

**AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO
FUNZIONALE, COMPLETAMENTO E GESTIONE DEL CENTRO TURISTICO
COMUNALE - C.I.G. _____ - C.U.P. D95I14000010004**

SCHEMA DI CONTRATTO
(ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 12 aprile 2006 n. 163)

L'anno duemilaquattordici, addì..... del mese di in Tadasuni, presso gli uffici del Comune, in via..... avanti a me Dott....., Segretario del Comune di Tadasuni, domiciliato per la mia carica presso la sede comunale, autorizzato a rogare nella forma pubblica amministrativa gli atti in cui il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo tra le parti, sono comparsi:

Da una parte:

Dott. Ing..... nato a, il..... dirigente del settore LLPP e manutenzioni del Comune di Tadasuni, domiciliato per la Sua carica presso la sede comunale, il quale interviene in questo atto, in rappresentanza e per conto del Comune di Tadasuni, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U.E.L. approvato con Dlgs 267/2000 e dell'art..... del vigente Statuto, cod. fiscale, che nel prosieguo dell'atto è denominato "Concedente".

Dall'altra parte:

Il Sig....., nato a....., il, cod. fiscale..... residente in..... che interviene in quest'atto in qualità di..... della con sede legale in via..... n..... iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Cagliari al n..... cod. fiscale, che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità "Concessionario".

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, tra i quali mi consta alcuna relazione di parentela, ne affinità, giuridicamente capaci di obbligarsi e di contrattare, mi chiedono di ricevere questo atto, ai fini del quale

PREMETTONO:

1. che con Del. C.S. n. _____, del _____, è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di adeguamento funzionale e completamento di una parte del Centro Turistico dell'importo complessivo di Euro ;
2. che con quest'ultima delibera è stata adottata l'iniziativa per la realizzazione dei lavori di completamento del Centro Turistico ed il successivo affidamento in gestione ad un soggetto esterno, sfruttando la partecipazione economica dello stesso soggetto per ulteriori lavori di completamento, inquadrando il rapporto giuridico e la realizzazione delle opere secondo l'art. 143, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 12/04/2006 n. 163) e l'art. 34 della L.R. 07/08/2007 n. 5 nella categoria della concessione di Lavori Pubblici;
3. che con determinazione a contrattare n..... del....., esecutiva il....., del Responsabile dell'Area Tecnica, è stata disposta l'assegnazione alla concessione in oggetto mediante procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D. lgs 163/2006, in base agli elementi di valutazione indicati nel Disciplinare di Gara;

4. che con il citato atto è stata disposta l'aggiudicazione definitiva a favore della Società.....;
5. che il soggetto Concessionario, così come previsto dal Bando di Gara, ha provveduto alla costituzione, con atto del Dott..... Notaio in..... in data repertorio n....., di una Società di Progetto ex art. 156 del D. lgs 163/2006 con capitale sociale di Euro..... interamente versato, denominata....., che subentra a..... in tutti i rapporti derivanti dal presente contratto in qualità di Concessionaria.

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue.

CAPITOLO 1 – DEFINIZIONI

ART. 1.1 DEFINIZIONI

Salvo che diversamente disposto nel presente contratto ovvero negli allegati, i termini di seguito riportati saranno distinti nel testo in carattere corsivo ed assumeranno il seguente significato:

Capitolato di gestione: Indica il documento che regola i rapporti tra Concedente e Concessionario inerenti l'erogazione di servizi nella fase di gestione, allegato al presente contratto;

Collaudo: Indica il collaudo provvisorio dell'opera ai sensi dell'art. 229 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207 e S.M.I. "Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del D.Lgs 12/04/2006, n. 163";

Concessione: Indica il rapporto tra Concedente e Concessionario come regolato dal presente contratto;

Codice: Indica il D.Lgs n. 163 del 12/04/2006 e S.M.I.;

Contratto: Indica il presente contratto che, stipulato in forma pubblica, disciplina le obbligazioni tra il Concedente e il Concessionario in relazione alla concessione;

Costo di esecuzione dei lavori: Indica l'importo di Euro....., desunto dai rispettivi quadri economici del progetto definitivo posto a base di gara comprensivo di Oneri per la Sicurezza ed esclusa l'IVA, che quantifica la spesa dei lavori a carico del Concedente e dei lavori a carico del Concessionario;

