

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ROCCHETTA TANARO

Rep. N. XXX

CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AVENTE AD OGGETTO

LA GESTIONE DELLA "CASA DI RIPOSO COMUNALE", SITA IN ROCCHETTA

TANARO, PREVIA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILI DI ADEGUAMENTO

STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO DEL PRESIDIO MEDIANTE FINANZA DI

PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183 DEL D.LGS. 50/2016.

CUP XXXXXXXXXXXXXXXX – CIG XXXXXXXXXXXXXXXX

IN NOME DELLA LEGGE

L'anno duemilaventi _____ addì _____ del mese di _____ in

Rocchetta Tanaro (AT) nell'Ufficio Comunale, alle ore _____ :

Avanti a me _____, Segretario Comunale del Comune di

Rocchetta Tanaro (AT), autorizzato ai sensi dell'art. 97 c. 4 lett. c) D.Lgs. 267/00 a

rogare, nell'interesse del Comune, gli atti nei quali l'ente è parte, senza l'assistenza dei

testimoni, per avervi le parti rinunciato con il mio consenso, sono personalmente

comparsi:

da una parte

... .., nato a Il e domiciliato, per ragioni di carica, in

....., presso, in, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in

proprio ma, esclusivamente, quale legale rappresentante pro tempore della Casa di

Riposo, c.f., p.iva, più brevemente denominata, nel prosieguo del

presente atto, anche "Casa di Riposo" o "Concedente";

dall'altra parte

Il Sig. nato il a ed residente in... ..

Imposta di bollo
assolta con le modalità
telematiche, ai sensi del
D.M. 22 febbraio 2007
mediante Modello Unico
Informatico (M.U.I.)
per l'importo di €
XXX,00 per l'atto

...(...), Via n ... , il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma, esclusivamente, quale legale rappresentante pro tempore della Società "... .." con sede legale in(.....), Via..... n....., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di e codice fiscale: , R.E.A. della C.C.I.A.A. di n. , più brevemente denominata, nel prosieguo del presente atto, anche "Concessionaria", "Concessionario", " Società" o "Promotore".

- di seguito disgiuntamente la "Parte" e congiuntamente le "Parti"-

PREMESSE

1) In data 19/09/21 l'operatore economico Anteo Cooperativa Sociale s.r.l. in veste di Proponente, ha presentato al Concedente una Proposta di Finanza di Progetto riferita all'immobile "Casa Di Riposo Comunale" di Rocchetta Tanaro di Via Roma, n° 41, contemplando l'adeguamento strutturale ed impiantistico di parte dell'immobile, di cui nel prosieguo, e l'arredamento degli spazi ivi definiti attraverso le attività di progettazione preliminare, progettazione definitiva, progettazione esecutiva per l'esercizio e la gestione complessiva delle attività in esso esercitabili.

2) Il Comune di Rocchetta Tanaro, ha provveduto ad avviare tutte le verifiche necessarie per valutare l'effettivo pubblico interesse dell'intervento proposto, che è stato dichiarato rispettivamente con

3) Il Comune di Rocchetta Tanaro ha approvato con il progetto di fattibilità presentato il quale è stato inserito negli strumenti di programmazione;

4) Nelle forme pubblicitiche previste dal Dlgs 50/2016, è stato pubblicato un apposito bando di gara a procedura aperta ponendo a base di gara la proposta avanzata dal Proponente stesso e che, in considerazione del diritto di prelazione previsto dal comma

	15 dell'art. 183 del D.Lgs 50/2016, la società	è risultata la migliore
	offerente, ottenendo l'aggiudicazione definitiva in data.....;	
	5) la società ha elaborato un Piano economico e finanziario, in considerazione di tutte le	
	circostanze note e presenti anche aventi carattere temporaneo e/o straordinario che	
	determina l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione	
	per un periodo di anni 30 (trenta) che viene allegato al presente contratto formandone	
	parte integrante e sostanziale vincolante per le parti sottoscriventi;	
	6) la realizzazione dell'intervento di cui trattasi rientra nell'oggetto della Società;	
	7) la società ha depositato in data..... la documentazione occorrente per la stipula del	
	presente contratto..... come richiesto dalle vigenti leggi	
	Tutto ciò premesso tra le parti	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	Art. 1 – Premesse e allegati	
	Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente	
	contratto.	
	Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 165 e 180 (e ss) del D. Lgs. n. 50/2016, vengono	
	richiamati, a costituire parte integrante di questo contratto, le circostanze di fatto e le	
	condizioni di operatività nel contesto di riferimento anche in presenza di eventi	
	temporanei e/o straordinari, i presupposti e le condizioni di base che determinano	
	l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione risultanti	
	dall'apposito piano elaborato dal Concessionario ed allegato alla sua offerta (di seguito	
	"Piano Economico-Finanziario" o "PEF") da cui si evince come, in particolare, l'equilibrio	
	sia determinato dalla possibilità per il Concessionario di operare secondo le modalità	
	indicate nella offerta stessa e dai tempestivi adempimenti in capo al Concedente.	
	3	

Gli elementi richiamati non potranno costituire di per sé soli elemento di richiesta di riequilibrio economico finanziario del contratto dall'una o dall'altra parte salvo che i medesimi non siano soggetti ad una significativa variazione durante l'esecuzione del contratto medesimo.

