

Bozza di contratto di concessione di lavori pubblici per la costruzione e gestione di spazi da destinarsi ad uso produttivo/servizi avanzati all'interno del PIP di Vercelli "ex Brillatoio Franchini".

TRA

Comune di Vercelli con sede in Vercelli, codice fiscale _____ rappresentato nel presente atto dal Direttore del Settore Sviluppo Urbano ed Economico , nato a _____ il _____, domiciliato presso il palazzo civico di Vercelli, che interviene in qualità di _____ del Comune di Vercelli, autorizzato alla stipula del presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 ed altresì in forza della determinazione dirigenziale n. ____ del _____, nel seguito per brevità detto il "Concedente";

E

_____ con sede in _____ codice fiscale/P.IVA _____, rappresentato nel presente atto da _____, nato a _____ il _____, che interviene in qualità di _____, nel seguito per brevità detto il "Concessionario".

Premesso che:

- tra gli obiettivi del programma di governo dell'Amministrazione Comunale di Vercelli, vi è la "creazione di nuovi posti di lavoro a Vercelli";
- nel perseguimento di tale intento è stato redatto il progetto relativo al recupero del Brillatoio Franchini ed è stato proposto, ai fini del finanziamento sui fondi POR FESR 2007/2013, asse III - linea III.2.1 "riqualificazione aree dismesse", alla Regione Piemonte;
- il Brillatoio Franchini, si colloca in territorio di Vercelli, in frazione Larizzate, alla periferia sud-ovest dell'abitato lungo la SS 455 "Pontestura", in contiguità con il casello Vercelli Ovest del raccordo autostradale Santhià- Aosta dell'A26, a cavallo tra l'Area Industriale Attrezzata di Vercelli (A.I.A.V), ed il nuovo Piano degli Insediamenti Produttivi;
- con Determinazione a contrattare n. _____ del _____ per la realizzare dell'intervento mediante concessione di costruzione e gestione, ai sensi dell'art. 143 e ss. del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i, sono stati approvati il bando di gara e relativi documenti allegati;
- l'area oggetto dell'intervento ha una consistenza di circa mq. 12.000 e risulta iscritta al Catasto al Fg. _____ Mapp. _____ ed è inserita nel PIP AIAV di Vercelli quale "usi pubblici (e/o di interesse pubblico)";
- detta area risulta in proprietà del Comune di Vercelli in forza di atto a rogito Dr. _____ Rep. N. _____ del _____, registrato in al n. _____ in data _____;
- previo esperimento della gara e della procedura di cui agli artt. 144 e ss. Del D.Lgs. 163/2006 e s.m. e i., con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ la Società _____ è risultata aggiudicataria della concessione per la costruzione e la gestione di spazi da destinarsi ad uso produttivo/servizi avanzati, nonché delle opere funzionali e complementari oggetto del presente

contratto;

- per l'aggiudicazione si è tenuto conto, tra l'altro, dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione così come risulta dallo stesso Piano Economico Finanziario, predisposto dal concedente, allegato al presente contratto del quale forma parte integrante e sostanziale (allegato A);
- l'investimento globale per realizzare l'opera è previsto in n euro di cui €. _____ per lavori e €. _____ euro per spese tecniche, IVA, imprevisti, spese procedurali, così come previsti nell'offerta presentata in sede di gara e approvata dall'Amministrazione con determinazione dirigenziale n. _____ del _____;
- i seguenti documenti hanno valore di allegati:
 - Allegato A: Piano Economico Finanziario;
 - Allegato B: Progetto Definitivo;

tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli elaborati grafici e descrittivi, allegati al presente atto, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2

Oggetto del contratto

Il presente atto ha ad oggetto e disciplina la concessione da parte del concedente al concessionario dell'esecuzione dei lavori di costruzione, nonché delle opere funzionali e complementari e della inerente gestione, per la durata indicata nel successivo art. 3, dell'immobile, in conformità con gli allegati e nella piena osservanza degli obblighi previsti nel presente atto.

Articolo 3

Durata

La durata della concessione è stabilita in anni _____ a decorrere dalla data di stipulazione del presente contratto.

La gestione delle attività come descritte nel Piano Economico e Finanziario allegato avrà la durata di _____ anni, fino al termine di scadenza del presente atto e decorerà dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile ad usi produttivo/servizi avanzati e _____.

Tale durata è stata determinata tenendo conto del valore dell'investimento iniziale e degli oneri fiscali, a seguito del ribasso formulato in sede di gara, del finanziamento pubblico ottenuto (da parte della Regione

Piemonte POR FESR 2007/2013, asse III - linea III.2.1 e del Comune di Vercelli valore dell'area urbanizzata oggetto della trasformazione edilizia), nonchè degli altri flussi di cassa derivanti dalla gestione della struttura. Il tutto risulta dall'allegato piano economico finanziario e dall'offerta presentata in sede di gara.

