

SCHEMA DI CONVENZIONE
CONCESSIONE DI REALIZZAZIONE E GESTIONE
MEDIANTE PROJECT FINANCING CON
COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Il giorno dell'anno, avanti a me dott.

SONO COMPARI

....., nato a il ... e domiciliato, per ragioni di carica, in presso la Residenza Municipale, in, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente in nome ed in rappresentanza, quale Dirigente del Settore del Comune di Ladispoli, c.f.

....., più brevemente denominato, nel prosieguo del presente atto, anche **"Comune Concedente", "Concedente" o "Comune"**, avente ogni occorrente potere per la stipulazione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed in esecuzione alla propria determinazione dirigenziale n.da una parte

E

Il Sig. nato il aed residente in... ..(...), alla Via n... , il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e rappresentanza, quale legale rappresentante pro tempore della denominata "....." con sede legale in ... (... ..), Via n. ... codice fiscale e partita IVA [], iscritta al Registro Imprese di [] n. REA [], munito dei necessari poteri in forza di in data [] più brevemente denominata, nel prosieguo del presente atto, anche **"Concessionario, Impresa/Ati o Promotore"** dall'altra parte

PREMESSA

- Il comune di Ladispoli ha bandito, a mezzo della propria centrale unica di committenza – CUC di Santa Marinella -, la gara con procedura aperta, ai sensi dell'art. 183 del d.lgs. n. 50/2016, per l'affidamento a gara unica in finanza di progetto della concessione della progettazione, costruzione e gestione funzionale ed economica della stazione media dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli.

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 6.10.2017 si è disposto di attualizzare il piano economico-finanziario della proposta progettuale in conformità alle nuove linee programmatiche adottate dall'Amministrazione comunale, giusta delibera di consiglio comunale n. 36/2017, dando mandato all'Advisor, ASP Finance, di procedere all'attualizzazione del piano economico-finanziario, secondo gli indirizzi programmatici richiamati.
- Che l'Advisor ASP Finance in data, con nota prot. n.e successive integrazioni ha consegnato il piano economico finanziario attualizzato, comprensivo di scheda tecnica relativa alle aree pubbliche da cedere all'aggiudicatario e lo schema di bando-disciplinare di gara;
- Che il R.U.P. con propria determina n. del ..., ha predisposto tutti i documenti essenziali allo predetta gara predisposti per la CUC : - il Bando / disciplinare di gara; - il Piano economico e finanziario asseverato e scheda tecnica allegata; schema di massima convenzione; - elaborati tecnici di bando (grafico, Relazione, Book, Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, Provvedimento di validazione);
- Che in data Il responsabile della CUC di Santa Marinellaha pubblicato il bando di Proget finance;
- Che in data
- Che in data ;
- Che in data , ad esito delle procedure di gara si, con determina n. del..... è stata pubblicata l'assegnazione
- Che in data

Tutto ciò premesso, i Comparenti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2

DEFINIZIONI

Ai fini del presente atto valgono le seguenti definizioni:

“Concedente”: il Comune di Ladispoli

“Concessionario”: l'impresa/ATI

“PEF” :- significa piano economico e finanziario è il documento depositato

Allegato sub “.....”, con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario, asseverato in data ____/____/____ da, costituente parte integrante e sostanziale della Proposta di Project Financing.

Le definizioni che non sono sopra riportate hanno il significato descritto nel testo del presente Contratto.

“PF” :- progetto di finanza o Project Financing, insieme delle attività della procedura di gara.

“Progetto PF”: - intervento da realizzare sull'area pubblica, distinta in catasto di Ladispoli/..... alfg. part. di totali mq. , di una caserma da adibire a *“stazione media dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli e alloggi destinati ai militari dell'Arma”*, con affidamento in concessione di gestione per la durata di **30 anni** al Concessionario.

“Opere di Progetto”: - intervento realizzativo da parte del concessionario di tutte le opere di edilizia civile per la realizzazione della *“stazione media dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli e degli alloggi destinati ai militari dell'Arma”* quale opera pubblica del Comune di Ladispoli, comprese tutte le altre infrastrutture/strutture che il Concessionario sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto e al capitolato prestazionale oggetto di aggiudicazione della Concessione di PF, meglio indicate negli elaborati che si allegano sub “.....” (le “Opere di Progetto Caserma”).

“Opere di Progetto A”: - intervento realizzativo da parte del Concessionario, di tutte le opere di edilizia civile da edificare sull'area in cessione dal Comune di Ladispoli quale controprestazione dell'intervento di P.F., come previsto da bando e meglio distinto in catasto di Ladispoli/Cerveteri alfg. part. di totali mq. , in esecuzione del Progetto meglio indicato nell'allegato sub “.....” (le “Opere di Progetto A”).

“Concessione di PF” :- significa la concessione rilasciata dal Comune all'Impresa/ATI avente ad oggetto le Opere di Progetto per la realizzazione della Stazione Media dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli della durata di anni 30 (trenta) di cui alla determina n. del.

