie per la progettazione, costruzione e gestione dell’opera. Gli aggravi in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato rilascio delle Autorizzazioni sono a carico del Concedente, salvo che quest’ultimo dimostri che il mancato ottenimento o il ritardo derivino da causa imputabile al Concessionario.

Al Concessionario competono in via diretta ed esclusiva tutte le attività necessarie ai fini dell’ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle Autorizzazioni necessarie per la progettazione, costruzione e gestione dell’Opera, come indicate nell’Allegato [•] Gli aggravi in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle Autorizzazioni di cui al presente sono a carico del Concessionario, salvo che quest’ultimo dimostri che il mancato ottenimento o il ritardo derivino da causa a lui non imputabile e di aver, comunque, attivato in maniera diligente e tempestiva ogni mezzo e azione ai fini dell’ottenimento stesso. In tale ultima ipotesi, gli aggravi in termini di costi e tempi restano in ogni caso a carico del Concedente.

Compete al Concedente:

mettere a disposizione del Concessionario, alla data di consegna delle aree di intervento, le predette aree, libere da ipoteche, oneri reali e pesi che ne limitino l’utilizzo, redigendo in contraddittorio apposito verbale sottoscritto dalle Parti e assicurando per l’effetto, a partire da tale data, la detenzione e la custodia in favore del Concessionario dei sedimi destinati all’esecuzione dell’opera;

porre in essere tutti gli atti di propria competenza necessari a consentire la regolare esecuzione dei lavori;

approvare il Progetto Esecutivo presentato dal Concessionario ai sensi dell’articolo _____ del Contratto, corredata dalle Autorizzazioni di cui all’articolo _____ del presente Contratto entro e non oltre _____ dalla ricezione. Nel caso in cui il Concedente richieda modifiche e/o integrazioni al Progetto presentato, il predetto termine decorre dalla data di ricezione del Progetto Esecutivo modificato, sempre corredata dalle relative Autorizzazioni.

Il Concessionario si impegna ad iniziare i lavori di costruzione, come da proposta progettuale di cui ai punti 4 e 6 delle premesse del presente atto, dell’impianto sportivo entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla consegna dell’area; tale termine può essere prorogato in caso di impedimenti non dipendenti dalla volontà o responsabilità del Concessionario.

L’esecuzione dei lavori dovrà rispettare il crono programma indicato nella proposta progettuale sopra richiamata e il Concessionario è tenuto a permettere al Comune di esercitare il proprio diritto alla vigilanza sulla regolarità e congruità degli stessi.

Il Concessionario è tenuto alla rendicontazione puntuale delle spese durante i vari stati di avanzamento delle operazioni di costruzione dell’impianto sportivo.

Il Concedente si impegna a liquidare il contributo di spesa impegnato nella misura del 45% dell’importo del singolo stato di avanzamento lavori, entro e non oltre i 30 (trenta) giorni dall’emissione della relativa fattura, per garantire la sostenibilità ed il flusso finanziario del Concessionario.

E’ facoltà del Concedente nominare il Responsabile di Progetto o, in luogo di questo, un referente tecnico.

Il Concessionario si impegna, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, ad effettuare tutte le attività inerenti la progettazione, la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, la realizzazione, la scelta delle imprese appaltatrici e la gestione dell'opera, fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente.

Il Concessionario si obbliga, tra l'altro, a:

sottoscrivere il Contratto di Finanziamento, o comunque reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento per quanto riguarda la quota di propria competenza, attraverso diverse forme di finanziamento o autofinanziamento;

realizzare l'opera a regola d'arte, in conformità al Progetto Esecutivo approvato dal Concedente e rispettare la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma, ultimando tutti i lavori nei tempi ivi previsti;

prestare l'assistenza richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo, collaborare con il Concedente affinché questo eserciti i poteri di verifica del rispetto da parte del Concessionario degli obblighi su di esso gravanti ai sensi di legge e del presente Contratto

Art. 7 COLLAUDIO

Le attività di Collaudo, in corso d'opera e finale, sono effettuate da un/a Collaudatore/Commissione di Collaudo nominato/a dal Concedente nel rispetto di quanto previsto dall'art. 116 del DLGS 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici); i relativi oneri saranno a carico del Concessionario

I costi e gli oneri relativi alle attività di collaudo, compresi i compensi di Collaudatore/Commissione di Collaudo, dovranno essere indicati nel Quadro Economico.

