

CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO DI APPALTO DI LAVORI FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA OPERAZIONE DI PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP AI SENSI DELL’ART. 160-TER DEL D.LGS. N. 163/2006 PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PERFETTA MANUTENZIONE DELLE OPERE CONCERNENTI LA RISTRUTTURAZIONE E L’ADEGUAMENTO DELLA PALESTRA COMUNALE DA DESTINARE A STRUTTURA POLIVALENTE.

## REPUBBLICA ITALIANA

L’anno.....il giorno.....del mese di.....

Avanti a me.....

Sono comparsi i Sigg.:

.....il quale interviene al presente atto in qualità di.....del Comune di Carpignano Sesia, con sede a Carpignano Sesia in Piazza volontari della Libertà n. 4;

C.F.:..... P. IVA:.....

di seguito individuato come “utilizzatore”

..... Il quale interviene al presente atto in qualità di .....della ..... con sede a ..... ,

C.F: ..... P. IVA:.....

di seguito individuato come “concedente”

I Comparenti, della cui identità personale io ufficiale rogante sono personalmente certo, rinunciano di comune accordo tra di loro e con il mio consenso all’assistenza di testimoni e con questo atto convengono quanto segue:

Premesso che:

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 30.4.2013, della deliberazione della Giunta Comunale n. 33 in data 1.7.2013 e della determina n. 85 in data 25.7.2013 è stata bandita la gara con procedura aperta e con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa per la progettazione, realizzazione e perfetta manutenzione delle opere concernenti la ristrutturazione e riconversione della palestra comunale da destinare a struttura polivalente con la procedura prevista dall’art. 160-ter del D.Lgs. 12 aprile 2006;

con determinazione n. ....del ....., efficace a seguito delle successive verifiche di possesso dei requisiti, detta gara veniva aggiudicata definitivamente a ..... con sede in .....

### **Tutto ciò premesso e confermato, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue**

Il Concedente .....concede in contratto di disponibilità all’Utilizzatore, Comune di Carpignano Sesia, che accetta, l’uso della palestra da destinare a struttura polivalente, citata nelle premesse del presente atto, come risulterà a seguito della progettazione e realizzazione della stessa e secondo le indicazioni del Capitolato prestazionale, del progetto preliminare e del cronoprogramma presentati dal concedente in sede di offerta.

Il concedente si impegna a predisporre la progettazione definitiva-esecutiva ed alla realizzazione dell’intervento alle condizioni di cui al presente contratto e degli atti di gara.

L’opera che verrà ad esistenza sarà di proprietà superficiaria del concedente fino all’eventuale trasferimento per riscatto da parte dell’utilizzatore, con ogni consequenziale obbligo a carico del Concedente.

Una volta realizzata, l’opera sarà messa a disposizione dell’utilizzatore e dovrà essere garantita la costante fruibilità della stessa, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto,

garantendo allo scopo la perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

Per l'esecuzione del presente appalto l'utilizzatore trasferisce al concedente a titolo gratuito la proprietà superficiaria dei seguenti beni così catastalmente censiti:

Foglio n. 16 mapp. n. 388:

sub. 1, cat.B/5-2 attualmente adibito a palestra scolastica, il tutto insistente su terreno di proprietà dell'utilizzatore e censito al Foglio n. 16 mapp. 388.

La superficie lorda complessiva dell'immobile risulta pari a circa 920 mq. ed a mc 4.490 di volume.

Salvo quanto disposto nei commi successivi, il diritto di proprietà superficiaria in capo al concedente avrà una durata di anni 26 (ventisei), decorrenti dalla stipula del presente contratto oltre al tempo intercorrente tra la suddetta stipula e la messa a disposizione dell'utilizzatore del bene oggetto dell'appalto.

Nel caso di riscatto anticipato, il corrispondente diritto si estinguerà per confusione, previo pagamento dell'importo che sarà pattuito tra le parti in base al valore di mercato dell'immobile a quella data, al netto dei canoni di disponibilità nel frattempo già pagati e degli eventuali pagamenti in corso d'opera effettuati, in misura comunque non superiore al 50 per cento del costo di costruzione.

La costituzione del diritto di proprietà superficiaria è sottoposta alla condizione risolutiva che il contratto di disponibilità si risolva o si sciogla o perda efficacia anticipatamente rispetto alla scadenza contrattualmente stabilita, per cause diverse dall'esercizio del diritto di riscatto.

Terminata l'esecuzione dei lavori e dopo il collaudo, il concedente e l'utilizzatore sottoscriveranno in data corrispondente al certificato di collaudo o di regolare esecuzione, il verbale di messa a disposizione delle opere.

Il conseguente obbligo di pagamento del canone di disponibilità, decorrerà dalla data di sottoscrizione del suddetto verbale e avrà una durata complessiva di anni 20 (venti) decorrenti da tale data.

Il contratto di disponibilità viene concesso ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti dal presente contratto, dal capitolato prestazionale, dal bando, dal disciplinare di gara, dal progetto preliminare e dal cronoprogramma presentati in sede di gara, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente, come già espressamente dichiarato dal concedente in sede di offerta, pur omettendo di allegarli al presente atto e che vengono conservati in originale presso la sede dell'utilizzatore e consegnati in copia al concedente.