Cronoprogramma: Indica il programma cronologico di avanzamento delle fasi di concessione, che definisce i tempi di redazione dei progetti esecutivi, di realizzazione dei lavori necessari al completamento dell'opera con il collaudo e di avvio della fase di gestione, così come predisposto dal Concessionario successivamente all'aggiudicazione ed approvato dal Concedente;

Direttore dei Lavori: Indica il soggetto incaricato dal Concedente per le attività professionali di Direzione dei lavori;

Equilibrio economico-finanziario: Indica l'equilibrio degli investimenti e della gestione dell'opera sotto l'aspetto economico e finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 143, comma 8, del Codice, determinato sulla base dei presupposti del piano economico e finanziario;

Erogazione dei servizi: indica lo svolgimento della generalità dei servizi di cui al piano di gestione durante la fase di gestione;

Fase di costruzione: indica il periodo di attività del Concessionario compreso tra la data di stipula del presente contratto e la messa in esercizio dell'opera;

Fase di gestione: indica il periodo di attività del Concessionario compreso tra la messa in esercizio dell'opera e la scadenza o perdita di efficacia della concessione;

Messa in esercizio: indica la data dell'effettivo inizio della fase di gestione, risultante da comunicazione formale del Concessionario a seguito dell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'intera opera e dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio;

Nuovo regolamento: indica il D.P.R. 05-10-2010, n. 207, regolamento di attuazione del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 163/06.

Comparto: indica l'insieme delle varie strutture componenti il Centro Turistico oggetto di concessione;

Piano economico finanziario: indica il documento, parte integrante del presente contratto, con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario, asseverato nei termini e con le modalità di cui al disciplinare di gara, costituente parte integrante dell'offerta, allegato alla lettera del presente contratto;

Progetto definitivo posto a base di gara: indica il progetto posto a base di gara dal Concedente;

Progetto esecutivo Concessionario: indica il Progetto redatto dal Concessionario ai sensi dell'art. 93, comma 5 del codice, ai sensi del nuovo regolamento e del presente contratto;

Piano di gestione: indica la parte dell'offerta tecnica del Concessionario che definisce le modalità di erogazione dei servizi, nel rispetto di quanto fissato nel capitolato di gestione;

Responsabile della concessione: indica il soggetto individuato dal Concedente cui sono affidati i compiti assimilabili a quelli del responsabile del procedimento amministrativo, ai sensi della L. 241/90, nella fase di gestione;

Responsabile del procedimento: indica il soggetto individuato dal Concedente cui sono affidati i compiti del responsabile del procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90, come specificati negli artt. 9 e 10 del nuovo regolamento, durante la fase di costruzione;

Servizi: indica la generalità dei servizi necessari alla gestione economica e funzionale dell'opera, distinti in servizi principali, servizi tecnici e di supporto, e servizi complementari come sotto definiti;

Servizi principali: indica i servizi strettamente connessi con l'attività alberghiera e di ristorazione svolte nel corpo principale del Centro Turistico, funzioni di reception, amministrazione e contabilità, gestione delle procedure di sicurezza, autocontrollo interno, procedure HACCP, ecc.

Servizi tecnici e di supporto: indica i servizi a supporto delle attività alberghiere quali manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera e dei relativi impianti, pulizia ambientale, cura del verde, approvvigionamento e gestione dell'energia, manutenzione degli impianti di sollevamento fognario;

Servizi complementari: indica i servizi accessori, non strettamente attinenti l'attività alberghiera, ma utili ai fini dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento quali attività nautiche, rimessaggio, noleggio gommoni e canoe, noleggio biciclette, noleggio quad, attività subacquee, organizzazione di escursioni a piedi o a cavallo, esposizioni artistiche e/o artigianali, concerti, pesca sportiva, ecc.

Ultimazione: indica la data di ultimazione dei lavori indicata nel relativo verbale emesso dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 199 del nuovo regolamento (potranno esservi uno o più verbali di ultimazione parziale delle varie parti di cui si compone l'opera);

Varianti: indica le varianti in corso d'opera, le varianti al piano di gestione e le varianti al capitolato di gestione, come sotto definite;

Varianti in corso d'opera: indica le modifiche successive all'inizio dei lavori al progetto esecutivo approvato dal Concedente, nei casi consentiti dal presente contratto e dall'art. 132 del codice;

Varianti al piano di gestione: indica le modifiche al Piano di gestione, proposte dal Concessionario e approvate dal Concedente, come indicato all'art. 19.2 del capitolato di gestione;

Varianti al capitolato di gestione: indica le modifiche al capitolato che regola l'erogazione dei servizi, richieste dal Concessionario o dal Concedente, come indicato all'art. 19.2 del capitolato di gestione;

CAPITOLO 2 - OGGETTO, DURATA, SOCIETA' DI PROGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE.