Eventuali variazioni dei presupposti che concorrono a determinare l'equilibrio del piano economico finanziario, quali variazioni progettuali o gestionali, formulate in relazione all'esecuzione dei lavori conseguente all'espletamento della gara, richieste dagli Enti pubblici ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. nr. 163/2006 e s.m.i., potranno determinare nuove condizioni di equilibrio, anche mediante la modifica della durata della presente convenzione.

Articolo 4

Corrispettivo a favore del concessionario

A fronte degli obblighi assunti con il presente contratto il concedente riconosce al concessionario come controprestazione, oltre che il finanziamento della Regione Piemonte per la quota corrispondente all'70% del costo di costruzione ribassato della percentuale offerta in sede di gara, il diritto di gestire funzionalmente l'Immobile, una volta realizzato e, quindi, il diritto ad incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico della stessa per la durata della concessione.

Art.5

Descrizione sintetica dell'intervento

Fermo restando che l'intervento da realizzare è quello descritto negli elaborati grafici e descrittivi costituenti il progetto preliminare, seppur anche proponendo tecniche costruttive ed un sistema distributivo diverso da quello previsto ma sempre mantenendo sagoma e disegno di facciata identici al preesistente, l'intervento oggetto del presente contratto prevede la realizzazione di un edificio definito nel corpo "A", di tre piani fuori terra, della consistenza di circa mq. 3.600 di superficie lorda di pavimento ed un corpo "B" di due piani fuori terra.

Articolo 6

Autorizzazioni

Il concessionario si attiverà presso gli organi competenti ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al rilascio del permesso di costruire, ponendo in essere tutta l'attività a tal fine strumentale.

Il concedente si impegna a porre in essere tutte le formalità e gli adempimenti per legge necessari e non delegabili ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni e, comunque, a prestare adeguata collaborazione al concessionario. Il concedente, inoltre, si impegna a collaborare con le Amministrazioni interessate dal rilascio di permessi o autorizzazioni relativi alla concessione e porre in essere le procedure semplificate stabilite dalla legge, quali conferenze di servizi ecc..., per l'ottenimento dei permessi e/o delle autorizzazioni richieste ai fini dell'attivazione delle attività proposte.

In caso di ritardo nel rilascio di una o più autorizzazioni per circostanze oggettive e direttamente

imputabili al concedente per un periodo superiore a 60 giorni, il concessionario avrà diritto ad una proroga della durata della concessione per un periodo pari a quello intercorso fra la data prevista per il rilascio della relativa autorizzazione e la data di effettivo ottenimento.

Articolo 7

Obblighi e facoltà del Concessionario

In particolare compete al concessionario:

- a) provvedere al cofinanziamento dell'opera per la quota del 30% del valore delle opere al netto del ribasso d'asta applicato, oltre oneri fiscali, come ritederminato dalla Regione Piemonte a seguito dell'approvazione del progetto definitivo ed in esito alla verifica dell'ammontare presunto delle entrate nette generale dall'investimento;
- b) eseguire i lavori in conformità alle normative vigenti e al progetto definitivo ed esecutivo predisposto dal concedente, con particolare attenzione ai contenuti delle Linee guida della Regione Piemonte per le A.P.E.A - approvate dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 30-11858 del 28 luglio 2009;
- c) svolgere ogni attività finalizzata all'ottenimento, da parte delle Amministrazioni competenti, di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite;
- d) predisporre, d'intesa con il concedente, il capitolato di gestione, da approvarsi a cura del concedente stesso con le modalità di cui al successivo art. 14;
- e) realizzare l'immobile nonché le opere funzionali e complementari entro _____ giorni naturali dall'inizio dei lavori;
- f) mettere a disposizione dell'organo di collaudo gli operai e i mezzi d'opera necessari per le operazioni di collaudo i cui, oneri sono convenuti a carico del Concessionario;
- g) gestire gli immobili "A" e "B" in conformità alla normativa vigente, in particolare alle Linee guida della Regione Piemonte per le A.P.E.A - approvate dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 30-11858 del 28 luglio 2009, con onere della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili medesimi e degli spazi funzionali;
- h) rispettare gli standard prestazionali specificati nelle linee guida sopra richiamate;
- i) mantenere le aree verdi e i parcheggi contigui al brillatoio ed in particolare quelli indicati nella tavola delle aree verdi contermini (circa 100.000 mq);
- j) rispettare, in ogni fase della concessione, tutte le leggi, regolamenti, CCNL e norme vigenti di tutela dei lavoratori, per quanto attiene al regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
- k) restituire al concedente l'immobile e le opere funzionali e complementari in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento connesso al decorso del tempo, alla scadenza della concessione; qualora nel corso della vigenza del contratto il concessionario intendesse apportare modifiche alla struttura, anche in relazione ad intervenute nuove normative o alle funzioni nello stesso esercitate, dovrà concordarle con il Comune, e potrà eseguirle solo dopo aver ottenuto l'assenso formale dallo stesso.