Art. 2 - Definizioni

2.1. - Ai fini del presente atto valgono le seguenti definizioni:

a) "Concedente": il Comune di Rocchetta Tanaro, Via Roma, n° 41, in relazione alle attività di propria pertinenza;

b) "Concessionario": il ;

c) "Opera" o "Opere": l'insieme di opere, lavori, manutenzioni ordinarie e straordinarie, impianti e strutture, attrezzature e beni mobili, da realizzare sull'immobile e i terreni di proprietà del Concedente;

d) "Struttura": "Casa di Riposo Comunale" sita in Rocchetta Tanaro, Via Roma, n° 41;

d) "Investimento": tutte le spese da sostenere per realizzare e rendere operativa le Opere, quali risultanti dal Piano Economico Finanziario;

e) "Codice": il D.Lgs 50/2016;

f) "Equilibrio economico-finanziario": L'equilibrio su cui si fonda il rapporto concessorio e che assicura, tra l'altro, la remunerazione del capitale investito, il tutto così come esposto nel Piano economico-finanziario sulla base dei suoi presupposti e delle sue condizioni;

g) "Piano economico e Finanziario o Piano economico-finanziario o PEF": l'elaborato contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e della connessa Gestione della Struttura per l'arco temporale di durata della Concessione, asseverato, secondo le disposizioni del Codice;

h) "Data di efficacia": il 15° giorno successivo alla sottoscrizione del presente contratto;

i) "Capitolato prestazionale": il progetto gestionale proposto in sede di gara dal ricorrente contenente le migliorie, aggiunte ed implementazioni proposte dal concorrente medesimo.

Art.3 - Oggetto

3.1. - Il Concedente affida alla società che accetta, la Concessione per le seguenti attività:

- progettazione definitiva, progettazione esecutiva e realizzazione degli interventi di adeguamento strutturale ed impiantistico, di cui nel prosieguo, arredamento degli spazi ivi definiti e la gestione della Struttura esistente;

- gestione di tutti i servizi svolti nella Casa di Riposo come meglio evidenziato nel Progetto di Gestione

L'oggetto viene realizzato mediante finanziamento totalmente a carico del Concessionario secondo il metodo della "Finanza di Progetto" previsto dagli artt. 180 e ss. D.Lgs.50/2016., come previsto nel presente atto e suoi allegati.

3.2. -Le Parti danno atto che:

a) l'importo stimato delle opere ammonta ad €, inclusi gli oneri per la sicurezza, oltre l'IVA nella misura di Legge;

b) l'importo stimato degli oneri della sicurezza ammonta a €, al netto dell'IVA nella misura di Legge;

c) l'importo stimato delle spese di progettazione, per tutte le fasi progettuali, verifica progetto definitivo/esecutivo, direzione lavori e collaudo ammonta ad € al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali;

d) l'importo stimato delle spese per arredi ed attrezzature per tutto il periodo della

Concessione è di € al netto dell'IVA nella misura di Legge;

e) l'equilibrio economico finanziario, come definito dagli art. 180 comma 3 D. Lgs. 50/2016 rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi del Concessionario.

Il complessivo importo degli investimenti, la durata della Concessione, il Canone annuo di Concessione, gli impegni di assegnazione dei posti, gli impegni per la gestione dell'attività, così come i ricavi derivanti dalla gestione dell'attività sono rappresentati nel Piano Economico Finanziario allegato al presente contratto di Concessione come meglio evidenziato al successivo Articolo 9.

3.3. - In particolare, il Concedente affida in concessione, secondo la scansione e ripartizione prevista nella proposta, al Concessionario, in esclusiva:

a) la progettazione esecutiva delle opere edili da redigersi ai sensi dell'art. 23 D. Lgs. n.50/2016 in conformità al progetto di fattibilità, di cui alla proposta di Finanza di Progetto, ed al progetto definitivo oggetto dell'offerta, di cui le Parti dichiarano la piena conoscenza;

b) la realizzazione, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità del Concessionario, delle opere in conformità al progetto definitivo ed esecutivo da elaborarsi a cura e spese del Concessionario e da approvarsi a cura del Concedente;

c) la gestione e lo sfruttamento economico dell'Opera, nonché la gestione dell'attività Residenziale Socio Sanitaria e di tutti i servizi svolti nella struttura come previsto dalla presente Convenzione, ivi compresi gli allegati;

d) la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura;

e) le ulteriori prestazioni disciplinate dalla presente convenzione.

3.4. - Le attività preordinate all'adeguamento strutturale di cui al presente atto potranno essere avviate dal Concessionario solo a seguito della avvenuta verifica e validazione da

parte del Concedente del progetto esecutivo e della avvenuta approvazione degli stessi da parte degli Enti preposti. Il concessionario dovrà a propria cura e spese ottenere tutte le autorizzazioni e nulla osta necessari per la realizzazione e messa in funzione della struttura, nonché quelle necessarie per la gestione del connesso servizio, fatto salvo quelle autorizzazioni e nulla osta per i quali il Concedente è tenuto ad adempiere per legge.