ART. 2.1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. Il contratto ha per oggetto l'affidamento, in via esclusiva, della concessione dei lavori di completamento ed adeguamento funzionale del nuovo Centro Turistico finanziato da fondi del Concedente e del

Concessionario e la successiva gestione funzionale ed economica del Comparto. I documenti che regolano le obbligazioni delle parti sono il presente contratto, il bando e il disciplinare di gara, oltre ai documenti di seguito elencati e allegati quale parte integrante del presente contratto:

- Progetto definitivo "Adeguamento Funzionale e Completamento del Centro Turistico";
- Progetto esecutivo;
- Prospetto delle imposte e tasse comunali gravanti sul Comparto
- Capitolato di gestione dell'Opera;
- Offerta, espressa dal Concessionario in sede di gara;
- Piano economico e finanziario;
- Piano di gestione;
- Piano di fattibilità Studio di fattibilità per il Centro Turistico Comunale di Tadasuni;
- Bando, disciplinare, capitolato d'oneri;
-

ART. 2.2. DURATA DELLA CONCESSIONE, TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

La durata della concessione è prevista in 26 (ventisei) anni a decorrere dalla data di stipula del presente contratto. Il Concessionario, alla scadenza del periodo di concessione, ha facoltà di chiedere al Concedente il rinnovo della concessione. Il concedente, valutati i reciproci interessi, si riserva la facoltà di rinnovarla. In caso di rinnovo il nuovo importo del canone sarà oggetto di concorde determinazione delle parti. La concessione scadrà pertanto il giorno del mese di dell'anno Nel periodo di durata della concessione sono pertanto comprese anche le fasi di progettazione esecutiva, realizzazione e collaudo dell'opera, le cui tempistiche sono definite nel cronoprogramma. In particolare sono fissati i seguenti termini:

- la consegna al Concedente del progetto esecutivo dell'opera dovrà avvenire entro un periodo non superiore a 60 giorni naturali consecutivi, motivatamente prorogabili, decorrenti dalla data di stipula del presente contratto;
- la realizzazione dell'opera dovrà avvenire entro un periodo non superiore a 240 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna dell'area di intervento al concessionario, a seguito della comunicazione di approvazione del progetto esecutivo e aventi termine con la data di emissione del certificato di collaudo provvisorio: entro il medesimo termine dovranno essere forniti e posati gli arredi e le attrezzature (interni ed esterni) come da progetto esecutivo approvato in base a quanto meglio specificato nel cronoprogramma.

Restano ferme le facoltà di revoca e proroga, ove ne ricorrano i presupposti, ai sensi di legge e del presente contratto.

Il Concedente si impegna:

- a compiere nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto dei tempi previsti dal cronoprogramma, tutte le attività amministrative di sua competenza necessarie in relazione alla realizzazione dell'opera e alla loro gestione, compresi a titolo esemplificativo tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta, approvazioni e relativi atti;
- ad adottare ogni provvedimento e accordo opportuno o necessario ai fini della rimozione di eventuali interferenze che possano ostacolare o pregiudicare la realizzazione del progetto entro i tempi previsti dal cronoprogramma, fermo restando che il Concessionario dovrà provvedere ai lavori e alle forniture necessarie ai fini della rimozione delle eventuali interferenze riscontrate, in conformità con i provvedimenti adottati e gli accordi conclusi dal Concedente.

Il Concessionario ha l'obbligo di consegnare l'intervento realizzato al termine della concessione in perfetto stato di manutenzione e funzionalità nella materiale disponibilità della amministrazione aggiudicatrice senza alcun onere per la stessa.

ART. 2.3. SOCIETÀ DI PROGETTO

Il Concessionario potrà costituire una società di progetto, sotto la veste giuridica della Società a Responsabilità Limitata con capitale minimo sottoscritto e versato non inferiore a Euro 30.000,00.

