

## **COMUNE DI BEVAGNA**

Provincia di Perugia

**Convenzione per la realizzazione dei lavori di manutenzione ed ampliamento e per la successiva gestione della Residenza Protetta “Fabio Alberti” destinata ad ospitare anziani non autosufficienti sita in Bevagna (PG), Corso De Gasperi, tramite l’istituto del *project financing***

COMUNE DI BEVAGNA

N. di rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**REPUBBLICA ITALIANA**

**OGGETTO:** CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ED AMPLIAMENTO PER LA SUCCESSIVA GESTIONE DELLA RESIDENZA “FABIO ALBERTI” DESTINATA AD OPSITARE ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI SITA IN BEVAGNA (PG), CORSO DE GASPERI, TRAMITE L’ISTITUTO DEL *PROJECT FINANCING*.

L’anno [●], il giorno [●] del mese di [●], presso la Sede del Comune sita in [●], avanti a me, Segretario Comunale del Comune di Bevagna autorizzato a rogare, nell’interesse del Comune, ai sensi dell’art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267/2000 (il “*TUEL*”), tutti i contratti nei quali il Comune è parte, sono comparsi i signori:

- [●], nato a [●] il [●], che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse del Comune di Bevagna (di seguito nel presente atto denominato il “*Comune*”), codice fiscale [●] e partita IVA [●], che rappresenta nella sua qualità di [●];
- Candia Silvestri, nata a [●] il [●], che interviene in questo atto in qualità di Presidente di Dinamica Cooperativa Sociale, con sede legale in Foligno, Via G. Polanga, codice fiscale e partita IVA 02077510549 (di seguito nel presente atto denominata il “*Concessionario*” o la “*Società*”);

comparenti della cui identità personale io Segretario Comunale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sopra nominate (le “*Parti*”), rinunciano all’assistenza di testimoni con il mio consenso.

**PREMESSO CHE:**

- a. Il legislatore nazionale con la legge quadro n. 328 del 08.11.2000 ha definito i principi per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali;
- b. Con la successiva L.R. n. 26 del 28.12.2009 la Regione Umbria ha disciplinato l’esercizio della funzione sociale, la programmazione, l’organizzazione e la gestione delle attività e dei servizi sociali nella Regione in zone territoriali adeguate nonché la loro integrazione con le politiche ed il sistema dei servizi sanitari e dei servizi educativi, dell’ambiente, dell’avviamento al lavoro e del reinserimento nelle attività lavorative, dei servizi del tempo libero, dei trasporti e delle comunicazioni e, in genere, tutte le politiche ed i settori di intervento rilevanti per le politiche sociali;
- c. Con il regolamento regionale n. 2 del 25.02.2000 la Regione Umbria ha approvato la disciplina relativa all’ autorizzazione alla realizzazione e all’esercizio di strutture sanitarie e socio sanitarie;
- d. La Regione Umbria successivamente ha riordinato ed omogeneizzato la materia attraverso l’approvazione del Testo Unico in materia di Sanità e di Servizi Sociali legge regionale n. 11/2015, così come successivamente modificata dalla legge regionale n. 9/ 2018;
- e. In particolare l’art. 117 della L.R. 11/2015 ha disciplinato le autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all’esercizio di attività sanitarie e socio sanitarie di cui all’art. 8ter del D.Lgs. 502/1992;

- f. Successivamente, per mezzo del regolamento regionale n. 6 del 2 agosto 2017, è stata data attuazione al Testo Unico in materia di sanità e servizi sociali con l'introduzione di nuove e specifiche disposizioni in materia di autorizzazione all'esercizio delle attività sanitarie e socio sanitarie.

**CONSIDERATO CHE:**

- a) in data [●] la [●] con sede in [●], Via [●], ha depositato una proposta (la "**Proposta**") avente ad oggetto uno studio di fattibilità riguardante la riqualificazione, ampliamento della fruibilità degli spazi e manutenzione per la successiva gestione della Residenza Protetta "Fabio Alberti" destinata ad ospitare anziani non autosufficienti sita in Bevagna (PG), Corso De Gasperi, tramite l'istituto del *project financing*;
- b) la Proposta, finalizzata all'ampliamento dei posti letto disponibili per la gestione di anziani non autosufficienti, risulta costituita, conformemente a quanto previsto dall'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 (il "**Codice dei Contratti Pubblici**") da:
- una bozza di convenzione;
  - un piano economico-finanziario ("**PEF**") asseverato, comprensivo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta stessa;
  - una relazione di fattibilità tecnica con la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
  - l'impegno a costituire un'ATI in caso di aggiudicazione;
  - l'autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di idoneità morale ex art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e tecnico-funzionali per la realizzazione degli interventi proposti e per la gestione dei servizi conseguenti;

