**FONDAZIONE “CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI”**

**A D R A N O**

**Schema Contratto di Locazione**

**Concessione in uso per valorizzazione dell’impianto sportivo (Tensostruttura) e relative pertinenze di Proprietà della Fondazione Casa dei Bambini Sangiorgio Gualtieri** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

L’anno duemilaventidue, il giorno ……………………., del mese di ………………… in Adrano tra

**Da una parte:**

- il signor Caltabiano Nicola nato a Paternò (CT) il 09/10/1985, il quale interviene nella qualità di Commissario Regionale e legale rappresentante della "***Fondazione Casa dei Bambini Sangiorgio Gualtieri***", con sede in Adrano (CT), ove è domiciliato per la carica, codice fiscale 80001770876 (IPAB Ente morale istituito con D.P.R.S. N. 199/a del 5 dicembre 1952), nominato con decreto dell’Assessore regionale n. 02/GAB , del 20/01/2022 in seguito, denominato per brevità Fondazione Sangiorgio Gualtieri;

**Dall’altra:**

- Gionta Piercesare, nato a Mezzolombardo (TN) il 21 settembre 1967, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata "*Simeto Sport Village S.S.D. SRL*", con sede in Catania, Via Federico De Roberto n. 20, ove per la carica domicilia, capitale sociale di Euro ............................., codice fiscale, Partita Iva e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. del Sud Est Sicilia: 05927890870; numero REA ……………:... al presente atto autorizzato in virtu' dei poteri allo stesso conferiti dal vigente Statuto Sociale, in appresso denominato Concessionario.

In virtu' della presente scrittura privata si conviene e stipula quanto appresso:

**Premesso che:**

* la Fondazione Casa dei Bambini Sangiorgio Gualtieri è proprietaria di alcuni immobili siti in Via Vittorio Emanuele, identificati in catasto al foglio 58, particelle 2555 – 2260 – 1716 – 2254 – 2257 – 1733 – 1735 – 1734, 1714;
* detti immobili si compongono, sommariamente, di un impianto sportivo coperto da tensostruttura, fabbricati e spazi di pertinenza, così come sopra individuati catastalmente;
* detti immobili risultano inutilizzati, seppur oggetto di costati e costose manutenzioni, necessarie per non disperdere questo cospicuo patrimonio;
* a fronte dei costi manutentivi a carico del bilancio della Fondazione, con delibera n. n. 15, del 22/03/2022 è stato approvato l’avviso pubblico avente ad oggetto – “*Manifestazione d’interesse per la concessione in uso di terzi, a titolo oneroso, relativa alla gestione di un impianto sportivo e relativi immobili e pertinenze, siti in Via Vittorio Emanuele, in catasto al foglio 58, particelle 2555 – 2260 – 1716 – 2254 – 2257 – 1733 – 1735 – 1734, 1714” di proprietà della Fondazione Casa dei Bambini Sangiorgio Gualtieri*”;

**Dato Atto** che:

* detto avviso stabiliva a carico del concessionario:

