SCHEMA DEL
"CONTRATTO CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE"

L'anno …… addi' …… del mese di ……. in San Quirico d'Orcia nella Casa Comunale avanti a me Dott. ……., Segretario Comunale del predetto Comune e come tale abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett. b) della Legge 15.05.1997, n. 127 senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, sono comparsi i Sigg.:

DA UNA PARTE

…….., codice fiscale n. ……., in qualità di

……. **del COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (d'ora in poi anche semplicemente Comune)**

DALL'ALTRA PARTE

…….., codice fiscale n. **……., in qualità di**

… ..... , (d'ora in poi anche Operatore economico)

PREMESSO

-che il Comune è proprietario del Complesso immobiliare termale posto nel Comune di San Quirico d'Orcia, frazione di Bagno Vignoni, Strada di Bagno Vignoni n. 1, contraddistinto al catasto del Comune di San Quirico d'Orcia al F. 49 part.lla 52 (d'ora in poi anche semplicemente "Complesso immobiliare");

-che il Comune, con Avviso pubblico approvato con Determinazione dirigenziale n. del si è determinato ad affidare a terzi, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica, l'uso e la gestione del predetto Complesso immobiliare;

-che è risultato vincitore della selezione pubblica, giusta determinazione dirigenziale n. del ;

- che pertanto, così come previsto, dal predetto Avviso pubblico, con la sottoscrizione del presente atto, le parti intendono disciplinare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda la concessione in uso e gestione del suddetto Complesso immobiliare

Tutto ciò premesso

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

1 Le premesse e gli atti ivi richiamati fanno parte integrante del presente contratto.

Art. 2

Oggetto e scopo

1. Il Comune concede ed affida all'Operatore economico che accetta l'uso e la gestione, del Complesso immobiliare.

2. Il "Complesso immobiliare" dovrà essere adibito ed utilizzato per – con il conseguente svolgimento al suo interno delle relative attività - "cure termali" (id est balneoterapia collettiva, inalazioni, fangobalnoterapia ed altre attività similari da svolgersi in ambiente termale nell'ambito

dei riconoscimenti terapeutici dell'acqua termale), centro benessere, spa. All'interno del Complesso immobiliare sarà ammesso, altresì, lo svolgimento, in quanto compatibili con quelle di cui sopra, delle ulteriori attività (e segnatamente…….) indicate nel "*Piano delle attività e dei servizi"* presentato dall'Operatore economico in sede di gara, il quale, sottoscritto dalle parti, viene allegato al presente atto e contraddistinto con la lettera A, quale sua parte integrante e sostanziale: il tutto secondo la capacità del Complesso immobiliare stesso.

3. Le chiusure e le aperture del Complesso Immobiliare dovranno essere comunicate al Comune con 60 giorni di anticipo, salvo cause di forza maggiore e dovranno rispettare il seguente periodo minimo di apertura giornaliera: 6 (sei) ore e per almeno 9 mesi all'anno. Il periodo di chiusura non potrà superare complessivamente i tre mesi (90 giorni) all'anno e dovrà essere articolato in modo non continuativo, salvo cause di forza maggiore, secondo quanto previsto nel "Piano delle attività e dei servizi" presentato dall'Operatore economico in sede di gara. Fermo restando il rispetto dell'orario minimo complessivo di apertura sopra indicato e, per le prestazioni convenzionate, dei requisiti e degli standard richiesti ai fini del convenzionamento con il Servizio Sanitario Nazionale, l'articolazione oraria delle singole attività (ivi comprese eventuali fasce orarie ridotte per la balneoterapia in vasca singola e le cure inalatorie) e l'eventuale programmazione temporale delle prestazioni convenzionate con il SSN sono quelle indicate nel "Piano delle attività e dei servizi" presentato in sede di gara. **I lavori dovranno essere terminati entro il 30 giugno 2027 e l'attività termale dovrà essere avviata entro il 31 luglio 2027.**

4. Le tariffe applicabili alla clientela non potranno essere inferiori ai prezzi praticati sul mercato per strutture analoghe, avendo come riferimento le tariffe applicate da strutture pubbliche o a partecipazione pubblica ubicate in provincia di Siena che hanno caratteristiche similari e offrono prestazioni di pari livello.