- la cauzione provvisoria ai sensi dell'art. 93 del Codice dei Contratti Pubblici;
  - l'impegno a prestare una cauzione nella misura del 2,5 per cento del valore dell'investimento, nel caso di indizione della gara prevista dall'art. 183, c. 15, del Codice dei Contratti Pubblici;
- c) con atto deliberativo n. [●] adottato in data [●], la Giunta Municipale ha dichiarato fattibile e d'interesse pubblico per il Comune il progetto di fattibilità presentato dalla Società, attribuendo a quest'ultima la qualifica di promotore, ai sensi dell'art. 183 del Codice dei Contratti Pubblici;
- d) con atto deliberativo n. [●] adottato in data [●], il Consiglio Comunale ha inserito il progetto di fattibilità nel Programma Annuale dell'attività contrattuale per l'acquisizione di beni e servizi ex art. 271 del d.P.R. n. 207/2010;
- e) con atto deliberativo n. [●] adottato in data [●], la Giunta comunale ha approvato il progetto di fattibilità presentato dal proponente;
- f) con determina n. [●] adottata in data [●], il Responsabile del Servizio [●] ha indetto, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici, una gara (la "**Gara**"), per l'affidamento della concessione individuata in oggetto (la "**Concessione**"), da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 dello stesso Codice, dando atto del riconoscimento alla Società di un diritto di prelazione nella sua qualità di proponente dell'intervento;
- g) in data [●], sono stati pubblicati il bando di gara (il "**Bando**"), unitamente alla documentazione allo stesso allegata, per un importo presunto di € [●], ponendo a base di gara la Proposta presentata dalla Società;

- h) a seguito di tale Gara è risultata aggiudicatario la Società [●];
- i) per quanto sopra in data [●], con determina n. [●], adottata in data [●] è stata affidata alla Società [●] la Concessione;

**Tutto ciò premesso e considerato**

tra il Comune e il Concessionario si conviene quanto segue:

**ART. 1 – PREMESSE**

**1.1.** Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**ART. 2 – OGGETTO**

**2.1.** Il Comune affida al Concessionario, che accetta, la Concessione per la progettazione e realizzazione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Protetta “Fabio Alberti” di Bevagna e successiva gestione della stessa, ivi compresa l’effettuazione di tutte le opere di manutenzione che dovessero rendersi necessarie nel periodo di affidamento, fino a concorrenza dell’importo massimo di Euro 130.095,00.

**2.2.** La Concessione comprende, in primo luogo, la realizzazione degli interventi di miglioramento descritti nella Proposta e nell’Offerta tecnica presentata in Gara dal Concessionario.

**2.3.** Tali interventi (gli “*Interventi*”) consistono in:

Piano terra:

1) In fondo al corridoio, lato sinistro dell’ingresso principale, allo stato attuale è presente una cucina per la preparazione pasti con relativi locali di servizio quali dispensa, lavaggio stoviglie nonché disimpegno. Nel progetto è prevista la

demolizione dei tramezzi, dei rivestimenti della cucina, della rimozione di tutti gli elettrodomestici e dell'impiantistica elettrica. Verrà realizzato così un unico locale avente destinazione d'uso di sala riabilitazione dotata di impianto TV e di climatizzazione.

2) Al centro del corridoio, lato destro dell'ingresso principale, allo stato attuale è presente una camera con bagno disabili ed un ambulatorio con annesso un servizio igienico. Nel progetto è prevista la demolizione degli attuali servizi igienici e la trasformazione dell'ambulatorio in camera. Verranno realizzati due nuovi servizi igienici utilizzabili ciascuno delle rispettive camere. Verrà inoltre modificata l'impiantistica elettrica e dotate le camere di idoneo impianto di climatizzazione; verrà infine realizzato impianto di climatizzazione a servizio dell'intero piano.

#### Piano primo:

Verrà modificata la destinazione d'uso del locale prospiciente la scala di ingresso al piano da sala operatorie ad infermeria. In fondo al corridoio, lato sinistro dell'ingresso al piano, allo stato attuale è presente un locale servizio ed un bagno per disabili con ingresso quest'ultimo direttamente dal corridoio. Nel progetto è prevista la demolizione del bagno disabili e la realizzazione di una nuova camera per gli ospiti della struttura. Verrà realizzata un'idonea apertura sulla parete attuale al fine di consentire la comunicazione della camera con il proprio servizio igienico. Verrà inoltre realizzato un bagno assistito direttamente fruibile dal corridoio; verrà inoltre realizzato impianto di climatizzazione a servizio dell'intero piano.

#### Piano sotto strada:

Al piano sotto strada verranno messi a disposizione ulteriori spazi da utilizzare, insieme con quelli già disponibili, come locali accessori, ma funzionali, della residenza protetta. Gli ulteriori ambienti avranno la seguente destinazione: locale ad

uso del personale con bagno; locale dispensa, ingresso, locale lavanderia-stireria. Nell'attuale lavanderia-stireria verrà spostata la cucina. Oltre alle modifiche di tipo edile, si rendono necessarie delle sistemazioni impiantistiche, sia elettriche che idrotermosanitarie. Inoltre la cucina sarà dotata di cappa di aspirazione per espulsione dei fumi di cottura. Al fine di migliorare la sicurezza antincendio dovuta alla presenza di un locale a rischio specifico (cucina), verranno utilizzati fornelli ad induzione che permetteranno di non utilizzare la fornitura del gas metano e la cucina verrà fornita di una cappa di aspirazione. L'impianto elettrico del piano sotto strada verrà completamente riqualificato secondo le norme vigenti al fine di far fronte alle mutate esigenze. I locali senza finestre verranno dotati di ventilazione meccanica, per garantire i necessari ricambi d'aria.