* La predisposizione di un progetto tecnico presentato dal concessionario idoneo ad illustrare tutte le opere ritenute utili per migliorare la gestione, la sicurezza, la funzionalità dell’impianto sportivo degli edifici esistenti all’interno dell’area e degli spazi di pertinenza, al fine di potenziare e valorizzare l’intero compendio immobiliare;
* Le spese previste nel progetto di miglioramento e di funzionalizzazione, comprese quelle relative all’acquisizione di pareri nulla-osta autorizzazioni ecc… previste dalle norme vigenti in materia.
* La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la custodia dei beni dati in concessione, nel rispetto degli obblighi assicurativi per infortuni, danni arrecati a terzi e/o alle strutture della Fondazione;
* La gestione dell’impianto sportivo e i connessi rischi operativi;
* La manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
* Le spese relative ai consumi (elettricità, acqua ecc…);
* La pulizia della struttura sportiva, dell’edificio e delle relative aree di pertinenza;
* Il pagamento del canone determinato secondo l’offerta accolta dalla Fondazione e sottoscritta in atti.
* con il suddetto avviso veniva fissata la data del 15/04/2022 per la presentazione della documentazione amministrativa e delle offerte economiche;
* con verbale del 29/03/2022 si è proceduto alla verifica delle offerte relative alla manifestazione d’interesse;
* entro i termini stabiliti dall’avviso per la presentazione delle istanze è pervenuta una sola offerta, presentata dal sig. Gionta Piercesare, in nome e per conto della costituente “*Simeto Sport Center*” con sede in Viagrande, (CT), Via Leonardo da Vinci, 11;
* a fronte della documentazione presentata, il Presidente ha ritenuto necessario un supplemento d’istruttoria, ovvero subordinare l’aggiudicazione alle seguenti condizioni:
* formalizzazione dell’associazione nelle forme di legge;
* formulazione ed esplicitazione degli investimenti previsti per la realizzazione degli impianti e delle fonti di finanziamento utilizzati;
* redazione di apposito progetto tecnico esecutivo di tutti gli impianti con riferimento alle fonti di finanziamento utilizzati;
* redazione di apposito progetto tecnico esecutivo di tutti gli impianti previsti nell’offerta e relativa approvazione in linea tecnica nelle forme di legge vigenti, compresa l’eventuale variante urbanistica necessaria e propedeutica per la realizzazione dei predetti impianti;
* definizione di un cronoprogramma definito secondo le superiori attività autorizzative di legge e con riferimento alla realizzazione delle strutture degli impianti.
* Entro i termini assegnati dal Presidente e successive proroghe il sig. Gionta Piercesare ha presentato la documentazione richiesta, ovvero:
* copia dello statuto della società a responsabilità limitata, repertorio n. 29803, raccolta 16928, del 21/04/2022 denominata “Simeto Sport Village S.S.D.” s.r.l., con sede a Catania in Via Federico De Roberto n. 20, presso lo studio del dott. Davide Cannavò;
* Cronoprogramma e fonti di finanziamento;
* Tavola 1 – Progetto tecnico – relazione con la descrizione degli interventi;
* Tavola 2 – planimetria generale;
* Tavola 3 – Impianto A: Campi Paddle all’aperto;
* Tavola 4 – Impianto B: Campi di Paddle coperti;
* Tavola 5 – Impianto C: Centro Fisioterapico per la Riabilitazione;
* Tavola 6 – Impianto D: Piscina;
* Tavola 7 – Impianto E: Campo di Calcetto a 5;
* Tavola 8 – Campo di calcetto a 7:
* Tavola 9 – Punto di Ristoro.

**Dato Atto**, altresì, che:

* La società si obbliga a costituire apposita polizza fideiussoria assicurativa, come specificato al successivo art. 18, entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
* La proposta tecnico gestionale prevede i seguenti interventi:
1. Realizzazione campi di Padel
2. Realizzazione campi da calcetto
3. Realizzazione piscina scoperta
4. Centro di riabilitazione

La sequenza temporale stabilita nel cronoprogramma risulta essere come da cronoprogramma allegato.

Acquisita tutta la documentazione relativa da allegare al contratto

**Tutto ciò premesso** e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra la Fondazione e la società "Simeto Sport Village S.S.D. SRL" entrambe come sopra rappresentate,

Si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1**

**Premesse – Documenti e Allegati**

1. Le premesse, i documenti e gli allegati richiamati nel presente atto formano parte integrante e sostanziale dell’atto medesimo.
2. Sono richiamati nel presente atto la manifestazione d’interesse pubblicata sul sito [www.fondazionegualtieri.it](http://www.fondazionegualtieri.it) e la relativa documentazione allegata compreso il presente atto di concessione, nonché la documentazione attestante i requisiti amministrativi tecnico-organizzativi ed economico-finanziari dell’aggiudicatario.