“Immobile Caserma”:- significa l'immobile destinato a stazione media dell'Arma dei Carabinieri, come meglio descritto negli elaborati approvati e allegati alla presente convenzione che il Concessionario realizzerà a sua cura e spese nei termini degli elaborati allegati ai Titoli Autorizzatori di legge che il comune rilascerà come di seguito definito.

“Immobile alloggi”:- significa l'immobile destinato ad alloggi dei militari della Stazione media dell'Arma dei Carabinieri, come meglio descritto negli elaborati approvati e allegati alla presente convenzione che il Concessionario realizzerà a sua cura e spese nei termini

degli elaborati allegati ai Titoli Autorizzatori di legge che il comune rilascerà come di seguito definito.

“Cronoprogramma”:- significa il programma di esecuzione delle Opere di Progetto di dettaglio, come approvate dal Concedente e suddivise per singole fasi come previste dal Bando.

“Titoli Autorizzatori”: - sono gli atti amministrativi che il RUP dovrà rilasciare secondo le previsioni normative e nei termini della presente convenzione al Concessionario, per la realizzazione della Caserma pull'area pubblica stabilita dal bando e degli edifici residenziali/non residenziali sulle aree cedute dal Comune quale controprestazione per la realizzazione della caserma;

“Fase di Sviluppo”:- significa la fase di realizzazione delle opere di e collaudo e la messa in funzione delle Opere di Progetto da realizzarsi da partedell'Impresa/ATI.

“Il Realizzatore” significa il Concessionario (Impresa/ATI) con la finalità di realizzare le Opere di Progetto e provvedere a tutte le attività manutentive secondo i Capitolati di progetto approvati di cui alla gara.

“Fase di Gestione”:- significa la fase di gestione delle Opere di Progetto previste dalla Concessione.

“Tavolo di Coordinamento”:- significa il tavolo composto da un numero dispari minimo di 3 membri, di cui uno nominato dal Concedente, uno nominato dal Concessionario e uno di comune accordo da Concessionario e Concedente.

“Autorità”:-significa qualsiasi autorità, italiana, giudiziaria, legislativa, tributaria, esecutiva o amministrativa, prevista dalla legge.

“Legge”:- significa qualsiasi legge, decreto, regolamento, ordine o decisione, italiana di qualsivoglia Autorità, applicabile ai Patti e/o alla Concessione.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Contratto e quelle contenute negli Allegati, le prime prevarranno.

Art.3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE ED IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

La presente convenzione ha per oggetto l'affidamento da parte del Concedente al Concessionario in regime di concessione, di un'area sita in Ladispoli e distinta al Fg. part.... di tot. Mq.in di proprietà del Comune Ladispoli e meglio indicata nella planimetria che si allega al presente come Allegato “....” (“Planimetria dell'Area”); tale concessione è finalizzata alla realizzazione di una struttura

destinata a stazione media dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli e di una struttura per gli alloggi dei militari della caserma, con procedura di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 approvata di cui alla determina n.....del..... .

A norma dell'art.180 comma 8 del d.lgs. 50/2016, la finanza di progetto rientra nella tipologia di contratti di cui al comma 1, ovvero il "contratto di partenariato" di cui alla parte IV, titolo I dello stesso d.lgs. 50/2016.

Ai fini della presente convenzione le parti danno atto che:

a) *l'importo stimato delle Opere* di Progetto ammonta ad euro(.....,00) inclusi gli oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA nella misura di Legge;

b) *l'importo stimato delle spese* di previste da bando e quelle per tutte le ulteriori fasi progettuali, verifica progetto definitivo/esecutivo, direzione lavori e collaudo ammonta ad euro00 (.....,00) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali;

c) *l'importo stimato delle spese di manutenzione straordinaria*, delle Opere pubbliche da realizzare e in concessione, come da Piano Economico Finanziario, paria ad Euro00 (.....,00) oltre IVA in misura di legge.

Il PEF prevede che, per l'intera durata della concessione pari a totali anni,il concessionario conceda in locazione gli immobili pubblici, destinati a Caserma e ad Alloggi, all'Arma dei Carabinieri ad un canone di partenza stabilito in totali Euro00 (...../___). I canoni verranno rivalutati di anno in anno in misura pari a quanto previsto dalle normative e/o regolamenti per la realizzazione delle caserme definiti dal Ministero degli Interni.

Art. 4

ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati allo stesso:

Allegato ".....": individuazione puntuale delle.....

Allegato ".....":.....

Allegato ".....":.....

Allegato ".....":.....

Art.5

MODALITA' DI REALIZZAZIONE E COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Le Opere di Progetto dovranno essere realizzate a completa cura ed onere del Concessionario, secondo le previsioni del progetto esecutivo che il Concedente approverà nei termini previsti dalla presente convenzione.

Il Concessionario, in relazione ad eventuali varianti rese necessarie durante la realizzazione delle opere, si impegna a consegnare i nuovi elaborati entro i termini previsti sempre dalla presente convenzione. Il Concedente provvederà all'effettuazione delle verifiche previste D. Lgs. n. 50/2016 e, se positive, alla conseguente approvazione del progetto, sempre entro i termini previsti dal presente atto.