5. E' vietata qualsiasi utilizzazione del Complesso immobiliare diversa da quelle indicate al precedente comma 2, salva autorizzazione scritta e preventiva del Comune. L'eventuale utilizzo del Complesso immobiliare per usi diversi da quelli indicati al comma 2 senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune costituisce grave inadempimento contrattuale dell'Operatore economico ai sensi e per gli effetti di cui al successivo Art. 14.

6. Ai fini dell'utilizzo, all'interno del Complesso immobiliare, dell'acqua proveniente dalla sorgente denominata "Bagno Vignoni", oggetto della concessione di coltivazione rilasciata al Comune di San Quirico d'Orcia ai sensi della L.R. 38/2004 con contratto …….. del …….. e scadenza ..... , le parti danno atto della stipulazione di un parallelo e specifico "contratto di somministrazione". Non sarà consentita la produzione, con acqua termale di cui al predetto contratto di somministrazione, di cosmetici destinati alla commercializzazione all'esterno del "Complesso immobiliare".

Art. 3

Durata e rimborso

1. La durata del presente contratto è fissata in anni quindici (15) decorrenti dalla data della sua sottoscrizione. Il contratto si rinnoverà di ulteriori quindici (15) anni a richiesta dell'Operatore economico da formularsi mediante PEC almeno sei mesi prima della sua scadenza. Non saranno ammessi ulteriori rinnovi.

2. Alla scadenza del contratto: i. spetterà all'Operatore economico il rimborso indicato all'art. 5 dell'avviso di partecipazione e come meglio dettagliato al successivo comma 5; ii. l'Operatore economico dovrà, restituire al Comune il Complesso immobiliare libero da persone, in perfetto

stato di conservazione e manutenzione e con tutti gli arredi, le sistemazioni e gli interventi di cui al "Progetto dei Lavori Obbligatori".

3. A tal proposito, sei mesi prima della scadenza del termine di validità e durata del presente contratto sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici del Complesso immobiliare, le cui risultanze saranno, poi, riportate in un verbale. Qualora in tale sede venga rilevato e contestato uno stato del Complesso immobiliare e/o dei relativi impianti non ottimale e tale da necessitare di interventi manutentivi e/o di messa a norma, l'Operatore economico dovrà provvedere all'esecuzione di tali interventi entro la scadenza del contratto. In difetto, il Comune potrà escutere la polizza fideiussoria depositata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ferma la possibilità di agire per ottenere il maggior importo eventualmente necessario per l'esecuzione dei suddetti interventi. Alla scadenza del presente contratto verrà, poi, redatto, in contraddittorio fra le parti, il "*Verbale di Riconsegna"* ove verrà dato atto del verbale redatto precedentemente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire dal momento della sottoscrizione del "*Verbale di Riconsegna*", il Comune riacquisterà la detenzione del Complesso immobiliare con ogni conseguente responsabilità di custodia e conservazione.

4. È in ogni caso facoltà del Comune chiedere all'Operatore economico - che, in tal caso, avrà l'obbligo di conformarvisi - di continuare a gestire il Complesso immobiliare ai fini dello svolgimento delle attività e dei servizi ivi ammessi anche successivamente alla scadenza del contratto e per il tempo necessario all'individuazione di un nuovo gestore ed alla sottoscrizione con esso di nuovo contratto di uso e gestione del Complesso immobiliare. In tal caso l'Operatore economico sarà tenuto a corrispondere il canone di cui al successivo articolo 4 in misura proporzionale al tempo che sarà necessario per la sottoscrizione del nuovo contratto di cui sopra.

5. Alla scadenza dei primi 24 mesi del rapporto di concessione (due anni), l'Amministrazione Comunale riconoscerà al Gestore un rimborso per i lavori di completamento svolti come da "Progetto dei Lavori Obbligatori", debitamente autorizzati ed eseguiti sull'immobile.

L'importo di tale rimborso sarà determinato sulla base di una perizia asseverata redatta da un Revisore Legale dei Conti (iscritto nel relativo Registro presso il MEF o altro competente ente riconosciuto) o da un Tecnico Abilitato iscritto all'Albo professionale (Architetto/Ingegnere) nominato esclusivamente dal Comune.