l) qualora la Struttura Tecnica della Regione Piemonte non ritenga il progetto definitivo presentato in fase di gara meritevole di approvazione revocando il contributo ammesso al finanziamento, nulla pretendere oltre agli €. 40.000,00 onnicomprensivi di qualsiasi onere fiscale contributivo riconosciuto a copertura dei costi relativi alla progettazione definitiva offerta, ivi compresi i costi per rilievi, indagini e quant'altro necessario ai fini dello svolgimento della progettazione definitiva.

E' in facoltà del concessionario:

a) gestire la struttura inserendo oltre che attività produttive - servizi avanzati anche attività di tipo ricettivo alberghiero.

Fermo quanto sopra, il concessionario sarà responsabile della manutenzione nonché del decoro delle sistemazioni esterne di pertinenza della struttura e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando così il concedente da ogni responsabilità.

Articolo 8

Obblighi e facoltà del Concedente

Competono al concedente:

- a) riconoscere al concessionario, qualora la Struttura Tecnica della Regione Piemonte non ritenga il progetto definitivo presentato in fase di gara meritevole di approvazione revocando il contributo ammesso al finanziamento, a copertura dei costi relativi alla progettazione definitiva offerta, €. 40.000,00 onnicomprensivi;
- b) concedere il diritto di superficie per un lotto edificatorio di superficie pari a mq. 12.000 urbanizzato quale quota parte del valore del Q.T.E. delle opere per un valore pari ad €. 432.000 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- c) consegnare l'area al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, fruibile entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Regione Piemonte e previa verbalizzazione tra le parti;
- d) nominare il responsabile unico del procedimento;
- e) rilasciare tutte le necessarie autorizzazioni, nulla-osta, permessi, licenze, ecc. di competenza, richiesti dal concessionario, anche mediante l'utilizzo delle procedure semplificate previste dalle leggi vigenti salvo che non ostino irregolarità e/o incompletezze nella documentazione presentata;
- f) nominare il collaudatore in corso d'opera e finale, entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori ex artt. 215 e 216 D.P.R. n. 207/2010;
- g) garantire al concessionario - alla scadenza del contratto - un diritto di opzione al rinnovo della gestione nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla normativa al tempo vigente, previ accordi conseguenti a una rinegoziazione delle relative condizioni economiche e gestionali;
- h) eventuali ritardi e/o inadempimenti agli obblighi di cui ai punti precedenti, che causino ritardi nell'avvio dei lavori, nel loro completamento, nelle procedure di collaudo, nell'avvio della gestione, etc. complessivamente superiori a 30 giorni solari, determineranno il diritto per il concessionario all'automatico riadeguamento dei termini concessori.

Articolo 9

Esecuzione dei lavori – Cronoprogramma

A seguito dell'approvazione del progetto definitivo e conseguente conferma del finanziamento da parte della Regione Piemonte il concessionario, a cui saranno consegnate le aree da parte del concedente, deve procedere alla redazione del progetto esecutivo e del piano di sicurezza in fase di progettazione conformemente alle tempistiche offerte in sede di gara. Queste condizioni permetteranno l'avvio del cantiere.

Il concessionario è obbligato a iniziare i lavori entro _____ giorni naturali e consecutivi dalla consegna delle aree nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano sulle quali dovrà essere realizzato l'immobile secondo il programmi e i tempi di esecuzione dell'immobile individuati nell'Allegato C: Cronoprogramma.

I seguenti eventi saranno oggetto di una verbalizzazione scritta, firmata in contraddittorio fra il concedente, nella persona del Responsabile del Procedimento e il concessionario:

- inizio lavori;
- ultimazione lavori;
- collaudo provvisorio delle opere;
- consegna dell'immobile al concedente al termine del contratto;
- sospensione e ripresa dei lavori;
- sussistenza di cause di ritardo nella realizzazione dell'Immobilabile non imputabili alla concessionaria e quantificazione dei relativi giorni di ritardo;
- sospensione, parziale o totale, e ripresa delle attività di gestione.

