



# *Città Metropolitana di Reggio Calabria*

*Bando Assegnazione in Concessione  
di area demaniale con annesso  
Centro Sportivo Sant'Agata  
dal 01.01.2021*

*RELAZIONE E CAPITOLATO DESCRITTIVO*

# Relazione

## CENNI STORICI

Il Centro Sportivo Sant'Agata sorge su un area demaniale sulla sponda sinistra del Torrente Sant'Agata; è stato realizzato agli inizi degli anni novanta del secolo scorso dalla Società Reggina Calcio in corrispondenza dell'inizio del ciclo che ha poi portato la Società a conquistare dapprima la promozione in serie B nel 1995 e, successivamente, la promozione in serie A nel 1999 con permanenza complessiva nella massima serie per complessive 9 stagioni.

In quegli anni il Centro Sportivo Sant'Agata fu al centro delle attenzioni mediatiche nazionali ed internazionali, rappresentando uno degli asset principali della Società per azioni Reggina Calcio ed un fiore all'occhiello per la Città di Reggio Calabria e diventando in breve tempo uno dei centri sportivi più noti di tutto il Sud Italia.

Oltre ad ospitare la prima squadra il centro sportivo è stato un'autentica fucina di talenti che nel tempo hanno dimostrato la valenza della struttura a livello internazionale tanto che la frase "figli del Sant'Agata" era diventato un vero marchio di eccellenza.

La valenza della struttura, anche negli anni meno felici della Società Reggina Calcio S.p.A., è dimostrata dall'interessamento della Federazione Italiana Giuoco Calcio, che avrebbe voluto utilizzare le strutture di via delle Industrie come centro federale, nonché di diverse Società di serie A, che avrebbero voluto acquisire il Sant'Agata per farne una fucina per la crescita di giovani talenti.

La storia più recente viene riassunta nei seguenti atti:

- con prot. n.116816 del 22.07.2016 il Comune di Reggio Calabria rilasciava Permesso in Sanatoria degli immobili oggetto della domanda di condono n.1983 del 04.03.95;
- con provvedimento del 05.09.2016 il PM, dott. Centini revocava il sequestro preventivo dei seguenti manufatti: deposito tra il campo 1 ed il campo 2, sede sociale, locale lavanderia, magazzino del campo 2, biglietteria, foresteria, con l'eccezione degli ampliamenti apportati al deposito tra il campo 1 ed il campo 2 e degli ampliamenti della sede sociale;
- in data 19.09.2016 i predetti immobili venivano quindi riconsegnati dalla Provincia ai Curatori Fallimentari della Reggina Calcio S.p.a.;
- il Consiglio Metropolitan con delibera n.24 del 10.07.2017 ha dichiarato ai sensi e per gli effetti del comma 5 dell'art.31 del DPR 380/2001 "l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico", ratificando un Accordo di programma per la valorizzazione del Centro Sportivo Sant'Agata e che sarebbe stato emanato un bando congiunto per la vendita della Società Reggina Calcio e l'affidamento in concessione del Centro Sportivo Sant'Agata a partire dal 1.1.2021.
- che con determina n.1020 del 27.04.2018, il Dirigente del Settore 15 approvava le "Norme per l'individuazione del concessionario..." dando avvio alle procedure per la scelta del concessionario;
- che la scelta del concessionario sarebbe avvenuta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, in conformità all'art.216 comma 12 del D.lgs.50/2016;
- che la base d'asta per l'acquisto della Società Reggina Calcio S.p.A. rimaneva fissata in € 364.250,48 comprensiva della concessione del Centro Sportivo "Sant'Agata" fino al 31.12.2020, mentre per quanto riguardava la concessione del Centro Sportivo dal 2021 il canone annuo restava fissato in € 105.000,00;

