

SCHEMA CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONE CULTURALE REGOLARMENTE ISCRITTA AL RELATIVO ALBO COMUNALE DI UNA PORZIONE DI AREA DEL PARCO PUBBLICO DI VIA MANIN PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SALA POLIVALENTE.

Tra le parti:

- a. Signor _____, C.F. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per questo atto in San Martino di Lupari, presso la sede municipale, la quale dichiara di intervenire in nome e per conto del Comune di San Martino di Lupari C.F. 81000530287, che legalmente in questo atto rappresenta, in virtù del Decreto del Sindaco n. _____ del _____, di seguito nel presente atto indicata per brevità come “Comune”;
- b. Signor _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____, C.F. _____ la quale interviene in qualità di presidente dell’Associazione Culturale denominata “_____”, C.F. e P.IVA _____, con sede in _____, iscritta all’Albo Comunale _____ in seguito denominata “Associazione” o anche “concessionario”;

Premesso che:

- il Comune di San Martino di Lupari è proprietario dell’immobile adibito a Parco Pubblico situato in Via Manin, facente parte del patrimonio disponibile del Comune di San Martino di Lupari, in forza dell’atto di compravendita rep. n. 62551 del 2.9.2004;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 3.2.2025 è stato deciso di avviare un procedimento ad evidenza pubblica, per l’affidamento in concessione ad associazione culturale regolarmente iscritta al relativo albo comunale di una porzione di area del parco pubblico di via Manin per la realizzazione di un immobile da adibire a sala polivalente.
- con determinazione a contrarre del Responsabile di Area 4° Governo del Territorio del Comune di San Martino di Lupari è stata approvata la documentazione afferente alla procedura _____;
- che in data 10.2.2025 l’avviso per la manifestazione di interesse con i relativi allegati è stato pubblicato sul sito internet del Comune e all’albo pretorio per un tempo di quindici giorni;

Dato atto che con Determinazione n. _____ del _____ è stato individuato quale affidatario del partenariato l’Associazione Culturale “_____”.

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

SEZIONE I – OGGETTO DEL PARTENARIATO

Art. 1: Oggetto

La presente convenzione ha ad oggetto l’affidamento in concessione ad un’Associazione Culturale di una porzione di area del parco pubblico di via Manin per la realizzazione di un immobile da adibire a sala polivalente. L’immobile è situato in Via Manin ed è adibito a Parco Pubblico, ed è catastalmente censito in Comune di San Martino di Lupari al Foglio 9, particelle nn. 2001, 2343, 3022 e 3027; La porzione di area su cui realizzare l’immobile da adibire a Sala Polivalente è situata sulla particella 2343 del Foglio 9 così come evidenziata in colore verde nella planimetria allegata alla presente Convenzione.

Gli spazi, come sopra identificati, vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano ed il concessionario, provvede a propria cura e spese ad eseguire i lavori finalizzati alla realizzazione dell’immobile da adibire a Sala Polivalente.

I lavori devono essere eseguiti da operatori economici in possesso dei prescritti requisiti previsti dalla normativa vigente. Nel caso ci fosse la necessità di modifiche al progetto approvato la progettazione dovrà essere effettuata da professionisti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento.

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri relativi alla gestione degli immobili, comprensivi delle spese di allestimento, riscaldamento, energia elettrica, acqua, fognatura, eventuali utenze accessorie quali telefono, internet, ecc. e della manutenzione ordinaria. Lo stesso soggetto sarà titolare dei contratti e dovrà provvedere alle relative procedure di attivazione.

La presente concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche, il rapporto tra le parti viene disciplinato dal presente atto di concessione e dalla documentazione allegata.

I lavori si intendono completi di ogni elemento necessario, compreso il certificato di regolare esecuzione. Prima dell'inizio dei lavori l'Associazione deve acquisire a proprie cura e spese eventuali atti di assenso autorizzazioni o nulla osta necessari e propedeutici al regolare svolgimento dei lavori, previsti dalle normative vigenti.

E' in capo all'Associazione anche la direzione dei lavori.

In forza di ciò il concessionario ha diritto alla gestione dell'immobile per anni 30 (trenta) coerentemente con il progetto di gestione del bene presentato e tale da assicurarne la corretta conservazione, la migliore valorizzazione.

Tutte le attività organizzate dall'Associazione devono essere a scopo gratuito, senza pertanto costituire alcun tipo di profitto per il concessionario, fatta esclusione per le spese di organizzazione e gestione degli eventi.