**Art.2**

**Oggetto della Concessione**

1. Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata la “***Fondazione Sangiorgio Gualtieri***” come sopra rappresentata, **concede** in uso alla società a responsabilità limitata denominata "*Simeto Sport Village S.S.D. SRL*" che, come sopra rappresentata, accetta, gli immobili siti ad Adrano (CT) Via Vittorio Emanuele censiti al Catasto dei Terreni del predetto Comune al Foglio 58 particelle 2254, 2257, 1716, 1733 e 1734 ed al Catasto dei Fabbricati al Foglio 58 particelle 1735, 1716 e particelle graffate 2255 e 2260 di seguito descritti da valorizzare e utilizzare allo svolgimento di attività di promozione e pratica sportiva, secondo quanto contenuto nel progetto e nell’offerta economica presentate in sede di gara.
2. La Concessionaria, come sopra generalizzata, avendo verificato e valutato le condizioni degli immobili, accetta e s’impegna in un unico contesto, causale ed economico a:
3. Realizzare gli interventi per la riqualificazione degli immobili in conformità all’offerta presentata in sede di gara ed in particolare secondo il piano economico e finanziario ed i tempi stabiliti nel cronoprogramma, come meglio risulta nei seguenti elaborati:
4. Relazione tecnica
5. Piano economico e finanziario;
6. Cronoprogramma;
7. Tavola 1 – Progetto tecnico – relazione con la descrizione degli interventi;
8. Tavola 2 – planimetria generale;
9. Tavola 3 – Impianto A: Campi Paddle all’aperto;
10. Tavola 4 – Impianto B: Campi di Paddle coperti;
11. Tavola 5 – Impianto C: Centro Fisioterapico per la Riabilitazione;
12. Tavola 6 – Impianto D: Piscina;
13. Tavola 7 – Impianto E: Campo di Calcetto a 5;
14. Tavola 8 – Campo di calcetto a 7:
15. Tavola 9 – Punto di Ristoro;

Regolamento sulla conduzione e gestione delle aree.

1. Esercitare la facoltà d’uso e di godimento degli immobili sopra indicati per la durata della presente concessione, ininterrottamente e secondo le destinazioni d’uso esistenti (tensostruttura) e quelli stabiliti negli elaborati tecnici allegati;
2. Svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gare, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.
3. Pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al successivo articolo 12;

**Articolo 3**

**Consegna dei Beni**

1. Gli immobili vengono consegnati al concessionario per le finalità di cui all’art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
2. Il concessionario dichiara di avere eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza del compendio immobiliare e delle condizioni, anche di manutenzione, dei medesimi, nonché dei luoghi oggetto della concessione, laddove sono previsti gli impianti sportivi di cui agli elaborati indicati all’articolo 2.
3. Il Concessionario dichiara di essere perfettamente edotto dello stato manutentivo dell’immobile destinato ad impianto sportivo (tensostruttura) e s’impegna ad effettuare tutti gli interventi necessari per renderlo fruibile e conforme alla vigente normativa in materia.
4. La formale e definitiva consegna del compendio immobiliare avviene con il presente atto ed entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente atto sarà redatto, in contraddittorio, apposito verbale (verbale di consegna) per la verifica dello stato di fatto.
5. Dal momento della consegna e per tutta la durata della concessione il Concessionario assume la responsabilità di custode dei beni.
6. Alla scadenza della concessione il Concessionario dovrà restituire i beni nella sua consistenza come da progetto di valorizzazione e in buono stato di conservazione, nonché idonei allo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2 del presente atto;
7. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri dichiara che gli immobili insistenti all’interno delle aree oggetto della presente scrittura sono stati costruiti in data anteriore al primo settembre 1967, in conformità con l'allora vigente legislazione urbanistica e la struttura sportiva (tensostruttura) con concessione Edilizia n. 90 del 13 luglio 2010 rilasciata da Comune di Adrano “Realizzazione dell’ampliamento di un impianto sportivo polivalente per attività connesse alle finalità dell’istituto, dotato di copertura la cui struttura portante sarà in metallo e il manto in policarbonato trasparente”. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri dichiara, altresì, che su detti immobili dalla data di ultimazione dei lavori non sono state eseguite altre opere che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi di alcun genere.
8. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente la Fondazione Sangiorgio Gualtieri consegna il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Adrano in data 05.09.2022 ; detto certificato al presente atto si allega;
9. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri dichiara, ai sensi della legge n.353 del 21 novembre 2000, che i terreni oggetto del presente atto, negli ultimi quindici anni, non sono stati percorsi dal fuoco e non hanno subito alcun incendio boschivo.