I tempi di realizzazione e successiva gestione sono, conseguentemente, così stabiliti:

- a) per la realizzazione dell'immobile i tempi relativi alle fasi di preparazione dell'area e costruzione delle opere sono stabiliti in _____ giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di inizio lavori, così come verbalizzata ai sensi di quanto previsto al comma precedente;
- b) per la fase di gestione i tempi decorrono dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile fino al termine della concessione.

I termini di cui ai precedenti punti, verranno riadeguati, nei casi di sospensione di cui all'art. 24 del D.M. 19 aprile 2000 n. 145.

I termini di cui ai precedenti punti verranno, inoltre, riadeguati in presenza di cause di ritardo durante la realizzazione o la gestione delle opere non imputabili alla responsabilità del concessionario, dei suoi appaltatori, subappaltatori e ausiliari. Si intendono per cause di ritardo quegli eventi che impediscano il rispetto dei tempi stabiliti nel cronoprogramma o quelli della fase di gestione che, tuttavia, non danno luogo a sospensione totale dei lavori ai sensi del successivo art. 15 né diritto alla revisione del piano economico finanziario a norma dell'art. 16.

In caso di ritardo imputabile a dolo o colpa grave nella esecuzione dei lavori, il concessionario sarà tenuto al pagamento di penali nella misura minima stabilita negli artt. 145 e 257 del D.P.R. n. 207/2010 e fino a

concorrenza del limite massimo ivi previsto, ad integrale ristoro del pregiudizio che il concedente lamenti quale conseguenza del ritardo, esclusa la risarcibilità di ogni ulteriore danno. La realizzazione delle opere, ai sensi di quanto previsto nel progetto esecutivo verrà eseguita dal concessionario con le modalità di cui all'Allegato C Cronoprogramma salva la facoltà per il concessionario di concordare con il Responsabile del Procedimento, di cui al successivo art.11 del presente contratto, modifiche dell'ordine e dei tempi intermedi indicati nel programma, fermo comunque restando l'obbligo di rispetto dei tempi contrattuali di avvio e di ultimazione dei lavori. Nel corso dei lavori sarà condotto, da parte del concedente, un costante controllo di alta sorveglianza attraverso il Responsabile del Procedimento, che verificherà il pieno rispetto di quanto disposto dalla presente contratto.

Articolo 10

Varianti

Le sole varianti in corso d'opera ammesse sono quelle che riguardino l'interno dei fabbricati e non le facciate che sono vincolanti. Tali varianti potranno essere approvate, sentito il direttore dei lavori ed il Responsabile del procedimento esclusivamente qualora ricorra uno dei casi di cui all'art. 132, comma 1, del Codice.

In tali ipotesi, le varianti in corso d'opera potranno essere richieste dal concedente al concessionario o proposte dal concessionario. Entro 30 giorni o altro termine concordato tra le Parti, il concessionario provvederà a comunicare gli interventi ritenuti necessari con l'indicazione delle relative quantità e materiali, dei tempi di realizzazione connessi agli interventi e della valutazione dell'importo di ciascuna variante, effettuata sulla base dell'elenco dei prezzi unitari contenuto nel progetto esecutivo.

Nei 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione da parte del concessionario, il concedente comunicherà al concessionario le determinazioni in merito alla autorizzazione della variante.

Il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo.

Non sono considerate varianti gli interventi disposti dal direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio che siano contenuti entro un importo non superiore al 5% per i lavori delle categorie di cui al Bando di gara e che non comportino un aumento dell'importo dei lavori.

Sono, infine, possibili, ove espressamente autorizzate, nel limite del 5% dell'importo indicato per la realizzazione dell'Immobile, nell'esclusivo interesse del Concedente, le varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento dell'Immobile e alla sua funzionalità, sempre che non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute ed imprevedibili al momento della stipula del presente contratto.

A tal fine, il concedente dovrà dare tempestiva comunicazione al concessionario, indicando le varianti richieste con l'adeguata motivazione ai sensi del Codice. In tale ipotesi, il concessionario dovrà adeguare l'immobile concordando con il concedente, prima di realizzare tali lavori il relativo importo, calcolato sulla base dell'elenco dei prezzi unitari contenuti nel progetto esecutivo.

Non sono ammesse varianti in corso d'opera che non rientrino nei casi sopra specificati cosicché l'eventuale esecuzione delle stesse da parte del concessionario comporterà, oltre al risarcimento del

danno, l'obbligo, su richiesta del concedente di eliminare le stesse a cura e spese del concessionario, senza che lo stesso possa pretendere alcun rimborso.