Il Concessionario si impegna a fornire l'assistenza e la collaborazione necessarie all'espletamento di ogni accertamento, verifica o collaudo, anche mettendo a disposizione del Concedente le strumentazioni e il personale eventualmente occorrenti.

Del Collaudo in Corso d'Opera e del Collaudo finale è redatto apposito verbale.

Entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, è emesso il Certificato di Collaudo di cui all'art. 116, comma 2, del Codice.

Art.8 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario lo svolgimento di una serie di prestazioni volte ad assicurare il funzionamento ottimale e la massima fruibilità dell'impianto, nonché tutti gli oneri di conduzione e gestione, compresi a titolo esemplificativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura.
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria della struttura; il Comune potrà autorizzare il Concessionario a svolgere eventuali lavori di manutenzione straordinaria, per i quali sarà previsto il relativo rimborso da parte del Concedente, previa rendicontazione, piuttosto che la possibilità di valutare qualsiasi altra forma di recupero della spesa sostenuta ammettendo anche come formula, una possibile rivalutazione della durata della presente concessione rapportandola all'entità dell'investimento.

L'iter procedurale da rispettare ai fini dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria o di modifica dell'impianto è il seguente:

- Ottenimento di preventivo atto autorizzativo di natura amministrativa previo invio di relazione tecnica descrittiva degli interventi da eseguire con quadro economico, computo metrico estimativo e/o preventivi di spesa ottenuti previa consultazione di due o più operatori economici.
- La stipulazione del contratto relativo ai lavori da eseguire di tipo privatistico, disciplinato dal capo VII del Libro IV del Cod. Civile (art. 1655 e segg.) oltre all'autonomia negoziale (art. 1322), fatte salve le norme sul collaudo, avviene tra il concessionario e l'impresa affidataria senza necessità di intervento del Comune il quale, slavo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, preservando l'interesse al risultato di una corretta esecuzione dei lavori da verificarsi con il collaudo.
- Esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle autorizzazioni e delle normative incluse quelle di materia ambientale e di sicurezza; la Direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza competono al Concessionario mentre il Comune esercita il ruolo della Vigilanza eventualmente impartendo osservazioni o direttive senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate; il Concessionario potrà eseguire immediatamente le modifiche al progetto esecutivo richieste dal Concedente a condizione che abbiano carattere migliorativo, non comportino una alterazione sostanziale del Progetto Esecutivo, non comportino incremento del costo di costruzione dell'opera o lesione dell'equilibrio
- Fine dei lavori da concludersi, laddove necessario, con regolare emissione di certificato di regolare esecuzione o (in base all'importo delle opere) con effettuazione di collaudo secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 116 del Codice dei Contratti . Il Concessionario invia al Comune attestazione delle spese sostenute.

c) la voltura utenze o richiesta di nuova fornitura idrica o di energia elettrica ed il pagamento delle relative fatture

d) la custodia, la vigilanza e la pulizia dell'impianto

e) l'organizzazione tecnico-sportiva, l'osservanza delle norme della Federazione di appartenenza e l'adozione di ogni misura necessaria per la disputa delle gare e lo svolgimento dell'attività sportiva, tenendo sempre conto della capienza consentita

f) il rispetto dei contratti di categoria del personale impiegato e/o utilizzato nella gestione nonché delle vigenti normative in materia di salute e sicurezza sul lavoro

g) la trasmissione della documentazione richiesta dal Comune (bilancio economico consuntivo e di previsione approvato dall'Assemblea dei Soci, relazione delle attività svolte in favore della comunità di Porto Torres e del territorio afferente) entro il 30 aprile di ogni anno

h) il rispetto delle norme di sicurezza e antincendio

i) la dotazione di idoneo defibrillatore e di personale abilitato all'uso, ottemperando a tutti gli obblighi di legge previsti in materia

l) il pagamento della tariffa rifiuti sulla base del regolamento comunale

m) ogni altro onere connesso alla gestione ordinaria dell'impianto sportivo

n) le garanzie finanziarie per eventuali mutui o finanziamenti che saranno richiesti dal Concessionario per l'esecuzione dei lavori.