Il rimborso sarà calcolato nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- Limite percentuale: La somma non potrà in ogni caso eccedere il **30%** del valore dei lavori effettivamente svolti e rendicontati, così come attestati dalla perizia.

- Massimale assoluto: Il rimborso non potrà comunque superare la soglia massima complessiva di Euro **200.000,00** (duecentomila/00), indipendentemente dall'entità dell'investimento sostenuto e nel rispetto del limite percentuale di cui sopra.

La spesa per l'incarico del perito sarà posta integralmente a carico del Gestore. L'Amministrazione provvederà ad anticipare l'onere, per poi detrarne l'importo analitico dalla prima rata del rimborso spettante.

La liquidazione della somma spettante avverrà in n. **3 (tre) tranche annuali** di pari importo, con decorrenza dalla data di approvazione della perizia e riconsegna dell'immobile, previo accertamento della regolarità dei pagamenti del canone e dello stato dei luoghi.

Art. 4

Canone

1. Il canone annuale per l'utilizzo e la gestione del Complesso Immobiliare è fissato in € da corrispondersi in quattro rate, di pari importo ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) del mese con bonifico alla tesoreria del Comune. Non sarà dovuto alcun canone per i primi **dieci anni** dalla sottoscrizione del contratto. Stante la realizzazione di interventi di completamento della struttura a carico dell'aggiudicatario, è riconosciuta una riduzione del canone concessorio annuale, fino al quindicesimo anno dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare, di euro € _____, dall'undicesimo al quindicesimo anno (per i primi dieci anni il canone non è dovuto).

In caso di prosecuzione dell'attività, a partire dal sedicesimo anno, il canone annuale per l'utilizzo e la gestione del Complesso Immobiliare è fissato in € _____ oltre rivalutazione come di seguito indicato.

Il canone sarà aggiornato, in caso di prosecuzione dell'attività, all'inizio del sedicesimo anno, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100% e così successivamente di anno in anno. Il suddetto canone non sarà dovuto per i primi 10 anni successivi alla data di sottoscrizione del presente contratto.

2. Il canone di cui sopra non è comprensivo del canone per l'utilizzo dell'acqua termale della sorgente "Bagno Vignoni", la cui somministrazione al Complesso immobiliare è disciplinata dal contratto di somministrazione sottoscritto dalle parti.

3. L'omesso pagamento di tre rate di canone, anche non consecutive, costituisce grave inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti di cui al successivo art. 14.

4. Qualora, l'operatore economico, una volta scaduto il contratto ed al di fuori dell'ipotesi di cui al precedente art. 3 comma 4, dovesse continuare a detenere il Complesso immobiliare anziché riconsegnarlo immediatamente, lo stesso sarà tenuto a corrispondere al Comune, per tutta la durata di tale detenzione sine titulo, un'indennità corrispondente all'importo del canone pattuito per il sedicesimo anno di attività, maggiorato del cinquanta per cento (50%), fermo il diritto del Comune di ottenere il risarcimento del maggior danno subito per effetto di tale detenzione sine titulo.

Art. 5

Stato dei luoghi

1. Il Complesso Immobiliare viene concesso in uso e gestione all'Operatore economico per gli usi e gli utilizzi di cui al precedente articolo 2 comma 2, nello stato di fatto e di diritto di cui alla "*Stato di consistenza"* (ALLEGATO 1) che, sottoscritto dalle parti, viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

2. Con la sottoscrizione del presente contratto e del suddetto "*Stato di consistenza"* l'Operatore economico dichiara di ben conoscere e di accettare il Complesso immobiliare senza avere nulla da obiettare né da eccepire, confermando, altresì, dopo averla accertata nel corso dello stesso sopralluogo eseguito ai fini della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica di cui in

premessa, la sua idoneità ai fini dell'esecuzione degli interventi di cui al "*Progetto dei lavori Obbligatori"* (All…..) nonché ai fini dello svolgimento delle attività e dei servizi di cui al "*Piano delle attività e dei servizi"* (All. …) progetti e piano presentati in sede di gara e che, sottoscritti dalle parti, vengono allegati al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 6

Divieto di sub-affidamento

1. L'Operatore economico non potrà in alcun modo sub concedere a terzi, neppure in parte, l'utilizzo e la gestione del Complesso Immobiliare senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune.