Articolo 11

Direzione lavori e vigilanza

Le opere saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico abilitato, designato dal concessionario, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al concedente prima dell'inizio dei lavori. Tale tecnico potrà essere sostituito con altro soggetto in possesso di adeguata competenza anche in corso di esecuzione, purché la sostituzione venga preventivamente concordata e comunicata al concedente. Il Direttore dei Lavori eserciterà i compiti e le funzioni previste dagli artt.147 e segg. del D.P.R. 207/2010, impartendo gli ordini e le direttive occorrenti al fine di realizzare l'opera a regola d'arte ed in conformità ai progetti ed alle prescrizioni contrattuali.

Il concessionario dovrà altresì nominare, dandone preventiva comunicazione al concedente prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione, per lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di cui all'art. 151 D.P.R. 207/2010.

Dovrà altresì nominare il collaudatore statico anche in corso d'opera. La realizzazione dell'opera sarà sottoposta alla vigilanza del concedente, che a tali fini si avvarrà di un proprio tecnico Responsabile Unico del procedimento il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al concessionario. Tale responsabile potrà accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni. Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al concessionario ed al Direttore dei Lavori, che concorderanno con il tecnico responsabile del Concedente le soluzioni più idonee da adottare. Il concessionario ed il Direttore dei lavori dovranno assicurare tutta l'assistenza necessaria al responsabile tecnico del concedente nelle verifiche sull'adempimento degli obblighi contrattuali, fornendo i chiarimenti e i documenti che venissero richiesti.

La realizzazione dei lavori sarà controllata dal concedente, attraverso il responsabile del procedimento che avrà funzioni di alta sorveglianza ex art. 9 D.P.R. n. 207/2010 il quale avrà libero accesso ai cantieri, nel rispetto delle norme di sicurezza.

Articolo 12

Collaudi

Il concedente designerà un tecnico incaricato del collaudo delle opere. Il collaudo, anche in corso d'opera, dovrà essere effettuato e concluso secondo le prescrizioni dettate dalle disposizioni legislative vigenti in materia di lavori pubblici ed, in particolare, ai sensi dell'art. 141 del Codice e degli artt. 215 e segg. del D.P.R. n. 207/2010.

Il concessionario darà immediata comunicazione al concedente della intervenuta ultimazione degli interventi di cui al precedente art. 2, e quest'ultimo provvederà ad informarne il collaudatore, che procederà immediatamente alle necessarie constatazioni.

Il collaudo degli interventi deve essere ultimato entro e non oltre mesi 6 (sei) dalla comunicazione

dell'ultimazione dei lavori da parte del concessionario e il certificato di collaudo verrà trasmesso per l'accettazione al concessionario.

Il compenso sarà liquidato dal concessionario in conformità alle tariffe professionali nel limite massimo complessivo dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) del valore dell'opera quale risultante dal PEF. Tutte le spese e gli oneri accessori necessari per il collaudo saranno a carico del concessionario, che sarà obbligato ad eliminare tutti i difetti e i vizi che risultassero in sede di collaudo e anche successivamente secondo i termini e le modalità previste dal Codice Civile.

Articolo 13

Erogazione del Servizio – Capitolato di Gestione

La gestione dell'immobile dovrà prioritariamente perseguire la soddisfazione degli utenti attraverso l'erogazione di un servizio caratterizzato da qualità e professionalità. L'attività di gestione si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso, di pubblica utilità, che non potrà pertanto essere sospeso o abbandonato, salvo comprovate cause di forza maggiore. Il Comune potrà pertanto disporre, in qualsiasi momento, l'ispezione dell'immobile e la verifica della soddisfazione degli utenti per accertare la scrupolosa osservanza del presente contratto nonché delle norme, in particolare delle Linee guida della Regione Piemonte per le A.P.E.A - approvate dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 30-11858 del 28 luglio 2009

La gestione comprende oltre che servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria edile e impiantistica della struttura anche la manutenzione delle aree verdi attigue al lotto che devono essere eseguite secondo un programma periodico delle attività.

Il concessionario si impegna a predisporre entro 90 giorni dalla stipula del presente contratto un capitolato di gestione che, sviluppando in dettaglio la proposta in relazione alle modalità di gestione, dovrà prevedere, tra l'altro:

- a) le modalità di erogazione dei servizi sopra elencati;
- b) gli standard qualitativi che il concessionario è tenuto a rispettare nella loro erogazione.;
- c) meccanismi di controllo del rispetto degli standard qualitativi di cui al precedente punto ed un sistema progressivo di sanzioni e penali per il loro mancato rispetto.

Il Capitolato di gestione predisposto dal concessionario si intenderà approvato decorsi 30 giorni dalla sua ricezione da parte del concedente senza che lo stesso abbia comunicato il proprio motivato diniego di approvazione, indicandone i motivi.