Il presente rapporto contrattuale è inoltre regolato dagli artt. 3 comma 15 – bis.1 e 160 – ter del D. Lgs. 163/06 La gestione del presente contratto è altresì regolamentata dalle disposizioni del Codice Civile e dalla normativa contenuta nel codice degli appalti e nel regolamento di esecuzione.

Inoltre il Concedente è tenuto al rispetto di ogni normativa applicabile attinente la realizzazione e la gestione dell'opera, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene ed ogni disposizione, condizione o adempimento previsti dalla normativa vigente per le costruzioni private e per la conduzione degli immobili.

### **Fasi della progettazione e costruzione**

Il Concedente assume il rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera per il periodo di messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice, ai sensi del citato art. 160-ter del D.Lgs n. 163/2006.

Sono a carico del Concedente la redazione del progetto definito ed esecutivo e di eventuali varianti in corso d'opera, in conformità alla disciplina che regola l'attività edilizia, risultando tuttavia esonerato dal contributo di costruzione di cui all'art. 17 del DPR 380/2001. Il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 93 comma 2 del D. Lgs. n. 163/2006, potrà consentire l'omissione del livello di progettazione definitiva purché il livello successivo della progettazione esecutiva

contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti i requisiti di cui al comma 1, lettere a), b) e c) del comma 1 dello stesso art. 93.

Il progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvate dal concedente, previa comunicazione all'utilizzatore e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. In capo al concedente resta la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti senza alcun aggravio economico a carico dell'utilizzatore. Il concedente assume il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti. Il concedente assume inoltre l'onere di promuovere ed ottenere ogni autorizzazione, permesso e/o nulla osta dalle competenti autorità eventualmente necessarie alla costruzione ed alla messa a disposizione del bene.

Il concedente è altresì tenuto ad eseguire modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti prescritte dall'utilizzatore affinché vengano garantite le caratteristiche funzionali essenziali previste dal presente contratto, pena la risoluzione dello stesso. Il concedente non potrà invocare alcuna maggiorazione al corrispettivo stabilito nel contratto in conseguenza del superamento degli standard di accettazione dell'opera previsti nel capitolato prestazionale.

Il concedente si fa carico, a suo rischio e a sue spese, in base a quanto indicato in sede di offerta, di mettere a disposizione l'opera perfettamente ultimata e collaudata nel rispetto del cronoprogramma presentato in sede di offerta e che prevede un tempo complessivo per progettazione e realizzazione dei lavori pari a giorni \_\_\_\_\_. Per ogni giorno di ritardo rispetto al cronoprogramma addebitabile al concedente, sarà applicata una penale di euro 250,00 (duecentocinquanta) da recuperare tramite la cauzione definitiva prestata ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. n. 163/2006.

Ai sensi dell'art. 6 del capitolato prestazionale il concedente dichiara di essere in possesso di polizza fideiussoria di importo non inferiore a 500.000 euro a garanzia della perfetta esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte, rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_. Detta garanzia sarà liberata a seguito di emissione del verbale di collaudo o certificato di regolare esecuzione.

Eventuali sospensioni dei lavori, dovute a motivi indipendenti dal realizzatore, devono essere concordate ed assentite dal soggetto aggiudicatore.

Tutte le variazioni e le modifiche previste nel presente contratto rientrano nell'attività propedeutica al collaudo posta in capo all'utilizzatore, volta a verificare il puntuale rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e disposizioni cogenti, in quanto l'adempimento degli impegni dell'Amministrazione resta in ogni caso condizionato dal positivo controllo della realizzazione dell'opera ed alla messa a disposizione della stessa.

L'attività propedeutica al collaudo è operata dall'ufficio tecnico dell'Unione Bassa Sesia o da un tecnico abilitato, individuato dall'utilizzatore, incaricato del monitoraggio costante dell'esecuzione dei lavori, anche a garanzia di eventuali enti finanziatori.

Il concedente è tenuto a informare il collaudatore circa le informazioni generali dei lavori, ivi comprese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, date di inizio e fine lavori, atti autorizzativi e relative scadenze ed in generale tutte quelle informazioni necessarie alla redazione di un relativo cronoprogramma delle visite, che, in linea di massima, coincideranno con la conclusione delle principali lavorazioni e che verranno stabilite previo accordo tra le parti a mezzo di comunicazione scritta.

Alle visite in cantiere dovranno essere presenti il collaudatore, in rappresentanza dell'utilizzatore, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza incaricati dal concedente, i quali sottoscriveranno ogni volta un relativo verbale di visita.

Al termine di ciascuna visita, entro e non oltre 5 (cinque) giorni, il collaudatore trasmette al concedente e per conoscenza all'utilizzatore, la propria relazione sul comportamento del concedente relativamente al rispetto delle prescrizioni del capitolato prestazionale, allegando il relativo verbale di visita. Nella relazione egli può prescrivere, ai soli fini del rispetto puntuale del capitolato

prestazionale e delle norme e disposizioni cogenti, delle modificazioni, varianti e rifacimento dei lavori eseguiti, consigliando un termine congruo per l'esecuzione di detti lavori.