Tale soggetto subentrerà nei diritti e negli obblighi della gestione della concessione, ai sensi dell'articolo 156 D.Lgs 163/2006 alle condizioni stabilite dall'art. 14 del Disciplinare di gara.

ART. 2.4 FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

Il Concedente affida al Concessionario il completamento, la ristrutturazione e la gestione dell'opera al fine di perseguire, in accordo con il Concessionario e nella tutela e valorizzazione della sua attività imprenditoriale, i servizi di accoglienza ed ospitalità agli utenti, i servizi di ristoro, la diffusione e la pratica delle attività sportive, ricreative e di benessere, di spettacolo erogabili al suo interno. Il Concessionario dovrà erogare i servizi previsti nel complesso secondo i requisiti tipologici, quantitativi e qualitativi contenuti nel documento da esso proposto titolato piano di gestione (citato allegato _____), nonché nel rispetto delle prescrizioni di cui al capitolato di gestione (citato allegato _____). Ogni incombenza, obbligo, onere, relativo all'organizzazione delle attività sono a carico e sotto la responsabilità del Concessionario. La gestione del complesso deve essere svolta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse.

ART. 2.5. SISTEMI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI E DI SVOLGIMENTO DEI SERVIZI

I lavori e i servizi oggetto di concessione potranno essere realizzati, sempre e comunque nel rispetto delle norme relative alla qualificazione degli esecutori di lavori pubblici:

- direttamente dal concessionario, anche mediante i soci della società di progetto ex art. 156 del D.Lgs 163/2006, ai sensi dell'art. 149 comma 3 del D.lgs 163/2006;
- tramite affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 142 comma 4, art. 149 commi 1 e 2, e art. 122 del D.Lgs 163/2006. Si applicano, in tale ipotesi, le procedure previste dal medesimo D.Lgs 163/2006 e dal D.P.R. 05-10-2010 n. 207, ove non specificamente derogate. Sul corretto svolgimento degli adempimenti conseguenti è previsto il controllo del Concedente: la mancata o parziale applicazione delle disposizioni del D.Lgs 163/2006 e del D.P.R. 207/2010 costituisce grave inadempimento degli obblighi contrattuali.

Resta fermo che il Concessionario è responsabile di fronte al Concedente dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione anche per l'operato di eventuali Ditte esterne.

CAPITOLO 3 - FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA E COSTRUZIONE

ART. 3.1 CONSENSI E PIANIFICAZIONE

Il Concessionario partecipa alle conferenze di servizi, eventualmente convocate, finalizzate all'esame e all'approvazione dei progetti di sua competenza, senza diritto di voto. Il Concedente, per quanto di sua competenza, si impegna ad attivarsi per ottenere dagli Enti competenti entro i tempi previsti dal cronoprogramma tutte le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta e quant'altro necessario per la corretta esecuzione dell'opera e della sua messa in esercizio, fermo l'impegno di attiva collaborazione del Concessionario.

ART. 3.2. CRONOPROGRAMMA E PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Il progetto esecutivo dovrà:

- essere redatto nel rispetto del codice, del nuovo regolamento e di tutte le normative tecniche applicabili all'opera in oggetto, nei più recenti aggiornamenti, in particolare sotto il profilo strutturale, impiantistico, igienico-sanitario;
- seguire le linee progettuali come sviluppate nel progetto definitivo posto a base di gara, dal quale non potrà discostarsi in modo sostanziale, nemmeno nei costi, fatta salva la percentuale di opere da eseguire con risorse del Concessionario;
- essere sviluppato nel rispetto dei pareri emessi dagli Enti di controllo: restano a carico del Concessionario i maggiori costi derivanti dagli adempimenti conseguenti, sia in fase di progettazione che in fase di realizzazione e gestione.

Il concessionario, ai sensi dell'art. 115 del regolamento, ha l'obbligo di acquisire tutte le approvazioni necessarie oltre quelle già ottenute in sede di approvazione del progetto definitivo.

Il progetto esecutivo, salvo la richiesta di ulteriori parere/autorizzazione, dovrà essere approvato dal Concedente entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data della sua consegna da parte del Concessionario.

