

SCHEMA DI CONTRATTO
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE
DELL'AREA DELLE PISCINE PRESSO LE TERME DI AGNANO DI NAPOLI
PER IL PERIODO 28.05.2018 – 27.05.2020

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____ in Napoli presso gli uffici della Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione tra:

1. **"Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione"**, (P. IVA 00642490635), con sede in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24 in persona del Liquidatore, dott. Massimo Grillo, domiciliato per la carica presso la sede della Società; di seguito nel presente atto denominata semplicemente "TdA" o "Concedente",

E

2. _____ (P. IVA _____), con sede legale in _____ alla Via _____ nella persona del legale rappresentante, Sig. _____ domiciliato per la carica presso la sede legale, di seguito nel presente atto denominata semplicemente "Concessionaria";

PREMESSO CHE

- 1) Con Determina del _____ sono stati approvati dal Liquidatore, l'Avviso Pubblico Bando di Gara, il Capitolato tecnico e lo Schema di contratto;
- 2) L'Avviso Pubblico Bando di Gara è stato pubblicato il giorno 10 maggio 2018;
- 3) Che la concessione di cui all'oggetto è stata aggiudicata all'operatore economico _____ giusta Determina del Liquidatore del _____;
- 4) Che il presente contratto è soggetto alla condizione risolutiva rappresentata dalle verifiche antimafia e dalla comprova della veridicità delle dichiarazioni presentate in sede di offerta secondo la normativa vigente;

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

ART. 1 - PREMESSA

La premessa, gli atti e gli allegati ivi richiamati hanno forza di patto e formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - OGGETTO E CONSENSO

La TdA affida alla _____, che accetta, "L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA DELLE PISCINE PRESSO LE TERME DI AGNANO DI NAPOLI PER IL PERIODO 28.05.2018 – 27.05.2020"

ART. 3 - DURATA

La concessione in oggetto avrà durata di due anni dal 28 maggio 2018 al 27 maggio 2020.

Il termine di scadenza della presente concessione potrà essere anticipato nella condizione risolutiva connessa all'avvenuta aggiudicazione delle quote della Società concedente a seguito della procedura di evidenza pubblica che sarà attivata dal Socio Unico Comune di Napoli, senza che l'aggiudicatario possa avere nulla a pretendere.

ART. 4 - CANONE CONCESSIONARIO

Il concessionario verserà alla TdA un canone annuo, pari ad Euro _____ come risulta dall'offerta segreta in aumento rispetto al canone annuo di concessione posto a base d'asta ad € 150.000,00 oltre Iva.

ART. 5 - FORNITURE ED UTENZE

Il Concessionario si obbliga a pagare in relazione alle utenze (energia elettrica, acqua), i consumi così come risultanti dalle letture effettuate in contraddittorio dai sub contatori all'uopo installati. Per il gas metano il concessionario provvederà ad attivare un nuovo contratto diretto con un ente erogatore. In sede di verbale di consegna degli spazi si procederà alla lettura dei contatori; parimenti, in sede di verbale di riconsegna saranno effettuate nuovamente le letture, in contraddittorio, onde rilevare eventuali addebiti a conguaglio.

ART. 6 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone risultante dall'importo a base d'asta e dal rialzo offerto in sede di gara dovrà essere così pagato su presentazione di fattura da parte della società concedente:

Per il primo anno:

1. 1/3 (un terzo) alla stipula del contratto di affidamento in concessione;
2. 1/3 (un terzo) al 31 luglio 2018;
3. 1/3 (un terzo) al 31 ottobre 2018.

Per il secondo anno:

1. 1/3 (un terzo) al 28 maggio 2019;
2. 1/3 (un terzo) al 31 luglio 2019;
3. 1/3 (un terzo) al 31 ottobre 2019.