#### Piazzale esterno:

Le opere esterne interesseranno il piazzale antistante l'ingresso principale dell'edificio e consisteranno nella rimozione delle soglie e dei gradini attualmente presenti, con montaggio della nuova soglia in cemento. Realizzazione di un cancello elettrico in acciaio del tipo carrabile e pedonale con sistema di apertura con telecomando o da remoto nonché di ringhiera atta a delimitare l'intera superficie. Sarà inoltre prevista pulsantiera di chiamata con videocitofono a colori e pittura di finitura delle parti metalliche nonché la tinteggiatura del muretto esterno.

#### Impianto di climatizzazione:

Si prevede la realizzazione di un impianto di riscaldamento e raffrescamento con un sistema ad espansione diretta a portata variabile con funzionamento in pompa di calore.

Le unità interne saranno tutte a parete, con un comando ambiente per ogni locale (telecomando). Nel sistema, se desiderato, può essere inserito un sistema di

supervisione con la possibilità di controllare e impostare le temperature massime e minime per ogni ambiente. La distribuzione delle tubazioni dalle unità esterne a quelle interne verrà eseguita nei corridoi principali ed opportunamente schermate con del cartongesso.

Il funzionamento sarà controllato da microprocessore e consentirà il collegamento di unità interne di grandezza e quantità variabile mediante cavo di bus del tipo bipolare non polarizzato, completo di autodiagnostica a visualizzazione digitale e una pluralità di funzioni.

Tutte le apparecchiature, i materiali, i liquidi di raffreddamento saranno scelti tra le migliori offerte disponibili sul mercato e selezionati in base alla migliore economicità di servizio e minimo impatto ambientale, anche per garantire le condizioni di salubrità della struttura.

Valore complessivo delle opere di miglioramento:

Piano terra – Opere edili ed elettriche	€ 22.884,25
Piano Primo – Opere edili ed elettriche	€ 6.898,48
Piano sotto strada – Opere edili ed elettriche	€ 25.061,70
Impianti meccanici	Opere idrico-sanitarie: € 29.240,10
Impianti meccanici	Opere climatizzazione: € 69.725,90
Lavori Esterni	€. 7.029,62
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€. 160.840,05</b>
Spese tecniche per progetto preliminare, definitivo, esecutivo, direzione lavori, contabilità, assistenza al collaudo	€ 18.000,00
<b>Totale generale</b>	<b>€ 178.840,05 (oltre IVA di legge).</b>

**2.4.** Al Concessionario è riconosciuto un diritto di esclusiva nella gestione dei beni realizzati nell'ambito degli Interventi o comunque interessati dagli Interventi stessi, compresi quelli di proprietà comunale.

**2.5.** Oggetto della presente Convenzione risulta, altresì, l'affidamento in esclusiva al Concessionario del Servizio di gestione della residenza protetta per anziani non autosufficienti, per complessivi n. 20 posti letto (oltre ad ulteriori n. 2 posti letto non in regime convenzionato), al cui esercizio gli Interventi oggetto della Proposta risultano non solo funzionali, nell'ottica dell'integrazione intermodale e della migliore organizzazione dei servizi, ma anche finanziariamente connessi, in quanto i proventi della loro gestione contribuiscono complessivamente al raggiungimento e mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'intera Proposta, ferma l'assunzione a carico esclusivo del concessionario del rischio operativo della gestione delle attività redditizie per l'esterno.

### **ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO E DECORRENZA**

**3.1.** Considerata l'entità dell'investimento realizzato dal Concessionario e ai fini dell'ammortamento dello stesso, la durata della presente Convenzione è fissata in anni 20 (venti), decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

**3.2.** La Convenzione cesserà di avere efficacia alla scadenza del termine stabilito al precedente comma 1, senza necessità di preventiva disdetta da parte del Comune. Essa non è comunque rinnovabile.

**3.3.** Il Concessionario è in ogni caso impegnato a garantire, dopo la scadenza della Convenzione e del Contratto di Servizio di cui al successivo art. 7, la continuità del Servizio di residenza protetta per anziani non autosufficienti, limitatamente

all'ordinaria amministrazione e fino a nuovo affidamento degli stessi da parte del Comune, nel rispetto della normativa (vigente) sui servizi pubblici.