ART. 3.3 ESECUZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto dei pareri emessi dagli Enti competenti e di ogni condizione o adempimento la cui osservanza sia necessaria ad ottenere permessi, nulla osta e autorizzazioni necessari per la realizzazione dell'opera e l'erogazione dei servizi. Restano a carico del Concessionario i maggiori costi derivanti dagli adempimenti conseguenti. L'opera dovrà essere realizzata secondo i tempi stabiliti nel cronoprogramma e comunque entro il periodo massimo di sei mesi naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna dei lavori e aventi termine con la data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

ART. 3.4. VARIANTI

Il Concedente, in corso d'opera, potrà autorizzare varianti di dettaglio al progetto esecutivo già approvato. La documentazione illustrativa delle eventuali varianti in corso d'opera dovrà essere predisposta dal Concessionario nelle forme previste dal D.lgs. 163/2006 e dalla normativa vigente in materia di perizie di variante. Le eventuali varianti dovranno essere comunque formalmente autorizzate e ammesse dal Concedente, nel rispetto di quanto previsto, in particolare, dall'articolo 132 del D.Lgs. 163/2006, e dall'art. 161 del nuovo regolamento. Il Concessionario è tenuto a sopportare i costi relativi a varianti in corso d'opera dovute al manifestarsi di errori od omissioni del progetto esecutivo, anche se già approvati o imputabili ad eventuali carenze o errori del progetto definitivo a base di gara.

ART. 3.5 DIREZIONE LAVORI, RESPONSABILE DELLA SICUREZZA, COLLAUDO E VIGILANZA

La direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono state affidate dal Concedente, con oneri a carico del Concedente, sulla base della convenzione rep., a, che provvederà ad istituire l'ufficio di direzione dei lavori composto da un direttore dei lavori, da direttori operativi e da assistenti, ai sensi delle disposizioni del codice e del nuovo regolamento. Compete al direttore dei lavori, ai direttori operativi e agli assistenti, nei limiti delle rispettive competenze, l'accettazione dei materiali in cantiere. Il Concessionario e il direttore dei lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Concedente mediante il responsabile del procedimento, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive. Indipendentemente dalla vigilanza esercitata dal Concedente, il Concessionario sarà responsabile della corretta e puntuale progettazione ed esecuzione dei lavori, dell'osservanza delle buone regole dell'arte, della qualità dei materiali impiegati.

Ai sensi dell'art. 141, comma 8 del codice e art. 10 comma 1 lett. r) del regolamento, il Responsabile del Procedimento esercita e svolge le funzioni di vigilanza in tutte le fasi di realizzazione dei lavori, verificando il rispetto delle prescrizioni contrattuali. Il Responsabile del Procedimento si avvarrà di un collaudatore in corso d'opera nominato dal Concedente il cui costo è posto a carico del Concessionario. Detto collaudo sarà completato entro i termini prescritti dalla legge. Il collaudo statico e degli impianti verrà eseguito nei tempi e nei modi previsti dalle normative di legge e comunque prima del rilascio dell'agibilità e dell'attivazione del servizio di gestione.

ART. 3.6 STATI DI AVANZAMENTO LAVORI E FORMA DI REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI

Compete al direttore dei lavori, ai direttori operativi e ai loro assistenti, nei limiti delle rispettive competenze, la redazione dei verbali e dei documenti contabili. Concedente e Concessionario convengono che tali documenti siano redatti secondo le norme vigenti in

materia di opere pubbliche ed in modo particolare siano redatti secondo tale modalità il verbale di consegna e ultimazione lavori, i verbali di sospensione e ripresa dei lavori, gli ordini di servizio, il giornale dei lavori, il libretto delle misure, il registro di contabilità e il relativo sommario, gli stati di avanzamento dei lavori, la contabilità finale e la relativa relazione.

La contabilizzazione degli stati d'avanzamento dei lavori è prevista ogni qualvolta l'importo dei lavori eseguiti, comprensivi della quota relativa agli oneri per la sicurezza e al netto dell'importo già precedentemente contabilizzato, raggiunga un importo non inferiore a Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00). La documentazione contabile relativa a ciascun stato d'avanzamento è trasmessa da parte del direttore dei lavori al responsabile del procedimento per la successiva approvazione ed emissione del relativo certificato di pagamento.