Il Concessionario avrà la facoltà di richiedere ogni 3 anni l'aggiornamento del Capitolato di gestione o in caso di eventi sopravvenuti non imputabili alla sua volontà che modifichino le condizioni di gestione dell'immobile.

Il concessionario s'impegna, inoltre, a garantire che le prestazioni gestionali siano erogate sempre nel rispetto delle finalità istituzionali del concedente.

La determinazione delle tariffe locative saranno stabilite nel capitolato di gestione predisposto in accordo con il concedente; le tariffe dovranno comunque essere contenute entro i limiti di sostenibilità e le

caratteristiche di socialità del servizio erogato, nel rispetto di quanto contenuto nel piano economico finanziario proposto dal concedente.

Articolo 14

Responsabilità relative all'esecuzione dei lavori e alla gestione – Manleva del concedente

Il concessionario manleva il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori, responsabilità che vengono pertanto per intero da esso Concessionario assunte. Il concessionario, inoltre, nei rapporti con il concedente, sarà responsabile della gestione della struttura e della relativa manutenzione e, a tal fine, esso manleva lo stesso Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi.

Articolo 15

Sospensioni

È ammessa la sospensione dei lavori, ordinata dal direttore dei lavori, nonché a seguito di altre circostanze speciali che impediscono la esecuzione o la realizzazione a regola d'arte dei lavori stessi, nonché nell'ipotesi di varianti autorizzate a norma dell'art. 10.

I casi di sospensione verranno certificati con apposito verbale, formulato in contraddittorio con il concessionario, nel quale saranno indicati la data e la causa della sospensione e le eventuali osservazioni e chiarimenti forniti dal concessionario.

La sospensione disposta ai sensi del comma precedente permane per il tempo necessario a far cessare le cause che hanno comportato la interruzione dell'esecuzione dell'appalto. Nel caso di sospensione dovuta alla redazione di perizia di variante, il tempo deve essere adeguato alla complessità ed importanza delle modifiche da introdurre al progetto.

Qualora la sospensione, o le sospensioni se più di una, durino per un periodo complessivamente superiore a 180 giorni naturali e consecutivi, il concessionario avrà diritto alla revisione del piano economico finanziario a norma dell'art. 16 del presente contratto solo in caso di varianti richieste dal concedente. In tutte le altre ipotesi avrà diritto ad un corrispondente prolungamento della durata della concessione.

Fuori dei casi previsti dai commi precedenti, il responsabile del procedimento può, per ragioni di pubblico interesse o necessità, ordinare la sospensione dei lavori nei limiti e con gli effetti previsti dall'art. 158 del D.P.R. 207/2010 e dall'art. 24 e 25 del D.M. n. 145/2000

Articolo 16

Revisione del Piano economico finanziario

Il concedente si impegna ad assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare ed ai presupposti e condizioni di base indicati nel piano economico finanziario.

Pertanto, anche ai sensi dell'art. 143, comma 8, del Codice dei Contratti, le modifiche a detti presupposti o condizioni di base le quali:

(a) siano dovute a:

-variazioni imposte dal concedente

-modifiche delle norme legislative e regolamentari che stabiliscano – tra l'altro – nuove Tariffe, nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella Concessione, ivi compresa la modificazione o soppressione delle imposte e tasse vigenti, l'introduzione di nuove imposte e tasse o l'applicazione di quelle escluse;

(b) determinino una modifica dell'equilibrio del piano economico finanziario, comportando la sua necessaria revisione da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, con le modalità di cui all'art. 143, comma 8 del Codice dei Contratti, fermo restando che non è prevista la corresponsione al concessionario di somme di denaro da parte del concedente. Qualora le parti – entro il termine di 3 mesi dalla richiesta di revisione del piano economico finanziario formulata dal concessionario – non raggiungano un accordo per la revisione del piano economico finanziario, il concessionario potrà esercitare il proprio diritto di recesso a norma del successivo art. 17.

Nel caso i presupposti e le condizioni di base del piano economico finanziario abbiano a modificarsi in senso favorevole al concessionario, la revisione del piano andrà effettuata a vantaggio del concedente.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, le parti sottopongono congiuntamente ad esame, con cadenza annuale, le condizioni economico finanziarie del contratto. In ogni caso, la revisione delle condizioni che risultano essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario medesimo, potrà essere richiesta, anche prima della scadenza prevista, qualora nel periodo di durata del contratto si verifichi uno degli eventi sopra indicati, tale da alterare l'equilibrio economico finanziario della concessione.