2. La violazione di quanto sopra costituirà grave inadempimento contrattuale dell'operatore economico ai sensi e per gli effetti di cui al successivo Art. 14.

Art. 7

"Progetto dei lavori obbligatori"

1. L'Operatore economico si impegna a realizzare ed a porre in essere, a proprie cure e spese ed a perfetta regola d'arte, tutto quanto previsto e contenuto nel "*Progetto dei lavori obbligatori"* presentato in sede di gara. In assenza della preventiva autorizzazione scritta del Comune, l'Operatore economico non potrà apportare alcuna modifica e/o variante al "*Progetto dei lavori obbligatori*". L'eventuale esecuzione di modifiche o varianti al "*Progetto dei lavori obbligatori"* senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, legittimerà quest'ultimo a richiedere l'eliminazione delle modifiche e/o varianti: richiesta a cui l'Operatore economico dovrà immediatamente conformarsi, ricorrendo, altrimenti, una ipotesi di grave inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti di cui al successivo Art. 14.

2. Resta inteso che l'Operatore economico dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere, al conseguimento di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi nulla osta comunque denominati, necessari per l'attuazione del "*Progetto dei lavori obbligatori".*

3. Gli interventi di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* dovranno essere eseguiti da soggetti in possesso dei requisiti di ordine generali-assenza di cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 nonché in possesso dei relativi requisiti di idoneità tecnica (SOA) previsti dal "Codice dei Contratti Pubblici" e nel rispetto dei tempi indicati dall'Operatore economico nella propria offerta tecnica presentata in sede di gara.

4. Per gli interventi di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* necessitanti, ai fini della loro esecuzione, di titoli abilitativi (permesso di costruire, SCIA ed altri atti di assenso comunque denominati), il termine per il loro completamento decorrerà dalla sottoscrizione del presente contratto come meglio specificato nell'avviso di partecipazione, e pertanto, rispettivamente giorni …….. naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto.

5. Una volta che l'Operatore economico avrà ultimato e posto in essere gli interventi relativi al succitato progetto dovrà darne immediata comunicazione al Comune, cosicché quest'ultimo possa procedere, in contraddittorio con il primo, a verificarne, entro il termine di trenta (30) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, la corretta esecuzione. Nel caso in cui, a giudizio insindacabile del Comune, gli interventi non dovessero essere stati eseguiti a perfetta regola d'arte e conformemente al progetto proposto, l'Operatore economico sarà tenuto ad eliminare immediatamente i vizi, i difetti e le difformità riscontrate e a dare pronta comunicazione di ciò al

Comune affinché quest'ultimo possa procedere alle verifiche del caso. Il permanere dei vizi, dei difetti e delle difformità riscontrate, costituirà grave inadempimento contrattuale dell'Operatore economico ai sensi e per gli effetti di cui al successivo art. 14.

6. L'Operatore economico sarà tenuto ad eseguire, a proprie cure e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura degli interventi di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* e sarà altresì tenuto a presentare, laddove necessario, l'attestazione di agibilità nonché a provvedere all'aggiornamento catastale del Complesso immobiliare ove necessario. Inoltre l'Operatore economico sarà tenuto ad ottenere, a proprie cure e spese, tutte le certificazioni relative agli impianti oggetto di intervento.

7. Tutti gli interventi di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* così come tutti gli altri eventuali interventi che l'Operatore economico dovesse eseguire e porre in essere nel Complesso immobiliare saranno acquisiti, automaticamente, in proprietà dal Comune, al momento della loro realizzazione ed al momento della loro posa in opera all'interno del Complesso immobiliare, senza che l'Operatore economico possa pretendere alcun risarcimento o indennizzo di sorta, ancorché autorizzati dal Comune stesso: e ciò, dunque, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. salvo quanto specificatamente indicato nell'avviso di partecipazione e riportato al comma 5 dell'art. 3 del presente contratto. Inoltre l'operatore economico non potrà in alcun modo compensare il valore dei miglioramenti apportati al Complesso immobiliare con gli eventuali deterioramenti verificatisi e ciò, ancora una volta, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ.

8. Il Comune avrà comunque il diritto di chiedere all'Operatore economico l'eliminazione, a cura e spese di quest'ultimo, di ogni intervento od opera non previsti dal "*Progetto dei lavori obbligatori"*.