ART. 3.7 PROVE E COLLAUDO

Il Concessionario, con preavviso di 10 giorni, darà comunicazione scritta al responsabile del procedimento e all'organo di alta vigilanza della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dal cronoprogramma. Il Concedente nomina la/e commissioni di collaudo (statico e tecnico-amministrativo, funzionale sugli impianti e in corso d'opera) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 141 del codice e dall'art. 216 del regolamento e dall'art. 7 della Legge 1086/71. Il certificato di collaudo tecnico-amministrativo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 229 del regolamento, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 24 mesi dalla data di rilascio; decorsi due mesi dalla scadenza del predetto termine, il collaudo si intende approvato dal Concedente, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

ART. 3.8 RITARDI

a) Il Concessionario sarà tenuto a rispettare il cronoprogramma proposto in sede di offerta tecnica, redatto nel rispetto dei limiti temporali indicati nel disciplinare di gara e allegato al presente contratto e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica del cronoprogramma siano dovuti a eventi non imputabili al Concessionario.
b) Il Concessionario, per ogni giorno di ritardo su ciascuna fase della concessione (progettazione esecutiva, realizzazione dell'opera, collaudo, messa in esercizio, ecc...), sarà soggetto a una penale sotto quantificata. Le penali previste per le fasi inerenti la progettazione esecutiva e la costruzione dell'opera fino alla messa in esercizio sono le seguenti:

- ritardo nella consegna del progetto esecutivo: per ogni giorno 100 euro;
- ritardo nell'ultimazione dei lavori: per ogni giorno 100 euro;
- ritardo nel collaudo tecnico-amministrativo dell'opera, non imputabile a negligenze del collaudatore: per ogni giorno 100 euro;
- ritardo nella messa in esercizio: per ogni giorno 50 euro;

c) La procedura da adottare per l'applicazione delle penali sopra indicate è la seguente:

- il Concedente comunica a mezzo Posta Certificata (PEC) al Concessionario l'applicazione della penale unitamente alle motivazioni che hanno comportato l'applicazione della stessa, eventualmente supportate dalle informazioni acquisite tramite il direttore dei lavori;
- il Concedente detrae l'importo della penale dall'importo del prezzo comprensivo di IVA;
- il Concedente potrà avvalersi in tutto o in parte, sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 8.1 del contratto, con addebito delle spese al Concessionario.

ART. 3.9 CONSEGNA DELL'AREA DI INTERVENTO AL CONCESSIONARIO

3.9.1 accesso temporaneo all'area di intervento

Per lo svolgimento delle attività di rilievo e di accertamento geotecnico, il Concessionario potrà accedere temporaneamente all'area di intervento, non ancora consegnata ai sensi del successivo punto 3.9.2, previa formale richiesta al Concedente contenente i periodi di accesso temporaneo previsti.

3.9.2 consegna dell'area di intervento

Il Concedente provvederà alla consegna al Concessionario dell'area di intervento dopo l'approvazione del progetto esecutivo. A tale scopo il Concedente provvederà a convocare il

Concessionario e a redigere apposito verbale di consegna che verrà sottoscritto dal Concedente, dal Concessionario e dal Direttore dei Lavori.

CAPITOLO 4 - FASE DI GESTIONE

ART. 4.1 OBBLIGAZIONI GENERALI

La gestione del complesso è affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario, che dovrà svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario delle attività. Il Concessionario articola l'offerta dei servizi in un piano di gestione, che deve contenere tutte le indicazioni necessarie a illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento dei servizi nel tempo, e deve essere documento unico di riferimento, costantemente aggiornato, sia per il Concessionario, ai fini della gestione e proposta al pubblico delle proprie attività, sia per il Concedente e gli Enti deputati al controllo, ai fini della valutazione della correttezza della gestione.

ART. 4.2 PIANO DI GESTIONE

Il piano di gestione mantiene la propria validità per tutta la durata della concessione, mediante gli opportuni aggiornamenti e fatte salve le varianti ai sensi dell' art. 19 del capitolato di gestione.

ART. 4.3 RESPONSABILE DELLA CONCESSIONE

Dall'inizio della fase di gestione, il Concedente nominerà il responsabile della concessione, al quale è demandata la vigilanza sul corretto adempimento, da parte del Concessionario, delle obbligazioni inerenti la fase di gestione e, in particolare, sull'erogazione dei servizi secondo i criteri di cui al capitolato di gestione e al piano di gestione.