Poiché l'accettazione dell'opera da parte dell'utilizzatore è subordinata al positivo controllo degli standard prestazionali minimi e poiché le prescrizioni saranno unicamente volte ad assicurare le caratteristiche funzionali essenziali dell'opera, la successiva visita da parte del collaudatore verrà stabilita solo qualora il concedente avrà provveduto alla correzione di vizi evidenti e di mancanze compromettenti il buon esito del presente contratto.

Conseguentemente, qualora il concedente non intenda adeguarsi alle prescrizioni entro i successivi 30 (trenta) giorni dal termine stabilito con il collaudatore, egli trasmetterà la propria verifica con esito negativo all'utilizzatore, il quale avrà la facoltà di appellarsi al diritto di risoluzione del presente contratto.

L'ultima visita che precede il collaudo finale sarà stabilita all'effettiva conclusione dei lavori e prima che il concedente abbia effettuato la dichiarazione di fine lavori all'ufficio edilizia privata, in modo da evitare che le eventuali prescrizioni comportino la riapertura di un nuovo procedimento edilizio.

Nel caso in cui, d'altra parte, tutte le verifiche fossero state evase con esito positivo, il collaudatore, una volta ottenuti tutti i documenti relativi alla fine dei lavori ed attestanti la conformità dell'opera alle disposizioni cogenti, stabilisce entro il termine di 15 (quindici) giorni una visita di collaudo finale, da svolgersi alla presenza del collaudatore, in rappresentanza dell'utilizzatore e del concedente o suo delegato, che ne sottoscriveranno relativo verbale.

Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla visita finale, il collaudatore redige l'attestazione di conformità al capitolato prestazionale allegando una relazione di collaudo finale e la trasmette all'utilizzatore.

Il Collaudatore ha la facoltà di rilasciare un'attestazione di conformità al capitolato prestazionale con riserva nei casi in cui, fermo restando le caratteristiche funzionali dell'opera, si rilevino delle prestazioni inferiori a quelle stabilite nel capitolato prestazionale sottoscritto dal concedente.

È altresì compito del collaudatore, durante la visita di collaudo finale, accertare gli eventuali vizi sopravvenuti tra l'ultima visita e la visita finale, che possano compromettere la disponibilità dell'opera.

In tal caso egli adopererà le stesse misure descritte per le prescrizioni in corso d'opera, con aggravio di oneri per il concedente che dovrà di conseguenza presentare eventuale nuova istanza di permesso edilizio/Scia.

Emanato il certificato finale di collaudo o di regolare esecuzione ed evasi positivamente tutti i controlli, l'opera può considerarsi a disposizione dell'utilizzatore. La data del certificato di collaudo o di regolare esecuzione corrisponderà, ai fini del presente contratto, alla messa a disposizione del bene a favore dell'utilizzatore.

Per l'intera fase di realizzazione dell'opera il soggetto aggiudicatario garantirà la costante presenza di un referente tecnico che costituirà principale riferimento per il comune aggiudicatore. Il nominativo del referente tecnico sarà comunicato al comune entro e non oltre l'inizio dei lavori.

Il concedente, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto ha costituito, ai sensi dell'art. 113 D.Lgs 163/2006, una cauzione definitiva di euro \_\_\_\_\_ pari al \_\_\_\_% dell'importo contrattuale derivante dall'offerta del concedente relativa al canone di disponibilità.

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Concedente, ivi compresi i ritardi di esecuzione rispetto al cronoprogramma, l'utilizzatore avrà diritto di valersi della suddetta cauzione, che sarà svincolata successivamente alla sottoscrizione del verbale di collaudo o di regolare esecuzione e dopo che il concedente avrà provveduto a prestare la ulteriore cauzione prevista dall'art. 160-ter comma 3 del D. Lgs. n. 163/2006.

**Caratteristiche e valenza del collaudo**

L'attività di collaudo, posta in capo alla stazione appaltante, verifica la realizzazione dell'opera al fine di accertare il puntuale rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e disposizioni cogenti e può proporre all'amministrazione aggiudicatrice, a questi soli fini, modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti ovvero, sempre che siano assicurate le caratteristiche funzionali essenziali, la riduzione del canone di disponibilità.

Il collaudatore non verifica pertanto la rispondenza dell'opera al progetto, così come avviene in via generale per le opere pubbliche, bensì la rispondenza della stessa al capitolato prestazionale che, in base al comma 5 dell'art. 160-ter, fissa le sole caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera. Pertanto, in fase di collaudo, l'amministrazione aggiudicatrice recupera il potere di controllo sull'opera, potendo proporre modificazioni, varianti o rifacimenti ai lavori eseguiti. Particolarmente, il collaudatore, sulla base dell'esito del controllo sull'opera che risulti non corrispondente, in termini di qualità e caratteristiche di realizzazione, con gli obbiettivi prefissati dal capitolato prestazionale, potrà stabilire riduzioni del canone di disponibilità in relazione all'accertata ridotta fruibilità. Per accertata ridotta fruibilità deve intendersi anche la impossibilità di usufruire del bene per tutte le finalità previste dal bando.

Nel caso in cui all'accertata ridotta fruibilità a seguito del mancato rispetto del capitolato prestazionale, consegua una riduzione del canone, si procederà alla risoluzione del contratto qualora la riduzione sia tale che il canone, così rideterminato, risulti inferiore a quello corrispondente alla soglia di risoluzione fissata dal presente contratto.