I pagamenti delle utenze di cui all'art. 5 (energia elettrica ed acqua), dovranno essere effettuati in favore della TdA entro giorni 5 (cinque) dalla data di emissione e trasmissione della relativa fattura. I pagamenti di cui ai punti 1, 2 e 3 del presente articolo dovranno essere effettuati a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di Terme di Agnano spa in liquidazione presso Banco di Napoli IT98 V010 1003 4170 0002 7004 392 . Sarà cura della TdA comunicare eventuali variazioni delle presenti coordinate bancarie.

ART. 7 - CONDIZIONI RISOLUTIVE

Il concedente ha facoltà di risolvere la presente concessione ove nel termine perentorio di 10 (dieci) giorni il concessionario non fornisca:

- a) Polizza fideiussoria a prima richiesta nei termini stabiliti nel successivo art. 9;
- b) Polizza assicurativa per la R.C.T. e la R.C.O. nei termini stabiliti nel successivo art. 10;

ART. 8 - OPERE DI ADEGUAMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'Area e gli immobili in essa contenuti, oggetto della presente concessione, sono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che la parte dichiara di ben conoscere e di averli riscontrati adatti all'uso cui sono destinati.

Il Concessionario dichiara di essere edotto delle criticità esistenti relativamente alle piscine così come ampiamente illustrato nel Avviso Pubblico Bando di Gara e nel Capitolato tecnico.

Il Concessionario dichiara, altresì, di essere edotto dei vincoli imposti dalla Sovrintendenza (ai sensi del d.lgs n. 42/2004 ex 1089/39) sui beni oggetto del presente contratto e che cedono a suo carico tutti gli oneri/spese inerenti i permessi (ASL, VV.FF, etc.), autorizzazioni, licenze d'esercizio e quant'altro necessario per l'utilizzo dei beni e per la destinazione all'attività.

Il Concessionario non potrà avanzare pretese per eventuali lavori di adeguamento tecnico/funzionale igienico sanitario o alle norme di legge, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai beni oggetto della concessione e/o ai relativi impianti.

ART. 9 - CONSEGNA E RICONSEGNA

Al momento dell'immissione in possesso sarà redatto apposito verbale di consegna con la descrizione di tutti gli impianti ed attrezzature, ove presenti.

Alla scadenza della concessione il bene, con tutte le opere di adeguamento e/o migliorie, dovrà essere riconsegnato al concedente senza alcun obbligo d'indennità, ovvero rimborso a carico di TdA.

Le opere realizzate si intenderanno acquisite al patrimonio di Terme di Agnano Spa in liquidazione, salvo il diritto di questa di chiedere il ripristino dello status quo ante, a cura e spese del concessionario.

ART. 10 - GARANZIA DEFINITIVA

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di concessione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, l'assegnatario dovrà produrre, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari ad un'annualità del canone di concessione, e con le seguenti ulteriori principali caratteristiche:

- impegno incondizionato da parte dell'Istituto di emissione a versare entro 15 (quindici) giorni e a semplice richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, qualsiasi somma compresa nel

massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni dell'aggiudicatario;

- formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, alla facoltà di opporre eccezioni opponibili dall'aggiudicatario a Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione e ad eccepire le decadenze di cui all'articolo 1957 del codice civile;

- preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto bancario o assicurativo.

L'invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà ipso jure, la risoluzione del contratto di concessione.

ART. 11 - GARANZIA ASSICURATIVA

Il concessionario, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, consegna idonee polizze assicurative a beneficio della Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione (ai sensi dell'art.1891 cc) che la tengono indenne contro tutti i rischi e danni attinenti allo svolgimento di tutte le attività oggetto della concessione. In particolare:

- Una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi, a cose di terzi e ai prestatori d'opera stipulata per una somma assicurata non inferiore a Euro 10.000.000,00 per sinistro, Euro 1.000.000,00 per persona ed Euro 300.000,00 per cose ed animali e prevede:
 - la copertura dei danni per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose, comprese le installazioni fisse o mobili presenti nelle aree del parco ed animali che il concessionario debba risarcire quale civilmente responsabile verso prestatori di lavoro da esso dipendenti e assicurati secondo le norme vigenti e verso i dipendenti stessi non soggetti all'obbligo di assicurazione contro gli infortuni nonché verso i dipendenti dei subappaltatori, impiantisti e fornitori per gli infortuni da loro sofferti in conseguenza del comportamento colposo commesso dal concessionario o da un suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile.
 - la copertura dei danni al committente;
 - la copertura per danni causati da inquinamento accidentale.
- Una polizza incendio, scoppio e conduzione fabbricati per un massimale di Euro 10.000.000,00; I massimali sono da intendersi per ogni sinistro e per tutta la durata del contratto.

Le polizze assicurative sono prestate da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

Il costo delle suddette garanzie è da ritenersi completamente compreso nell'importo contrattuale e pertanto ogni onere relativo è di esclusiva imputazione al concessionario.

La durata di tutte le garanzie, siano esse di natura contrattuale come assicurativa, dovranno essere mantenute per tutto il periodo di esecuzione delle prestazioni contrattuali. Le stesse polizze devono inoltre recare espressamente il vincolo a favore della Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione e sono efficaci senza riserve. Copia delle quietanze dei premi periodicamente pagati andrà poi consegnata al concedente nel termine di gg. 15 da ogni singolo pagamento.

Il mancato rispetto delle pattuizioni di cui al presente articolo comporterà la risoluzione ipso iure del contratto di concessione.

ART. 12 - MANUTENZIONE

Il concessionario è obbligato a mantenere in buono stato l'Area oggetto della presente concessione.

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione che dovessero rendersi necessari nel corso del periodo della presente concessione.

ART. 13 - INNOVAZIONI

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i beni oggetto della concessione ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal concessionario senza il preventivo consenso scritto del concedente.

Ogni intervento a farsi andrà comunque preventivamente autorizzato da TdA che ne seguirà costantemente la realizzazione con il suo direttore tecnico.

Il concessionario non avrà comunque diritto ad alcuna indennità per eventuali miglioramenti, anche se espressamente autorizzati dalla concedente.

Ogni modifica o miglioramento che non possa essere rimossa senza arrecare danno al bene concesso, resterà acquisita agli immobili e/o a parti di essi e nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennità.

ART. 14 - ONERI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

A carico del Concessionario sono posti i seguenti obblighi:

- arredare ed attrezzare convenientemente gli spazi che gli sono affidati per la gestione del servizio, fornendoli di quanto necessario - ivi incluso l'allaccio delle attrezzature necessarie al punto di erogazione di energia elettrica - alla continua, funzionale ed accurata conduzione dell'esercizio ed all'aggiornata ed efficiente offerta dei servizi corrispondenti al livello degli standard qualitativi adeguati al pubblico dei fruitori. Gli arredi saranno comunque concordati con la TdA essendo tra l'altro l'intero complesso monumentale sottoposto a vincolo della competente Soprintendenza. La custodia e la detenzione degli arredi, interni ed esterni e delle attrezzature tutte rimane a totale carico e rischio del concessionario. L'arredo ed il decoro delle strutture date in concessione ricade completamente a carico del Concessionario e non dà luogo a rimborsi né concorrenza di spesa da parte della TdA;
- condurre i servizi che gli sono affidati con diligenza e decoro;
- il pagamento di imposte, tasse, tributi locali comunque derivanti dalla gestione del servizio in affidamento o ad esso connesse;
- la pulizia, sanificazione e disinfestazione con proprio personale dei locali e delle aree esterne (ristorante e punti bar), ivi compresi attrezzature date in dotazione e i servizi igienici, e a mantenere gli stessi in condizioni di igiene e di decoro commisurati alla loro collocazione nell'ambito dell'Area;
- la gestione del ciclo dei rifiuti prodotti dalle attività relative al servizio affidato in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia (D.Lgs. 152/06), ivi compresi relativi oneri e tributi; si specifica che il concessionario dovrà provvedere alla dotazione di idonei contenitori per la raccolta ad uso esclusivo degli esercizi in gestione e gestire la raccolta, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti prodotti fino al/i punto/i di raccolta indicato/i dal gestore del servizio del Comune assumendosi ogni responsabilità connessa al rispetto delle norme vigenti anche in materia di tracciabilità dei rifiuti prodotti nella esecuzione del servizio;
- A garantire un codice di comportamento adeguato per i propri addetti al servizio;
- A rendere liberi i locali al termine dell'affidamento, asportando arredamento, attrezzature, scorte e quant'altro di sua proprietà, ad esclusione dei beni di proprietà della TdA;
- A rispettare il regime degli ingressi al Complesso;
- L'assegnatario dichiara di conoscere i valori di tariffa del contratto di gestione dell'area del parcheggio del Complesso delle Terme di Agnano e di non avere nessuna obiezione o eccezione in merito allo stesso per le conseguenze che tali valori possano avere sull'attività di gestione oggetto della presente concessione e dei parcheggi stabilito dalla TdA che dichiara di ben conoscere ed accettare;