- che con determina n.1581 del 25.06.2018 il Dirigente della Struttura Speciale Stazione Unica Appaltante, approvava il verbale di gara andata deserta;
- che a seguito dell'infruttuoso esperimento delle procedure di gara, ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo di Programma, si procederà alla pubblicazione di due bandi distinti;
- che i suddetti bandi perseguiranno gli obiettivi dell'Accordo di Programma e pertanto, al fine di realizzare una compiuta valorizzazione del Centro Sportivo, saranno temporalmente coordinati;
- che, in esecuzione all'Accordo di Programma, il contratto di concessione, attualmente in essere con la Società Reggina Calcio S.p.a., terminerà il 31.12.2020 senza possibilità di rinnovo;
- che la Città Metropolitana intende procedere quindi alla pubblicazione del bando per l'assegnazione in concessione dell'area demaniale con annesso Centro Sportivo Sant'Agata tramite una procedura di evidenza pubblica tenuto conto che l'attuale concessione scade il 31.12.2020;
- che con Delibera del Sindaco Metropolitano n 45/2019 è stata demandata all'UPS Difesa del Suolo e Valorizzazione del Demanio Idrico la redazione del bando di gara per l'individuazione del concessionario mediante aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- che la medesima Delibera ha individuato la durata della concessione ed i criteri che tengono in debito conto gli interventi migliorativi e manutentivi finalizzati alla valorizzazione del Centro Sportivo Sant'Agata, nonché le attività che il richiedente intenderà svolgere con particolari ricadute sociali ed economiche;
- che tali criteri dovranno necessariamente porre particolare attenzione alla popolazione giovanile, agli anziani, alle persone con limitazione motoria, alle ricadute occupazionali ed agli investimenti proposti per il mantenimento e miglioramento della struttura;
- che la concessione avrà una durata di 19 anni in modo da incentivare interventi di valorizzazione del Centro Sportivo con conseguenti ricadute sociali ed economiche.
- È esplicitamente escluso il rinnovo automatico.
- Il Concessionario ha facoltà di presentare domanda di rinnovo che dovrà, comunque, pervenire otto mesi prima della scadenza del contratto, nei termini previsti al Capo III, art.17, comma 2, del vigente regolamento di questa Città Metropolitana in materia di demanio idrico approvato con delibera consiliare n. 42 del 29.06.2012.
- L'istanza di rinnovo sarà valutata ai sensi e per gli effetti del D.P.R.296/05 art.2 c.4 e ss.mm.ii.
- Potrà essere accordato un unico rinnovo, dopo di che sarà pubblicato un nuovo bando.
- Resta inteso che la concessione può decadere in qualsiasi momento per sopravvenuta incompatibilità con l'interesse pubblico, o nei casi previsti nel Regolamento.

### ***DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO "SANT'AGATA"***

Il Centro Sportivo Sant'Agata sorge su una superficie demaniale di mq. 44.239,42 sulla sponda sinistra del torrente Sant'Agata, cui si accede da via delle Industrie. Attualmente l'area è classificata a livello R4 del rischio idraulico; è in corso, presso l'Autorità di Bacino, la procedura per la riclassificazione del rischio al livello R2. Resta inteso che qualsiasi intervento, fatti salvi i pareri degli enti competenti, dovrà

essere sottoposto dall'Autorità di Bacino Distretto Idrografico Appennino Meridionale per il parere di competenza.

Per quanto riguarda la logistica il Centro Sportivo Sant'Agata risulta essere posizionato nelle vicinanze dei principali snodi per il trasporto; infatti è a soli 5 min. di auto dall'aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria, a 6 min. dallo Stadio Comunale "Oreste Granillo", a 9 min. dalla Stazione Centrale delle FF.SS. di Reggio Calabria ed a circa 7 min. dalla circonvallazione di Reggio Calabria per imboccare l'autostrada A2.

Sorgendo in prossimità dell'area aeroportuale, l'intero centro sportivo è sottoposto alle prescrizioni dell'ENAC.

La concessione riguarda l'intero centro sportivo, ad eccezione delle parti ancora sotto sequestro, dal 1.1.2021 per una durata stabilita di 19 anni.

In particolare risultano immediatamente concedibili le seguenti strutture (vedi scheda riassuntiva allegata):

**Sede sociale** per complessivi mq. 208 per i quali è stato disposto il dissequestro, composta da n. 5 stanze destinate ad uffici, n.3 servizi igienici oltre ad un open-space di circa mq.80;

**Biglietteria e zona ospitalità** di circa mq. 300,00 consistente in un fabbricato ad un piano f.t. con struttura leggera in legno ed acciaio provvisto di uffici e servizi;

**Foresteria** di circa mq 920 complessivi suddivisi su due piani, al primo piano la foresteria è composta da 14 stanze provviste di servizi igienici, oltre a spazi comuni e locali tecnici, al piano seminterrato si trova il locale mensa con relativa cucina e spazi tecnici per complessivi mq. 126 circa, oltre che n.4 spogliatoi con servizi di circa mq. 46 ognuno, un appartamento per il custode di 57 mq. e locali tecnici per una superficie utile complessiva di circa mq.920;