Tra gli oneri a carico del Concessionario è compreso tutto quanto si renderà necessario anche se non espressamente previsto dalla presente Convenzione e dai relativi allegati, al fine di dare le Opere di Progetto compiute secondo quanto previsto dal progetto, dall'uso a cui è finalizzata l'opera.

Non potranno essere apportate modifiche al progetto dopo la sua approvazione e dopo inizio dei lavori senza la preventiva autorizzazione del Concedente né potranno essere richieste somme a qualsiasi titolo o ragione in quanto non sono ammesse modifiche agli importi di progetto (a titolo esplicativo e non esaustivo non sono ammissibili: riserve, economie e/o completamenti e/o incrementi, e/o modifiche progettuali, ecc.)

Art. 6

DURATA DELLE CONCESSIONI

La presente Concessione ha una durata di 30 (trenta) anni, decorrenti dalla data odierna.

Art. 7

TERMINI LAVORI, COLLAUDI E SFRUTTAMENTO ECONOMICO DELLE OPERE DI PROGETTO.

Il termine dei lavori di realizzazione delle Opere di Progetto è quello definito nel cronoprogramma, approvato in sede di gara e parte integrante degli elaborati allegati al presente atto, che prevede:

- a)
- b)
- c)

Il Concessionario, in conformità al bando approvato al termine della *“Fase di Sviluppo”* avrà nella sua esclusiva disponibilità e per tutta la durata della concessione le opere realizzate che sono destinate all'arma dei Carabinieri.

La **“Fase di Gestione”** si avvierà alla consegna degli immobili pubblici, realizzati dal Concessionario all’Arma, che sarà effettuata successivamente al collaudo e comunque dopo la sottoscrizione degli atti amministrativi regolanti i rapporti economici tra le parti. La consegna sarà effettuata secondo le previsioni del presente atto come di seguito riportate.

Art. 8

TITOLO PER L'EDIFICAZIONE E ONERI

Ai fini dell'avvio dei lavori dell’ **“Opere di Progetto”** (Caserma e Alloggi), l'approvazione della progettazione esecutiva dell'opera da parte del Concedente, equivale al titolo per l'edificazione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Concessionario, è esentato dal pagamento di tutte le spese ed oneri sia per le **“Opere di Progetto”** che per le **“Opere pubbliche A”** connesse al rilascio dei titoli autorizzativi per le realizzazione degli interventi.

Il Concessionario è obbligato al pagamento di tutte le spese previste dal disciplinare di gara e dal PEF approvato ad esito dell’aggiudicazione definitiva. Il Concessionario deve comunque provvedere alla sistemazione delle aree pubbliche confinanti con gli interventi, come da progetto approvato, al fine di garantire il perfetto inserimento nel tessuto urbano degli interventi edilizi che lo stesso dovrà realizzare

Art. 9

OBBLIGHI DELLE PARTI ESECUZIONE DEI LAVORI E CONSEGNA ALL’ARMA

In particolare, il Concessionario e il Concedente si danno altresì atto, come previsto dal bando, dal cronoprogramma, dal capitolato prestazionale e dal PEF, che :

- il Concessionario a seguito di modifiche eventualmente richieste dall’arma dei Carabinieri nel caso di variante migliorativa presentata in sede di gara, deve consegnare **entro 30 giorni** dalla richiesta del RUP, la progettazione definitiva necessaria;
- il Concessionario deve consegnare la progettazione esecutiva delle Opere di Progetto **entro 90 gg** dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e/o dall’eventuale nullaosta da parte dell’arma dei carabinieri in caso di variante migliorativa, in conformità al progetto definito approvato, di cui le Parti dichiarano la piena conoscenza.
- il Concedente Comune di Ladispoli tramite il RUP incaricato deve approvare, entro **30**

giorni dalla consegna da parte del concessionario, gli elaborati progettuali esecutivi relativi alle opere pubbliche approvate (Caserma -Alloggi)

- il Concedente Comune di Ladispoli, tramite il RUP e nei termini del presente atto, soprintende alla realizzazione delle opere pubbliche (Caserma -Alloggi)che sono edificate, in conformità agli elaborati esecutiviapprovati, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità del Concessionario.
- il concedente deve provvedere a comunicare **entro 15 giorni**, eventuali interventi correttivi resesi necessari, a seguito di accertamento tecnico, sull’opere in corso di realizzazione.
- il concessionario dovrà dare attuazione agli interventi richiesti**entro i 60 giorni** successivi dalla notifica della comunicazione (termine eventualmente decorrente dall’emissione di nullaosta o altri pareri)
- Il Concessionario ha la totale ed esclusiva gestione economica dell’opera di cui al Progettoallegato che sarà attuata nei modi che verranno dettagliati nella presente Convenzione e secondo il PEF approvato;
- il Concessionario provvede per tutta la durata della concessione a garantire la manutenzione straordinaria delle Opere di Progetto, in conformità a quanto stabilito nella presente convenzione e secondo i capitolati approvati, con esclusione della viabilità pubblica e della manutenzione ordinaria che sarà a carico del locatario “Arma dei Carabinieri”.
- il Concedente Comune di Ladispoli a mezzo del RUP dovrà provvedere **entro 30 giorni** dalla consegna dell’istanza, ad emettere, se di propria competenza e/o in alternativa ad attivare tutte le azioni necessarie e/o propedeutiche al fine di garantire al Concessionario l’attuazione degli interventi previsti e precisamente “Opere di progetto” e “Opere di progetto A” di cui al bando approvato.
- il Concessionario, dovrà provvedere **entro 30 giorni** a consegnare ogni atto e/o precisazione richiesto dall’amministrazione in esecuzione alle attività realizzative degli interventi pubblici (Caserma -Alloggi).