**3.4.** Alla scadenza della presente Convenzione i beni oggetto degli Interventi di proprietà comunale rientreranno nella disponibilità del Comune, senza che la Società possa pretendere alcun rimborso o indennizzo di sorta, salvo quanto previsto al successivo art. 16.

#### **ART. 4 – RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

**4.1.** Il Comune, svolgerà, tramite il Responsabile Unico del Procedimento (il “**RUP**”), la funzione di vigilanza sulla realizzazione degli Interventi e sulla gestione dei servizi agli stessi connessi, verificando il rispetto delle prescrizioni contrattuali.

**4.2.** Il RUP avrà facoltà di visitare il cantiere, assistere ai lavori ed esercitare tutte le attività ed i controlli consentiti dalla legge in modo da evitare attese o sospensioni nei lavori, nonché al fine di garantire il regolare esercizio dei servizi oggetto di affidamento nell'ambito della presente Convenzione.

**4.3.** Il Concessionario consentirà l'effettuazione di tutti gli accertamenti, sopralluoghi e verifiche ispettive che il Comune riterrà opportuno o necessario compiere in ordine a documenti, progetti, opere ed impianti, purché attinenti ai servizi oggetto di affidamento.

#### **ART. 5 – SUBAPPALTO**

**5.1.** Ai sensi dell'art. 174 del Codice dei Contratti Pubblici è ammesso il subappalto nei termini ed alle condizioni indicate dal Concessionario in sede di Gara.

## **ART. 6 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**6.1.** Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario sotto l'osservanza e alle condizioni e modalità indicate, oltre che nella presente Convenzione:

- nella Proposta;
- nel Bando e nel Disciplinare di gara;
- nell'Offerta presentata dalla Società in sede di Gara;
- nel Progetto definitivo ed esecutivo che sarà presentato dal Concessionario nel termine indicato in sede di Gara;

che qui non vengono allegati, ma integralmente richiamati e che le Parti dichiarano di ben conoscere e di averli sottoscritti in ogni loro pagina.

**6.2.** Ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Codice dei Contratti Pubblici il Concessionario si obbliga nell'esecuzione dei lavori che formano oggetto degli Interventi ad applicare o far applicare integralmente tutte le norme idonee a garantire la tutela, la protezione, l'assicurazione, l'assistenza e la sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove vengono prestati i servizi oggetto di affidamento.

**6.3.** Il Concessionario è responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito dell'eventuale subappalto.

**6.4.** Gli Interventi oggetto della Proposta saranno dal Concessionario progettati ad ogni livello di definizione come da Codice dei Contratti Pubblici e realizzati nei tempi previsti secondo il Cronoprogramma allegato all'offerta di gara. Tutte le progettazioni di dettaglio esecutivo (di carattere architettonico, strutturale e impiantistico, geologico

e della sicurezza), a cura e spese del Concessionario, saranno redatte da professionisti di provata e documentata esperienza nel settore incaricati dal Concessionario stesso. Sarà, altresì, a cura e spese del Concessionario, la nomina del coordinatore della progettazione esecutiva, nonché il coordinatore per la progettazione ed esecuzione in materia di sicurezza ai sensi del D.Lgs. n. 81/08 e succ. mod. ed integrazioni; detto professionista coordinatore sarà unico responsabile nei confronti del Concessionario e del Comune concedente, ferme restando le responsabilità professionali dei singoli professionisti incaricati delle rispettive progettazioni.

**6.4.1.** Eccezion fatta per il corrispettivo di esercizio di cui al successivo art. 12, non è prevista per la realizzazione delle opere alcuna forma di finanziamento pubblico, in quanto la Proposta prevede che gli investimenti necessari siano a totale carico del proponente.

**6.4.2.** Il progetto definitivo ed esecutivo delle opere in concessione sarà redatto, a cura e spese del Concessionario, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni tecniche contenute nei precedenti livelli di progettazione, nonché nel rispetto di tutte le norme tecniche generali e specifiche prescritte dalle disposizioni di legge in vigore ed a quelle successivamente emanate fino al conseguimento delle approvazioni e delle autorizzazioni prescritte, nonché nel pieno rispetto delle condizioni e prescrizioni imposte dalle autorità interferenti in sede di approvazione del progetto. Il progetto esecutivo dovrà determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare ed il relativo costo e dovrà essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile per forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità a quanto indicato dal Codice dei Contratti Pubblici e dovrà comprendere obbligatoriamente il cronoprogramma dei

lavori ed il piano di manutenzione; esso dovrà essere redatto sulla base degli studi e delle indagini compiuti nelle fasi precedenti e degli eventuali ulteriori studi ed indagini, di verifica o di dettaglio delle ipotesi progettuali, che risultino necessari. Per l'approvazione del progetto esecutivo, il Concessionario dovrà depositare presso il Comune, tutti i relativi elaborati in originale unico informatico in formato .pdf firmato digitalmente e con layer consultabili, ed un numero di copie cartacee non inferiore a due per agevolare la consultazione in sede di conferenza di servizi. Il Concessionario dovrà anche presentare tutti gli elaborati del medesimo progetto esecutivo su supporto magnetico compatibile con AUTOCAD 14 o superiore (DWG).