**Sala Stampa e spogliatoio prima squadra** realizzate in un fabbricato ad un piano f.t. di circa mq.460, composto da Sala Stampa di mq. 38, n.2 depositi per complessivi mq. 40 circa, ambulatorio medico di circa mq 45, spogliatoio 1° squadra per circa mq.78 comprensivo di zona docce e servizi igienici, ufficio team manager, ufficio del tecnico con adibito spogliatoio e servizi igienici, palestra per circa mq. 100 e locali tecnici;

**Lavanderia** di circa mq. 30 realizzata in un corpo di fabbrica ad un elevazione f.t. in corrispondenza del campo 2;

**Deposito attrezzi** autoclave di circa mq 37 realizzato in un corpo di fabbrica ad un elevazione f.t. in corrispondenza del campo 2;

**N°2 Terreno di gioco** regolamentari in erba naturale;

**N°1 Terreno di gioco** regolamentare in erba sintetica;

**N°1 Terreno di gioco** ridotto in erba sintetica;

**N° 1 area in erba sintetica** di mq. 3.450,00 suddivisibile in n. 3 campetti di gioco;

Mentre non fanno parte della concessione i seguenti beni che sono ancora in attesa di sanatoria da parte del Comune di Reggio Calabria e di provvedimento di dissequestro da parte della Magistratura.

**ampliamento della Sede Sociale** per circa mq. 70, composta da n.2 stanze ed una parte open-space;

**Corpo di fabbrica prefabbricato ad un piano f.t. ubicato in corrispondenza del campo 1** del Centro Sportivo e utilizzato come deposito, lo stesso ha una superficie coperta di mq. 319,10 altezza di m. 3,80 alla gronda e di m. 3,40 ed un volume di mc. 1116,85;

**Corpo di fabbrica in cemento armato ad un piano f.t. ubicato in corrispondenza del campo 4** ed utilizzato come spogliatoio e relativi servizi (sala massaggi, sala stampa etc.), lo stesso ha una superficie coperta di mq. 295,40 altezza di m. 2,90 alla gronda e di m. 3,80 alla gronda ed un volume di mc.1004,35;

Corpo di fabbrica in ampliamento al deposito collocato tra il campo 1 e il campo 2;

Il Terreno di gioco in erba sintetica n.6.

## **STIMA DELLA CONCESSIONE**

Il valore del canone di concessione del "Centro Sportivo Sant'Agata" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, relativo ai soli beni disponibili e non sotto sequestro della magistratura, non è agevolmente determinabile a causa della specificità del bene stesso e delle sue caratteristiche peculiari.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Reggio Calabria sezione Fallimentare Prof. Arch. Massimo Lauria nella sua relazione del 01/06/2017, ha fissato il valore del Centro Sportivo in €2.305.422,00 come valore catastale, ed € 4.200.000,00 quale valore di mercato.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

**Primo metodo** di stima in base al valore di mercato, la Corte di Cassazione con sentenza n°10037 del 24/06/2003 ha fissato il saggio di redditività al 2% per la categoria catastale D/6, per cui il canone annuale per la concessione dell'intero bene sarà pari:

**Canone annuo** = 4.200.000,00 x 2% = **€ 84.000,00**

Somma che rivalutata al 2021 ipotizzando un tasso di inflazione del 1% diventa **€ 87.151,10**.

**Secondo metodo**, partendo dai dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti alla zona in cui sorge il Centro Sportivo, ed assimilando i beni da dare in concessione alle categorie distinte dall'OMI in base all'ultimo dato disponibile 1° semestre 2018, (valori che rispetto alle tabelle utilizzate nella stima precedente hanno subito una contrazione nei valori), considerando inoltre che le strutture hanno ricevuto limitati interventi di manutenzione ordinaria nell'anno appena trascorso, si ottiene:

Bene	Assimilabile a	Forbice Valori OMI €	Valore unitario applicato €	superficie mq	Canone mensile	Canone annuale
Sede sociale	Uffici	4,70 - 6,90	€ 4,80	289,66	€ 1.390,37	€ 16.684,42
Foresteria	Alloggi	2,50 - 3,60	€ 3,16	920,00	€ 2.907,20	€ 34.886,40
Biglietteria	Magazzini	2,40 - 3,40	€ 2,80	300,00	€ 840,00	€ 10.080,00
Depositi	Magazzini	2,40 - 3,40	€ 2,60	67,00	€ 174,20	€ 2.090,40
Spogliatoi	Alloggi	2,50 - 3,60	€ 3,16	458,00	€ 1.447,28	€ 17.367,36
Canone concessione per Campetti da calcio in erba (n.2)						€ 17.000,00
Canone concessione per Campetti da calcio in erba sintetica (3)						€ 19.000,00
<b>Totale canone</b>						<b>€ 117.919,66</b>
<b>Canone per la concessione del Centro Sportivo rivalutato al 2021</b>						<b>€120.289,85</b>

