

COMUNE DI FERMO

-----\*-----

Repertorio n. 1422/2017 del 04/07/2017

OGGETTO: Contratto di concessione del parcheggio pubblico dell'Area  
Progetto n. 14.

-----\*-----

REPUBBLICA ITALIANA

-----\*-----

L'anno Duemiladiciasette (2017), il giorno quattro (04) del mese di  
Luglio (07) in Fermo, presso la Civica Residenza, avanti a me Dott.ssa  
SERAFINA CAMASTRA, Segretario Generale del Comune di Fermo e  
come tale abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-  
amministrativa nell'interesse del Comune, in modalità elettronica, ai sensi  
dell'art. 32, comma 14, del D.lgs n. 50/2016, si sono costituiti:

- ANTONIO DELL'ARCIPRETE, nato a San Severino Marche il 24  
luglio 1955, il quale interviene al presente atto e stipula non in proprio  
ma quale Dirigente del Settore Polizia Municipale e rappresentante del  
"Comune di Fermo", con sede a Fermo, Via Mazzini n.4, c.f.  
00334990447, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 195 del  
27/06/2017 di seguito definito "Concedente".

E

- RAMADORI SERGIO, nato a Monte Urano il 01/11/1951 ed ivi  
residente in Via Portogallo n.4, il quale interviene al presente atto nella  
sua dichiarata qualità di Amministratore Unico della società "SESA Srl",  
con sede a Monte Urano in Via Portogallo n. 4/6, capitale sociale Euro

900.000,00, numero del Registro delle Imprese di Fermo e codice fiscale

00844330449 (n.100756 del R.E.A.); legittimato a questo atto in virtù dei

poteri conferiti dallo statuto sociale come da visura della Camera di

Commercio di Fermo del 03/07/2017.

Dell'identità e della piena capacità delle parti sopra costituite io

Segretario Generale rogante sono personalmente certo e attesto che i

certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto

dell'art. 1, comma 1 - lett. f) del D.lgs. n. 82/2005.

Le parti, espressamente e spontaneamente, avendo i requisiti di legge,

previo il mio consenso, dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei

testimoni.

Premesso che:

- con atto Consiliare n. 55 del 11 aprile 2006, si è proceduto ad

approvare: "Indirizzi per l'attuazione dell'area progetto n. 14 prevista

nella variante generale al P.R.G.";

- il predetto Atto consiliare prevede la gestione diretta del parcheggio

realizzato in tale area progetto, da parte del soggetto titolare

dell'iniziativa privata;

- con Rep. n° 32813, Raccolta n° 11426, è stata stipulata, a rogito del

Notaio Francesco Ciuccarelli, in data 7 giugno 2011, la convenzione

urbanistica fra il Comune di Fermo e la società Sesa Srl;

- con Delibera di Giunta n. 195 del 27 giugno 2017 si è proceduto

all'approvazione dello schema della presente convenzione regolante i

rapporti e le modalità di gestione del parcheggio in parola;

- dato atto che il Comune di Fermo ha effettuato d'ufficio i seguenti

controlli ed acquisiti i relativi documenti attestanti il possesso in capo al concessionario dei requisiti generali previsti per la stipula del presente atto e l'assenza di elementi ostativi alla sottoscrizione dello stesso e si riserva l'acquisizione della documentazione mancante, compresa la certificazione antimafia:

- iscrizione alla C.C.I.A.A. di Fermo ( come da visura ordinaria del 03/07/2017) e verifica di assenza di procedure concorsuali in corso o pregresse (dato estratto dal Registro Imprese- Archivio Ufficiale della C.C.I.A.A. n. P V2419121 del 04/07/2017);
- regolarità contributiva (DURC on-line in corso di validità fino al 06/09/2017);
- assenza di annotazioni presso il Casellario delle Imprese detenuto presso l'Osservatorio dei Contratti Pubblici (visura A.N.AC. del 04/07/2017);

Dato atto che é intenzione delle parti come sopra costituite tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ARTICOLO 1**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto di concessione della gestione del parcheggio pubblico dell'area progetto n. 14.

**ARTICOLO 2**

**OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il presente contratto di concessione ha per oggetto la gestione per una durata di 35 (trentacinque) anni del parcheggio ad uso pubblico di

proprietà del comune di Fermo distinto in catasto al Foglio 59, Part. 1148, composto da tre livelli di parcheggio per un totale di 248 posti auto, comprensivi dei parcheggi del piazzale esterno del lato ovest e del fronte di via Beni, realizzati dalla ditta Sesa in attuazione dell'area progetto n°14, come previsto dalla convenzione stipulata in data 07/06/2011 ( Repertorio n.32813-Raccolta n.11426).