**6.4.3.** Il Concessionario si impegna a consegnare al Comune i progetti definitivi ed esecutivi nei termini previsti nel cronoprogramma, decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione. Sia il progetto definitivo che quello esecutivo saranno approvati dal Comune. I termini di approvazione delle suddette progettazioni sono di quindici giorni dalla consegna dei progetti da parte del Concessionario, nel caso in cui siano già acquisiti dal Concessionario stesso, ed allegati ai progetti, tutti i pareri, i nulla-osta, le autorizzazioni comunque denominate degli Enti/Autorità competenti. L'elencazione degli Enti Autorità competenti sarà effettuata dal Comune entro cinque giorni naturali e consecutivi dalla stipula della presente Convenzione. Nel caso in cui il Concessionario rinunci ad ottenere in proprio i suddetti pareri, nulla-osta autorizzazioni, il Comune convocherà Conferenza di Servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i. nei tempi e nei modi nella stessa Legge disciplinati.

**6.4.4.** Ai fini del controllo dell'avanzamento dei lavori da parte del Comune in conformità del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo, il Concessionario trasmetterà al Comune la contabilizzazione delle opere con cadenza periodica

trimestrale e secondo le regole proprie di contabilità dei lavori pubblici a normativa vigente. La direzione e contabilizzazione dei lavori, nonché la successiva fase di collaudo, osserveranno le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici.

**6.5.** I beni e i servizi oggetto di Concessione saranno gestiti dal Concessionario in piena autonomia organizzativa ed a suo completo rischio d'impresa, comunque nel rispetto di quanto stabilito nel Codice dei Contratti Pubblici e nella presente Convenzione.

**6.6.** Il Concessionario è tenuto ad assicurare il finanziamento degli Interventi con mezzi propri e/o con risorse finanziarie reperite dal Concessionario stesso sul mercato dei capitali. La remunerazione del capitale investito dal Concessionario è desumibile dal PEF allegato alla Proposta.

#### **ART. 7 – MODALITA' DI GESTIONE DEL SERVIZIO**

**7.1.** Il Concessionario si impegna alla gestione della Residenza protetta per anziani non autosufficienti oggetto degli Interventi di cui al precedente art. 2 nell'osservanza di quanto previsto dalla Proposta e dall'Offerta presentata in Gara.

**7.2.** La struttura sarà operativa h 24 per tutto l'anno e le rette saranno quelle previste dalla DGR n° 184 del 16/02/2009.

#### **ART. 8 – PRESTAZIONI DI ASSISTENZA IN CAPO AL CONCESSIONARIO.**

**8.1.** Il Concessionario si obbliga a prestare assistenza medica agli ospiti della residenza protetta "Fabio Alberti" secondo indicato alla relazione di fattibilità tecnica e sulla gestione dei servizi presentata in sede di "Proposta".

**8.2.** L'assistenza medica sarà svolta sotto la diretta responsabilità del Direttore Sanitario il qual sarà è individuato dal Concessionario in base ai requisiti prescritti dalla L. 412/1991 ed opererà in collaborazione con gli organi competenti e con i Medici di Medicina Generale (MMG) che mantengono la titolarità dell'assistenza dei singoli pazienti, assicurando la continuità delle cure.

**8.3.** Il Concessionario si obbliga a prestare assistenza infermieristica agli ospiti della residenza protetta "Fabio Alberti" secondo quanto indicato alla relazione di fattibilità tecnica e sulla gestione dei servizi presentata in sede di "Proposta".

**8.4.** In particolare il Concessionario garantisce le prestazioni infermieristiche individuate dal D.M. 739 del 14.09.1994 che definisce il profilo professionale e le mansioni degli infermieri

**8.5.** Il Concessionario si obbliga, altresì, a prestare assistenza tutelare mediante impiego di personale in possesso della qualifica di Operatore Socio Sanitario O.S.S. secondo quanto indicato alla relazione di fattibilità tecnica e sulla gestione dei servizi presentata in sede di "Proposta".

## **ART. 9 – ALTRE PRESTAZIONI DI SERVIZI IN CAPO AL CONCESSIONARIO**

**9.1.** Il Concessionario si obbliga a prestare un servizio di animazione, secondo le modalità ed gli standards definiti dallo studio di fattibilità e di gestione del servizio allegato alla "Proposta", che comprende attività occupazionali, ricreative e culturali con valenze terapeutiche attraverso le quali si offre l'opportunità agli ospiti della Residenza Protetta di poter esprimere le capacità residue.

**9.2.** La società concessionaria si obbliga, inoltre, a garantire il servizio di ristorazione in ottemperanza a tutte le prescrizioni previste dalle normative vigenti in materia di sicurezza alimentare e in accordo con un dietetico specifico per la terza età.