Facendo la media tra i risultati ottenuti con i due criteri di calcolo si ottiene la somma di € 103.720,47, e considerato che sul concessionario graveranno anche gli oneri di manutenzione straordinaria e le

migliorie e che il precedente bando del 06/06/2018 è andato deserto, si ritiene congruo come valore da porre a base d'asta l'importo di **€.100.000,00** oltre all'addizionale Regionale determinata nella misura del 10% del canone offerto in sede di gara.

All'importo di cui sopra, una volta che le opere oggi sotto sequestro saranno sanate e messe a disposizione dell'aggiudicatario del presente bando al canone sopra determinato si dovrà aggiungere un maggior onere per l'utilizzo delle strutture in aggiunta pari a:

Bene	Assimilabile a:	Forbice Valori OMI €	Valore unitario applicato €	superficie mq	Canone mensile	Canone annuale
Deposito campo n.1	Magazzini/Locale Tecnico	2,40 - 3,40	€ 1,00	319,10	€ 319,10	€ 3.829,20
Deposito campo 4	Magazzini	2,40 - 3,40	€ 2,50	295,40	€ 738,50	€ 8.862,00
Ampliamento Sede Sociale	Uffici	4,70 - 6,90	€ 4,80	70,00	€ 336,00	€ 4.032,00
Canone concessione per Campetti da calcio in erba sintetica (1)						€ 4.000,00
Totale canone						€ 20.723,20

**In caso di dissequestro delle aree e degli immobili sopra descritti, gli stessi verranno consegnati al concessionario, senza che quest'ultimo possa opporsi, che dovrà pertanto corrispondere da tale data alla Città Metropolitana il canone di concessione maggiorato del 15%.**

## **AGGIUDICAZIONE:**

Criterio dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

## **PRESCRIZIONI CONTRATTUALI**

### **Responsabilità**

1. La gestione delle attività oggetto della presente concessione è effettuata dal Concessionario in proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo in qualità di esecutore delle attività stesse a tutti gli effetti di legge.
2. Il Concessionario si intende espressamente obbligato a tenere, comunque, sollevata ed indenne il Concedente da qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato ai propri dipendenti od a proprie attrezzature derivanti da comportamenti di terzi, nonché da danni di qualsiasi natura che possano derivare per fatto doloso o colposo a persone o a cose dall'attività del proprio personale e dagli utenti, in relazione ai servizi oggetto dell'appalto.
3. Conseguentemente a quanto previsto dal precedente comma 2 è fatto obbligo al Concessionario di mantenere il Concedente sollevato ed indenne da richieste di risarcimento dei danni e da eventuali azioni legali promosse da terzi.
4. Il Concessionario, dovrà munirsi di apposita polizza assicurativa per i danni alla struttura, agli operatori e agli avventori della struttura. Il possesso della copertura assicurativa non pregiudica il risarcimento dei danni, eventualmente provocati nel corso del servizio di cui all'oggetto, per carenze del

contratto assicurativo, per insufficiente massimale nonché per la previsione di franchigie, scoperti e/o limiti di risarcimento.

5. La polizza dovrà essere mantenuta in vigore per tutta la durata del contratto. Il Concessionario dovrà trasmettere tempestivamente le quietanze di pagamento del premio per gli anni successivi al fine di permettere di verificare il permanere della loro validità nel corso della durata del servizio.

7. La concessione viene assentita senza pregiudizio di qualsiasi diritto di terzi, con l'esplicita intesa che la Città Metropolitana concedente resterà sollevata da qualsiasi responsabilità per danno e/o molestia che possa provenire da/a terzi, i quali siano o, comunque, si ritengano lesi nei loro diritti e/o legittimi interessi in conseguenza della concessione di che trattasi.

### ***Adeguamento del canone***

Il canone annuale così come determinato dagli esiti di gara, sarà soggetto ad adeguamento annuale secondo l'indice ISTAT.