Art. 9 ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Gli oneri a carico del Comune sono i seguenti:

- a) oneri relativi a spese di investimento e di miglioramento dell'impianto, anche tramite ricorso a partecipazione a bandi pubblici. L'eventuale esecuzione di lavori dovrà essere comunicata dal Comune al Concessionario ed i tempi dovranno essere concordati tra le parti al fine di non compromettere l'attività sportiva già programmata, salvo esigenze connesse con la natura stessa dei lavori e con le modalità di eventuali appalti. Spetta al Comune la decisione circa l'opportunità di eseguire lavori di ampliamento o di miglioramento dell'impianto.
- b) adeguamento dell'impianto a leggi e regolamenti
- c) oneri erariali e fiscali pertinenti la proprietà

Art.10 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari e funzionali alla struttura sportiva sono costituite in capo al Concessionario per il periodi di affidamento. Gli interventi di modifica e valorizzazione che il Concessionario intende apportare alla struttura dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune. Il Comune è peraltro esonerato da profili di responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero derivare in fase di esecuzione dei lavori o fossero a questi conseguenti e/o connessi.

Art. 11 GESTIONE DELLA STRUTTURA

Il Concessionario ha l'obbligo di utilizzare la struttura secondo la specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità. Il servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico, nel pieno rispetto delle ordinanze del Sindaco o di altre autorità competenti.

Tutti i proventi derivanti dalla gestione competono al Concessionario, unitamente ad ogni onere per gli interventi e le attività necessarie ed indispensabili a rendere funzionale la struttura nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

L'impianto , di norma, deve essere tenuto aperto e funzionare regolarmente, garantendo la massima fruibilità dello stesso, in ogni periodo dell'anno.

Art. 12 DIVIETI

Il Concessionario si obbliga a non destinare l'immobile ad uso diverso da quello prescritto dalla presente concessione, fatta salva l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione, e non potrà fare cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'impianto sportivo, a pena di decadenza della gestione dell'attività.

Più precisamente, non è consentita la sub concessione ed è vietata la cessione, anche parziale, della presente concessione.

Ove si proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione o scorpori, a qualsiasi titolo anche temporaneo, dei poteri di direzione delle proprie attività nelle quali deve intendersi ricompreso il rapporto concessorio, oppure ancora nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero delibera lo scioglimento e la liquidazione, **in tali casi il Comune potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi** previo accertamento del possesso in capo al subentrante dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 13 RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE – DANNI A PERSONE E/O COSE- OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Concessionario stipula con primarie imprese di assicurazione e mantiene operanti per tutta la durata della Fase di Costruzione le polizze assicurative di seguito indicate, nei limiti e con le modalità previste dal Codice o comunque richieste ai sensi della normativa vigente:

polizza assicurativa, ai sensi dell'articolo 117, comma 10, del Codice, a copertura:

- dei danni subiti dal Concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale dell'opera e di altri manufatti e impianti, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per un importo complessivo pari al 100% (cento per cento) dell'importo dei lavori indicato nel contratto. La polizza sarà basata sulle specifiche caratteristiche delle opere e dovrà contenere condizioni di assicurazione tipicamente rinvenibili sul mercato per tale tipo di polizza;
- della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale è pari al 5% della somma assicurata per le opere, nel rispetto dei limiti minimo e massimo fissati dal Codice;

Il Concessionario è pienamente responsabile sotto il profilo civile, penale, amministrativo e contabile delle procedure relative all'attività di gestione ed assume ogni responsabilità derivante dall'attività di operatori, per danni causati a cose o persone e arrecati a terzi o al Comune di Porto Torres durante l'espletamento del servizio.

A tal fine si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa R.C.T. avente le caratteristiche di cui al bando di affidamento dello standard pubblico, obbligandosi a rinnovare annualmente per tutta la durata della concessione.

Il Concessionario si impegna altresì a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi in relazione alla conduzione dell'impianto sportivo, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente atto.

Art. 14 ATTIVITA' DI RISTORO PER I TESSERATI

E' facoltà del Concessionario allestire attività e un punto di ristoro all'interno dell'impianto, ferma restando l'acquisizione di ogni autorizzazione e certificazione in merito, compatibilmente con la struttura dell'impianto e nel rispetto della finalità istituzionale e statutaria dello stesso.