Il Concessionario nei termini del cronoprogramma approvato, e secondo quanto previsto dalla presente convenzione, deve:

- Definire la Progettazione esecutiva dell’opera pubblica, a propria cura e spese, provvedendo a depositare gli elaborati esecutivi al comune redatti in conformità al D. Lgs. n. 50/2016, nel rispetto del progetto definitivo approvato;

- Provvedere alla Realizzazione dell'opera pubblica, secondo i progetti ed i capitolati approvati dal Concedente, a propria cura e spese e nel rispetto delle disposizioni normative in materia di realizzazione di opere pubbliche, garantendo il rispetto degli standard qualitativi, quantitativi, di sicurezza, delle entità economiche, nonché della tempistica prevista dal relativo cronoprogramma allegato alla presente convenzione.

Il Concedente, per il tramite del responsabile del procedimento, verificherà la corretta esecuzione dei lavori in ogni sua fase operativa ed esecutiva, nel rispetto delle modalità e delle procedure previste in materia di realizzazione di opere pubbliche, nonché dagli elaborati tecnici, grafici e progettuali approvati.

Il Concedente, per il tramite del RUP, se dovesse riscontrare, nel corso dell'esecuzione dei lavori, inadeguatezze realizzative rispetto al progetto esecutivo approvato, e/o difformità sull'esecuzione dei lavori, come previsto nei punti precedenti, provvederà a formalizzare, tramite pec, al Direttore dei Lavori le proprie determinazioni.

Al termine dell'esecuzione dei lavori così come esplicitate nel Cronoprogramma, il Concedente, per il tramite del RUP provvederà a verificare la corretta esecuzione degli stessi mediante il collaudo delle opere realizzate secondo la procedura prevista al successivo art. 19.

Al termine della fase realizzativa delle **“Opere di Progetto”** (Caserma e Alloggi) sulla base del Cronoprogramma, il Concessionario dopo il collaudo, provvederà alla definizione dei rapporti contrattuali di locazione con l'Arma dei Carabinieri. Il Concessionario congiuntamente al Concedente, previa verifica di tutti gli atti da parte del RUP, provvederà alla consegna della Caserma e degli Alloggi ai militari dell'Arma dei Carabinieri, che prenderanno in carico gli immobili a loro destinati, con verbale di consegna sottoscritto da tutte le parti,.

Il Concessionario dalla data di consegna, e per tutto il periodo della concessione, avrà la gestione economica delle opere realizzate, lo stesso nel corso dell'esecuzione delle attività di gestione, è tenuto ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le attività di manutenzione straordinaria necessarie per assicurare la corretta ed efficiente funzionalità delle opere realizzate.

Le opere di manutenzione ordinaria necessarie agli immobili per la loro funzionalità sono a carico dell'Arma dei Carabinieri ente locatario.

Art. 10

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Conformemente alla verifica effettuata dal Concedente in sede di gara in merito alla congruità del piano economico finanziario presentato dal Concessionario, quest'ultimo assicura, per l'intera durata del presente contratto, il compimento ed il finanziamento di tutte le attività e gli oneri da esso derivanti che, in via esemplificativa e non esaustiva, concernono:

- oneri relativi alla progettazione definitiva/esecutiva, alle verifiche della progettazione definitiva/esecutiva, alla direzione lavori, al collaudo strutturale e tecnicoamministrativo;
- oneri connessi alla compiuta attuazione del progetto definitivo/esecutivo, inerenti tutte le opere da realizzare e gli impianti necessari;
- oneri inerenti la sicurezza sui luoghi di lavoro;
- oneri connessi alla manutenzione straordinaria delle Opere di Progetto;
- oneri connessi alla stipulazione del presente atto, di natura fiscale e tecnica, quali frazionamenti, accatastamenti, registrazioni, spese notarili;

Il Concessionario assume a suo carico ogni possibile rischio di carattere economico conseguente a difficoltà relative alla fase di esecuzione dei lavori, delle Opere di Progetto.

Art. 11

DIRITTI SPETTANTI AL CONCESSIONARIO

Conformemente agli atti di gara richiamati in premessa, la controprestazione spettante al Concessionario per quanto forma oggetto del presente atto corrisponde alle entrate costituite dal canone di locazione dall'Arma dei Carabinieri e dal corrispettivo parziale costituito dal trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili che non assolvono funzioni di pubblico interesse a norma dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016, ovvero dal terreno di cui alla scheda tecnica allegata per un valore immobiliare di euro 1.400.000 comprensivo degli oneri previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

La previsione del trasferimento di tale immobile è ai sensi dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016 e trova la sua ragione giustificativa nella necessità di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa

gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, e non assurge a corrispettivo di un appalto.