### ARTICOLO 3

#### GESTIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO

La gestione dei parcheggi ad uso pubblico di cui al presente atto, in attuazione della delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 11 aprile 2006, viene definita per una durata di 35 (trentacinque) anni a partire dall'espletamento di ogni formalità e messa in funzione con apertura al pubblico, alle condizioni tutte contenute nel presente contratto che vengono accettate dal Concessionario, per sé e per i propri aventi causa.

La gestione del servizio sarà effettuata dal Concessionario in piena autonomia organizzativa ed a completo rischio di impresa.

Tutte le opere e gli impianti, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal Concessionario e dai suoi aventi causa nel parcheggio pubblico oggetto del presente atto, già di proprietà del Comune di Fermo, al momento della scadenza della gestione e senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento, rientrano nella piena disponibilità dello stesso Comune.

### ARTICOLO 4

## ONERI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO

Durante tutto il periodo di durata della concessione del parcheggio pubblico il Concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento del parcheggio pubblico provvedendo, ove necessario, al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, le opere in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

Nei primi due mesi dell'ultimo anno di concessione il Comune provvederà, in contraddittorio con il Concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti necessari ai fini di cui sopra, per riportare il parcheggio pubblico alle condizioni ottimali d'esercizio e le relative spese saranno ad esclusivo carico del Concessionario.

## ARTICOLO 5

### MANUTENZIONE SPAZI PUBBLICI ESTERNI ED ASCENSORE

Gli spazi pubblici esterni, cioè il verde tra Via Forlanini e la struttura del parcheggio, le scale esterne ed il pavimentato in genere (zona fontana pubblica) così come le scale in metallo a ridosso dell'ascensore, la passerella di collegamento con Via Baglioni, l'ascensore esterno pubblico, dal primo giorno di agibilità vengono consegnati al Comune che ha il compito e l'onere della loro manutenzione.

## ARTICOLO 6

### OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario rimane l'unico responsabile, a qualsiasi effetto, di

eventuali eventi o circostanze pregiudizievoli che dovessero verificarsi in conseguenza della gestione del parcheggio, essendo a tal proposito completamente sollevato o manlevato da qualsiasi responsabilità il Comune ed i Dirigenti o funzionari dallo stesso dipendenti.

Il concessionario ha l'obbligo di assicurare la continuità del Servizio e, nei casi di motivata interruzione, ha l'obbligo di notiziarne sia il Comune che gli utenti.

Nello svolgimento del Servizio il Concessionario ha il dovere di rispettare ed applicare nei confronti del personale dipendente le norme sui contratti collettivi di lavoro e l'obbligo delle assicurazioni assistenziali previdenziali e antinfortunistiche, ivi comprese le misure di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro previste dal D.Leg.vo 9 aprile 2008 n. 81.

Qualora dovessero verificarsi eventuali danni agli impianti ed alle dotazioni il concessionario dovrà provvedere al ripristino degli impianti nel termine assegnato dal Comune, il tutto a proprie spese. In mancanza il Comune procederà d'ufficio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria prestata dal Concessionario stesso.

## ARTICOLO 7

### PROVENTI DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO

I proventi della gestione saranno di spettanza esclusiva del concessionario o dei suoi aventi causa senza alcun diritto del Comune alla partecipazione ai proventi stessi.

Essi sono costituiti da:

a) proventi derivanti dall'utilizzo dei posti auto a tariffa oraria o in

	abbonamento diurno e/o notturno;	
	b) proventi derivanti dall'installazione dei cartelloni e/o bacheche pubblicitarie, fatta salva l'eventuale corresponsione dell'imposta di pubblicità al gestore del servizio affissioni e pubblicità;	
	c) proventi ricavati dalla possibile apertura di un'attività di piccolo ristoro, snack bar, distributori automatici, edicola ecc.. da installarsi all'interno del parcheggio, da autorizzarsi con apposita pratica edilizia e commerciale.	
	Le tariffe di posteggio di cui alla lettera a) sono definite mediante prezzi secondo lo schema che segue:	
	- € 1,00/ con parzializzazione anche della prima ora con il minimo di € 0,30.	
	<b>ABBONAMENTI</b>	
	Mensile notturno dalle ore 20.00 alle ore 7.30: € 70,00;	
	Mensile mattino per 5 ore a scelta dalle ore 7.30 alle ore 20.00: € 120,00;	
	Mensile dalle ore 7.30 alle 20,00: € 150,00.	
	<b>CONVENZIONI PERSONALE ASUR</b>	
	Riserva di un livello del parcheggio pari a n. 65 posti auto per 24 ore al costo di € 2,67 per ogni turno di 8 ore.	
	Per le soste libere nella parte restante del parcheggio costo di € 3,00 per ogni turno di 8 ore da fruire nell'arco della giornata, per un periodo minimo di un mese.	
	Resta fermo che le tariffe di cui allo schema precedente saranno soggette a revisione biennale sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT	

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di controllo sull'applicazione delle tariffe di posteggio approvate nonché di eseguire, in qualunque momento, controlli sulla regolarità della gestione per ciò che riguarda il personale addetto, le condizioni igieniche e di pulizia.

## ARTICOLO 8

### CONTROLLI

Ai fini della verifica dell'adempimento alle obbligazioni contrattuali e del rispetto delle norme che disciplinano lo svolgimento del Servizio, il Comune può svolgere nei confronti del Concessionario attività di controllo secondo modalità compatibili con le esigenze aziendali di quest'ultimo. A tal fine il Concessionario consente l'effettuazione di tutti gli accertamenti, sopralluoghi e verifiche ispettive che il Comune ritenga opportuno o necessario compiere in ordine a documenti ed impianti, purché attinenti al Servizio.

In particolare il Comune ha diritto di:

- a) chiedere ed ottenere tempestivamente dal Concessionario dati, documenti ed informazioni sullo svolgimento del Servizio e sulla realizzazione degli interventi;
- b) effettuare accertamenti, sopralluoghi e verifiche ispettive presso il Concessionario sullo svolgimento del Servizio , anche al fine di acquisire documenti o informazioni;
- c) effettuare accertamenti, sopralluoghi e verifiche ispettive sulle aree e sugli impianti.

Gli accertamenti, i sopralluoghi e le verifiche ispettive possono essere

sempre effettuati dal Comune. Ai fini dell'effettuazione dell'attività di controllo, il Comune può avvalersi di personale interno o esterno qualificato al quale delegare gli oneri di cui ai commi precedenti.

Gli oneri connessi all'esperimento di tale attività saranno a carico del Concessionario.

## ARTICOLO 9

### CONTESTAZIONE DEGLI INADEMPIMENTI E DIFFIDA AD

#### ADEMPIERE

Gli inadempimenti alle obbligazioni contrattuali addebitabili al Concessionario sono contestati dal Comune mediante l'invio, con plico raccomandato/PEC di una lettera di addebito corredata dalla documentazione a supporto e, se necessario, dall'intimazione ad adottare le misure atte a rimuovere gli effetti dell'inadempimento.

Entro 7 (sette) giorni dal ricevimento della lettera di addebito, il Concessionario può inviare al Comune le proprie osservazioni

Tenuto conto delle eventuali osservazioni, il Comune può diffidare il Concessionario a provvedere, fissando al proposito un congruo termine.

## ARTICOLO 10

### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO-CLAUSOLA RISOLUTIVA

#### ESPRESSA

Salvo quanto altrimenti previsto il Contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., in caso di:

a) inadempimento da parte del Concessionario, al divieto di cessione del Contratto;

b) mancata reintegrazione da parte del Concessionario, della garanzia

cauzionale dallo stesso prestata in favore del Comune;

c) presenza di reati accertati nei confronti del Concessionario.

Il Contratto si risolve altresì di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c.:

a) per grave inadempimento agli obblighi contrattuali.

Inoltre, le parti danno atto che la stipula del presente contratto è sottoposta a condizione risolutiva in relazione all'esito della verifica dell'informativa antimafia e delle ulteriori verifiche inerenti i requisiti di carattere soggettivo del concessionario.

La volontà del Comune di avvalersi della clausola risolutiva espressa oggetto del presente articolo è comunicata al Concessionario con lettera raccomandata/PEC.

#### ARTICOLO 11

#### RECESSO

Il Comune può recedere dal Contratto per sopravvenuti motivi di interesse pubblico oppure nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21-quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

Il recesso deve essere comunicato per iscritto mediante lettera raccomandata/PEC da inviare almeno 30 (trenta) giorni prima della data in cui i suoi effetti sono destinati a prodursi.