**9.3.** Da ultimo la Concessionaria si impegna, in conformità a quanto previsto dallo studio di fattibilità e di gestione del servizio allegato alla “Proposta”, a garantire il servizio di lavanderia e guardaroba per gli indumenti degli ospiti, che comprende anche l’attività di stireria e di piccoli rammendi.

## **ART. 10 – OBBLIGHI DEL COMUNE E DEL CONCESSIONARIO**

**10.1.** Per la piena attuazione della presente Convenzione, il Comune si impegna e si obbliga:

- a consegnare al Concessionario i beni e le aree di sua proprietà ed oggetto degli Interventi;
- a rilasciare tutti i permessi e le autorizzazioni di sua competenza con la massima sollecitudine, al fine di consentire alla Società di eseguire i lavori oggetto degli Interventi nei tempi previsti;

**10.2.** Il Concessionario si impegna e si obbliga alla realizzazione degli Interventi e alla gestione dei servizi agli stessi connessi, provvedendo a mero titolo indicativo e non esaustivo:

- a realizzare gli Interventi previsti secondo le tempistiche riportate nel cronoprogramma, eseguendoli a perfetta regola d’arte; le opere saranno eseguite e gestite sotto l’assoluta ed esclusiva responsabilità della Società, la quale dovrà tenere manlevato ed indenne il Comune da qualsiasi domanda di risarcimento da parte di terzi, per eventuali danni procurati agli stessi

nell'esecuzione dei lavori o nella gestione dei servizi oggetto della presente Convenzione;

- ad attuare gli interventi di manutenzione sui beni realizzati nell'ambito degli Interventi, fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 130.095,00, e comunque, la manutenzione straordinaria dell'immobile per un periodo di 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione;
- a tenere sollevato e indenne il Comune da ogni e qualsiasi danno o responsabilità, civile o penale, che derivasse a terzi in dipendenza o conseguenza dell'esecuzione della presente Convenzione;
- a gestire le pratiche autorizzative inerenti alla realizzazione dei lavori e delle opere, presso gli Enti competenti;
- all'immediata riparazione di manufatti di proprietà del Comune e/o di terzi che dovessero risultare danneggiati durante l'esecuzione dei lavori previsti per la realizzazione degli Interventi;
- a garantire la continuità dei servizi di residenza protetta per anziani non autosufficienti al momento ospitati presso la struttura;
- a gestire il Servizio di residenza protetta per anziani non autosufficienti nel rispetto delle prescrizioni di settore.

**10.3.** Il Concessionario potrà utilizzare per i lavori di manutenzione dei beni oggetto degli Interventi proprie ditte appaltatrici di comprovata esperienza e capacità nel settore, rimanendo comunque unico responsabile nei confronti del Comune.

## **ART. 11 – CANONE CONCESSORIO**

**11.1.** Il Concessionario si obbliga a versare al Comune, a titolo di canone concessorio (*sub specie* di canone di affitto per l'utilizzo dell'immobile), un importo annuale pari

ad Euro 43.000,00 iva esclusa. Tale importo sarà soggetto a rivalutazione annuale Istat pari all'1% annuo, a decorrere dal primo anno, come da prospetto costituente il piano economico finanziario allegato alla proposta.

A partire dall'undicesimo anno è previsto un incremento *una tantum* di Euro 3.000,00 iva esclusa, come da prospetto costituente il piano economico finanziario allegato alla proposta, ferma restando la rivalutazione Istat sopra indicata.

**11.2.** Nessun corrispettivo sarà dovuto dal Comune al Concessionario per tutto il periodo di affidamento, in relazione alle prestazioni e agli investimenti posti contrattualmente a carico dello stesso per effetto della Concessione, spettando al medesimo Concessionario unicamente il diritto di gestire le opere e i beni oggetto degli Interventi, con conseguente riscossione integrale della retta, così come integrata dal servizio sanitario regionale.

## **ART. 12 EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO – RISCHIO OPERATIVO**

**12.1.** Il concessionario, ai sensi dell'art. 165, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici, ha prodotto la documentazione inerente al finanziamento delle opere oggetto degli Interventi. La presente Convenzione sarà risolta di diritto ove il contratto di finanziamento non sia perfezionato entro dodici mesi dalla sottoscrizione della stessa. Resta salva la facoltà del Concessionario di trovare le risorse finanziarie necessarie attraverso le forme di finanziamento previste dalla normativa vigente, purché sottoscritte entro lo stesso termine, come quella di ricorrere all'autofinanziamento con l'utilizzo del proprio quadro fidi.

**12.2.** Il Concessionario è tenuto ad assicurare il finanziamento dell'investimento con mezzi propri e/o con risorse finanziarie reperite dal Concessionario stesso sul mercato dei capitali, come da documentazione di cui al precedente comma 12.1.

**12.3.** La Concessione comporta il trasferimento a carico esclusivo del Concessionario del rischio operativo, così come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera “zz”, del Codice dei Contratti Pubblici, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del PEF, come a sua volta definito al comma 1, lettera “fff”, dello stesso articolo 3 del Codice. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del Concessionario.