Art. 4 – Clausola Sociale

4.1. - Il Concessionario, dichiarando di aver valutato gli effetti di quanto previsto nel presente articolo ai fini dell'equilibrio economico e finanziario dell'intera Concessione, assume gli impegni di seguito specificati.

4.2. - Il Concessionario, si impegna, entro la Data di Efficacia, all'assunzione, e/o a procurare l'assunzione da parte dell'eventuale subappaltatore di parte dei servizi per la parte di competenza, dei dipendenti necessari alla gestione, assorbendo dall'attuale gestore le risorse attualmente impiegate. Si impegna altresì al puntuale adempimento, nei confronti di tutti i dipendenti così assunti, di tutti gli obblighi di natura retributiva, contributiva, fiscale e assicurativa previsti dai CCNL applicati. Ai fini di cui sopra il Concessionario si impegna a consegnare a ciascuno dei dipendenti selezionati e necessari alla gestione di cui sopra formale proposta di assunzione entro il termine di 3 giorni dalla stipulazione del presente contratto, con efficacia alla Data di Efficacia.

4.3. - Il Concessionario si impegna, nelle ulteriori future assunzioni, a preferire a parità di condizioni richieste, esperienza e professionalità, lavoratori residenti nel Comune di Rocchetta Tanaro o territori limitrofi.

Art. 5 – Società di progetto

5.1. - Il Concessionario ha facoltà di costituire una Società di progetto in forma di società

per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, ai sensi dell'art. 184 D.Lgs n. 50/2016.

5.2. - La Società così costituita diventerà di diritto Concessionaria, subentrando nel rapporto di concessione con il Concedente, senza necessità di sua approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce, a norma di legge, cessione del contratto.

5.3. – La Società di progetto dovrà possedere un assetto organizzativo adeguato alla esecuzione del presente contratto ed in particolare alla realizzazione del suo oggetto: il Concessionario dovrà garantire l'adeguatezza dell'assetto e l'assolvimento degli obblighi contrattuali per tutta la durata del presente accordo

Art. 6 - Durata della Concessione e condizioni di equilibrio economico finanziario

6.1. - La Concessione avrà durata di anni 30 (trenta). La Concessione avrà decorrenza, valutato gli effetti di quanto previsto nel presente articolo ai fini dell'equilibrio economico e finanziario dell'intero rapporto, a decorrere dal quindicesimo giorno dalla data della sua sottoscrizione (Data di Efficacia).

6.2. – Indipendentemente dalla decorrenza della Concessione dalla Data di Efficacia, il Concessionario dovrà garantire tramite il passaggio di consegne la continuazione dei servizi erogati a favore degli ospiti senza alcuna soluzione di continuità.

6.3 - Alla scadenza del periodo di Concessione, il Concedente rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e delle Opere.

6.4. - La durata, in ogni caso, deve garantire il periodo di gestione minimo occorrente per garantire l'equilibrio economico finanziario, come previsto nel PEF e nella presente Convenzione, salvo i casi di risoluzione di diritto per grave inadempimento del concessionario.

6.5. -I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-

finanziario degli investimenti e della connessa gestione costituiscono parte integrante della Convenzione.

6.6. - Le variazioni apportate dal Concedente a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari/economici o che comunque incidono sull'equilibrio del piano economico-finanziario, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della concessione ed eventuali ulteriori attività di sfruttamento economico ampliando l'oggetto della concessione.

6.7. - Al termine dei lavori di realizzazione dell'opera in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione, le opere edili realizzate, in quanto inscindibilmente connesse ad immobili e strutture di proprietà del Concedente, entrano a far parte del patrimonio di quest'ultimo.

Art. 7 – Canone annuo di Concessione

7.1. - Il Concessionario a partire dalla Data di Efficacia dovrà versare al Concedente, anche a fronte di quanto previsto all'art. 10, un Canone annuo di Concessione pari ad € annuo, oltre iva..... da corrispondere con rate semestrali anticipate, a favore del Comune di Rocchetta Tanaro.

7.2. - Il canone annuo di Concessione, a partire dal quinto anno, sarà da aumentarsi all'inizio di ogni anno in misura pari al 75% al tasso inflattivo Istat indice FOI (o futuro indice equivalente) verificatosi nell'anno precedente, se positivo.

7.3. – Un eventuale tasso inflattivo negativo non produrrà alcuna diminuzione del Canone.

Art. 8 – Diritto di superficie

8.1. - Il Concedente, con la sottoscrizione del presente atto, e con effetto alla Data di Efficacia, al fine di consentire la realizzazione dell'Opera e garantire l'equilibrio economico-finanziario della Concessione, costituisce in favore del Concessionario e per tutta la durata della Concessione il diritto di superficie sull'immobile e le aree interessate dal progetto, come individuate al Foglio ai mappali n..... (parte) e (parte), ed al Foglio..... ai mappali n..... (parte) e (parte).