Il trasferimento dei terreni di cui alla scheda tecnica e meglio identificati come aree di sedime delle **“Opere di Progetto A”** sarà effettuato contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione e comunque dietro consegna di Polizza Fideiussoria a garanzia.....;

Il canone di locazione da parte dell’Arma dei Carabinieri stimato a base di gara, spettante all’aggiudicatario, è pari a 50.314 euro/anno con rivalutazione come da piano economico (PEF).

Art. 12

SOCIETÀ DI PROGETTO

Il Concessionario ha facoltà di costituire una Società di progetto in forma disocietà per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, ai sensi dell'art. 184 del D.lgs.n. 50/2016 nei termini previsti dal bando di gara.

La società di progetto può emettere obbligazioni e titolo di debito ai sensi dell’art. 185 del d.lgs. 50/2016.

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

Art. 13

ONERI E OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il Concedente, entro 30 giorni, tramite il RUP incaricato, è tenuto a rilasciare al Concessionario i provvedimenti amministrativi relativi all'occupazione degli spazi e delle aree pubbliche che si renderanno necessari per l'esecuzione delle Opere di Progetto, senza oneri economici a carico del Concessionario.

Il Concedente si impegna inoltre:

- alla consegna dell'area per eseguire l'opera nei termini della presente convenzione, comunque non prima dell'approvazione del progetto esecutivo;
- a designare un tecnico incaricato del collaudo delle opere anche in corso d'opera secondo quanto meglio disciplinato al successivo art.19.

Per quanto non di competenza del Concedente, **entro 30 giorni** dall’istanza del Concessionario, si renderà parte attiva nelle forme istituzionali e amministrative dettate in tema di semplificazione dei procedimenti ai fini:

- del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni per la realizzazione degli interventi come meglio dettagliate ai commi precedenti;
- della definizione di ogni ed eventuale criticità e/o problematica che dovesse insorgere sulla realizzazione degli interventi di PF sia nei confronti del comune stesso che verso altri enti pubblici;

Art. 14

DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA

Il Comune di Ladispoli, come rappresentato ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, sotto le condizioni risolutive di cui in fra, costituisce gratuitamente a favore del Concessionario.....che come in epigrafe Costituito accetta, per la realizzazione dell'intervento pubblico "Caserma e Alloggi" il diritto di superficie, e, pertanto il diritto di fare e mantenere per la durata di 30 anni al di sopra del terreno comunale sito in Ladispoli di cui al C.T. foglio, mappale n....., meglio descritto in premessa, della superficie catastale di mq., i fabbricati da realizzare il PF quale opera pubblica atta a fungere da Caserma dell'arma dei Carabinieri e Alloggi per i militari.

Il diritto di superficie viene costituito con vincolo di destinazione del terreno alla realizzazione da parte del Concessionario dei manufatti destinati a "Caserma e Alloggi per i militari"

La realizzazione dei manufatti di cui al punto precedente dovrà avvenire nel rispetto dei Progetti definitivi e capitolati approvati e secondo le normative vigenti in materia, a cura e spese della Impresa/Ati e nel rispetto di quanto convenuto con la presente convezione.

Il diritto di superficie costituito con il presente atto durerà per **anni 30** dalla data di sottoscrizione.

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto e la costruzione passerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune di Ladispoli, ipso iure, senza dover versare nulla ad alcun titolo al Concessionario, nei seguenti casi:

- in seguito a cessazione del diritto di superficie per scadenza naturale del presente atto senza rinnovo espresso;
- in seguito a cessione del diritto di superficie a terzi;
- in seguito della costruzione eseguita in difformità al bando pubblico con specifico riferimento al capitolato prestazionale, ai progetti esecutivi e /o in contrasto con le norme edilizie, urbanistiche ed igieniche, ove non sia ammissibile la sanabilità delle eventuali

difformità se non ripristinate;

- la presente costituzione del diritto di superficie è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno in oggetto oggi si trova con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti.

Il Comune farà valere le clausole risolutive nei termini di legge.

L'atto di costituzione del diritto di superficie e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritti nei registri immobiliari e volturati a cura e spese del Concessionario.

Il presente atto è da considerarsi atto di liberalità poiché non è stabilito alcun corrispettivo a carico del Concessionario, pertanto, per effettuare la registrazione si dichiara ai soli fini fiscali un importo pari ad € 50,00 (cinquanta/00).

Il Concedente con la sottoscrizione del presente atto viene immesso nel possesso delle aree su cui realizzare le opere pubbliche Caserma e Alloggi, la materiale consegna del terreno avverrà a cura degli uffici a mezzo di formale verbale di consegna da sottoscrivere da parte del Concessionario e del RUP.