**12.4.** Il verificarsi nel corso della gestione di fatti non riconducibili al Concessionario che incidono sull'equilibrio del PEF può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire in ogni caso la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto. In mancanza di accordo sul riequilibrio del PEF, le parti possono recedere dal contratto. In questo caso al concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'articolo 176, comma 4, lettere a) e b), del Codice dei Contratti Pubblici, ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, vale a dire il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui gli Interventi non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario oltre alle penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in

conseguenza della risoluzione, quantificati in via forfettaria nella misura del 10% del valore complessivo delle opere da realizzare.

### **ART. 13 - PENALI**

**13.1.** In caso di ritardo nell'esecuzione dei lavori oggetto degli Interventi rispetto al cronoprogramma allegato al Progetto presentato in fase di Gara il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune una penale pari a € 100,00 (Euro cento/00) per ogni giorno di ritardo.

**13.2.** Il Concessionario non sarà responsabile per le sospensioni e/o ritardi, parziali e/o totali, delle attività oggetto della presente Convenzione, né potrà essere in alcun modo considerato inadempiente rispetto ad alcuno degli obblighi di cui alla presente Convenzione nel caso in cui le proprie prestazioni siano divenute impossibili per fatto dovuto a caso fortuito e/o forza maggiore.

**13.3.** In particolare, in via puramente esemplificativa e assolutamente non esaustiva, le parti si danno reciprocamente atto ed espressamente convengono che saranno ritenute cause di forza maggiore i seguenti eventi:

1. cataclismi naturali come alluvioni, tempeste, tornadi, terremoti, inondazioni, distruzioni causate da fulmini, esplosioni, incendi;
2. boicottaggi e scioperi generali;
3. provvedimenti di natura amministrativa ovvero giudiziaria o di altra autorità, non cagionati da colpa o dolo del Concessionario, che possano impedire, anche parzialmente, il regolare svolgimento dell'esecuzione delle opere e della gestione dei servizi oggetto di affidamento.

**13.4.** Il Concessionario, colpito da eventi di forza maggiore dovrà darne comunicazione al Comune, impegnandosi fin d'ora a fare tutto quanto possibile per continuare ad adempiere alle proprie obbligazioni, concordando con il Comune le migliori azioni da intraprendere per superare e/o mitigare gli effetti dell'evento impeditivo.

#### **ART. 14 - RICONSEGNA AL COMUNE DEI BENI DI PROPRIETA' COMUNALE**

**14.1.** Al termine della concessione il Concessionario dovrà riconsegnare al Comune i beni di proprietà di quest'ultimo oggetto degli Interventi, in perfetto stato di manutenzione.

**14.2.** Alla Società non verrà riconosciuto alcun rimborso o indennizzo per gli Interventi realizzati su tali beni.

**14.3.** Qualora allo scadere della Concessione il Concessionario dimostri l'esistenza di Interventi non ancora ammortizzati, il Comune provvederà, in contraddittorio con la Società, alla quantificazione del valore residuo dei beni realizzati e non ancora ammortizzati. Tale valore costituirà oggetto di un indennizzo che dovrà essere corrisposto al Concessionario dal gestore nuovo entrante dei servizi oggetto della presente Convenzione, al quale il Comune trasferirà i beni realizzati dal gestore uscente. Il bando di gara che il Comune pubblicherà per l'affidamento di tali servizi dovrà contenere la quantificazione dell'indennizzo dovuto alla Società quale gestore uscente e il corrispondente obbligo di liquidazione in capo al gestore nuovo entrante.

## **ART. 15 - GARANZIE**

**15.1.** Il Concessionario ha costituito la garanzia di cui all'art. 103 del Codice dei Contratti Pubblici, dell'importo di Euro [●], a garanzia della corretta esecuzione dei lavori che saranno realizzati nell'ambito degli Interventi, mediante fideiussione [bancaria o assicurativa] n. [●] rilasciata in data [●] da [●]. Tale garanzia cesserà di avere effetto solo alla data di ultimazione dei lavori. Trova applicazione quanto previsto all'art. 103, comma 5, del Codice dei Contratti Pubblici.

**15.2.** Dalla data di inizio del servizio, da parte del Concessionario, è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimenti di tutti gli obblighi contrattuali, ai sensi dell'art. 183, comma 13 (secondo periodo) del Codice dei Contratti Pubblici, da prestarsi nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'art. 103 del Codice; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

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

## **ART. 16 - TRACCIABILITÀ**

**16.1.** Il concessionario, ai sensi della legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche, si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della predetta legge.

## **ART. 17 - CESSIONE DEL CONTRATTO – VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO**

**17.1.** E' fatto divieto al Concessionario di cedere, anche parzialmente la presente Convenzione a terzi.

**17.2.** Il Concessionario potrà dare luogo a processi di ristrutturazione societaria, comprese fusioni, scissioni, conferimenti e cessioni di azienda o rami d'azienda. In tal caso troverà applicazione quanto previsto all'art. 175 del Codice dei Contratti Pubblici.