In caso di pubblica necessità, determinabile ad insindacabile giudizio del Comune su conforme deliberazione, anche per esigenze connesse con la mobilità ed i trasporti, il comune dovrà rimborsare al concessionario per ciascun anno intero non goduto a titolo di compenso per mancati utili ,

una somma corrispondente al valore di stima della gestione del parcheggio rilevabile sulla base dei registri contabili.

## ARTICOLO 12

### RESPONSABILITA' NEI CONFRONTI DEI TERZI

In ogni caso di inadempimento il Concessionario deve tenere indenne il Comune degli oneri da quest'ultimo eventualmente sostenuti per risarcimenti o indennizzi da corrispondere a terzi in conseguenza di tali inadempimenti.

## ARTICOLO 13

### CONTROVERSIE

Qualora ed in qualsiasi momento fra il Comune ed il Concessionario sorgano contestazioni sulla interpretazione, esecuzione o risoluzione del Contratto, ciascuna Parte potrà notificare all'altra, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno/PEC, l'esistenza di tali contestazioni, precisandone la natura e l'oggetto.

Le Parti si incontreranno entro 7 giorni per esaminare l'argomento e le motivazioni addotte, con il proposito di comporre amichevolmente la vertenza.

Tutte le controversie in ordine all'interpretazione, all'esecuzione o alla risoluzione del Contratto che non sia stato possibile risolvere bonariamente ai sensi di quanto disposto dai commi precedenti, sono deferite all'Autorità Giudiziaria Ordinaria. Foro competente in via esclusiva è quello del Tribunale nella cui circoscrizione è ricompreso il territorio del Comune e quindi il Tribunale di Fermo.

È escluso il ricorso all'arbitrato.

ARTICOLO 14

GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la sottoscrizione del Contratto, il Concessionario ha costituito una cauzione pari ad €. 10.000,00 (diecimila) per i primi sette anni, mediante polizza fideiussoria assicurativa n. 370075438 rilasciata in data 30/06/2017 dalla Compagnia di Assicurazioni "GENERALI ITALIA S.p.a." – Agenzia ASSIMEDIA di Ulissi R., Gioventù P., Papiri V. & C. s.a.s di Fermo, a scadenza fissa della durata di anni 7 contenente la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e quindi l'impegno del fideiussore a versare la somma garantita sul conto corrente bancario indicato dal Comune, a semplice richiesta scritta dello stesso ed entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta medesima.

Dall' 8° al 14° anno il concessionario si impegna a costituire, con le medesime condizioni, una cauzione di €. 15.000,00 (quindicimila), dal 15° al 21° anno di €. 20.000,00 (ventimila), dal 22° al 28° anno di €. 30.000,00 (trentamila), dal 29° al 35° anno di €. 40.000,00 (quarantamila).

Il Comune potrà avvalersi della garanzia di cui al comma 1, escutendola in parte o per intero, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in caso di inadempienze agli obblighi contrattuali, di anticipazione sul risarcimento danni, nel caso di esecuzione d'ufficio di opere di competenza del Concessionario nonché a rimborso degli oneri che il Comune dovesse sostenere per colpa del Concessionario. Nel caso di incameramento

(totale o parziale) della cauzione da parte del Comune, il Concessionario sarà tenuto a reintegrarla sino all'importo stabilito ed escusso entro 20 (venti) giorni dalla relativa comunicazione, pena la risoluzione del Contratto.

Il Concessionario ha stipulato una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT) per un importo non inferiore ad € 2.000.000 (duemilioni/00) per danni alla struttura, ivi compreso l'incendio, lo scoppio ed il crollo nonchè per ogni sinistro, escluse franchigie o scoperti di polizza e per i danni causati a terzi nell'erogazione del Servizio ivi compresi i danni alle autovetture.

Le polizze dovranno coprire l'intera durata della concessione con facoltà di stipula e di rinnovo anche annuale. I massimali in esse previsti dovranno essere riadeguati ad ogni rinnovo previo accordo tra le parti.

Il concessionario espressamente si obbliga a depositare presso il Comune di Fermo copia della polizza di assicurazione e delle quietanze comprovanti il regolare pagamento dei premi.