### ***Conservazione del Bene – Manutenzione ordinaria e straordinaria - Migliorie***

Il bene è dato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; il Concessionario ha l'obbligo della custodia e della conservazione dello stesso, a tal fine sarà costituita apposita polizza.

Il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a proprie cure e spese, a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, necessari alla conservazione, all'agibilità, all'uso degli stessi nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile. 2.

Il Concessionario assume altresì l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, a tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e migliorativi previsti nell'offerta tecnica, comunicandoli per la relativa autorizzazione al Concedente.

Il Concessionario è tenuto a provvedere ai seguenti interventi:

A. riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni ed esterni, tinteggiature interne ed esterne, riparazione di rivestimenti e pavimentazioni interne;

B. riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le parti vetrate, di infissi e serramenti interni ed esterni;

C. riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi, irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;

D. riparazione e sostituzione di tubazioni di adduzione e di irrigazione esterna, riparazioni o sostituzioni di tubazioni interne per acqua fredda, calda, e di riscaldamento;

E. manutenzione di quadri elettrici in genere, con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;

F. verifica periodica degli idranti e degli estintori, secondo la normativa vigente;

G. verniciatura periodica dei pali in ferro, siano essi per recinzione aerea o pali di illuminazione, dei cancelli della recinzione, di tutte le opere in ferro presenti: riparazione e sostituzione della rete di recinzione, e reti interne all'impianto comprese le recinzioni aeree;

H. riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde;

I. riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva, quali: panchine, porte di gioco, reti delle porte, etc. oltre al mantenimento conservativo del manto dei campi da gioco al fine di mantenere la superficie ad un livello di funzionalità adeguato all'uso;

L. vuotatura delle fosse biologiche e pulizia periodica dei pozzetti;

M. verifica periodica annuale degli impianti elettrici e di messa a terra;

N. manutenzione delle aree verdi pertinenziali agli impianti, compreso il taglio di erba, siepi ed arbusti;

O. manutenzione delle attrezzature installate nelle aree pertinenziali all'impianto;

Q. pulizia degli edifici e dell'impianto nel suo complesso;

Il concessionario si impegna altresì a realizzare interventi di:

- adeguamento delle dotazioni impiantistiche del Centro alle normative vigenti;
- adeguamento delle strutture alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per la realizzazione di pubblici esercizi;
- adeguamento delle strutture alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle eventuali altre attività che il Concorrente intenda esercitare all'interno delle strutture esistenti;

Il concessionario dovrà inoltre realizzare sul bene demaniale un programma di opere per il miglioramento del Centro Sportivo volto alla sostenibilità ambientale, all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'efficientamento energetico.

Nessuna innovazione potrà essere realizzata dal Concessionario senza il preventivo consenso dell'Amministrazione, così come nessuna aggiunta che non possa essere rimossa in qualsiasi momento senza danneggiare l'immobile.

Resta inteso, altresì, che al termine del contratto tutte le opere stabili, le migliorie, le aggiunte e le trasformazioni effettuate sopra e sotto il suolo verranno acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato senza che il Concessionario, in deroga all'art. 936 c.c., possa pretendere compenso alcuno.

Resta inteso che ogni intervento dovrà essere rispondere alle normative vigenti e sottoposto all'autorizzazione degli Enti preposti, compresa altresì l'Autorità di Bacino Distretto Idrografico Appennino Meridionale.

### ***Sicurezza sul lavoro***

Il Concessionario è da considerarsi "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e 18 del D.Lgs. n. 81/2008 ai quali si rimanda. In base alla normativa richiamata al "datore di lavoro" spettano a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: - la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi; - la predisposizione del Piano d'emergenza; - la nomina del Responsabile del Servizio di prevenzione e protezione; - la formazione e l'informazione dei dipendenti e del personale volontario o dipendente; - le prove d'evacuazione in caso d'emergenza; - la segnalazione al concedente, in qualità di proprietaria dell'immobile, degli interventi di straordinaria manutenzione necessari al fine di ridurre e controllare i rischi per salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti delle strutture, oltre ad ogni altro adempimento previsto dalla medesima normativa; - la verifica periodica degli impianti di terra come ogni altro intervento di manutenzione ordinaria necessaria la mantenimento della sicurezza degli impianti; - la verifica periodica degli impianti di riscaldamento come ogni altro intervento di manutenzione ordinaria necessaria la mantenimento della sicurezza degli impianti; - controllo nel



rispetto della normativa vigente in materia, dell'efficienza dei presidi antincendio esistenti (estintori, rete idranti, porte REI, uscite d'emergenza, lampade d'emergenza, ecc.); tali controlli dovranno essere effettuati nelle tempistiche e nei modi previsti per legge o dalle rispettive norme UNI-EN; - controllo che il numero di persone ammesse all'interno dell'impianto non sia superiore a quello stabilito dalla vigente normativa.