8.2. - Il diritto di superficie non potrà in nessun caso costituire oggetto di garanzia a terze parti, ivi comprese banche ed istituti di credito, per il finanziamento delle opere o del progetto di gestione della Struttura in tutta la durata del rapporto contrattuale, non rilasciando alcun consenso sin da ora alla costituzione su di esso di gravami, ipoteche, pegni e qualsiasi altra forma di garanzia

Art. 9 – Piano Economico Finanziario

9.1. - L'equilibrio economico finanziario, come definito nell'art. 180 comma 3 D. Lgs. 50/2016 rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi del Concessionario.

9.2. - I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono quelli esplicitati integralmente nei documenti della proposta, nell'offerta di gara e nei documenti allegati alla presente convenzione e qui richiamati.

9.3. - Ai sensi dell'art 182 D. Lgs 50/2016 il verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico-finanziario può comportare la sua revisione, da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio, anche, se del caso, attraverso la revisione della durata della Concessione e/o

del canone. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto.

9.4. - Il Piano Economico Finanziario è allegato al presente contratto di Concessione.

9.5. - A tal fine, il Concedente ed il Concessionario sottopongono congiuntamente ad esame, con cadenza almeno biennale, le condizioni ed i presupposti di base economico-finanziari della Concessione.

9.6. - La verifica delle suddette condizioni, nonché dei presupposti di base, potrà essere richiesta, anche prima delle scadenze indicate, qualora nel periodo di durata della Concessione si verifichi un mutamento di una delle condizioni e/o presupposti, tale da alterare l'equilibrio economico-finanziario della Concessione.

Art. 10 – Comunicazioni e Contestazioni

10.1. - Tutte le comunicazioni e/o contestazioni che il Concessionario intenda formulare a qualsiasi titolo nel corso del rapporto di Concessione, sia in fase di costruzione che di gestione, dovranno essere avanzate mediante comunicazione scritta al Responsabile del Procedimento o al Responsabile dell'Esecuzione del Contratto.

10.2. - Dette comunicazioni dovranno essere inoltrate entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data in cui si è verificato il fatto che secondo i criteri di normale diligenza, che un fatto può dar luogo a Contestazione oppure dal ricevimento del documento del Concedente che il Concessionario intende contestare.

10.3. - Qualsiasi contestazione inerente le opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria della Struttura non può in alcun caso costituire titolo per la sospensione delle opere oggetto di contestazione che dovranno in ogni caso essere terminate.

10.4. - Tali Contestazioni potranno essere illustrate e documentate nei 20 (venti) giorni lavorativi successivi.

	10.5. - Per Contestazioni di natura contabile i predetti termini sono raddoppiati.	
	10.6. - Entro i successivi 90 (novanta) giorni il Responsabile del Procedimento formula al	
	Concedente proposta motivata di accordo bonario.	
	10.7. - Il Concedente, entro 60 (sessanta) giorni dalla proposta di cui sopra, delibera in	
	merito con provvedimento motivato.	
	10.8. - Il verbale di accordo bonario è sottoscritto dal Concessionario.	
	10.9. - Espletato senza esito il procedimento sopra indicato, la controversia insorta viene	
	deferita all'autorità giudiziaria competente.	
	Art. 11 – Progettazione esecutiva	
	11.1. - Il Concessionario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, il progetto	
	esecutivo delle Opere, in ragione delle previsioni di offerta, redatto in conformità all'art. 23	
	D. Lgs. n. 50/2016, nel rispetto del progetto di fattibilità presentato in sede di proposta e	
	in coerenza con la verifica di progetto effettuata, o delle relative varianti offerte in fase di	
	gara attraverso il progetto definitivo.	
	11.2. - Il progetto esecutivo, relativo alla prima fase di lavori necessari all'adeguamento	
	normativo, dovrà essere presentato dal Concessionario entro 20 (venti) giorni dalla Data	
	di Efficacia.	
	11.3. - Il Concedente provvederà all'effettuazione delle verifiche previste dall'art. 26 D.	
	Lgs. n. 50/2016 e, se positive, alla conseguente validazione ed approvazione del progetto	
	esecutivo.	
	Art. 12 – Titoli autorizzativi	
	12.1. - Tutte le eventuali spese dirette ed indirette connesse all'ottenimento dei titoli	
	autorizzativi sono a completo carico del Concessionario, con esclusione dei costi e oneri	
	di urbanizzazione trattandosi di opere di interesse pubblico.	

12.2. - Il Concedente si impegna a fare quanto necessario ed in proprio potere per consentire il più celere rilascio dei titoli autorizzativi necessari.

12.3. - Il Concessionario è esentato dal pagamento di ogni onere o costo concessorio per i lavori in quanto l'opera da realizzare mantiene integralmente tutti i caratteri di opera pubblica.

Art. 13 – Titoli di cessione delle aree e dell'immobile

13.1. - Il Concedente metterà a disposizione del Concessionario le aree e l'immobile su cui realizzare le opere che dovrà risultare da apposito verbale, redatto in duplice esemplare, sottoscritto dalle Parti.