#### ARTICOLO 15

#### CONDIZIONI ALLA SCADENZA

Al termine della concessione il parcheggio pubblico con i relativi impianti ed accessori dovranno essere riconsegnati al Comune di Fermo nella loro globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento in precedenza indicate .

In tale occasione si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza del manufatto ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed

accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado.

Di tale stato verrà steso verbale in contraddittorio, da sottoscrivere dalle parti.

Qualora al termine della concessione, la gestione del parcheggio non venga assunta direttamente dal Comune o da una azienda da questi partecipata, compatibilmente con le disposizioni di legge pro tempore vigenti, su richiesta del diretto interessato potrà essere accordata al Concessionario la prelazione per nuova concessione a parità delle nuove condizioni che verranno fissate dall'Amministrazione.

#### ARTICOLO 16

#### CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto divieto al Concessionario di cedere, anche parzialmente, il Contratto senza preventiva autorizzazione del Comune.

L'inadempimento della presente disposizione costituisce presupposto per la risoluzione del Contratto, nonché incameramento della cauzione definitiva e salvo l'ulteriore risarcimento del maggiore danno.

Il Concessionario potrà procedere a fusioni o incorporazioni con altro Concessionario, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, a condizione che a seguito di tali operazioni straordinarie non risulti diminuito il valore del patrimonio netto del Concessionario.

Nelle ipotesi di cui al precedente comma 2 il Concessionario sarà tenuto a fornire al Comune apposita descrizione dell'operazione di cui è prevista l'esecuzione, dando altresì evidenza del verificarsi delle condizioni di cui al medesimo comma 2, e ciò con un preavviso di almeno 60 (sessanta)

giorni rispetto al momento in cui è previsto che l'operazione ipotizzata venga portata a termine, pena la risoluzione del Contratto, nonché l'incameramento totale da parte del Comune della garanzia .

#### ARTICOLO 17

##### IMPOSTE, TASSE, CANONI

Sono a carico del Concessionario tutte le imposte, tasse, canoni, diritti ed ogni altro onere attinenti la gestione dei beni strumentali all'erogazione del Servizio stabiliti dallo Stato, dalla Regione o dagli Enti locali.

#### Art. 18

##### SICUREZZA.

Il Concessionario é obbligato, durante la gestione, al rispetto di tutte le norme antinfortunistiche vigenti, ivi comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro.

#### Art. 19

##### ESTENSIONE DEL CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI.

Sono estesi, per quanto compatibili, ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore dell'amministrazione, gli obblighi di condotta previsti dal Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici di cui al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62. La violazione degli obblighi derivanti dal suddetto codice comporta la risoluzione del rapporto contrattuale.

#### Art. 20

##### DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO.

A tutti gli effetti del presente contratto il Concessionario elegge

domicilio presso la propria sede. Qualsiasi comunicazione fatta all'incaricato del Concessionario, dal responsabile del procedimento si considera fatta personalmente al Concessionario.

Art. 21

**SPESE CONTRATTUALI.**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese del presente contratto e tutti gli oneri connessi allo stesso.

Art. 22

**REGISTRAZIONE.**

Ai fini della registrazione e dell'applicazione dei relativi tributi, le parti dichiarano che la concessione oggetto del presente contratto é sottoposta al regime fiscale dell'I.V.A, per cui si richiede la registrazione in misura fissa.

Il presente contratto verrà registrato mediante utilizzo del servizio telematico per i Pubblici Ufficiali messo a disposizione dalla Agenzia del Territorio (UNIMOD).

Art. 23

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.**

Il Concedente informa il Concessionario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Richiesto, io Segretario Generale rogante ho redatto il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, mediante utilizzo e controllo personale degli strumenti informatici su n. 17 pagine a video. Il presente

contratto viene da me, Segretario Generale, letto alle parti contraenti le quali, a mia interpellanza, hanno dichiarato l'atto medesimo pienamente conforme alla loro volontà e con me ed alla mia presenza lo sottoscrivono mediante firma digitale, ai sensi dell'art. 1, comma 1 lett. s) del Codice della Amministrazione Digitale (CAD).

IL CONCEDENTE: Dirigente del Settore Polizia Municipale – Dott. Antonio Dell'Arciprete (firmato digitalmente)

IL CONCESSIONARIO: Società "SESA Srl". - L'Amministratore Unico Sergio Ramadori (firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE ROGANTE: Dott.ssa Serafina Camastra (firmato digitalmente)