### ***Revoca, decadenza e rinuncia***

Per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento agli artt. 18-19-20 e 21 del Regolamento per la gestione del demanio idrico della Provincia di Reggio Calabria adottato con delibera n. 42 del 29.09.2012, che qui si intendono integralmente trascritti.

1. Il Concedente potrà risolvere il contratto di concessione in qualsiasi momento, per motivi di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento di gestione del demanio idrico.

2. Il contratto di concessione potrà essere risolto qualora:

- a) si verificano gravi inadempimenti delle obbligazioni contrattuali o alle Leggi vigenti in materia, da parte del Concessionario;
- b) negligenza o inaffidabilità del Concessionario nel regolare svolgimento della gestione;
- c) cessione e/o subconcessione dell'immobile da parte del Concessionario.
- d) realizzazione di opere/interventi senza il necessario nulla osta preventivo da parte del Concedente, qualora quest'ultima non riconosca la valenza delle stesse, fatte salve le applicazioni di sanzioni e procedure previste per Legge nel caso di abusi edilizi;
- e) inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e pertanto anche la mancata realizzazione degli interventi proposti nell'offerta tecnica;
- f) mancato pagamento del canone nei termini previsti dall'art. 27 del Regolamento;
- g) il venir meno delle condizioni del Concessionario in ordine al D.Lgs 159/2011 e ss.mm.ii..

3. Il concessionario che non intende più usufruire della concessione è tenuto a comunicarlo alla Provincia con preavviso di 90 giorni (art.21 Regolamento)

E' altresì tenuto ad eseguire tutti i lavori necessari al ripristino dei luoghi, se non diversamente disposto dalla Città Metropolitana.

Il concessionario che rinuncia alla concessione è tenuto a pagare l'intera annualità del canone relativo all'anno al quale avviene la cessazione.

Alla cessazione della concessione, compreso nei casi di Revoca e Decadenza le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato.

### ***Divieto di cessione e/o subconcessione***

Il Concessionario non potrà cedere a terzi, né tutto né in parte, la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata della concessione (art. 18 c. 1 del Regolamento).

### ***Penali***

Il ritardo del pagamento del canone comporterà una sanzione oltre gli interessi di mora calcolati al tasso legale annuo (così come previsto dal Capo VI- Art. 27 del Regolamento per la Gestione del Demanio Idrico).

***Garanzie e polizze***

1. Il concessionario dovrà provvedere alla costituzione di una cauzione da versare a favore della Città Metropolitana di importo pari a quello del canone annuo determinato in base agli esiti di gara, a titolo cautelativo ed a garanzia degli oneri ed obblighi derivanti dalla concessione e dell'eventuale pagamento del canone.
2. Il Concessionario si impegna a stipulare un contratto assicurativo contro i danni per qualunque rischio assicurabile (polizza All Risks) a garanzia di tutte le opere ed i beni della concessione, sia quelli attualmente esistenti sia quelli che fossero costruiti successivamente. Detta polizza sarà vincolata a favore della concedente quale coassicurata e dovrà prevedere un massimale, allo stato attuale dei beni concessi, non inferiore ad € 4,2 milioni (euro quattromilioniduecentomila/00).
3. Il Concessionario, ferma restando la sua piena e diretta responsabilità per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto di concessione, si impegna a stipulare, una polizza assicurativa per responsabilità civile, emessa da primaria compagnia di assicurazione a copertura della responsabilità civile derivante dall'esecuzione del contratto di concessione, con un massimale unico per sinistro non inferiore a 2.500.000,00.(euro duemilionicinquecentomila/00) senza limite per persona o cose. e senza clausole di limitazione della responsabilità alla quota parte di responsabilità dell'assicurato, in presenza di eventuali altri coobbligati solidali al risarcimento.
4. Le polizze dovranno essere mantenute in vigore per l'intera durata del contratto.

Il Responsabile del Procedimento

geom. Paolo Morabito

Il Dirigente

ing. Simona Ghiretti