Nelle ipotesi di revisione del piano economico finanziario a norma del presente articolo nonché nelle fattispecie disciplinate dall'art. 15, le parti si impegnano a negoziare in buona fede la revisione del piano economico finanziario e dei termini del presente contratto. In particolare, ciascuna delle parti non potrà immotivatamente ed irragionevolmente negare il proprio consenso ad una proposta di revisione del piano economico finanziario formulata dall'altra parte che assicuri il perseguimento dell'equilibrio iniziale della gestione e la tutela degli interessi degli Enti finanziatori, in relazione al piano di ammortamento degli investimenti effettuati e della struttura del relativo contratto di finanziamento. Qualora una delle parti intenda manifestare il proprio motivato e giustificato rifiuto di accettare la proposta di revisione proveniente dall'altra Parte, dovrà contestualmente avanzare una nuova proposta di revisione del piano economico finanziario che contenga gli elementi utili a superare le ragioni del citato dissenso. In ogni caso, nessuna delle parti potrà strumentalmente negare il proprio consenso per esercitare o indurre ad esercitare la facoltà di recesso prevista al successivo art. 17.

Articolo 17

Recesso del Concessionario

Il concessionario potrà recedere dal contratto con comunicazione scritta al concedente da inviarsi con

preavviso di almeno 60 giorni, qualora non raggiunga un'intesa con il concedente per il riequilibrio economico finanziario della gestione e non intenda accettare, per ragioni oggettive e congruenti motivate nel merito, le condizioni poste dal concedente per la revisione.

Qualora il concessionario eserciti il proprio diritto di recesso per le suddette motivazioni allo stesso sarà dovuto un indennizzo pari:

a) al valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario, il tutto come risultante dal piano economico finanziario e dalle scritture contabili del concessionario;

b) alle penali e agli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del venir meno della concessione.

Nelle altre ipotesi -previste dal presente contratto -di recesso da parte del concessionario, allo stesso verrà riconosciuto l'indennizzo di cui alla lettera a) di cui sopra.

Entro 90 giorni dalla comunicazione del recesso del concessionario il concedente dovrà avviare la procedura per l'individuazione di un nuovo concessionario, che quando sarà individuato dovrà versare, entro 90 giorni dalla firma della nuova concessione, l'indennizzo al precedente concessionario.

Articolo 18

Garanzie

A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla costruzione delle opere ed al fine di garantire comunque il completamento delle stesse, il concessionario ha costituito fidejussione bancaria o assicurativa, ai sensi dello schema tipo di cui al D.M. n. 123 del 12 marzo 2004, rilasciata da Compagnia di Assicurazione, regolarmente autorizzata, per un importo complessivo corrispondente al 10% del costo dei lavori di cui è prevista l'esecuzione da parte del concessionario, ai sensi dell'art. 113 del Codice dei Contratti. La fidejussione cesserà di avere effetto e verrà svincolata, secondo le modalità previste dalla vigente legislazione. Ad avvenuta emissione del certificato di collaudo provvisorio e al conseguente svincolo delle cauzioni di cui sopra dovrà essere altresì prodotta, contestualmente all'avvio della gestione, altra garanzia per l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali relative alla gestione della struttura. Detta garanzia dovrà essere di importo pari al ___% del valore annuo dei ricavi di gestione dell'asilo nido, come dedotto dal Piano, e dovrà essere annualmente rinnovata fino alla scadenza della concessione, data alla quale sarà svincolata, insieme con la riconsegna degli immobili secondo quanto previsto dal presente contratto.

Si dà altresì atto che il Concessionario ha stipulato ai sensi degli artt. 113 del Codice dei Contratti e 125 del D.P.R. n. 207/2010 polizza assicurativa che copre i danni subiti dal concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, che possono verificarsi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La polizza copre anche la responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. Essa è stata stipulata per un importo di € _____ per ciascun sinistro e decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Articolo 19

Risoluzione per inadempimento e revoca della Concessione

La presente Convenzione potrà essere risolta per:

1) Inadempimento del Concedente.

In caso di grave inadempimento agli obblighi del concedente prescritti dal precedente art. 8 lett. a), il concessionario potrà notificare al concedente una diffida scritta ai sensi dell'art. 1454 cod. civ., intimando al concedente di adempiere entro un congruo termine, che il concessionario riconosce essere perentorio, comunque non inferiore a 60 giorni. Decorso tale termine, il concessionario potrà dichiarare risolta la Concessione.