Art. 14 - Modalità di realizzazione dell'Opera, ed esecuzione dei lavori

14.1 L'Opera dovrà essere realizzata a completa cura ed onere del Concessionario, in attuazione del progetto definitivo ed esecutivo da approvarsi in conformità alle previsioni della presente Concessione.

14.2. - Tra gli oneri a carico del Concessionario è compreso tutto quanto si renderà necessario anche se non espressamente previsto dalla presente Concessione e dai relativi allegati, al fine di dare l'Opera compiuta secondo quanto previsto dal progetto, per l'uso a cui è destinata l'Opera e dalle regole dell'arte.

14.3. - Non potranno essere apportate modifiche al progetto senza la preventiva autorizzazione dall'organo competente del Concedente, previo parere del Responsabile Unico del Procedimento. Non sono considerate modifiche e quindi non suscettibili di autorizzazione, quelle variazioni di dettaglio e tecniche contenute nei limiti del 15% dell'importo complessivo di valore delle opere.

14.4. Le Parti convengono quanto segue.

a) Realizzazione dell'Opera.

(I) Il Concessionario provvederà ad eseguire, a propria cura e spese e nel rispetto delle disposizioni normative in materia di realizzazione di lavori e opere pubbliche, i lavori di realizzazione dell'opera di cui al presente atto, garantendo il rispetto degli standard qualitativi, quantitativi, di sicurezza, delle entità economiche, nonché della tempistica prevista dal relativo cronoprogramma che sarà comunicato contestualmente alla progettazione definitiva delle opere.

(II) Concedente e Concessionario potranno richiedere, per tramite del Responsabile dell'Esecuzione del Contratto, la redazione di varianti o integrazioni agli elaborati tecnici richiamati, sempre che tale circostanza non comporti sostanziali modifiche agli elaborati medesimi e variazioni economiche in aumento degli importi previsti ed offerti in sede di gara per realizzare l'intervento. Qualora le varianti ai lavori, preventivamente concordate tra le Parti, prevedano una variazione economica, di detta variazione le Parti dovranno tenere conto al fine del riequilibrio del Piano Economico Finanziario di cui al presente atto.

(III) Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, ha l'obbligo di trasmettere al Responsabile Unico del Procedimento la documentazione attestante il possesso dei requisiti di qualificazione suoi e/o del soggetto esecutore, necessari per eseguire l'opera oggetto di Concessione, eseguendo altresì tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

(IV) Il Concedente resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con le imprese esecutrici, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta ed a qualsiasi titolo del Concedente.

(V) Il Concessionario rimane in ogni caso obbligato e garantisce osservare e di fare

	osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico	
	agli effetti della sicurezza dei cantieri e della prevenzione degli infortuni sul lavoro.	
	(VI) Al termine dell'esecuzione dei lavori il Concedente provvederà a verificare la corretta	
	esecuzione degli stessi mediante il collaudo delle opere realizzato secondo la procedura	
	prevista dal presente atto e dal Codice.	
	b) Responsabile del procedimento (R.U.P.).	
	(I) Per il controllo delle diverse fasi di progettazione, esecuzione dei lavori e collaudo	
	verrà designato dal Concedente un Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).	
	(II) Al Responsabile Unico del Procedimento competono tutte le attività, le competenze,	
	le prerogative e le responsabilità previste dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50	
	nonché dal DPR 207/2010 o dalle altre disposizioni di legge quali il DM 49/2018.	
	(III) Il Responsabile Unico del Procedimento provvederà inoltre a seguire gli sviluppi del	
	rapporto contrattuale e a verificarne il rispetto da parte del Concessionario, avvalendosi a	
	tal fine anche di eventuali collaborazioni specialistiche interne od esterne al Concedente.	
	(IV) Ogni comunicazione formale che il Concessionario intende inoltrare al Concedente	
	deve essere indirizzata al Responsabile Unico del Procedimento, che ne garantirà il	
	successivo inoltro agli organi ed uffici competenti.	
	(V) Il Responsabile Unico del Procedimento può coincidere con il Responsabile	
	dell'Esecuzione del Contratto a scelta discrezionale ed insindacabile del Concedente.	
	Art. 15 – Destinazione economica e funzionale dell'Opera – Gestione dei Servizi	
	15.1. - Durante la fase realizzativa dell'Opera il Concessionario dovrà e potrà gestire e	
	sfruttare economicamente l'immobile e gestire i Servizi oggetto di Concessione con le	
	modalità previste dalla presente Convenzione e dall'allegato Capitolato.	
	15.2. - Al termine della fase realizzativa dei lavori e dell'Opera, il Concessionario	

provvederà ad avviare la fase di gestione post esecuzione dei lavori di adeguamento

strutturale e sfruttamento economico complessivo dell'Opera, fino al termine di

Concessione previsto dalla presente Convenzione.

15.3. - A partire dalla Data di Efficacia tutti i costi per la gestione dei Servizi oggetto di

Concessione saranno ad esclusivo carico del Concessionario, anche per i maggiori oneri

che dovessero derivare dalla necessità di garantire la continuità dei servizi e gli standard

qualitativi nei confronti degli utenti. Di tali maggiori oneri in nessun caso il Concessionario

potrà chiedere il rimborso o la compensazione al concedente.