Art. 2: Responsabile del Procedimento e Responsabile Unico del Progetto

Ai sensi della L. 241/1990 il Responsabile del Procedimento è il geom. Giuseppe Stefano Baggio, Responsabile dell'area 4° Governo del Territorio del Comune di San Martino di Lupari.

In particolare il Responsabile del Progetto può impartire ordini di servizio finalizzati alla corretta esecuzione dei lavori ai quali i progettisti, la direzione lavori, il concessionario e per esso le imprese, devono adeguarsi, anche per quanto attiene alla completezza degli stessi in conformità con l'offerta presentata ed all'obbligo di realizzare comunque l'intervento completo.

Art. 3: Valore della concessione e canone di gestione

Considerati i contenuti e le finalità sociali della presente concessione, il valore economico-patrimoniale dell'operazione, verrà determinato successivamente alla presentazione del progetto esecutivo dell'opera da realizzarsi.

In tale valore si intendono compresi anche gli oneri relativi alla gestione dell'immobile, delle spese di allestimento, riscaldamento, energia elettrica, acqua, eventuali utenze accessorie quali telefono, internet, ecc. e della manutenzione ordinaria.

Il titolare dei contratti di fornitura è l'Associazione, la quale deve provvedere alle relative procedure di attivazione. Il canone agevolato di concessione annuo risulta determinato in Euro _____.

Art. 4: Durata del contratto

La presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione e avrà durata complessiva di anni 30 (trenta).

SEZIONE II – REALIZZAZIONE LAVORI

Art. 5: Importo dei lavori

L'importo dei lavori afferenti la presente concessione verrà determinato successivamente alla presentazione del relativo progetto di realizzazione della struttura denominata Sala Polivalente.

Art. 6: Professionisti e direttore lavori

Il concessionario indica il seguente professionista, in possesso dei necessari requisiti di ordine generale speciale, impegnandosi ad affidargli l'incarico di direzione lavori:

- _____ con studio in Via. _____ n. ____ P.I. _____;

Il concessionario ha altresì nominato le seguenti figure professionali:

- Responsabile dei Lavori: _____ con studio in _____ Via. _____
_____ ... n. _____ ... P.I. _____;
- Coordinatore sicurezza in fase di esecuzione: _____ con studio in _____ Via. _____ ... n. _____
_____ ... P.I. _____;

Il ruolo di committente nei confronti dei suddetti professionisti viene assunto esclusivamente dal concessionario, con esclusione di ogni responsabilità da parte del Comune di San Martino di Lupari per quanto attiene al pagamento dei corrispettivi professionali ed eventuali inadempienze nei confronti del personale dipendente. In ogni caso i professionisti, nominativamente indicati, sono personalmente responsabili nei confronti del Comune per i vizi delle opere realizzate ai sensi del codice civile, laddove riconducibili alla fase di direzione lavori e/o di coordinamento della sicurezza. .

Art. 7: Acquisizioni delle autorizzazioni

Il concessionario è tenuto a richiedere ed ottenere a propria cura e spese tutte le autorizzazioni, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente, necessari e propedeutici alla realizzazione dei lavori, sopportandone integralmente gli oneri. A tal fine la struttura tecnica comunale è tenuta a collaborare con il concessionario e i professionisti nominati al fine di addivenire alla acquisizione dei predetti atti.

Art. 8: Inizio dei lavori, esecuzione ed impresa appaltatrice

Il concessionario è tenuto a prendere in consegna l'immobile e ad iniziare i lavori entro centocinquanta giorni dalla data del verbale di consegna dell'area. A tal riguardo è prevista la redazione di un verbale di presa in consegna in contraddittorio fra la parti che dia atto dello stato di consistenza dell'immobile entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Il concessionario è tenuto a comunicare al Comune, tramite posta elettronica certificata, la data di inizio dei lavori.

Il concessionario ha indicato la seguente impresa appaltatrice, in possesso dei necessari requisiti di ordine generale e speciale ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, impegnandosi a sottoscrivere con essa specifico contratto d'appalto a propria cura e spese: _____ con sede in _____

Via _____ n. _____ P.I. _____ Categorie SOA _____ Classifica _____

Il ruolo di committente nei confronti della suddetta impresa viene assunto esclusivamente dal concessionario, con esclusione di ogni responsabilità da parte del Comune di San Martino di Lupari per quanto attiene al pagamento dei corrispettivi ed eventuali inadempienze nei confronti del personale dipendente. In ogni caso l'impresa appaltatrice è personalmente responsabile nei confronti del Comune per i vizi delle opere realizzate ai sensi del codice civile.