#### **Modalità di finanziamento.**

Ai sensi dell'art 160-ter del D.Lgs 163/2006 il finanziamento sarà a carico del soggetto privato aggiudicatario, fatte salve le seguenti precisazioni.

L'opera sarà assistita da un contributo straordinario della Fondazione Novarese dei Democratici di Sinistra concesso con deliberazione del Consiglio di Indirizzo in data 5 giugno 2013, per un valore di euro 150.000,00 (centocinquantomila/00), che sarà erogata direttamente dalla Fondazione al soggetto costruttore, per un importo di euro 75.000,00 (diconsi settantacinquemilaeurozerocentesimi) al raggiungimento dello stato di avanzamento pari alla metà dell'importo delle opere e per la rimanente parte entro trenta giorni dal verbale di collaudo o relativa certificazione di regolare esecuzione dei lavori.

#### **Fasi della manutenzione**

Successivamente alla messa a disposizione del bene, il concedente dovrà occuparsi della manutenzione ordinaria, straordinaria e della gestione tecnica dell'opera in tutti i suoi aspetti.

Il concedente dichiara che la manutenzione dell'immobile sarà effettuata da.....

In corso di validità del rapporto contrattuale, il concedente potrà apportare variazioni in ordine alla individuazione dei soggetti incaricati della manutenzione, ivi compresa l'assunzione diretta in caso di precedente affidamento a terzi.

In ogni caso la responsabilità della manutenzione rimarrà in capo all'aggiudicatario.

Sarà cura del concedente mantenere in disponibilità dell'utilizzatore il bene oggetto del contratto provvedendo alle manutenzioni ordinaria e straordinaria dell'immobile che dovessero rendersi necessarie per garantire l'efficienza dell'edificio per tutta la durata contrattuale.

Sono esclusi dal contratto di manutenzione ed assunti in capo al soggetto utilizzatore: il taglio dell'erba all'esterno dell'edificio; il servizio di pulizia; gli interventi di riparazione susseguenti ad atti vandalici e ad altri eventi per i quali il Comune usufruisce di apposite coperture assicurative a tutela del proprio patrimonio.

Saranno a carico del soggetto privato gli oneri per il rinnovo di tutte le autorizzazioni necessarie per l'utilizzo dell'immobile per tutta la durata contrattuale (certificato di prevenzione incendi (ove

previsto), verifica impianti elettrici e di messa a terra, verifica impianti di sollevamento, autorizzazioni allo scarico ecc.

Particolare riguardo dovrà essere posto, dal concedente, nella redazione, contestualmente al progetto esecutivo, del piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010, sulla base del quale dovrà essere previsto un dettagliato programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per assicurare il funzionamento ottimale dell'immobile per tutta la durata contrattuale.

Il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, predisposto dal concorrente, dovrà prevedere l'esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie programmate e di tutte le manutenzioni straordinarie previste per tutta la durata del contratto.

Si intende trasferito completamente al concedente il rischio di disponibilità del bene per tutta la durata contrattuale, attraverso l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, necessari a garantire l'efficienza del bene e della predisposizione della documentazione e del pagamento degli oneri per il rinnovo di tutte le autorizzazioni necessarie all'utilizzo dell'immobile.

In particolare, la gestione dell'immobile effettuata dal concedente nell'interesse dell'utilizzatore, consisterà in:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, che dovranno essere programmate nel piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

b) manutenzioni straordinarie non programmate nel piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, che dovessero rendersi necessarie per garantire l'efficienza dell'immobile per tutta la durata contrattuale;

c) predisposizione della documentazione e pagamento degli oneri per il rinnovo della documentazione di seguito elencata, ove necessaria all'utilizzo dell'immobile per tutta la durata contrattuale:

- certificato di prevenzione incendi;
- verifica impianti elettrici e di messa a terra;
- verifica impianti di sollevamento;
- autorizzazione allo scarico;

Il concedente, per tutta la durata del contratto, sarà tenuto ad eseguire a propria cura e spese tutte le attività necessarie a garantire la perfetta efficienza dell'immobile e la sua agibilità; saranno a suo carico tutti gli oneri per la fornitura dei materiali, delle attrezzature e dei macchinari, della manodopera e delle attività relative all'architettura e all'ingegneria a tal fine necessari.

Il manutentore dovrà garantire che tutti i materiali, i componenti e/o parti di questi, utilizzati per la realizzazione degli interventi manutentivi o riparativi, siano di ottima qualità e comunque idonei alla tipologia delle attività da eseguire in relazione al contratto conformemente ai migliori standard tecnici esistenti sul mercato e conformemente alle regole dell'arte ed ai manuali di uso e manutenzione di cui al progetto.

Il concedente non potrà apportare alcuna modifica all'immobile ed ai suoi componenti, senza il preventivo consenso scritto dell'utilizzatore, fatta eccezione per le sole modifiche che siano specificamente richieste dallo svolgimento delle attività di ordinaria e straordinaria manutenzione previste nel piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti. In caso di violazione del divieto che precede, l'utilizzatore sarà autorizzato a richiedere ed ottenere dal gestore, a sua cura e spese, l'immediato ripristino.

### **Tempestiche per gli interventi di manutenzione**

L'utilizzatore provvederà alla tempestiva segnalazione al manutentore dei guasti che richiedano un intervento di manutenzione compreso nel contratto; la segnalazione verrà fatta via fax/e.mail/pec al numero indicato dal manutentore.