9. L'Operatore economico sarà tenuto a tenere indenne e manlevare il Comune da ogni e qualsiasi danno e responsabilità, nessuna esclusa, dipendenti dell'esecuzione degli interventi ed opere dal medesimo realizzati e posti in essere sul Complesso immobiliare.

10. Per ogni giorno di ritardo nella realizzazione ed attuazione del "*Progetto dei lavori obbligatori"*, l'operatore economico sarà tenuto a corrispondere, a titolo di penale, la somma di € 200,00 (duecento euro). Qualora l'importo delle penali dovesse superare la somma di € 20.000,00 (ventimila euro), la circostanza costituirà grave inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti di cui al successivo art. 14.

11. Resta inteso che qualora uno o più degli interventi di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori",* non potessero essere eseguiti per fatti o circostanze comunque non imputabili all'Operatore economico, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere al Comune il costo dell'intervento o degli interventi non realizzabili secondo quanto indicato dall'Operatore economico nel computo metrico-estimativo presentato in sede di gara e, comunque, secondo quanto verificato e stimato dal Comune stesso.

Art. 8

Manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso immobiliare

1. L'Operatore economico sarà tenuto, per tutta la durata del rapporto negoziale, a provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso Immobiliare e dei suoi impianti conformemente a quanto previsto nel **"**programma delle manutenzioni" (All….) presentato in sede di gara e che sottoscritto dalle parti viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

2. Resta inteso, in ogni caso, che l'Operatore economico sarà tenuto, a provvedere, a proprie cure e spese, ad eseguire tutti gli ulteriori (rispetto cioè, a quelli comunque previsti nel suddetto **"**programma delle manutenzioni") interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso Immobiliare e dei suoi impianti ivi compresa la loro messa a norma ed adeguamento secondo la legislazione vigente anche se sopravvenuta alla sottoscrizione del presente atto, che dovessero rendersi necessari per il mantenimento del Complesso immobiliare in perfetta efficienza e funzionalità.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere effettuati con tempestività, responsabilità ed accuratezza. Il Comune – il quale in ogni momento e senza alcun preavviso potrà accedere al Complesso Immobiliare per verificarne e controllarne lo stato - potrà sempre richiedere all'Operatore economico l'esecuzione degli interventi sopra indicati, assegnando un congruo termine per provvedervi. L'eventuale mancata esecuzione dei suddetti interventi nel termine assegnato costituirà grave inadempimento contrattuale dell'operatore economico ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14.

Art. 9

Attività e Servizi

1. L'Operatore economico si impegna a svolgere, a proprie cure e spese ed in conformità a quanto ivi rappresentato, tutte le attività ed i servizi di cui al "*Piano delle attività e dei servizi"* (All. …) presentato in sede di gara e che, sottoscritto dalle parti, viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

2. L'Operatore economico dichiara di essere a conoscenza di dover ottenere tutte le autorizzazioni/permessi/licenze/accreditamenti/convenzionamenti e nulla osta comunque denominati, necessari per l'esercizio delle attività e per l'espletamento dei servizi di cui al suddetto "*Piano delle attività e dei servizi*.

3. Nel caso in cui l'Operatore economico perda, per qualsivoglia ragione, la titolarità anche di una sola delle autorizzazioni/permessi/licenze o nulla osta di cui al precedente comma 2, dovrà darne immediata comunicazione al Comune e dovrà provvedere a riacquisirne la titolarità entro e non oltre il termine di 90 giorni. Diversamente si configurerà un'ipotesi di grave inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti di cui al successivo art. 14.