La gestione potrà avvenire direttamente o attraverso concessione a terzi previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni e nel pieno rispetto delle normative di riferimento.

L'attività in argomento cesserà, comunque, alla scadenza della presente convenzione o nei casi di revoca della stessa.

Art. 15 PUBBLICITA'

E' riservata al Concessionario la gestione di pubblicità in tutte le sue forme, sia a titolo oneroso che gratuito, nel rispetto e sotto l'osservanza della normativa vigente, nonché dei regolamenti comunali in materia.

Le installazioni nell'impianto di insegne, striscioni pubblicitari, nonché di ogni altra iniziativa di carattere pubblicitario, saranno predisposti in modo da garantire l'aspetto esteriore onde evitare che dette installazioni siano in contrasto con le finalità sportive dell'impianto medesimo. In caso di stipulazione di contratto con imprese specializzate in materia pubblicitaria, queste non potranno avere durata superiore a quella della presente convenzione.

Art. 16 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso espressamente previsti, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Comune di Porto Torres – settore Demanio Patrimonio – con ogni trasformazione e miglioria ad esso apportate siano esse, o meno, comprese negli interventi previsti. 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 messa a norma.

All’atto della riconsegna il Comune verificherà lo stato dell’immobile tramite redazione di verbale in contraddittorio con il Concessionario, indicando gli eventuali ripristini necessari, quantificandone il valore con diritto a rivalersi per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall’impossibilità totale e parziale di utilizzo del bene medesimo.

Sono esclusi dalla riconsegna esclusivamente i beni mobili connessi alla gestione dell’attività che potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario.

Art. 17 DECADENZA

Costituisce motivo di decadenza del contratto la ricorrenza di anche una sola delle circostanze descritte:

- a) il mancato avvio dei lavori di costruzione entro 120 (centoventi) giorni dalla data di consegna dell’immobile, acquisite le autorizzazioni relative al progetto di cui all’art. 1 della presente concessione tramite Conferenza dei servizi indetta dal Comune di Porto Torres; la presente clausola non trova applicazione solo ove il mancato rispetto del termine dipendesse da un incolpevole ritardo del Concessionario determinato da tempistiche procedurali connesse al preventivo ottenimento di pareri/autorizzazioni/nulla osta da parte di altri Enti e/o Organi
- b) la mancata acquisizione di tutti i titoli abilitativi per l’esercizio e conduzione delle attività proposte. Si dà atto che la definizione a titolo abilitativo è da intendersi riferita anche a DUAAP, SCIA e altri atti formati dal privato e sostitutivi, a termini di legge, di provvedimenti espressi dell’Amministrazione;
- c) la mancata attivazione/volturazione delle utenze a nome del Concessionario e/o la mancata intestazione allo stesso delle posizioni tributarie e/o imposte correlate all’oggetto della convenzione entro i termini di legge e regolamento;
- d) l’avvenuto accertamento di fattispecie penalmente rilevanti con conseguente segnalazione presso la competente Autorità Giudiziaria, per fatti correlati, connessi e/o conseguenti alle modalità di gestione della attività;
- e) l’accertata modifica della destinazione d’uso degli immobili rispetto all’oggetto della concessione.

L’Amministrazione Comunale, prima di dichiarare la decadenza, può accordare al Concessionario un termine non superiore a giorni 15 (quindici) per la presentazione di controdeduzioni al solo scopo di determinare senza dubbio alcuno eventuali mancanze del Concessionario.

Il Concessionario decaduto non avrà diritto a rimborso spese e/o per opere eseguite in precedenza. E’ fatto salvo il diritto di risarcimento dei danni che l’Amministrazione dovesse subire a causa della ricorrenza di una delle ipotesi di cui sopra.

Nel caso di cessazione anticipata della concessione, ossia di decadenza della concessione per volontà del Comune, il Comune stesso, con proprio provvedimento assunto in contraddittorio con la parte, procederà ad eventuali compensazioni e conguagli. A tal fine verrà valutato l’incremento di valore dell’impianto sportivo grazie alle opere eseguite dal Concessionario in ottemperanza a quanto stabilito con la presente convenzione, su perizia estimativa redatta dal Servizio Demanio e Patrimonio.