15.4. - Il Concedente sarà solamente responsabile, in via esclusiva, per ogni costo o

passività con titolo anteriore alla Data di Efficacia.

Art. 16 – Ulteriori obblighi del Concessionario

16.1. - Conformemente alla verifica effettuata dal Concedente in sede di gara in merito

alla congruità del piano economico-finanziario presentato dal Concessionario,

quest'ultimo assicura, per l'intera durata della presente convenzione, il compimento ed il

finanziamento di tutte le attività e gli oneri da esso derivanti che, in via esemplificativa e

non esaustiva, concernono:

a) diritti e compensi o ogni altro emolumento che debba essere corrisposto a proprietari

di marchi e/o licenze da utilizzare per la progettazione dell'opera, per la sua realizzazione

e/o per la sua gestione e/o manutenzione;

b) oneri relativi alla progettazione esecutiva, alle verifiche della progettazione esecutiva,

alla direzione lavori, al collaudo strutturale e tecnico amministrativo, anche laddove gli

incaricati siano stati nominati dalla Concedente;

c) oneri connessi alla compiuta attuazione del progetto esecutivo, inerenti tutte le opere

da realizzare, gli equipaggiamenti, le strutture, le forniture e tutti gli impianti necessari;

	d) oneri inerenti alla sicurezza sui luoghi di lavoro;	
	e) oneri connessi alla stipulazione del presente atto, di natura fiscale e tecnica, quali	
	frazionamenti, accatastamenti, registrazioni, spese notarili, imposte e tasse;	
	f) oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria anche discendenti dalle nuove opere e	
	migliorie effettuate;	
	g) ogni altro ed ulteriore onere comunque riconducibile alla gestione della Struttura	
	secondo quanto promesso e garantito nel progetto gestionale-funzionale o proposta	
	progettuale prestazionale che si allega alla presente scrittura.	
	Art. 17 – Ulteriori diritti e facoltà del Concessionario	
	17.1. - Conformemente agli atti di gara richiamati in premessa, la sola controprestazione	
	spettante al Concessionario per quanto forma oggetto del presente atto consiste nel	
	diritto di gestire e di sfruttare economicamente l'Opera per tutto il periodo di	
	Concessione, comprensivo del periodo necessario per la realizzazione dei lavori e	
	dell'Opera, nonché dell'Opera realizzata dal momento della sua ultimazione per tutto il	
	periodo di Concessione, e di gestire in proprio tutti i servizi svolti nella Casa di Riposo.	
	17.2. - Tale diritto è esercitato nei limiti ed alle prescrizioni di cui al presente atto e ai	
	relativi allegati.	
	Art. 18 – Ulteriori oneri ed obblighi del Concedente	
	18.1 - Il Concedente è tenuto a sottoscrivere le richieste verso gli enti per le	
	autorizzazioni e/o trasferimento di autorizzazioni e accreditamenti già rilasciati, che il	
	Concessionario dovrà ottenere ai fini dello svolgimento delle varie attività.	
	18.2. - Lo stesso Concedente dovrà rilasciare al Concessionario le autorizzazioni di	
	competenza ed i provvedimenti amministrativi, relativi all'occupazione degli spazi e delle	
	aree, che si renderanno necessari per l'esecuzione dell'opera, senza oneri economici a	

carico del Concessionario.

18.3. - Il Concedente si obbliga inoltre:

(I) a concedere la gestione e lo sfruttamento economico dell'immobile e delle aree pertinenti per tutto il periodo di Concessione definito nel presente atto;

(II) alla consegna dell'immobile e dell'area per eseguire l'Opera nei termini del presente atto.

18.3. - Per quanto non di competenza del Concedente, lo stesso si renderà parte attiva nelle forme istituzionali e amministrative dettate in tema di semplificazione dei procedimenti, ai fini del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di cui ai commi precedenti richieste dal Concessionario e necessarie alla realizzazione dell'Opera ed alla gestione dell'Opera.

Qualora ricorrano motivate necessità da parte del Concedente le Parti potranno concordare soluzioni alternative.

18.4. Sono a carico del Concedente tutti gli adempimenti di propria competenza per l'adozione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali necessari per la progettazione e costruzione delle opere, restando tuttavia a carico del Concessionario la predisposizione, a mezzo dei propri progettisti, di tutti i relativi elaborati tecnici ed urbanistici.

18.5. Il Concedente è tenuto a rilasciare al Concessionario i provvedimenti amministrativi relativi all'occupazione degli spazi e delle aree di proprietà che si rendessero necessari per l'esecuzione dell'opera, senza oneri economici a carico del Concessionario.

Art. 19 – Manutenzione dell'Opera

19.1 Il concessionario provvederà a propria cura e spese, per tutto l'arco temporale della Concessione, all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali

e degli impianti della struttura, con l'obbligo di custodirla con la diligenza del buon padre di famiglia al fine della sua restituzione.