Art. 10

Piano di promozione e commercializzazione

1. L'Operatore economico si impegna a porre in essere, nei termini e secondo le modalità ivi indicate nonché nel rispetto dei principi regolanti la tutela dell'immagine di Bagno Vignoni, come tra l'altro disciplinato nel Regolamento per l'effettuazione delle riprese foto, video e cinematografiche, le iniziative e le azioni di cui al "*Piano di promozione e commercializzazione***"** (All……) presentato in sede di gara e che, sottoscritto dalle parti, viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

2. Resta inteso che qualora una o più azioni o iniziative non venissero poste in essere nei termini e secondo le modalità previste nel "*Piano di promozione e commercializzazione***",** l'Operatore economico sarà tenuto a corrispondere al Comune l'importo indicato nel Piano stesso per l'attuazione di ciascuna azione o iniziativa non posta in essere

3. A tal proposito, l'Operatore economico si impegna a tenere costantemente aggiornato il Comune circa le iniziative e le azioni di promozione e commercializzazione del Complesso

immobiliare via via poste in essere, impegnandosi, altresì, a consegnare al Comune tutta la documentazione da esso richiesta per la verifica ed il controllo dell'attuazione del predetto Piano.

Art. 11

Utenze e spese per consumi

1. Tutte le spese relative ai consumi di acqua, di energia elettrica, metano, del telefono nonché relative alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti faranno carico, per intero, all'Operatore economico, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto, provvedendo anche a far intestare a proprio nome, facendone immediata richiesta agli Enti interessati, i contatori dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e di ogni altra utenza.

2. Nello "Stato di consistenza" sono indicati i consumi delle varie utenze (acqua, energia elettrica, metano ecc) al momento della consegna del Complesso immobiliare all'Operatore economico, il quale, pertanto, si farà carico dei successivi consumi ancorchè avvenuti nelle more del passaggio della intestazione delle varie utenze dal Comune all'Operatore economico, corrispondendo al Comune stesso i relativi costi entro sette (7) giorni dalla ricezione della relativa richiesta.

3. Costituiranno grave inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti di cui al successivo art. 14 sia l'omessa presentazione delle richieste di volturazione delle varie utenze in capo all'Operatore economico immediatamente dopo la sottoscrizione del presente contratto sia la mancata coltivazione delle istanze di volturazione mediante la tempestiva produzione della documentazione eventualmente richiesta dagli Enti interessati sia l'omesso pagamento-rifusione al Comune dei costi di cui al precedente comma 2 entro il termine ivi indicato.

Art. 12

Ispezioni e verifiche presso il Complesso immobiliare

Il Comune potrà, in ogni momento, anche senza preavviso, ispezionare il Complesso immobiliare ed effettuare verifiche sulla titolarità, da parte dell'Operatore economico, delle autorizzazioni/licenze/permessi e nulla osta comunque denominati, necessari per l'esecuzione degli interventi di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* nonchè per lo svolgimento dei servizi e delle attività ammesse all'interno del Complesso immobiliare e di cui al "*Piano delle attività e dei servizi*.

Al fine di garantire un'efficace interlocuzione tra l'Amministrazione Comunale e il concessionario, nonché per fornire indirizzi e valutazioni in merito allo svolgimento delle attività e delle iniziative relative al Complesso immobiliare termale di Bagno Vignoni, è istituito un Gruppo di Lavoro dedicato.

Il Gruppo di Lavoro ha funzioni di indirizzo e consultive, e non ha poteri decisionali o di gestione. Svolge attività di monitoraggio sull'attuazione delle attività e dei servizi previsti dalla concessione, in conformità a quanto stabilito dal presente Avviso e dal successivo contratto stipulato.

Il Gruppo di Lavoro è composto come segue: due componenti nominati dalla maggioranza consiliare; un membro nominato dalla minoranza consiliare.

Il Gruppo può essere integrato, su richiesta motivata dei componenti, con la partecipazione di tecnici in organico all'Amministrazione comunale o professionisti esterni, ove necessario per specifiche competenze tecniche relative alle attività termali, di ricerca o gestionali.

La partecipazione al Gruppo di Lavoro è a titolo gratuito. I componenti non riceveranno alcun corrispettivo, indennità o rimborso spese a carico dell'Amministrazione comunale di San Quirico d'Orcia per lo svolgimento delle attività connesse al Gruppo medesimo.

Le modalità di convocazione e funzionamento del Gruppo di Lavoro saranno stabilite con atto interno successivo all'affidamento, garantendo la massima efficienza e l'assenza di oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, tenendo a riferimento la deliberazione di giunta comunale n. 171 del 5/12/2014 avente ad oggetto: "Approvazione disciplina essenziale per la costituzione dei gruppi di lavoro istituiti dalla giunta comunale".