Art. 18 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il contratto s’intenderà risolto di diritto qualora il Concessionario:

- a. dovesse sospendere il servizio per cause imputabili allo stesso Concessionario;
- b. avvenga la sub-concessione non autorizzata o cessione a terzi del contratto;

- c. non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria della struttura o delle sue parti;
- d. non ottemperi, rimanendovi inadempiente, alle particolari e specifiche disposizioni relativi ad oneri ed obblighi;
- e. abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità accertati dall'Amministrazione e conseguentemente contestati;
- f. non ricostituisca, nei casi di escusione, la cauzione definitiva nel rispetto del termine di ricostituzione stabilito nel Contratto;
- g. non rispetti le prescrizioni della legge 136/2010 "antimafia";
- h. non rispetti le disposizioni normative vigenti in materia di contratti collettivi nazionali, sicurezza sui luoghi di lavoro, adempimenti contributivi e previdenziali;

È fatta in ogni caso salva la escusione della garanzia a corretto adempimento delle obbligazioni assunte.

Al di là della clausola risolutiva espressa e delle particolari ipotesi sopra tipizzate, si richiama quanto all'art. 1453 Cod. Civ. L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno oppure mediante PEC.

In tal caso la struttura dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, ferma restando la possibilità di intraprendere azione di risarcimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile ed escusione della garanzia fideiussoria.

Art. 19 REVOCA DELLA CONCESSIONE

La concessione può essere revocata o sospesa per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

Art.20 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di gestione sono a carico del Concessionario

Art. 21 DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

La concessione in oggetto è subordinata alla piena ed incondizionata osservanza delle condizioni, prescrizioni ed Indicazioni contenute nel bando di gara, che contiene il dettaglio delle attività e dei compiti oggetto della concessione, negli atti amministrativi citati in premessa ed infine nell'offerta tecnica dell'Associazione. I predetti documenti, già sottoscritti dalle parti per integrale accettazione, sebbene non materialmente allegati, si intendono facenti parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 22 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Concessionario, nella persona del legale rappresentante sopra identificato, viene designato quale Responsabile del trattamento dei dati, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 4, Paragrafo 1, Punto 8) e art. 28, Paragrafo 1, RGPD 2016/679. In ossequio alla previsione di cui all'art. 28, paragrafo 3, RGPD 2016/679, il presente articolo disciplina i compiti e le responsabilità affidati al Responsabile del trattamento dei dati con riferimento ai trattamenti effettuati nell'ambito del presente contratto avente ad oggetto la concessione amministrativa dell'Impianto Sportivo destinato a Campi da Tennis.

Si da atto che il soggetto generalizzato risulta in possesso dei requisiti di esperienza, capacità e affidabilità idonei a garantire il pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento dei dati, ivi compreso il profilo relativo alla sicurezza, si impegna ad offrire garanzie sufficienti per mettere in atto le misure tecniche ed organizzative adeguate ai trattamenti effettuati per conto dell'Ente al fine della tutela dei diritti degli interessati.

Il Concessionario, in qualità di Responsabile del trattamento si impegna ad osservare scrupolosamente le istruzioni impartite dal Titolare e, in particolare:

- Il Responsabile del trattamento non può ricorrere ad altro Responsabile senza previa specifica autorizzazione scritta da parte del Titolare del trattamento.

- Il Responsabile del trattamento, anche qualora ottenga specifica autorizzazione scritta da parte del Titolare per la individuazione di altro Responsabile del trattamento, conserva nei confronti del Titolare del trattamento l'intera responsabilità dell'adempimento degli obblighi dell'altro Responsabile del trattamento.
- Qualora l'altro Responsabile del trattamento ometta di adempiere ai propri obblighi in materia di protezione dei dati, il Responsabile iniziale conserva nei confronti del Titolare del trattamento l'intera responsabilità dell'adempimento degli obblighi dell'altro Responsabile.
- Il Responsabile del trattamento non può trasferire i dati personali del Titolare del trattamento verso un paese fuori UE senza previa specifica autorizzazione.

Art. 23 RINVIO

Per quanto non previsto nel presente atto si rinvia al codice civile e, oltre agli atti amministrativi indicati in premessa cui viene fatto esplicito riferimento, alle vigenti disposizioni normative in materia.

Art. 24 CONTROVERSIE

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione del presente contratto e comunque connesse e conseguenti, che non possano essere composte in via amichevole, viene eletto, quale Foro competente, quello di Sassari.