Il concessionario è tenuto a consegnare una copia del contratto al Comune di San Martino di Lupari.

Il concessionario, previa autorizzazione del Comune, può in ogni momento sostituire la suddetta impresa appaltatrice. L'impresa, senza previa autorizzazione del Comune, non può affidare in subappalto prestazioni di alcun tipo, i sub-contratti vanno comunicati al Comune di San Martino di Lupari.

Il rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune è subordinato alla verifica del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale da parte dell'impresa incaricata e delle subappaltatrici. In nessun caso dovranno quindi essere presenti in cantiere imprese o lavoratori autonomi in assenza di autorizzazione espressa da parte del Comune.

Il concessionario si assume ogni alea per la responsabilità civile verso terzi connessa all'esecuzione dei lavori, nonché la responsabilità conseguente a contenziosi con i professionisti e con le imprese appaltatrici, anche per iscrizione di riserve, richieste di risarcimento, indennizzo o pretese di sorta.

Il concessionario è tenuto a far redigere al Direttore Lavori la contabilità delle opere in modo da sottoporla durante i lavori al Comune, unitamente a tutta la documentazione necessaria, compresi gli *as built* se richiesti. La contabilità dei lavori viene effettuata attraverso la registrazione delle misure rilevate direttamente in cantiere dal personale incaricato, in apposito documento.

I costi della sicurezza sono contabilizzati con gli stessi criteri stabiliti per i lavori.

A seguito dell'approvazione della documentazione contabile e del Certificato di regolare esecuzione dell'immobile, il Comune procederà a inserire l'opera così realizzata al patrimonio comunale.

Art.9: Oneri e responsabilità particolari del concessionario

Gli oneri e responsabili particolari del concessionario sono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) consentire in ogni momento al personale ed agli incaricati del Comune di accedere al cantiere senza interferire in alcun modo con lo svolgimento dei lavori;
- b) assumersi la più ampia ed esclusiva responsabilità per qualsivoglia danno, qualunque ne sia la natura e la causa, che possa in qualsiasi momento occorrere - in dipendenza della esecuzione dei lavori - alle persone, alle attività, alle cose, alle opere preesistenti, ai dipendenti propri ed a quelli del Comune che dovessero accedere al cantiere per ragioni del loro ufficio;
- c) tenere indenne il Comune da qualsivoglia pretesa e domanda che le sia rivolta da terzi, in riferimento al cantiere.

Art. 10: Cauzione definitiva e polizza assicurativa CAR

Relativamente ai lavori di realizzazione dell'immobile da adibire a Sala Polivalente la ditta incaricata dal concessionario dell'esecuzione dei lavori deve costituire le polizze previste per i lavori pubblici, indicando come beneficiario anche il Comune di San Martino di Lupari.

Sono previste:

- la cauzione definitiva, calcolata ai sensi 53, comma 4, dell'art. del D.Lgs n. 36/2023, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte, ivi compresi la corretta esecuzione dei lavori, la copertura dell'eventuale importo differenziale da corrispondere al Comune per le penali per il ritardo nella ultimazione dei lavori o in caso di risoluzione contrattuale.
In qualunque momento in caso di escussione - anche parziale - della garanzia, l'impresa esecutrice è obbligata a ricostituirla.
- la polizza CAR per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi con le seguenti somme assicurate:

SEZIONE A:

Partita 1 – Opere: Euro _____

SEZIONE B: per responsabilità civile verso terzi: Euro 1.000.000,00

Il concessionario è tenuto a consegnare al Comune polizza di assicurazione del tipo C.A.R. ("Constructor's All Risks" - "Tutti i rischi del costruttore") di ciascuna delle imprese appaltatrici dallo stesso incaricate dell'esecuzione dei lavori, recante come beneficiario anche il Comune di San Martino di Lupari ed a copertura dei danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La polizza deve inoltre assicurare il Comune contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia.

La cauzione definitiva e la polizza CAR dovranno essere presentate, con firma digitale da parte dell'assicuratore, al Comune di San Martino di Lupari almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art. 11: Ultimazione dei lavori, certificato di regolare esecuzione e fidejussione rata di saldo

Il concessionario si impegna a dirigere gli interventi ed ultimare tutti i lavori, fino alla redazione del certificato di regolare esecuzione, entro 30 mesi dall'inizio dei lavori.