Art. 13

Recesso del Comune

1. Il Comune potrà recedere dal presente contratto mediante comunicazione PEC o lettera raccomandata A.R.:

a) in qualsiasi momento, per motivi di pubblico interesse;

b) qualora nei confronti dell'operatore economico sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui al Capo II del Titolo IV della Parte V del Libro II del D.Lgs. n. 36/2023.

2. In caso di recesso del Comune, l'Operatore economico dovrà rilasciare il Complesso immobiliare entro 60 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione. Entro tale termine, si procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 3, che precede.

3. Qualora il Comune receda dal contratto per motivi di pubblico interesse, tutti gli interventi eseguiti e posti in essere di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* rimarranno comunque nella titolarità del Comune ed all'Operatore economico spetteranno il valore degli interventi realizzati e posti in essere, al netto degli ammortamenti, oppure, nel caso in cui gli interventi o le opere non abbiano ancora superato la fase di collaudo e sempreché tale collaudo venga, poi, superato positivamente, i costi effettivamente sostenuti.

4. Qualora, invece, il Comune receda dal contratto per la ricorrenza della fattispecie di cui al precedente comma 1, lettera b), tutti gli interventi e le opere di cui al "*Progetto dei lavori obbligatori"* rimarranno nella titolarità del Comune e l'Operatore economico non avrà diritto ad alcun compenso, risarcimento o indennizzo di sorta: e ciò, dunque, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. Inoltre l'operatore economico non potrà in alcun modo compensare il valore dei miglioramenti apportati al Complesso immobiliare con gli eventuali deterioramenti verificatisi e ciò, ancora una volta, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. Nelle circostanze indicate al presente comma 4 e qualora il recesso intervenga prima dell'approvazione della perizia di cui all'art. 3 comma 5 della presente convenzione non si dà luogo al rimborso previsto al medesimo articolo, sempre comma 5.

Art. 14

Clausola risolutiva espressa

1. Il Comune, tramite comunicazione PEC o lettera raccomandata A.R., avrà il diritto di risolvere il presente contratto, con effetto immediato, senza bisogno di diffida o messa in mora, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. laddove:

a) si verifichi anche una soltanto delle ipotesi di grave inadempimento di cui agli articoli che precedono;

d) l'Operatore economico non osservi l'impegno ad applicare al personale impiegato all'interno del Complesso immobiliare il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona stipulato dalle associazione dei datori di lavoro e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quello il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con le attività ed i servizi rispettivamente svolgibili ed espletabili all'interno del Complesso immobiliare;

2 Laddove il Comune si avvalga della presente clausola risolutiva espressa, l'Operatore economico dovrà rilasciare il Complesso immobiliare entro i successivi 30 giorni. Entro tale termine, si procederà alla redazione del "Verbale di riconsegna" di cui al comma 3 del precedente art. 3. Qualora, l'Operatore economico non dovesse rilasciare il Complesso immobiliare nel termine di cui sopra, lo stesso sarà tenuto a corrispondere al Comune, per ogni giorno di ritardo, la somma di Euro 500,00 (cinquecento), fermo il diritto del Comune ad ottenere il risarcimento del maggior danno subito in ragione di tale illegittima detenzione del Complesso immobiliare.

3. Anche nel caso in cui il Comune si avvalga della presente clausola risolutiva espressa, tutti gli interventi nel frattempo eseguiti e posti in essere dell'Operatore economico sul Complesso immobiliare rimarranno nella titolarità del Comune senza che l'Operatore economico possa pretendere alcun compenso, risarcimento o indennizzo di sorta: e ciò, dunque, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. Inoltre l'operatore economico non potrà in alcun modo compensare il valore dei miglioramenti apportati al Complesso immobiliare con gli eventuali deterioramenti verificatisi e ciò, ancora una volta, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. Nelle circostanze indicate al presente articolo non si da luogo al rimborso previsto all'art. 3, comma 5 della presente convenzione.