Il manutentore per tutta la durata del contratto sarà tenuto a garantire i tempi minimi di seguito elencati per gli interventi manutentivi su segnalazione da parte del Comune.

1. in caso di guasti che non consentono l'agibilità e l'utilizzabilità dell'edificio il manutentore dovrà garantire un intervento manutentivo entro 3 ore dalla segnalazione da parte del Comune e, in caso di maggior complessità dell'intervento, la definizione entro le successive 48 ore di un piano di ripristino dell'agibilità, con specifica definizione dei tempi di risoluzione, da sottoporre ad approvazione del Comune; le segnalazioni di intervento effettuate tra le ore 22,00 e le ore 8,00 si intendono effettuate, per il calcolo dei tempi di intervento, effettuate alle ore 8,00.

2. in caso di guasti che non compromettono l'agibilità e l'utilizzabilità dell'edificio il manutentore dovrà garantire un intervento manutentivo entro 48 ore dalla segnalazione da parte del Comune e garantire la risoluzione dei suddetti guasti entro cinque giorni lavorativi a meno di un diverso piano di intervento da definire con il Comune.

### **Verifica della perfetta manutenzione**

L'utilizzatore vigilerà sull'efficiente ed efficace manutenzione dell'immobile avvalendosi a tal fine di un proprio tecnico o di un esperto nominato dal Responsabile Unico del Procedimento; eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al manutentore, che concorderà con il tecnico responsabile del Comune le soluzioni più idonee da adottare.

Al fine di consentire la vigilanza del Comune sull'adempimento degli obblighi contrattuali, il manutentore dovrà assicurare tutta l'assistenza necessaria nelle verifiche, fornendo i chiarimenti e i documenti che venissero richiesti e sarà tenuto a trasmettere al Responsabile Unico del Procedimento, con cadenza mensile, i report delle attività eseguite ed il programma delle manutenzioni da eseguire nei sei mesi successivi.

Nel corso dei lavori di manutenzione il gestore si impegna a contenere il più possibile i disagi per gli utenti e a tal fine concorderà preventivamente con il Comune le misure più idonee.

Il manutentore è obbligato ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico, relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il gestore è obbligato a redigere, ove necessario, prima dell'inizio dei lavori, il Documento Unico di Valutazione del Rischio di Interferenze ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 ed il Piano Operativo di Sicurezza relativo alle singole attività esercitate, sulla base del piano di manutenzione dell'opera, facente parte integrante del progetto esecutivo.

Il manutentore sarà responsabile del rispetto del piano stesso e del coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere attraverso il proprio Direttore tecnico di cantiere. Trovano inoltre applicazione le restanti disposizioni contenute nell'art. 131 del D.Lgs n. 163/2006 e nel D.Lgs n. 81/2008.

Resta stabilito espressamente che il manutentore dovrà adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie ad evitare infortuni e danni sia alle persone che alle cose, osservando tutte le disposizioni in materia, assumendo in proposito ogni responsabilità. In conseguenza, il Comune e così pure il personale da esso preposto alla direzione e sorveglianza del servizio sono sollevati dalle medesime responsabilità; il Comune rimane inoltre estraneo a qualsiasi rapporto fra il gestore e i propri dipendenti, collaboratori, fornitori, nonché enti od istituti.

Il concedente rimane responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione del contratto di disponibilità, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nel presente contratto, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

Il concedente si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare l'utilizzatore in relazione a:

- ogni evento o circostanza che possa dar luogo a periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera, con indicazione della relativa causa, tra cui indisponibilità per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'utilizzatore, e delle misure che si intendono adottare per limitare ulteriori danni e ritardi;

- l'instaurazione dei procedimenti giudiziali o arbitrali da parte o nei confronti del concedente ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità del concedente di adempiere le obbligazioni di cui al presente contratto;

- ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla gestione del contratto di disponibilità in essere, ovvero sulla capacità del concedente di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente convenzione.

Le comunicazioni di cui ai punti precedenti devono essere effettuate all'utilizzatore presso la sede municipale.

Infine il concedente si impegna ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva, previdenziale e fiscale.

Con la sottoscrizione del presente contratto il concedente è consapevole che l'utilizzatore riterrà l'opera parzialmente o totalmente indisponibile:

- nei periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera per manutenzione della stessa.
- per vizi compromettenti la funzionalità dell'opera o per qualsiasi altro motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'utilizzatore.

Durante la fase di esercizio dell'opera l'utilizzatore procederà alla nomina di un referente tecnico, responsabile del contratto, il cui compito sarà quello di monitorare il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali del concedente durante la messa a disposizione dell'opera.

In particolare il responsabile del contratto dovrà occuparsi:

- di verificare periodicamente lo stato di fruibilità dell'opera;
- rilevare eventuali guasti e vizi sopravvenuti e comunicarli al concedente richiedendone l'intervento;
- segnalare situazioni di grave rischio e pericolo per gli utenti dell'opera e dichiarare lo stato di indisponibilità parziale o totale dell'opera.

Per l'esercizio delle sue funzioni il responsabile del contratto si relazionerà solo ed esclusivamente con un tecnico appositamente ed espressamente nominato dal concedente nel verbale di messa a disposizione dell'opera.