Eventuali proroghe motivate potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale previa richiesta scritta, da presentare prima della medesima scadenza.

Ultimati i lavori il concessionario ne darà comunicazione scritta al Responsabile del Progetto, trasmettendo tutta la documentazione contabile dei lavori.

Il concessionario, prima del pagamento della rata di saldo all'impresa incaricata, dovrà richiedere alla stessa la costituzione di una garanzia fideiussoria, che viene qui predeterminata nel 5% dell'importo lavori.

Tale garanzia deve indicare come beneficiario anche il Comune di San Martino di Lupari.

L'importo della garanzia fideiussoria deve essere aumentato degli interessi legali calcolati per un biennio, con scadenza non inferiore a 24 (ventiquattro) mesi dalla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione (C.R.E.).

Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità ed i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati prima che il certificato di regolare esecuzione assuma carattere definitivo.

I documenti redatti dalla D.L. afferenti all' ultimazione dei lavori, il C.R.E. e il successivo verbale di presa in consegna dell'immobile saranno oggetto di formale approvazione da parte del Comune.

Art. 12: Penali per ritardi nell'ultimazione dei lavori

In caso di ritardo rispetto alla data di ultimazione dei lavori e salvo il risarcimento di qualsiasi danno ulteriore, il concessionario dovrà corrispondere al Comune una penale pari allo 0,3 per mille dell'importo dei lavori stabilito nel progetto esecutivo per ogni giorno solare di ritardo.

Le cause non direttamente imputabili al concessionario e quelle di forza maggiore saranno ritenute legittimo motivo di proroga dei termini contrattuali a condizione che i giorni di sospensione vengano tempestivamente comunicati ed accettati dal Responsabile del Progetto entro quindici giorni dal loro verificarsi.

SEZIONE III –PROGETTO DI GESTIONE DELL'IMMOBILE PER LA SUA VALORIZZAZIONE E PER ATTIVITA' DI PROMOZIONE CULTURALE E SOCIALE

Art. 13: Vincoli alla utilizzazione dell'immobile

L'Associazione utilizza i locali oggetto della presente convenzione esclusivamente per svolgere attività finalizzate alla corretta conservazione, alla migliore valorizzazione, nonché all'apertura alla pubblica fruizione attraverso attività di promozione culturale e sociale descritte nella propria proposta e declinabili nelle più svariate forme ed espressioni, purché coerenti con lo statuto del Comune di San Martino di Lupari (a titolo esemplificativo: sociali, ambientali, cultura, dello sport, del tempo libero, del lavoro e dell'economia, di promozione della pace, ispirate agli ideali del volontariato e della cooperazione, ecc.).

Tutte le attività organizzate e promosse dal concessionario devono essere gratuite, senza pertanto costituire alcun tipo di profitto per il concessionario, fatta esclusione per le spese di organizzazione e gestione degli eventi.

Al Comune di San Martino di Lupari sono riservati n. _____ giorni per anno solare di utilizzo gratuito dei locali, con possibilità di concedere parte o tutti i giorni allo stesso riservati ad altre associazioni del territorio che ne facessero richiesta per attività o iniziative finalizzate alla promozione sociale e culturale.

L'Amministrazione Comunale comunica al concessionario, almeno 15 giorni prima dell'evento, la data e il motivo di richiesta di utilizzo al concessionario.

Per la definizione del calendario di utilizzo viene sin d'ora dichiarata da parte del concessionario e del Comune di la più ampia disponibilità e collaborazione al fine di concordare gli utilizzi in oggetto.

SEZIONE IV – CLAUSOLE COMUNI

Art. 14: Polizza di responsabilità civile

Il concessionario ha a garanzia degli impegni assunti con la presente concessione, ha costituito una copertura assicurativa per responsabilità civile derivante danni a terzi (cose e/o persone) nello svolgimento delle proprie attività per un massimale minimo di Euro 1.000.000,00 a favore cose, operatori e utenti, rilasciata da _____ polizza n. _____ con decorrenza da _____

Art. 15: Cessione del contratto e subaffidamento

È vietata la cessione totale o parziale del presente contratto

Art. 16: Recesso da parte del concessionario

Qualora gli enti competenti, per quanto attiene all'esecuzione dei lavori o della gestione del bene dovessero impartire prescrizioni o limitazioni non sostenibili sotto il profilo economico-finanziario- strumentale e tali da pregiudicare l'equilibrio della presente convenzione il concessionario prima della comunicazione di inizio lavori, potrà recedere dal presente contratto con comunicazione da trasmettere al Comune tramite posta elettronica certificata, fermo restando il rispetto dei principi di correttezza e buona fede e la possibilità da parte del Comune di interpellare le altre Associazioni Culturali che abbiano partecipato alla procedura. Nessun indennizzo, compenso o risarcimento spetterà in tal caso al Concessionario.