A tal fine il responsabile della concessione dovrà verificare, nei termini stabiliti dal capitolato di gestione, l'esito dei controlli effettuati. Sulla base dei risultati delle verifiche effettuate, il responsabile della concessione segnala eventuali contestazioni o rilievi al Concessionario e provvede secondo la procedura di cui all'art. 22.2 del capitolato di gestione.

ART. 4.4 VERIFICA DELLE MANUTENZIONI. ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO DEL CONCEDENTE

Al fine di verificare il compiuto svolgimento degli interventi di manutenzione ordinaria previsti dal Piano delle Manutenzioni o divenuti comunque di fatto necessari, il concedente verificherà annualmente la corrispondenza dell'esecuzione delle manutenzioni annotate nel Registro delle Manutenzioni e dei Controlli con quelle previste dal Piano di Manutenzione e l'elenco delle eventuali manutenzioni effettuate ad integrazione di quelle programmate.

ART. 4.5 OBBLIGHI PARTICOLARI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER IL CONTROLLO DELLA GESTIONE.

Il Concessionario dovrà tenere presso la segreteria operante nel Complesso un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell'utenza. Il libro dei reclami e dei suggerimenti potrà essere esaminato periodicamente dal Concedente e sarà consultabile in ogni caso di verifiche ed ispezioni disposte dal Concedente ai sensi del presente contratto o del capitolato di gestione.

ART. 5 - EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO E REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO

ART. 5.1 EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, tra i quali la valutazione del bacino d'utenza, delle tariffe praticabili, dei ricavi e dei costi attesi, degli ammortamenti degli investimenti, sono stati sviluppati autonomamente dal Concessionario nel proprio piano economico-finanziario proposto in sede di gara ed allegato al presente contratto quale parte integrante. Il Concessionario dichiara

che nello sviluppo del piano economico finanziario allegato al presente contratto sono stati autonomamente considerati i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario posti a base dell'affidamento della concessione, tra i quali:

- i tempi previsti per la redazione del progetto esecutivo e per l'esecuzione dei lavori, come definiti nel cronoprogramma offerto in gara;
- la durata della concessione, fissata in anni 26 decorrenti dalla data di stipula del presente contratto;
- Il canone annuale da erogare a favore del Concedente nella misura offerta in sede di gara.
- i costi dovuti all'eventuale esposizione finanziaria nel tempo;
- i costi per assicurazioni e garanzie;
- i costi per le manutenzioni ordinarie e programmate;
- i tempi previsti per il rilascio di eventuali permessi e autorizzazioni;
- il costo dell'investimento e il relativo piano di ammortamento, che esplicita il valore residuo al termine di ciascun anno e un valore residuo pari a zero al termine della concessione.

CAPITOLO 6 FIDEIUSSIONI, GARANZIE E ASSICURAZIONI

ART. 6.1. FIDEIUSSIONI E GARANZIE

a) A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla fase di costruzione, il Concessionario ha costituito una garanzia fideiussoria definitiva pari al 10% del costo di costruzione, pari ad € _____ rilasciata da _____ in data _____, ai sensi e con le modalità dell'art. 113 del codice.

Detta garanzia sarà svincolata, progressivamente a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 90% dell'iniziale importo garantito.

La garanzia dovrà comunque permanere fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio dell'opera.

b) A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi contrattuali inerenti la fase di gestione il Concessionario ha costituito una garanzia fideiussoria definitiva pari ad Euro con le modalità di cui all'art. 75, comma 3 del Codice, che prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concedente. La garanzia deve avere durata almeno quinquennale. Il Concessionario si impegna a rinnovarla, alla scadenza, per almeno pari periodo e così fino al termine della concessione. Il mancato rinnovo della polizza costituisce grave inadempienza contrattuale e costituisce motivo di revoca della concessione per inadempimento del Concessionario. La garanzia fideiussoria definitiva inerente la fase di gestione resta vincolata fino a quando non sarà stata espletata con esito positivo la procedura di verifica della riconsegna del complesso. Lo svincolo è comunque subordinato alla intervenuta definizione di tutte le ragioni di debito e credito ed ogni altra eventuale pendenza.