**17.3.** E' facoltà del Concessionario cedere i propri crediti derivanti dalla presente Convenzione e dal Contratto di Servizio, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 106 comma 13 del Codice dei Contratti Pubblici.

## **ART. 18 – DECADENZA E RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

**18.1.** In caso di persistenti e gravi violazioni della presente Convenzione, il Comune previa diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 giorni, provvederà a dichiarare risolta la presente Convenzione e conseguentemente a dichiarare decaduta la Concessione.

**18.2.** Potranno costituire motivi di risoluzione automatica della presente Convenzione e di decadenza della Concessione:

- a) il mancato inizio dei lavori, entro 120 giorni dalla data prevista dal cronoprogramma, per motivi dipendenti dal Concessionario;
- b) tre diffide ad adempiere, per inadempimenti gravi nella gestione dei servizi oggetto di affidamento, rimaste inevase;

- c) la perdita da parte del Concessionario dei requisiti di capacità generale previsti dall'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici;
- d) la ripetuta violazione delle prescrizioni relative all'esercizio del Servizio di residenza protetta per anziani non autosufficienti previste dalla presente convenzione.

**18.3.** E' fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il risarcimento dei danni subiti a causa della risoluzione della Convenzione e della conseguente decadenza dalla Concessione.

**18.4.** In caso di risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, secondo quanto previsto al precedente paragrafo, dovrà essere a questo rimborsato il valore degli Interventi realizzati, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti.

**18.5.** Qualora la Concessione sia risolta per inadempimento del Comune ovvero quest'ultimo revochi la Concessione per motivi di pubblico interesse spettano al Concessionario, come previsto dall'art. 176 comma 4 del Codice dei Contratti Pubblici:

- a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui le opere non siano state ancora ultimate, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario;
- b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;
- c) un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero, nel caso in cui le opere risultino

ultimate, del valore attuale dei ricavi risultanti dal piano economico-finanziario allegato alla concessione per gli anni residui di gestione.

**18.6.** La presente Convenzione dovrà considerarsi risolta di diritto anche nell'ipotesi di mancato rinnovo della convenzione intercorrente fra il Concessionario e la Regione Umbria, derivante da fatto non imputabile al Concessionario medesimo.

**18.7.** Per quanto qui non previsto o con esse non compatibile, si applicano le disposizioni di cui all'art. 176 del Codice dei Contratti Pubblici.

## **ART. 19 – VARIAZIONI CONTRATTUALI**

**19.1.** Ove venisse accertato che a seguito di variazioni progettuali richieste e approvate dal Comune, nonché in forza di norme legislative e regolamenti, che stabiliscono nuovi meccanismi di determinazione delle rette o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella presente Convenzione o mutamenti della realtà sia socio economica che normativa, si determini per il Concessionario una modifica dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa, le Parti si impegnano ad operare una rideterminazione delle condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della Convenzione.

**19.2.** In mancanza di accordo tra le Parti sul riequilibrio del piano economico-finanziario, le parti possono recedere dalla presente Convenzione. In questo caso si applica l'articolo 176, comma 4, lettera a) e b) del Codice dei Contratti Pubblici, secondo quanto già specificato nel precedente art. 14-bis.

## **ART. 20 – CONTROVERSIE**

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

**20.2.** Le parti si incontreranno per esaminare l'argomento e le motivazioni addotte, con il proposito di comporre amichevolmente la vertenza.

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

**20.4.** E' esclusa l'applicabilità dell'articolo 209 del Codice dei Contratti Pubblici ed è comunque escluso il ricorso all'arbitrato.

## **ART. 21 –REGISTRAZIONE**

**21.1.** Il presente atto sarà soggetto a registrazione a tassa fissa, afferendo tutte le prestazioni in esso contemplate a operazioni ricadenti nel campo applicativo dell'imposta sul valore aggiunto.

**21.2.** Le spese contrattuali saranno tutte a carico del Concessionario. Il valore dichiarato ai fini contrattuali è pari a € [●], corrispondenti al valore attualizzato dei corrispettivi di concessione.

## **ART. 22 – RINVIO**

**22.1.** Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si rinvia alla normativa nazionale ed a quella dell'Unione Europea.

**22.2.** In particolare le disposizioni della presente Convenzione si intendono integrate da quelle del Codice dei Contratti Pubblici e dalle Linee Guida ANAC di attuazione del medesimo Codice (nello specifico Linee Guida n. 9 approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018, salve altre disposizioni in vigore anche se non menzionate).

\* \* \* \* \*

Del presente atto, io Segretario Generale rogante, ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me.

Questo atto consta di n. [●] intere facciate di altrettanti fogli e di una [●] per le sottoscrizioni, in parte dattiloscritte da persona di mia fiducia ed in parte manoscritte da me Segretario Rogante.