Art. 15

CONSEGNA DELLE AREE E ESECUZIONE DELL'OPERA

Il Concedente si impegna alla consegna delle aree libere da pesi vincoli cose e/o personegli immobili oggetto della concessione e precisamente quelli distinti all'allegato "...." **Entro 30 giorni** dalla data della determina definitiva di approvazione del progetto esecutivo. A tal fine il Concedente, **entro 15 giorni** dall'eventuale istanza del Concessionario, comunicherà al Concessionario stesso il giorno, il luogo e l'ora in cui avverrà la consegna dell'area che dovrà risultare da apposito verbale, redatto in duplice esemplare, sottoscritto dalle Parti.

Dalla data di consegna di tutte le Aree oggetto di concessione, si avvia la ***"Fase di Sviluppo"*** che durerà per tutto il periodo previsto nel Cronoprogramma destinato alla realizzazione degli interventi pubblici per l'esecuzione delle opere.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del Concedente. Il Comune potrà richiedere al Concessionario, per tramite del Responsabile Unico del

Procedimento, la redazione di varianti o integrazioni agli elaborati tecnici richiamati, sempre che tale circostanza non comporti sostanziali modifiche agli elaborati medesimi oltre ad un aggravio costi. Il Concessionario fornirà al Responsabile Unico del Procedimento, nei termini che il RUP stesso stabilirà, una esaustiva documentazione fotografica, formato digitale, riportante l'andamento dei lavori eseguiti.

Tutte le opere previste dalla presente Convenzione dovranno essere eseguite entro le date indicate nel Cronoprogramma approvato e comunque entro 3(tre)anni.

Potranno essere concesse, se del caso, proroghe o sospensioni in conformità con le previsioni di cui all'art. 107 del d.lgs. 50/2016. Le proroghe e/o sospensioni sono richieste dal Concessionario e devono essere verificate ed autorizzate dal Responsabile Unico del procedimento. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione.

I lavori dovranno essere eseguiti, direttamente dal Concessionario o da altri soggetti scelti a norma di legge ma, in ogni caso, esclusivamente da imprese aventi i requisiti di qualificazione previsti dalla normativa in materia di opere pubbliche. Il Concedente si riserva il diritto di verificare il possesso, in capo alle imprese esecutrici dei lavori, dei requisiti di qualificazione richiesti a norma di legge per la esecuzione dei lavori da queste eseguiti.

Eventuali sub-appalti dovranno essere autorizzati ai sensi della normativa vigente.

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

Il Concessionario rimane in ogni caso obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della sicurezza dei cantieri e della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 16- PENALI

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

- qualora il Concessionario ritardi per un periodo superiore ai 30 giorni, per cause a lui

imputabili, la consegna delle modifiche alla progettazione definitiva e/o della progettazione esecutiva, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera di Euro 50 (cinquanta) e comunque, complessivamente per un importo non superiore a Euro (1.000-mille-).

- qualora il Concessionario ritardi per un periodo superiore ai 90 giorni, per cause a lui imputabili, l'andamento dei lavori rispetto ai termini previsti dal Cronoprogramma, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,1 per mille del valore della progettazione, e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10% (diecipercento) dello stesso importo.

In ogni caso, qualora il ritardo nell'adempimento di qualsiasi lavorazione prevista superi i 360 (Trecento sessanta) giorni dai termini previsti dal Cronoprogramma, il Responsabile Unico del Procedimento, dopo la formale messa in mora e successivo invito all'adempimento, potrà promuovere la procedura di revoca della concessione di cui al successivo art. 23.

- qualora il Concedente /RUP ritardi per un periodo superiore ai 30 giorni, per cause a lui imputabili nell'avvio di procedimenti e/o rilascio di qualsiasi atto amministrativo facente parte del procedimento amministrativo connesso all'avviso pubblico, il Concedente Comune sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera di Euro 50 (cinquanta) e comunque, complessivamente per un importo non superiore a Euro (1.000-mille-).
- qualora il Concedente/RUP ritardi per un periodo superiore ai 90 giorni, per cause a lui imputabili nell'avviare e/o emettere provvedimenti essenziali alla procedibilità dell'intervento realizzativo di cui al PF, il Concedente sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,1 per mille del valore della progettazione, e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10% (diecipercento) dello stesso importo.

Art. 17

UFFICIO DEL RESPONSABILE

DEL PROCEDIMENTO (R.U.P.) COMUNICAZIONI

Per le diverse fasi di progettazione, esecuzione dei lavori e collaudo il controllo è del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).

Al Responsabile Unico del Procedimento competono tutte le attività, le competenze, le

prerogative e le responsabilità previste dal Decreto Legislativo 19 aprile 2016, n. 50.

Il Responsabile Unico del Procedimento provvederà inoltre a seguire gli sviluppi del rapporto contrattuale e a verificarne il rispetto da parte del Concessionario, avvalendosi a tal fine anche di eventuali collaborazioni specialistiche interne od esterne all'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto a rispettare le direttive impartite dal Responsabile Unico del Procedimento, nei limiti delle sue prerogative di legge.