ART. 15 - SUBAPPALTO

Il subappalto è ammesso in conformità all'art. 174 del D.lgs. 50/2016 e, in quanto compatibile, all'art. 105, nei limiti del 30%.

Fermo restando quanto sopra, il subappalto non comporta alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri dell'aggiudicatario che rimane unico e solo responsabile nei confronti del Concedente delle prestazioni subappaltate. L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subconcessione.

ART. 16 - RECESSO DALLA CONCESSIONE

Oltre a quanto previsto all'Art. 3 – Durata, è facoltà di TdA revocare la concessione e, quindi, recedere dal contratto con un preavviso di 3 (tre) mesi da comunicare al concessionario con lettera raccomandata *a/r*, per ragioni di pubblico interesse debitamente motivate.

ART. 17 - SUBINGRESSO DEL NUOVO CONCESSIONARIO

In tutti i casi in cui si rendesse necessaria la sostituzione del concessionario, così come in quelli di mancata sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario, TdA si riserva di aggiudicare la concessione e sottoscrivere il contratto con il soggetto che segue in graduatoria. TdA si riserva di agire in giudizio nei confronti del concessionario originario già aggiudicatario, per il maggior danno.

ART. 18 - DECADENZA DALLA CONCESSIONE

TdA potrà pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente risoluzione del contratto, nei seguenti casi:

- scioglimento *e/o* cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- arbitraria sospensione o ingiustificata chiusura anche di un solo servizio dell'attività oggetto della concessione dell'Area per più di sette giorni nel corso di un anno;
- destinazione dei locali o di parte di esso ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- qualora siano eseguiti lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
- reiterate (almeno cinque) contestazioni sulla qualità del servizio fornito al cliente TdA (di cui tre provenienti da soggetti diversi);
- ritardo nel pagamento del canone o dei corrispettivi dovuti per l'attività oggetto della concessione o del rimborso delle utenze;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione dell'Area e delle strutture in carico;
- danneggiamenti alla struttura o alle opere sottoposte a vincolo;
- le reiterate violazioni, per cause imputabili al Concessionario, degli oneri gestionali ed in generale con riguardo alla funzionalità, sicurezza, pulizia, decoro ed efficienza delle strutture e del servizio reso ai clienti;
- comportamenti elusivi *e/o* ostruzionistici;
- il fallimento del Concessionario, oppure il verificarsi di una delle altre condizioni previste dall'articolo 80 del d.Lgs.50/2016;
- ritardato o mancato reintegro di una nuova polizza fideiussoria nel termine assegnato;
- altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario.

Prima di pronunciare la decadenza TdA notificherà al concessionario un preavviso di decadenza, avente valore di diffida ad adempiere, assegnando un termine di 15 giorni per rimuovere l'inadempimento e presentare osservazioni *e/o* documenti. Decorso il termine assegnato TdA esaminerà gli atti pervenuti e disporrà se del caso la decadenza.