### **Canone di disponibilità.**

L'utilizzatore si impegna a:

- pagare con puntualità al concedente il canone di disponibilità nella misura individuata in sede di offerta e più avanti indicata.
- Il comune, ad ulteriore garanzia del concedente e nel rispetto delle norme di contabilità degli enti locali, provvederà ad adottare, all'inizio di ogni anno finanziario, idonei atti di impegno di spesa ai sensi dell'art. 183 del D. Lgs. n. 267/2000, con i quali, a seguito dell'espletamento della procedura, sarà determinato il soggetto creditore e costituito il vincolo sulle previsioni di bilancio.

L'utilizzatore è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, per l'intera durata del contratto.

Il concedente è retribuito con il seguente corrispettivo, secondo le previsioni del contratto e così specificate:

-Il canone di disponibilità è fissato in €/anno ..... oltre IVA per anni (20). I pagamenti del canone di disponibilità saranno effettuati con cadenza semestrale entro l'ultimo giorno del mese, prendendo a riferimento, come data iniziale per i pagamenti, il mese successivo a quello entro il quale il bene oggetto dell'appalto è stato messo a disposizione dell'utilizzatore.

I pagamenti avverranno nel rispetto della normativa di cui alla L. n. 136/2010 e ss.mm. (norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari).

- i pagamenti saranno effettuati entro 60 (sessanta giorni) dalla data di ricevimento delle fatture al protocollo comunale. Per eventuali ritardi nei pagamenti si concorda tra le parti, ai sensi degli artt. 5 e 7 del D.Lgs. n. 231/2002, nel testo modificato dal D.Lgs 9.11.2012 n. 192, il riconoscimento di un interesse determinato nella misura del 3% su base annua e fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 dello stesso decreto.

- I pagamenti saranno effettuati sul c/c dedicato indicato dall'esecutore nel rispetto della legge n. 136/2010.

- laddove l'utilizzatore nel corso del rapporto contrattuale in oggetto risultasse beneficiario di contributi, finanziamenti etc., destinabili all'opera, potrà destinare gli stessi: a diminuzione dell'entità dei canoni ovvero all'eventuale riconoscimento di contributo in corso d'opera di cui all'art. 160 ter comma 1) lettera b) del D.Lgs. 163/2006 con conseguente rideterminazione dei canoni annui.

Ai fini del computo del canone di disponibilità si tiene conto dei costi di realizzazione dell'opera, della progettazione definitiva ed esecutiva, degli oneri finanziari, delle spese di manutenzione dell'immobile e delle spese amministrative e tecniche esemplificativamente indicate nelle linee guida della AVCP del 22.5.2013. In proposito, il canone è costituito da due componenti, quella di disponibilità e quella di finanziamento. La componente di disponibilità direttamente collegata alla fruibilità dell'opera è determinata in euro 3.000,00 annui mentre la componente di finanziamento, che assolve alla diversa funzione dell'eventuale acquisto del bene, è determinata per la differenza del canone complessivo. La eventuale riduzione del canone troverà applicazione alla sola componente di disponibilità.

Il canone di disponibilità rimarrà fisso ed invariabile per l'intera durata del contratto, fatto salvo il solo adeguamento in base all'indice Istat FOI – Indici Nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei consumi di tabacchi. per la parte relativa ai costi di manutenzione, che si considerano influenzati dalla dinamica dell'inflazione e vengono quantificati nell'importo iniziale di euro 3.000,00 annui.

L'utilizzatore dichiara sin da ora il proprio consenso alla cessione dei crediti derivanti dal presente contratto da parte del concedente, a istituti di credito autorizzati all'esercizio del credito ai sensi del D.Lgs. 385/93 e smi.

Dalla data di inizio di messa a disposizione del bene, da parte del concedente all'utilizzatore è dovuta una polizza assicurativa, di importo pari al valore dell'opera, stipulata, a spese e carico del concedente, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati all'utilizzatore da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua messa a disposizione.

### **Riduzione e annullamento del canone di disponibilità. Penali**

Il canone di disponibilità è versato dall'utilizzatore solamente in corrispondenza alla effettiva disponibilità dell'opera.

L'incidenza delle riduzioni, dell'annullamento del canone di disponibilità di cui al comma 3 primo periodo dell'art. 160-ter del D.Lgs. n. 163/2006 e delle penali, è stabilita come di seguito e riportata nel bando di gara.

#### **1. - Riduzioni del canone.**

La riduzione del canone, risponde a precise esigenze di tutela delle parti interessate e degli utenti del servizio che viene erogato mediante l'opera realizzata. Ai fini della riduzione del canone si tiene conto dei rischi che possono essere controllati direttamente dal concedente, da associare quindi alla riduzione, da quelli che invece sfuggono alla sua sfera di controllo. Le riduzioni non operano in caso di cause di forza maggiore, indipendenti dal comportamento delle parti contraenti e, particolarmente, che non rientrano nel pieno controllo del concedente ma sono originate da soggetti terzi (es: erogazione di acqua, energia, gas fornite da gestori o concessionari dei suddetti servizi). La riduzione del canone troverà applicazione alla sola componente di disponibilità.