Ogni comunicazione formale che il Concessionario intende inoltrare al Concedente deve essere indirizzata, via Pec, al Responsabile Unico del Procedimento, che ne garantirà il successivo eventuale inoltro agli altri organi ed uffici competenti.

PEC COMUNE

PEC R.U.P

Ogni comunicazione formale che il Concedente/RUP intende inoltrare al Concessionario deve essere indirizzata, via Pec, al legale rappresentante della Impresa/Ati e in caso di comunicazioni tecniche anche alla Direzione Lavori.

PEC CONCESSIONARIO

PEC D.L.

Art. 18

ELEMENTI DI IMPROCEDIBILITA'

Il Concedente garantisce che l'Area d'intervento posta a disposizione del Concessionario per la realizzazione delle Opere di Progetto è compatibile, sotto il profilo edilizio urbanistico e ambientale, con la specifica destinazione ad essa attribuita.

Qualora in corso d'opera emergessero elementi ostativi il prosieguo dei lavori, il Concessionario per mezzo della Direzione Lavori incaricata, dietro consultazione con il Concedente in ordine alla tipologia delle problematiche emerse predispone relazione e la consegna al RUP. Il Concedente dopo valutazione tecnica specifica da formale autorizzazione all'avvio degli eventuali interventi ritenuti più opportuni alla messa in sicurezza delle aree, oggetto di concessione, il Concessionario, pertanto dovrà provvedere a tutte le eventuali attività necessarie e propedeutiche che si rendessero necessarie nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle Autorità competenti alle quali il Concessionario dovrà tempestivamente segnalare l'evento.

Tale evento, qualora contenuto nelle tempistiche concordate con il Concedente, e se

ricompreso nelle voci del PEF, darà luogo a una proroga per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto delle sopra riportate attività necessarie.

Qualora i costi ed i tempi delle attività di cui al presente art. 18 siano tali da determinare una lesione dell'equilibrio contenuto nel Piano Economico Finanziario, da rinvenirsi in un incremento dei costi a carico per tale causa del Concessionario superiori ad € 50.000,00 (cinquantamila/00) rispetto a quanto indicato nel Piano Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto di richiedere il riequilibrio, secondo quanto concordato preventivamente con il Comune.

ART. 19

PROCEDURE DI COLLAUDO

Successivamente all'approvazione del Progetto esecutivo il Concedente, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 50/2016, designerà un tecnico incaricato del collaudo delle opere anche in corsod'opera.

Delle visite di collaudo dovranno essere redatti appositi verbali.

L'organo di collaudo procederà alle necessarie constatazioni.

Il collaudo di ogni intervento deve essere ultimato **entro 60 (sessanta) giorni** dallacomunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del Concessionario del singolo intervento.

Entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione definitiva dell'opera nel suo complesso dovrà essere rilasciato certificato di collaudo provvisorio ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

Sono a carico del Concessionario le spese per il personale, le competenze specialistiche e le attrezzature necessarie per eseguire tutto quanto necessario al collaudo, oltre che le spese relative al collaudatore o all'eventuale commissione di collaudo.

Art. 20

TAVOLO DI COORDINAMENTO - PROCEDURA PER LE CONTESTAZIONI TECNICHE ED INTERPRETATIVE - AMICHEVOLE COMPOSIZIONE DELLE CONTROVERSIE – TENTATIVI DI ACCORDO BONARIO - ESCLUSIONE DELLA CLAUSOLA ARBITRALE -FORO COMPETENTE

Qualora nel corso del rapporto concessorio, si verifichino eventi tali da introdurre nella

Concessione elementi progettuali, realizzativi e/o gestionali non previsti nel presente atto o non prevedibili che modifichino la fattibilità tecnica e/o la relativa sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, Concedente e Concessionario concordano che dovrà essere costituito, **entro 60 giorni** dall'istanza, di una delle parti formalizzata agli indirizzi Pec., l'Organo comune denominato **"Tavolo di Coordinamento"**, composto da un numero dispari minimo di 3 membri, di cui uno nominato dal Concedente, uno nominato dal Concessionario e uno di comune accordo da Concessionario e Concedente.

L'eventuale costo di funzionamento del "Tavolo di Coordinamento" verrà ripartita in parti uguali tra il Concessionario ed il Concedente.

Il Tavolo di coordinamento ha la specifica funzione di proporre alle parti le scelte maggiormente opportune ovvero assicurare l'adozione di strategie e soluzioni tecnico-gestionali volte a preservare la funzionalità delle opere ed assicurare nel contempo l'equilibrio economico e finanziario del Concessionario. Il Tavolo di Coordinamento si esprime a maggioranza semplice dei suoi componenti. Le funzioni di Presidente del Tavolo di Coordinamento sono attribuite al membro designato di comune accordo fra le parti.

Le decisioni assunte dal Tavolo di Coordinamento divengono vincolanti per il Concessionario ed il Concedente solo a seguito di un atto formale di accettazione da parte di entrambe le parti. La mancata accettazione di tali determinazioni anche solo di una parte non vincola entrambi i sottoscrittori della presente convenzione.