**Art. 4**

**Disciplina del Rapporto Concessorio**

1. Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che viene qui ad instaurarsi tra la Fondazione Sangiorgio Gualtieri e il Concessionario è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.
2. Alla presente convenzione non si applicano le disposizioni di cui al d. P.R. 13/09/2005, n. 296 e ss. mm. ii., né quelle del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

**Art. 5**

**Durata della Concessione**

1. La concessione ha durata di anni 30 (Trenta) anni decorrenti dalla firma del presente atto.

**Art. 6**

**Modalità e Tempi di Realizzazione degli Interventi**

1. Il Concessionario si obbliga a realizzare a proprie integrali cure e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni normative vigenti tutti gli interventi di cui all’articolo 2 del presente atto e secondo l’offerta presentata in sede di gara.
2. Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell’approvazione dei progetti esecutivi da parte delle competenti autorità nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, parere, nulla-osta occorrenti per l’esecuzione degli interventi ed eventuali varianti e modifiche.
3. Resta, in ogni caso, inibita al Concessionario la possibilità d’iniziare i lavori e/o le attività economiche, se non dopo avere conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti ai sensi di legge e di regolamenti.
4. Gli interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario.
5. Gli interventi dovranno avere inizio ed essere ultimati in conformità a quanto stabilito nel cronoprogramma presentato in sede di gara.
6. Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare e/o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell’ammontare del canone stabilito. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli organi competenti.
7. Al progressivo realizzarsi degli interventi, oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni riguarderà anch’essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario s’intenderà oggetto della presente concessione.
8. Eseguiti gli interventi, secondo il cronoprogramma, gli immobili e/o le parti che si renderanno agibili potranno e dovranno essere utilizzati dal Concessionario fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività proposte.

**Art. 7**

**Responsabilità del Concessionario per l’Esecuzione**

1. Il Concessionario manlevando espressamente la Fondazione Sangiorgio Gualtieri da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, pena la decadenza, ad osservare e/o a far osservare all’impresa esecutrice degli interventi tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudazione dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l’impresa esecutrice degli interventi, con obbligo del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne la Fondazione Sangiorgio Gualtieri da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.
2. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa eventi dannosi a cose persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell’esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso la Fondazione Sangiorgio Gualtieri sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

**Art. 8**

**Vigilanza sull’Andamento dei Lavori**

1. L’esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi possono essere visionati dal rappresentante della Fondazione Sangiorgio Gualtieri o suoi tecnici, ai fini dell’accertamento:
2. Della conformità degli stessi alla proposta (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella proposta progettuale)
3. Del rispetto della tempistica stabilita nel cronoprogramma, come sopra-richiamato;
4. Della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli interventi e degli immobili;
5. Ai fini di cui al precedente punto 1) il Concessionario dovrà trasmettere alla Fondazione Sangiorgio Gualtieri copia del e/o dei progetti esecutivi debitamente approvati dagli organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d’opera;
6. Il Concessionario dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati della Fondazione Sangiorgio Gualtieri con preavviso di almeno cinque giorni, dovessero ritenere opportuni e necessari.

**Art. 9**

**Ultimazione degli Interventi**

1. Ad ultimazione di ciascun intervento, secondo la scansione temporale, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente articolo 6, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere la documentazione necessaria ad attestare l’avvenuta ultimazione di ciascun intervento, tra cui a titolo meramente esemplificativo:
2. Tutte le certificazioni di conformità strutturali, impiantistiche ed energetiche;
3. La documentazione tecnica sui materiali impiegati e delle lavorazioni eseguite;
4. Le certificazioni di agibilità ai sensi delle vigenti norme di legge.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale carico del Concessionario.

1. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l’esame della documentazione di cui al punto precedente, verificando che gli interventi siano corrispondenti ai progetti approvati e funzionali allo svolgimento delle attività economiche introdotte negli immobili.
2. In ogni caso il Concessionario per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti della Fondazione Sangiorgio Gualtieri alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 del Cod. Civ.