La riduzione del canone troverà pertanto applicazione portando in diminuzione  $1/365^{\wedge}$  del canone annuo dovuto relativo alla componente di disponibilità, per ogni giorno in cui il bene concesso non è risultato utilizzabile o per attività di manutenzione programmata dal concedente o per qualsiasi motivo conseguente e connesso a rischi che possono essere controllati direttamente dal concedente.

## **2. - Penali**

Le penali troveranno applicazione in relazione al mancato rispetto di quanto previsto dal piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010, sulla base del quale dovrà essere previsto un dettagliato programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per assicurare il funzionamento ottimale dell'immobile per tutta la durata contrattuale. Le penali sono previste ed applicate in funzione "deterrente" dei possibili inadempimenti del concedente rispetto agli obblighi contrattuali assunti in sede contrattuale.

A - In caso di mancato rispetto dell'obbligazione di intervento per guasti, previsto dal programma delle manutenzioni, che non consentano l'agibilità e l'utilizzabilità dell'edificio, verranno applicate le seguenti penali:

- € 50,00 per ogni ora di ritardo nell'intervento
- Max € 500,00 per ogni giorno di ritardo nell'implementazione del piano di ripristino;

B - In caso di mancato rispetto dell'obbligazione di intervento per guasti che comunque non compromettono l'agibilità e l'utilizzabilità dell'edificio verranno applicate le seguenti penali:

- € 20,00 per ogni ora di ritardo nell'intervento
- Max € 250,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'intervento

C - Ritardi nella esecuzione degli interventi previsti dal programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per assicurare il funzionamento ottimale dell'immobile per tutta la durata contrattuale:

\_ € 100,00 oltre ad € 20,00 per ogni giornata di ritardo rispetto alla data prevista di inizio dell'operazioni di manutenzione ordinaria

\_ € 300 oltre ad € 40,00 per ogni giornata di ritardo rispetto alla data prevista di inizio delle operazioni di manutenzione straordinaria

\_ € 500,00 in caso di mancato utilizzo dell'immobile in occasione di eventi già programmati, per i quali è stata fornita comunicazione al concedente almeno 30 giorni prima dell'evento e che si sono resi impossibili da realizzare a causa di attività di manutenzione ordinaria o straordinaria programmate dal concedente.

### **Cauzione a garanzia delle penali**

Dalla data di inizio della messa a disposizione dell'opera da parte dell'affidatario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera, da prestarsi nella misura del dieci per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113 del D.Lgs 163/2006. Durante la messa a disposizione dell'opera si procederà all'escussione della polizza in proporzione all'entità dell'inadempienza; Il Concedente dovrà reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà fissato, qualora l'Utilizzatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto od in parte di essa.

La mancata presentazione della cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale. Fino a quando non è prestata tale cauzione, l'utilizzatore è esonerato dal pagamento del canone di disponibilità. Qualora il concedente non provveda a prestare la cauzione a garanzia prevista dall'art. 160-ter comma 3 del D. Lgs. n. 163/2006, previa sollecitazione a provvedere entro 30 giorni con raccomandata A.R. o posta certificata, persistendo l'omissione, il contratto si intenderà

automaticamente risolto. Saranno a carico del concedente tutti i costi per gli adempimenti giuridici e fiscali necessari per la cancellazione di ogni diritto sui beni oggetto del contratto.

Le penali saranno recuperate a valere sulla cauzione prestata a garanzia delle penali stesse, relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera di cui al comma 3 dell'art. 160-ter. In tal caso il concedente dovrà provvedere alla ricostituzione della cauzione nella misura di legge.

#### **Risoluzione del contratto a seguito della riduzione del canone di disponibilità'.**

E' prevista la risoluzione del contratto qualora la riduzione del canone raggiunga la percentuale del 25% del canone di disponibilità. Ai fini della risoluzione del contratto, l'importo di riferimento sul quale calcolare la riduzione è quello comprensivo di entrambe le componenti di disponibilità e di finanziamento. La riduzione del canone infatti, ai fini della risoluzione del contratto, deve intendersi strettamente connessa al mancato rispetto del capitolato prestazionale ed alla conseguente sussistenza di difetti e carenze strutturali e realizzative, verificatesi o accertate sia in sede di collaudo ma anche successivamente ad esso, tali da non fornire più le adeguate garanzie all'utilizzatore di piena fruibilità dell'opera realizzata. La riduzione del canone potrà verificarsi anche in presenza di interventi significativi di manutenzione straordinaria richiesti dall'utilizzatore per la piena fruibilità dell'opera ed al quale il concedente non abbia provveduto. Ai fini della determinazione delle riduzioni si procederà in contraddittorio tra le parti tramite propri rappresentanti individuati da ciascuna di esse. Ove non venga trovato accordo, l'utilizzatore ed il concedente individueranno di comune accordo un terzo soggetto al quale affidare apposita perizia tecnica, con oneri ripartiti in pari quota tra le parti indipendentemente dall'esito della perizia.

La risoluzione del contratto troverà attuazione a mezzo di comunicazione scritta tramite raccomandata A.R. o PEC.