Nel caso di mancata accettazione delle determinazioni del Tavolo di Coordinamento o nel caso di qualsiasi contestazione tecnica od economica che il Concessionario intenda formulare a qualsiasi titolo, le stesse devono essere avanzate mediante comunicazione scritta al Responsabile Unico del Procedimento e devono essere debitamente documentate.

Nel caso in cui le contestazioni riguardino esclusivamente aspetti tecnici si applica in via convenzionale l'art. 164 del Dpr 207/10 le cui disposizioni, debitamente adeguate alla fattispecie della Concessione di Costruzione e gestione, si intendono quisussunte.

Sono sempre ammissibili, indipendentemente dagli importi e dalla natura del contendere tra le parti, procedure transattive nel rispetto del Codice Civile.

Nel caso in cui dovessero sorgere contestazioni nella fase gestionale, le parti dovranno esperire in via prioritaria un tentativo di amichevole componimento eventualmente anche mediante l'intervento del Tavolo di Coordinamento costituito e comunque davanti ad un organo di mediazione ufficiale.

E' esclusa la competenza arbitrale.

Il tribunale territorialmente competente per gli eventuali conflitti giudiziari è individuato

nel Tribunale di Civitavecchia.

Art. 21

GARANZIE E ASSICURAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Le Parti danno atto che il Concessionario ha prestato le seguenti garanzie:

cauzione definitiva costituita ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i consistente in una fidejussione rilasciata in data da pari ad euro..... a tutela dell'Amministrazione concedente per il mancato adempimento degli obblighi di esecuzione delle Opere di Progetto;

cauzione definitiva costituita ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i consistente in una fidejussione rilasciata in data da..... pari ad euro..... a tutela dell'Amministrazione concedente per il mancato adempimento degli obblighi di esecuzione delle Opere di Progetto;

Polizza assicurativa da sottoscrivere dal Concessionario, specifica per le attività previste dalla concessione e/o comunque assicurazione generale preesistente che tenga indenne l'Amministrazione Comunale dai rischi derivante l'esecuzione delle opere, costituita ai sensi del D. Lgs.n.50/2016:

dei danni eventualmente subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori per l'importo di Euro 2.000.000,00, relativamente ai danni alle cose, così suddiviso:

- € 1.000.000,00 per opere oggetto di contratto;
- € 1.000.000,00 per opere preesistenti;
- dei danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con massimale per sinistro di Euro 500.000,00.

Il Concessionario, in relazione alle garanzie fideiussorie si impegna a reintegrare le fidejussioni nel caso in cui queste siano venute meno in tutto o in parte.

Art. 22

RISOLUZIONE

Il Comune potrà risolvere di diritto la presente Convenzione in caso gravissime e reiterate mancanze in ordine all'attuazione degli obblighi di gara nei termini previsti dalla stessa e

dalla presente convenzione.

In considerazione del fatto che la presente Convenzione disciplina anche la cessione di un terreno e il rilascio sullo stesso di specifiche autorizzazioni inerenti le “Opere di Progetto A”, le Parti si danno reciprocamente atto che eventuali inadempimenti, anche tali da causare la revoca della concessione, potranno avere effetto solo e limitatamente alla Concessione della caserma, senza conseguenze per l’altro intervento di cui alle “Opere di Progetto A”.

Il Comune , in presenza di formali e certificate motivazioni e precisamente:

- nel caso in cui il Concessionario, per propria colpa, superi di 360 (Trecentosessanta) giorni il termine previsto per il completamento dell'opera;
- nel caso in cui il Concessionario superi di oltre 360 (Trecentosessanta) giorni i termini previsti dal cronoprogramma per qualsiasi lavorazione ivi prevista e programmata, sempre che il ritardo sia al medesimo imputabile.

potrà, quindi, risolvere la presente Convenzione nella parte inerente la Concessione senza pregiudizio per le altre autorizzazioni, ai sensi dell'art. 1454 c.c., comunicando per iscritto al Concessionario la propria intenzione di avvalersi di tale facoltà, previa diffida ad adempiere da inviarsi a mezzo pec con termine ad adempiere di almeno 30 giorni in caso di reiterato, mancato rispetto degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

Art. 23

EFFETTI DELLA CESSAZIONE

I rapporti tra le Parti in seguito a revoca o risoluzione o recesso della Convenzione per inadempimento, saranno regolati ai sensi dell’art. 176 del d.lgs.50/2016.

Fermo restando quanto previsto sopra, alla cessazione della convenzione per qualsiasi altra causa, incluso il recesso da parte del Concessionario, il Concessionario riconsegnerà immediatamente i beni immobili concessi in disponibilità, senza oneri per il Concedente che ne rientrerà quindi nel pieno possesso. Verrà verificato che le opere di proprietà del Concedente siano in buono stato di conservazione salvo il normale deterioramento d'uso. Dette opere edili di proprietà del Concedente dovranno essere da questi restituite con la preesistenza del contratto di locazione con l’arma dei Carabinieri.

Art. 24

RINVIO

Per quanto non direttamente disciplinato dalla seguente convenzione le Parti fanno rinvio alla disciplina applicabile in materia