Art. 17: Clausola risolutiva

La presente convenzione si risolve senza necessità di diffida o costituzione in mora da parte del Comune di San Martino di Lupari nei seguenti casi:

- a) grave errore o negligenza dell'esecuzione dei lavori;
- b) lavori eseguiti in difformità dalle norme di legge, regolamentari o dai titoli edilizi, paesaggistici o nulla osta di altro tipo rilasciati o perfezionatisi;
- c) gravi danni al complesso immobiliare durante l'esecuzione dei lavori qualora non vengano ripristinati entro il termine assegnato dal Comune;
- d) cessione del contratto o subaffidamento senza preventiva autorizzazione del Comune;
- e) gravi violazioni in materia di salute e sicurezza dei lavoratori;
- f) violazioni agli obblighi contributivi e retributivi per i lavoratori da parte del concessionario o da parte dei progettisti o imprese da questo incaricate, laddove non si proceda immediatamente alla loro sostituzione;
- g) violazioni degli obblighi di legge in materia di assunzione dei lavoratori da parte del concessionario o da parte dei professionisti o imprese da questo incaricate;

Ferme le suddette condizioni risolutive espresse si procederà altresì alla risoluzione della concessione a fronte di gravi inadempimenti da parte del concessionario.

In caso di risoluzione del contratto per fatto imputabile al concessionario e salvo il risarcimento del danno:

- 1) il RUP, coadiuvato da un testimone, procederà a redigere lo stato di consistenza dei lavori realizzati a regola d'arte;
- 2) il Comune applicherà una penale pari all'importo dei lavori ancora da ultimare, salvo che gli stessi non siano già coperti dal canone di concessione nel frattempo maturato;
- 3) in quest'ultima ipotesi la penale per il mancato completamento dei lavori sarà pari a Euro 10.000,00 (diecimila/00). Il Comune potrà incassare le penali anche mediante escussione della garanzia fideiussoria prevista all'art. 10.

Il concessionario riconosce che le penali sono congrue e adeguate tenuto conto anche del fatto che laddove i lavori non dovessero essere ultimati il Comune si troverebbe a dover effettuare imprevisti stanziamenti di bilancio per l'esecuzione di opere non programmate e la cui esecuzione ha avuto origine per iniziativa dello stesso concessionario.

In qualunque caso di risoluzione contrattuale il Concessionario dovrà riconsegnare il cantiere al Comune.

Art. 18: Tracciabilità dei flussi finanziari

Il concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche e si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura-ufficio territoriale del Governo della provincia di Padova della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria. Il concessionario si impegna, in particolare, ad impiegare e far impiegare un conto corrente dedicato nonché inserire e far inserire il codice CIG (Codice Identificativo Gara) nei contratti e nella causale di tutti i pagamenti verso gli eventuali subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese.

Art. 19: Spese

Tutte le spese contrattuali, compresi i diritti di segreteria e l'imposta di registro, sono a carico del concessionario.

Art. 20. Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere in ragione del presente contratto foro competente unico ed esclusivo sarà quello di Padova.

ALLEGATI

- Planimetria dell'area in concessione;
- Proposta progettuale prot. _____ n. _____;

Il concessionario dichiara di aver attentamente letto e valutato e di approvare specificamente ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le seguenti clausole:

Art. 1.
Art. 2.
Art. 3.
Art. 4.
Art. 5.
Art. 6.
Art. 7.
Art. 8.
Art. 9.
Art. 10.
Art. 11.
Art. 12.
Art. 13.
Art. 14.
Art. 15.
Art. 16.
Art. 17.
Art. 18.
Art. 19.
Art. 20.

Il presente atto, redatto mediante strumenti informatici, si compone di n. _____ pagine a video e le parti lo sottoscrivono in modalità elettronica consistente, ai sensi dell'art. 52-bis della legge notarile, nell'apposizione della loro firma digitale, verificata nella sua regolarità ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22.02.2013.

Per il Comune di San Martino di Lupari

.....

Per L'Associazione

.....