**Art. 10**

**Mancato Ottenimento delle Autorizzazioni**

**Mancato Rispetto dei Termini e delle Modalità di Realizzazione degli Interventi**

1. Nell’eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi, e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli interventi non intervengano entro i termini stabiliti dal precedente articolo 6, punto 5) e/o che gli interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro i termini stabiliti dal medesimo art. 6, punto 5), la Fondazione Sangiorgio Gualtieri avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutare le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 18 (diciotto mesi) per provvedere alla realizzazione di ciascun intervento, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà ipso iure decaduta.
2. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare gli immobili con le modalità indicate al successivo articolo 21, libero da persone e cose e nelle condizioni risultanti dal verbale di consegna, fermo restante quanto previso dal successivo articolo 11, punto 1.
3. Nelle evenienze di cui al precedente punto 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento di approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa autorizzazione della Fondazione Sangiorgio Gualtieri e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Fondazione Sangiorgio Gualtieri dei relativi costi. Ove le evenienze di cui al precedente punto 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, la Fondazione Sangiorgio Gualtieri, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo articolo 18.
4. Nell’ipotesi in cui, gli interventi realizzati non risultano conformi al progetto esecutivo approvato, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dalla Fondazione Sangiorgio Gualtieri in ragione delle circostanze, pena la decadenza ipso iure della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo articolo 18 oltre all’eventuale ulteriore risarcimento del danno.

**Art. 11**

**Acquisizione delle Opere Realizzate**

1. Fermo quanto previsto dai successivi artt. 22 e 23 alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presenta concessione, ivi comprese le ipotesi di cui agli artt. 10, punti 1) e 4), 22, 23, e 24, la Fondazione Sangiorgio Gualtieri acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, ipso iure , tutte le opere realizzate senza che il Concessionario e qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 10, punto 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto della determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Concessionario.

**Art. 12**

**Canone di Concessione**

1. Il canone di concessione annuo è stabilito in euro 18.000,00 (diciottomila/00)
2. Il Concessionario deve versare il canone annuo, secondo le modalità che saranno preventivamente indicate dalla Fondazione Sangiorgio Gualtieri in rate trimestrali mediante bonifico bancario.
3. Le parti, come sopra rappresentate, espressamente assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136, del 13/08/2010 e ss. mm. ii., dichiarando di conoscere tutte le prescrizioni e impegnandosi al loro puntuale rispetto.

**Art. 13**

**Contratti di Somministrazione**

1. Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant’altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli interventi, che per il successivo svolgimento delle attività economiche, tenendo indenne la Fondazione Sangiorgio Gualtieri da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.
2. Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà della Fondazione Sangiorgio Gualtieri di richiedere il subentro.

**Art. 14**

**Manutenzione Ordinaria e Straordinaria**

1. A far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10, il Concessionario assume l’obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all’agibilità e all’uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere comunicati preventivamente alla Fondazione Sangiorgio Gualtieri (quelli di manutenzione straordinaria).
3. Ove si rendano necessari lavori urgenti e indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax, telegramma, o trasmissione telematica alla Fondazione Sangiorgio Gualtieri.
4. Il Concessionario non ha e non avrà alcun diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte della Fondazione Sangiorgio Gualtieri, oltre che per l’esecuzione degli interventi, la gestione delle attività economiche, anche per i miglioramenti apportati agli immobili, ivi compresi le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento agli immobili, si riterranno comunque inseparabili al medesimo.

**Art. 15**

**Svolgimento delle Attività Economiche**

1. Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività economiche secondo gli standard di qualità. Fermo quanto previsto dal successivo articolo 16 punto 2) e fatta salva la possibilità per il concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle attività economiche, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.
2. Nello svolgimento delle attività economiche, il Concessionario manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Fondazione Sangiorgio Gualtieri da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare ai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.
3. Nello svolgimento delle attività economiche e nell’esecuzione della presente concessione, il Concessionario si obbliga a svolgere gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso, necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili avvalendosi esclusivamente di imprese qualificate all’esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di lavori pubblici.
4. Nello svolgimento delle attività economiche e nell’esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l’autonomia delle proprie attività e l’assoluta estraneità della Fondazione Sangiorgio Gualtieri alle medesime.
5. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione alle attività economiche oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso la Fondazione Sangiorgio Gualtieri sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne la Fondazione Sangiorgio Gualtieri sollevata da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.
6. Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Fondazione Sangiorgi Gualtieri da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell’ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, la Fondazione Sangiorgio Gualtieri è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.
7. Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l’obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle tasse. Sono egualmente a carico del Concessionario tasse e imposte locali e nazionali gravanti sugli immobili.
8. Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente per la custodia e vigilanza degli immobili e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombenza necessaria, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