2) Revoca per ragioni di pubblico interesse

Il concedente potrà altresì revocare la concessione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse delle quali dovrà essere data opportuna ed esaustiva evidenza nella motivazione del provvedimento di revoca, che dovrà essere comunicato al concessionario con un preavviso scritto di almeno 90 giorni, fatto comunque salvo il rispetto della normativa vigente in tema di comunicazione di avvio del procedimento. In caso di revoca della concessione per ragioni di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 158 del Codice, competerà al concessionario lo stesso indennizzo previsto al precedente punto per l'ipotesi di risoluzione per inadempimento del concedente. L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del concedente dell'indennizzo sopra indicato.

3) Risoluzione per inadempimento del Concessionario.

In presenza di inadempimento di uno o più dei seguenti obblighi:

- (a) grave inadempimento agli obblighi di cui art. 7;
- (b) esecuzione dei lavori in sostanziale difformità dalla progettazione approvata;
- (c) reiterate e gravi violazioni degli obblighi stabiliti nel Capitolato di gestione;
- (d) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura;
- (e) raggiungimento dell'importo massimo delle penali di cui all'art. 9.
- (f) fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo del concessionario;
- (h) sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità professionale a carico del legale rappresentante o direttore tecnico o altro amministratore incaricato di potere di rappresentanza della società concessionaria;
- (g) ogni altra situazione di incapacità a contrarre con la P.A. Ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs 163/2006.

il concedente provvederà alla contestazione scritta, fissando un congruo termine, che il concessionario riconosce essere perentorio, comunque non inferiore a 60 giorni, entro il quale lo stesso dovrà ottemperare alla prescrizione violata, nonché compiere gli atti necessari per rimuovere sollecitamente gli effetti perduranti della contestata violazione.

In caso di mancata ottemperanza a tale diffida, il concedente potrà risolvere il contratto, con gli effetti ai commi successivi. Considerato che il corrispettivo del concessionario per la realizzazione dell'opera consiste unicamente nel diritto di gestione della medesima meglio descritto al precedente art. 4, in caso di

risoluzione della concessione per inadempimento del concessionario, spetterà comunque al medesimo un indennizzo valutato sulla base delle opere realizzate a spese del concessionario al netto dei finanziamenti pubblici al momento della risoluzione sulla base di Perizia estimativa dell'U.T.E. calcolato in applicazione del precedente art. 17, lett. a). Tuttavia, è fatto salvo il diritto del concedente al risarcimento dei danni subiti quale conseguenza dell'inadempimento del concessionario, che potranno essere dedotti dall'indennizzo sopra indicato, a norma degli artt. 1241 e ss. cod. civ., se già liquidati alla scadenza del termine per il suo pagamento stabilita al comma successivo qualora tali danni siano pari o inferiori al suddetto indennizzo.

Qualora tali danni siano riconosciuti superiori a tale indennizzo, lo stesso non verrà liquidato e il concedente, per la parte eccedente, si rivarrà escutendo la garanzia fidejussoria, prevista la precedente articolo 18, a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni, nascenti dal presente contratto, a carico del concessionario.

Le somme di cui ai precedenti punti dovranno essere corrisposte al concessionario come previsto all'ultimo comma dell'art. 17

Articolo 20

Riconsegna al termine della Concessione

Alla scadenza naturale della durata del periodo di Concessione, ovvero in caso di risoluzione o revoca della stessa, il concessionario dovrà riconsegnare al concedente l'immobile, nonché le opere e gli impianti in buono stato di efficienza e conservazione, fatto salvo il normale deperimento derivante dal corretto utilizzo della struttura.

Il concessionario rimane responsabile ad ogni effetto della corretta funzionalità dell'immobile, per un periodo di 30 giorni dalla data di consegna, fatti salvi eventuali errori di conduzione imputabili all'eventuale nuovo gestore.

All'atto della consegna verrà redatto in contraddittorio apposito verbale. Tale verbale, salva ed impregiudicata la responsabilità del concessionario di cui al comma precedente, avrà l'effetto di svincolare tutte le garanzie e fideiussioni dal medesimo prestate.

Articolo 21

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente contratto e ai conseguenti frazionamenti e accatastamenti sono a carico del concessionario che richiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo 22

Controversie

Per ogni eventuali questione in materia di riserve, le parti seguiranno il procedimento previsto dall'art. 240 del Codice.

Ogni ulteriore controversia relativa all'interpretazione e validità della presente Convenzione sarà competente in via esclusiva il Foro di Vercelli.

Articolo 23

Clausola di collaborazione

Le parti si impegnano a concordare ogni ulteriore atto di attuazione, integrazione e precisazione del presente contratto, che nel comune interesse e vantaggio consenta la più sollecita, sicura ed economica realizzazione dell'iniziativa.

Il Concedente

Il Concessionario

Allegati:

- Allegato A: Piano Economico Finanziario;
- Allegato B: Progetto definitivo;
- Allegato C: Cronoprogramma.