19.2 Per manutenzione ordinaria, ai sensi dell'articolo 3 del Codice, si intendono le opere ed attività di riparazione, rinnovamento e sostituzione necessarie per eliminare il degrado dei manufatti e delle e delle relative pertinenze, al fine di conservarne lo stato e la fruibilità di tutte le componenti, degli impianti e delle opere connesse mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità.

19.3 Per manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del Codice, si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dei manufatti e delle relative pertinenze, per adeguarne le componenti, gli impianti e le opere connesse all'uso e alle prescrizioni vigenti e con la finalità di rimediare al rilevante degrado dovuto alla perdita di caratteristiche strutturali, tecnologiche e impiantistiche, anche al fine di migliorare le prestazioni, le caratteristiche strutturali, energetiche e di efficienza tipologica, nonché per incrementare il valore del bene e la sua funzionalità.

Art.20 – Penali

20.1. - Troveranno applicazione le seguenti penali al verificarsi dei comportamenti di inadempimento contrattuale come di seguito descritti:

a) qualora il Concessionario ritardi, per cause a lui direttamente imputabili, l'ultimazione dei lavori rispetto al termine finale previsto per la fase di adeguamento normativo dell'opera, la cui tempistica sarà dettagliata nel cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo, sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera pari allo 0,5 per mille (art 113 bis del D. Lgs. 50/2016) dell'ammontare stimato delle opere della prima fase, e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10 per

	cento dell'ammontare dei lavori previsti.	
	La penale verrà applicata unicamente dal 15esimo giorno di ritardo, restando inteso che i	
	primi	
	14 giorni di ritardo non sono da considerarsi agli effetti della suddetta applicazione.	
	b) Il Responsabile Unico del Procedimento ha la facoltà di chiedere l'importo della penale	
	al Concessionario.	
	c) Il Concedente potrà, discrezionalmente, escutere detto importo direttamente dalla	
	garanzia di cui all'art. 21.	
	Art.21 – Assicurazioni e garanzie a carico del Concessionario	
	21.1. - Il Concessionario è obbligato a:	
	a Stipulare e/o produrre polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile	
	professionale dei progettisti incaricati della progettazione esecutiva, avente decorrenza	
	dalla data di approvazione del progetto esecutivo fino alla data di emissione del	
	certificato di collaudo provvisorio dell'intero intervento, nel caso alla data di stipula del	
	contratto il progetto non sia stato approvato il Concessionario si impegna a presentare la	
	polizza di cui al presente punto;	
	b) Stipulare e/o produrre polizza CAR (Constructor's All Risks) costituita ai sensi dell'art.	
	103, comma 7, del Codice e del D.P.R. 207/2010, che tenga indenne il Concedente dai	
	rischi derivanti dall'esecuzione delle opere, a copertura dei danni eventualmente subiti	
	dal Concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di	
	impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.	
	c) Costituire e/o stipulare una fideiussione per la Cauzione Definitiva per la gestione,	
	cauzione definitiva di importo pari al costo annuo operativo di esercizio (importo	
	indicizzato al momento del rinnovo, di cui al capoverso successivo, in relazione alla	

svalutazione monetaria) costituita ai sensi e con le modalità di cui all'art. 103 del D. Lgs.

n. 50/2016 e ss.mm.ii. La cauzione dovrà essere prestata a garanzia dell'adempimento di

tutte le obbligazioni del contratto di gestione dell'opera, ivi compreso il pagamento delle

penali. Tenuto conto della durata prolungata della gestione sono ammesse anche

cauzioni della durata di 5 anni in 5 anni.

La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957,

secondo comma, del codice civile, l'opponibilità a procedure concorsuali, nonché

l'operatività della garanzia medesima entro il termine essenziale di quindici giorni, a

semplice richiesta scritta della Concedente.

d) Stipulare la Polizza assicurativa Polizza RCT/RCO, con un capitale per ogni sinistro

pari a € 3.000.000,00 a garanzia di ogni danno causato agli utenti, ai terzi ed alle cose

nello svolgimento dell'attività di gestione della Casa di Riposo per danni agli utenti, ai

visitatori, ai dipendenti, ai lavoratori, al personale distaccato presso le strutture, ai

volontari ed in una a tutti coloro che possono accedere alle strutture, inclusi i danni per

responsabilità professionale medica e infermieristica.

e) Stipulare una Polizza assicurativa All Risks, con una somma assicurata non inferiore al

valore di ricostruzione/rimpiazzo dei beni oggetto della presente finanza di progetto, a

favore del Concedente per ogni danno anche colposo arrecato (anche da personale

operante a qualsiasi titolo nella strutture) alla struttura, alle pertinenze e alle cose in esse

contenute, anche a causa di incendio, scoppio, esplosione, terremoto, inondazione, atti

vandalici, catastrofi e acqua condotta, comprensiva delle spese di demolizione e

sgombero.