**Art. 16**

**Sub concessione delle attività economiche**

1. È ammessa la sub-concessione delle attività economiche instaurate sul bene.
2. In caso di sub-concessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti della Fondazione Sangiorgio Gualtieri per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all’attività economica sub concessa, sollevando la Fondazione Sangiorgio Gualtieri medesima da ogni pretesa della sub-concessionaria o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all’esecuzione delle attività sub-concesse.
3. L’eventuale sub-concessionaria è tenuta ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l’attività economica esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

**Art. 17**

**Fusione, Cessione, Subentro di Terzi**

1. Fermo restando quanto previsto all’articolo 16 che precede, è permesso al Concessionario di procedere ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali può intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all’estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo della propria attività.

Qualora invece il Concessionario deliberi lo scioglimento e/o la liquidazione della società, in tali casi la Fondazione Sangiorgio Gualtieri potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

1. Ultimazione degli interventi attestata dal verbale di verifica di cui al precedente articolo 9, punto 2;
2. Accertamento del possesso in capo alla subentrante dei requisiti tecnico finanziari sostanzialmente equivalenti a quelli posseduti dal Concessionario al momento dell’affidamento;

**Art. 18**

**Cauzione a Garanzia e assicurazione**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna, il Concessionario provvede a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, dei danni a terzi ed ai propri dipendenti, a stipulare una polizza responsabilità civile e/o “All Risk” a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al proprietario dell’immobile, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione ordinarie e straordinarie; il massimale dovrà essere proporzionato a tutta l’operazione assunta e agli immobili esistenti con possibilità di essere progressivamente ridotta nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione degli oneri ed investimenti rimasti a carico del concessionario, tale massimale non potrà essere inferiore ad euro 1.000.000,00 ( un milione/00);
2. Il deposito cauzionale viene stabilito nella corresponsione del canone relativo ad una trimestralità a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dalla concessione mediante versamento su conto corrente della Fondazione o mediante fidejussione assicurativa/bancaria;
3. Il Concessionario, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche, dovrà sostituire e/o integrare, a pena di decadenza le predette polizze con altre analoghe connesse alle medesime attività economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell’immobile, nonché di perimento totale o parziale - compreso incendio degli stessi immobili con massimale non inferiore a euro 1.000.000,00 (euro un milione/00).
4. Le polizze dovranno essere trasmesse alla Fondazione Sangiorgio Gualtieri;

**Art. 19**

**Accertamenti periodici**

1. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione:
2. Che le attività economiche siano svolte e, più in generale, che gli immobili siano utilizzati conformemente a quanto disposto nel presente atto;
3. Che gli interventi manutentivi di cui al precedente articolo 14 siano puntualmente e diligentemente eseguiti;
4. Che le attività economiche siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara;
5. Che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornate le polizze fideiussorie di cui al precedente art. 18.

**Art. 20**

**Riconsegna degli immobili**

1. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui ai successivi artt. 21,22 e 23 gli immobili concessi in uso ritorneranno automaticamente nella giuridica disponibilità della Fondazione Sangiorgio Gualtieri, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportati, siano esse comprese o meno negli interventi previsti. A tale momento gli immobili, sotto la responsabilità e l’obbligo del Concessionario, dovranno risultare liberi da persone e cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All’atto della ripresa in consegna la Fondazione Sangiorgio Gualtieri, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall’impossibilità totale o parziale di utilizzo dei beni medesimi.
2. S’intendono esclusi dalla riconsegna degli immobili e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività economiche oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 9 punto 4.