In caso di decadenza, il concessionario è tenuto a versare a TdA, a titolo di penale, una somma pari a cinque volte l'importo del valore annuo del canone di concessione. TdA potrà rivalersi a questi scopi della cauzione definitiva.

In caso di decadenza non sarà dovuto al concessionario alcun indennizzo *e/o* rimborso *e/o* risarcimento a qualsiasi titolo.

ART. 19 - PENALI

Fatta salva l'applicabilità della decadenza, qualora la gestione dei servizi dell'Area oggetto della concessione venissero ad interrompersi, in tutto *e/o* in parte, anche temporaneamente, senza il consenso di TdA e senza che il Concessionario provveda immediatamente ad attivarsi per rimuovere le cause di interruzione, ovvero qualora il servizio medesimo venga eseguito con gravi irregolarità, saranno applicate le seguenti penali:

- a) per ogni giorno di chiusura totale o parziale della struttura, senza l'autorizzazione della TdA, sarà applicata una penale di € 200,00 al giorno;
- b) in caso di funzionamento parziale del servizio di ristorazione *e/o* bar, che non comporti la giornaliera chiusura o interruzione del servizio, sarà applicata a carico del Concessionario una penale di importo pari a € 50,00 al giorno;
- c) per ogni inadempienza relativa alla raccolta, smaltimento ed allontanamento dei rifiuti sarà applicata una penale di importo compreso tra € 500,00 oltre il costo dello smaltimento qualora si rendesse necessario lo smaltimento a cura della TdA.

La penale dovrà essere pagata entro trenta giorni dalla richiesta della Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione.

In caso di inadempimento protratto oltre i venti giorni la TdA escuterà la cauzione, calcolando la somma complessiva dovuta comprensiva delle penali, che il Concessionario dovrà reintegrare entro e non oltre i successivi 15 giorni pena la decadenza dalla concessione.

ART. 20 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Sono a carico dell'aggiudicatario i bolli ed i tributi per la registrazione del presente contratto di concessione.

ART. 21- CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

L'espletamento dell'attività oggetto del presente contratto, comporta per le parti la conoscenza e l'utilizzo dei dati personali riguardanti le parti stesse.

A questi effetti, le parti si impegnano ad utilizzare tali dati nel pieno rispetto degli obblighi previsti dalla legge 675/96 (Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali) e del D.lgs. 196/2003.

Resta inteso che con la sottoscrizione del presente contratto le parti manifestano espressamente il proprio consenso al trattamento dei dati per l'adempimento degli obblighi contrattuali e di legge, anche attraverso comunicazione dei dati e dei soggetti terzi.

ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari anche esecutivi, il concessionario elegge domicilio presso gli immobili oggetto del presente contratto siti in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24.

La Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione resta domiciliata presso la propria sede legale.

ART. 23 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto tra la TdA e il Concessionario sarà competente in via esclusiva il Foro di Napoli.

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

Redatto in duplice copia, letto, confermato e sottoscritto

TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
Il Liquidatore
Dott. Massimo Grillo

Il CONCESSIONARIO
Il Legale Rappresentante
.....

Le parti approvano specificamente le condizioni e le clausole previste negli articoli: 2 (Oggetto e consenso), 3 (Durata), 4 (Canone concessorio), 5 (Forniture ed utenze), 7 (Condizioni risolutive), 8 (Opere di adeguamento dei beni oggetto della concessione), 9 (Consegna e riconsegna), 10 (Garanzia definitiva), 11 (Garanzia assicurativa), 12 (Manutenzione), 13 (Innovazioni), 14 (Oneri ed obblighi del concessionario), 15 (Subappalto), 16 (Recesso dalla concessione), 18 (Decadenza dalla concessione), 19 (Penali), 20 (Registrazione del contratto), 22 (Elezione domicilio) e 23 (Foro competente).

TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
Il Liquidatore
Dott. Massimo Grillo

Il CONCESSIONARIO
Il Legale Rappresentante
.....