#### **Estinzione anticipata prima della messa a disposizione dell'opera**

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte dell'utilizzatore e non attribuibile a responsabilità del concedente, dal presente contratto di disponibilità, prima che sia avvenuta la messa a disposizione dell'opera, l'utilizzatore dovrà provvedere a rimborsare al concedente tutte le somme che la stessa avrà anticipato a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte del concedente e non attribuibile a responsabilità dell'utilizzatore dal presente contratto di disponibilità, prima che sia avvenuta la messa a disposizione dell'opera, il concedente dovrà:

- restituire all'utilizzatore i beni ottenuti in diritto di proprietà superficiaria facendosi carico di tutti gli oneri necessari per gli adempimenti giuridici e fiscali necessari per la cancellazione di ogni diritto sui suddetti beni,
- provvedere ad indennizzare l'utilizzatore di tutti gli oneri finanziari derivanti dalla risoluzione contrattuale.

#### **Estinzione anticipata dopo la messa a disposizione dell'opera**

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte dell'utilizzatore dal presente contratto di disponibilità e comunque non derivanti da colpa o responsabilità del concedente, dopo la messa a disposizione dell'opera, quindi dopo il verbale di messa a disposizione dell'opera, il concedente avrà diritto al pagamento dei canoni residui scaduti e non saldati.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte concedente dal presente contratto di disponibilità e comunque non derivanti da colpa o responsabilità dell'utilizzatore, dopo la messa a disposizione dell'opera, quindi dopo il verbale di messa a disposizione dell'opera, l'utilizzatore rientra nella piena proprietà di tutti i beni concessi in diritto di proprietà superficiaria, che si estingue per confusione, senza che il concedente abbia nulla a pretendere a titolo di risarcimento. Saranno a

carico del concedente tutti i costi per gli adempimenti giuridici e fiscali necessari per la cancellazione di ogni diritto sui suddetti beni.

### **Revisione canone annuale e riscatto finale.**

Durante il periodo di validità del contratto di disponibilità l'utilizzatore, qualora disponga di risorse finanziarie nell'ambito della spesa corrente, potrà rideterminare in ogni momento il canone annuale contrattualmente pattuito, riducendo proporzionalmente i canoni delle annualità successive.

Entro 3 mesi dallo scadere del contratto, l'ente dovrà comunicare al soggetto proprietario dell'immobile la propria volontà o meno del riscatto del bene. Nel caso di volontà di riscatto, dovrà stipularsi l'atto per il trasferimento della proprietà degli immobili, entro 60 (sessanta) giorni dal pagamento dell'ultimo canone dovuto. Il costo del riscatto sarà determinato ai sensi dell'art. 160-ter del D.Lgs. n. 163/2006 e sulla base di apposita perizia di stima redatta dall'ufficio tecnico o da tecnico incaricato, in base ad apposito accordo tra le parti, in relazione, da un lato, ai canoni già versati e all'eventuale contributo in corso d'opera erogato e, dall'altro, al valore di mercato residuo dell'opera. Previo accordo tra parti, sarà cura dell'Ente comunicare al soggetto privato il nome dell'ufficiale rogante per la stipula dell'atto di trasferimento.

In caso di mancato esercizio del diritto di riscatto, al Comune è riconosciuta l'opzione di prosecuzione di utilizzo dell'immobile per un ulteriore periodo fino alla scadenza del diritto di proprietà superficiaria, sulla base di un canone di locazione da concordare tra le parti e che tenga conto dei valori di mercato vigenti a quella data. L'opzione è esercitata attraverso comunicazione da effettuare entro 60 giorni prima della scadenza del contratto.

Le spese dell'atto di trasferimento sono interamente a carico dell'utilizzatore, così come ogni onere fiscale, ivi inclusa l'imposta di registro ed ogni altra imposta o tassa applicata.

### **Tracciabilità dei flussi finanziari.**

Ai sensi della Legge n. 136 del 13 agosto 2010, il concedente assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto. Il mancato utilizzo del bonifico bancario ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente appalto, costituisce ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della succitata legge, causa di risoluzione di diritto del presente contratto. La parte interessata dovrà dichiarare che intende avvalersi della clausola risolutiva mediante una comunicazione scritta da inviare all'altra parte con un mezzo che ne assicuri la prova e la data di ricevimento. Gli estremi del conto corrente dedicato utilizzato per ricevere i pagamenti e gli estremi dei soggetti che possono operare su tale conto sono indicati nella comunicazione acquisita agli atti dall'Utilizzatore quale parte integrante anche se non materialmente allegata al presente contratto.

Ai fini fiscali, per il trasferimento della proprietà superficiaria dell'immobile oggetto del presente contratto, ed in base ai valori patrimoniali desunti dall'inventario del Comune, il valore del bene è determinato in euro 66.278,00 (sessantaseimiladuecentosettantotto/00).

Sempre ai fini fiscali il presente contratto è soggetto a registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 131 del 26.4.1986 e s.m.i. trattandosi di prestazioni soggette ad IVA.

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine al presente contratto o comunque derivante dal Contratto dovrà essere devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Novara.

Le spese derivanti dal presente contratto sono a carico del Concedente.

Ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 15.11.2012 n. 218 che ha apportato modifiche al D. Lgs. 6.9.2011 n. 159, è stata acquisita in data .....n. ....la comunicazione antimafia di cui agli artt. 84 e seguenti del suddetto D.Lgs n. 159/2011.

Le parti eleggono domicilio come segue:

il concedente.....

L'utilizzatore .....

E di quanto precede.....