**Art. 21**

**Decadenza**

1. La Fondazione Sangiorgio Gualtieri avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:
2. Nelle ipotesi individuate all’articolo 10;
3. Nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti articoli 7 e 15;
4. Qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente articolo 18;
5. Qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di concessione infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine indicato nella diffida al pagamento inviata dalla Fondazione Sangiorgio Gualtieri;
6. Nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti artt. 8 e 19;
7. Qualora venga riscontrata l’omissione della manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta dei beni connessi in uso;
8. Nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti artt. 16 e 17;
9. Qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l’intera durata della presente concessione ai sensi del precedente art. 18;
10. Qualora il Concessionario venga sottoposto a procedura fallimentare o concorsuali;
11. nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni antimafia di cui al successivo art. 26;
12. Nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo articolo 27;
13. Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente punto 1), la Fondazione Sangiorgio Gualtieri, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà ipso iure decaduta.
14. Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente art. 10, punto 1), il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente art. 18, oltre al risarcimento dell’eventuale maggiore danno.

**Art. 22**

**Revoca**

1. Fermo quanto previsto dal precedente articolo 10, punto 1) la Fondazione Sangiorgio Gualtieri potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.
2. In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi e che, in base al piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, ad un indennizzo pari al 10% (dieci per cento) della parte di attività economiche ancora da gestire, valutate sulla base del medesimo piano finanziario.
3. Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente articolo 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all’incasso di quanto indicato al comma precedente.

**Art. 23**

**Recesso della Concessione**

1. Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi cinque anni dalla sottoscrizione del presente atto.
2. Nell’ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente punto 1), la Fondazione Sangiorgio Gualtieri, ferma la risarcibilità dell’ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, i canoni di locazione dei predetti 5 anni.
3. Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare alla Fondazione Sangiorgio Gualtieri un preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari a due volte il canone annuo di concessione di cui al precedente art. 12.
4. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente articolo 20, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

**Art. 24**

**Controversie**

1. Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Catania.

**Art. 25**

**Spese Accessorie ed Oneri per la Stipula**

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

**Art. 26**

**Informazioni Antimafia**

1. Le parti danno e prendono atto che sono state richieste le informazioni ai fini antimafia nei confronti dei rappresentanti del Concessionario ai sensi del D. Lgs. 6/09/2011 n. 159, come modificato dall’articolo 9, comma 1 lett. b), D. Lgs. 15/11/2012, n. 218.

**Art. 27**

**Codice Etico**

1. Il Concessionario, nell’espletamento della presente concessione, dovrà adottare comportamenti in linea con i principi indicati nel Codice Etico della Fondazione Sangiorgio Gualtieri, reperibile presso gli uffici della stessa o direttamente dal sito aziendale, i cui contenuti si danno per conosciuti ed accettati con la sottoscrizione del presente atto. L’inosservanza di detti principi costituirà grave inadempimento tale da comportare la scadenza della concessione.

**Art. 28**

**Comunicazioni**

1. Tutte le comunicazioni dovranno, a pena di invalidità, inefficacia e inoppugnabilità, essere eseguite per iscritto (raccomandata a. r. o fax, p.e.c. con prova di recezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:
2. Per la Fondazione Sangiorgio Gualtieri – Adrano, Via S. Pietro, n. 31; pec: fondazionegualtieri@pec.it ;
3. Per il Concessionario: "Simeto Sport Village S.S.D. SRL" - Gionta Piercesare, con sede in Viagrande, (CT), Via Leonardo da Vinci, 11.

**Art. 30**

**Trattamento Dati Personali**

1. Le parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

**Art. 30**

**Normativa Applicabile**

1. Le parti dichiarano e riconoscono che con il presente contratto non viene costituito sugli immobili un diritto reale di godimento, bensì un diritto personale di godimento, secondo i patti e con gli obblighi sopra riportati.

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, ove applicabili, le previsioni dell’art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in legge n. 401/2001, dell’articolo 58, comma 6, del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n 133/2008, e delle altre norme di legge in materia.

Letto confermato e sottoscritto

Per la fondazione Sangiorgio Gualtieri

Il Commissario dott. Caltabiano Nicola

----------------------------------------------

Per il Concessionario

 ----------------------------------------------