21.2. - Le suddette coperture assicurative, che devono recare l'espressa rinuncia alla

rivalsa nei confronti del Concedente, devono in ogni caso contemplare:

(I) l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del Concessionario, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e compresi altresì altri soggetti al servizio, anche temporaneo, del Concessionario;

(II) l'estensione ai danni derivanti al Concedente a terzi da incendio di cose del Concessionario o dallo stesso detenute;

(III) nella garanzia RCO devono essere comprese tutte le figure di prestatori di lavoro previste dalle vigenti normative in materia di lavoro, che svolgono la propria attività al servizio del Concessionario. La garanzia deve comprendere anche l'estensione alle malattie professionali.

21.3. - Le Parti espressamente pattuiscono che le fideiussioni e le Polizze assicurative di cui ai precedenti punti e, che precedono potranno anche avere validità annuale e dovranno essere rinnovate alle medesime condizioni ad ogni scadenza; e così a ogni successiva scadenza per tutta la durata della Concessione sino al rilascio.

21.4. - Le Parti pattuiscono espressamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ., che, in caso di cessazione per qualsiasi causa, della efficacia di ciascuna fideiussione e/o di ciascuna Polizza assicurativa, la mancata consegna di nuove fideiussioni e/o di nuove Polizze assicurative, di contenuto e valore identici a quelle preesistenti, nel termine essenziale di giorni 30 dal momento dalla perdita di efficacia, costituisce per il Concedente giusta causa di risoluzione di diritto del contratto, senza necessaria previa messa in mora.

21.5. - Le Parti pattuiscono espressamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456

cod. civ., che il mancato reintegro di ciascuna fideiussione, nel termine essenziale di giorni 30 dal momento in cui una di esse fosse escussa, anche solo in parte, costituisce per il Concedente giusta causa di risoluzione di diritto del contratto, senza necessaria previa messa in mora.

21.6. – Tutte le fideiussioni che garantiscono il concessionario e/o suoi obblighi dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, l'opponibilità a procedure concorsuali, nonché l'operatività della garanzia medesima entro il termine essenziale di quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Concedente.

Art. 22 – Poteri di controllo della gestione da parte del concedente

22.1. - Il Concedente potrà esercitare in qualsiasi momento tutte le forme di verifica e controllo che riterrà opportune, senza alcuna limitazione di sorta esclusivamente nel rispetto delle normative relative alla gestione, alla sicurezza sui luoghi di lavoro e sulle norme sulla riservatezza.

Art. 23 – Accordo bonario, esclusione della clausola compromissoria, Foro competente

23.1. - Per la risoluzione delle controversie o delle ragioni di dissenso che dovessero insorgere nel corso del rapporto concessorio, le parti si impegnano a ricercare, prima di agire giudizialmente, una soluzione di bonario componimento.

23.2. - A tale scopo, qualora ne ricorrano i presupposti, potranno essere attivate procedure di cui all'art. 205 del D.Lgs. n. 50/2016 da applicarsi con gli opportuni adattamenti alla fattispecie della Concessione di Costruzione e Gestione.

23.3. - Sono sempre ammissibili, indipendentemente dagli importi e dalla natura del

contendere tra le parti, procedure transattive nel rispetto del Codice Civile e dell'art. 208

del D. Lgs. n. 50/2016.

23.4. - Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla presente convenzione sono devolute alla competenza territoriale esclusiva del Foro di Asti, con esclusione espressa di ogni altro foro, anche concorrente e/o alternativo.

Art. 24 – Risoluzione del contratto

24.1. - Ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016 qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del Concedente ovvero quest'ultimo revochi la concessione per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al Concessionario:

a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, in mancanza del certificato di regolare esecuzione i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;

b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;

c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero del fatturato stimato sulla base dell'ultimo esercizio disponibile moltiplicato per il numero di anni rimanenti della concessione.

Art. 25 – Principio di conservazione della convenzione- modifiche. Procedura per la revisione della convenzione.

25.1. - Le Parti si danno reciprocamente atto che, ove una o più clausole contenute nella presente Convenzione dovessero essere ritenute nulle o comunque inefficaci, tale nullità o inefficacia non determinerà l'invalidità integrale della presente convenzione.

25.2. - Qualunque modifica della presente Convenzione, ivi comprese quelle inerenti il riequilibrio del PEF, non può avere luogo e non può essere provata che mediante atto scritto e con il consenso di tutte le parti.

Art. 26 – Tracciabilità dei flussi finanziari

26.1. - Il Concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 e modifiche e integrazioni al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi alla Concessione.

26.2. - Qualora il Concessionario non assolva gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'incarico, il Concedente avrà diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 27. – Domicilio per le comunicazioni.

Il Concessionario elegge domicilio presso la sede legale della stessa in via..... Comune di

Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto sono fatte dal Concedente ai seguenti indirizzi:

Numero telefonico

Numero fax

PEC Mail “

Le citazioni e gli atti giudiziari saranno notificati in conformità alle prescrizioni vigenti.

Il Concedente elegge domicilio presso la sede legale della stessa in via..... Comune di

Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto sono fatte dal Concessionario ai seguenti indirizzi:

Numero telefonico

Numero fax

PEC Mail “

Le citazioni e gli atti giudiziari saranno notificati in conformità alle prescrizioni vigenti.