Art. 15

Polizze ed assicurazioni

Le parti danno atto che prima della stipula del presente contratto l'Operatore economico ha sottoscritto e consegnato al Comune:

- la fideiussione bancaria oppure assicurativa n……..rilasciata da……., in favore del Comune di San Quirico d'Orcia, con massimale minimo di € 100.000,00 (centomila/00), a garanzia dell'esatto adempimento da parte dell'Operatore economico di tutti gli obblighi ed impegni da esso assunti con la sottoscrizione del presente contratto, avente durata pari a quella del presente contratto e prevedente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della fideiussione medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;

- la fideiussione bancaria o assicurativa n…….. rilasciata da ..... in favore del Comune, con massimale minimo di € 1.000.000,00 (un milione/00) a garanzia di eventuali danni a persone o cose, ivi compreso il Complesso immobiliare ed ivi compresi gli eventuali

danni ad esso derivanti dall'esecuzione degli interventi di cui al "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" nonché da qualsiasi altra causa verificatasi nel corso del rapporto, anche per fatto di terzi e prevedente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della fideiussione medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Fino al collaudo/verifica positiva e formale accettazione, da parte del Comune, dei lavori di cui al "Progetto dei Lavori Obbligatori", la garanzia di cui al precedente comma dovrà mantenere la forma di fideiussione bancaria o assicurativa con le caratteristiche sopra indicate. Da tale momento, previa comunicazione specifica dell'Operatore economico e accettazione scritta del Comune, essa potrà essere sostituita da una polizza assicurativa con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione/00), vincolata a favore del Comune per danni a persone o cose e da mantenere per l'intera residua durata del presente contratto.

Art. 16

Responsabilità dell'uso e gestione del Complesso Immobiliare

1. Con la sottoscrizione del presente contratto e dello *"Stato di consistenza"* l'Operatore economico diviene anche custode del Complesso Immobiliare, con esonero del Comune da ogni e qualsiasi responsabilità, nessuna esclusa, per i danni diretti od indiretti che possano derivare all'Operatore economico, al suo personale ed a terzi dall'uso e dalla gestione del Complesso immobiliare stesso da parte dell'Operatore economico, manlevando, pertanto, quest'ultimo il Comune da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 Cod. Civ. e tenendolo indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo.

2. L'Operatore economico dovrà, pertanto, rispondere di ogni pregiudizio e danno, nessuno escluso, occorso a terzi, ivi compreso il Comune, per l'uso e la gestione del Complesso Immobiliare stesso.

3. L'Operatore economico assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in conseguenza e dipendenza degli interventi effettuati sul Complesso Immobiliare e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto del proprio personale o degli appaltatori ex art. 2049 cod. civ..

4. L'operatore economico si impegna, inoltre, ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi nei confronti di persone e cose, nello svolgimento delle attività che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza e dovranno essere attuate con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

5. Sono, inoltre, a carico dell'Operatore economico ogni intervento di adeguamento alle sopravvenute norme e misure di sicurezza nonchè ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze e gli adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Art. 17

Studio grafico e tutela dell'immagine

1. L'Operatore economico si impegna a predisporre un apposito studio grafico identificativo del "Complesso immobiliare" e dell'attività ivi svolta, con lo scopo di soddisfare l'interesse di tutela e promozione del nome e del marchio: il tutto da concordarsi con il Comune.

2. La registrazione del nome e del marchio sarà effettuata dal Comune stesso, il quale li potrà utilizzare per il perseguimento dei propri fini statutari e regolamentari di tutela, promozione e valorizzazione dello stabilimento termale di Bagno Vignoni, nell'ottica del perseguimento dell'interesse pubblico sopra indicato.

Art. 18

Foro competente

Tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere in relazione all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto, saranno di competenza esclusiva del Tribunale di Siena, con esclusione, pertanto, di qualsiasi altro Foro.

Art. 19

Clausole finali

1. Ogni modifica al presente contratto dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

3. Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico dell'operatore economico. Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo inerente all'imposta di registro per l'intera durata della concessione, sono state versate dal Concessionario prima della sottoscrizione del presente atto.

4. Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è sottoposta a registrazione.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Comune **L'Operatore economico**

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le seguenti clausole e disposizioni:

- art. 3;
- art. 4 commi 3 e 4;
- art. 6 comma 2;
- art. 7 commi 1, 2, 6, 8, 11 e 12;
- art. 8 commi 1, 2 e 4;
- art. 9 comma 3;
- art. 10 comma 2;
- artt. 13, 14, 16 e 18.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

L'Operatore economico

Data