ART. 6.2. ASSICURAZIONI

a) Il Concessionario dovrà stipulare, anche ai sensi dell'art. 1891 c.c., le seguenti polizze assicurative:

- prima della consegna dell'area, polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (c.d. "CAR – Contractor All Risks") secondo quanto previsto dall'art. 129, comma 1 del codice, valida sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. La somma assicurata dovrà corrispondere all'intero valore dell'opera, comprensivo di oneri per la progettazione e ogni altra spesa connessa e rientrante nel quadro economico, pari ad Euro.....; il massimale per la responsabilità civile verso terzi non dovrà essere inferiore ad euro 500.000. Tale polizza dovrà includere anche i danni causati al Concedente, ai beni, ai dipendenti e consulenti del Concedente ed a terzi, imputabili a responsabilità

del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante i lavori di costruzione dell'opera;

- a decorrere dalla stipula del presente contratto, polizza assicurativa di ogni singolo progettista, secondo quanto previsto dall'art. 111, comma 1 del codice e dall'art. 269 del D.P.R. 5/10/2010 n. 207, con validità per tutta la fase di costruzione fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. Il massimale di ogni polizza dovrà essere pari al 20% dell'importo dei lavori progettati con un limite non inferiore a €

.....

- a partire dalla messa in esercizio dell'opera, polizza di copertura dei rischi di gestione (c.d. All Risks) relativa all'opera e agli impianti in esercizio, per tutta la durata della fase di gestione, che non escluda eventi quali esplosioni, incendio e furto. Il massimale di tale polizza non potrà essere inferiore a € 3.000.000,00;

- eventuali franchigie e scoperti previsti dalle polizze resteranno a totale carico del Concessionario, il quale dovrà consegnare al Concedente copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze.

Allo scopo tutte le dette polizze dovranno contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 60 giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente

dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.

b) le polizze di cui alla precedente lettera (a) dovranno indicare anche il Concedente tra i soggetti assicurati relativamente alle opere e impianti oggetto della concessione.

CAPITOLO 7 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE E RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

ART. 7.1 RISOLUZIONE

7.1.0. Risoluzione per inadempimento

Il presente contratto, fatto salvo quanto previsto nell'art. 22 del capitolato d'oneri gestionale, potrà essere risolto in presenza di inadempimento di uno o più dei seguenti obblighi. Il Concessionario:

1. ha l'obbligo di provvedere, con risorse proprie, all'investimento minimo per arredi, attrezzature e lavori connessi di € 236.172,00, oltre IVA di legge;
2. ha l'obbligo di eseguire i lavori in conformità alle normative vigenti e al progetto esecutivo predisposto ed approvato dal Concedente;
3. deve svolgere ogni attività finalizzata all'ottenimento, da parte delle Amministrazioni competenti, di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite;
4. deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli spazi funzionali, ivi compresa l'area di pertinenza del vecchio albergo non oggetto di concessione;
5. non può modificare la destinazione d'uso del comparto ed utilizzarlo per finalità non previste dal bando di concessione;
6. trattandosi di gestione di opera finanziata anche con fondi L. R. n° 37/98, si obbliga a promuovere piani occupazionali, per l'intera gestione, che coinvolgano almeno 2 (due) disoccupati locali in possesso dei requisiti richiesti per la qualifica, ai quali dovrà essere fornita adeguata formazione a cura del Concessionario;
7. deve pagare al concedente un canone annuo, a decorrere dal primo giorno del settimo anno successivo alla stipulazione del contratto, così stabilito: 1) quota fissa pari ad € 3.000,00 annue. Tale somma o quella in aumento, in ragione dell'offerta presentata in sede di gara dal concorrente, sarà soggetta a revisione annuale, in base agli indici ISTAT; 2) quota variabile, a decorrere dal settimo anno successivo all'avvio dell'attività, quantificata nell'1,5% del volume d'affari desumibile dalla dichiarazione IVA relativa all'anno precedente. Tali importi dovranno essere corrisposti entro il 1° trimestre del settimo anno.

8. che si rende responsabile di ripetute violazioni degli obblighi previsti nel presente capitolato di gestione o nel piano di gestione o nelle norme di legge vigenti, richiamate nel capitolato di gestione o in caso di qualunque grave inadempimento o anche minori violazioni agli obblighi di legge, contratto o capitolato, reiterate per tre volte, anche non consecutive, e non giustificabili. Il Concedente, esperita la procedura prevista nell'art. 22 del capitolato d'oneri per la gestione, si riserva di procedere con la revoca della concessione e con la conseguente azione risarcitoria.

7.1.1. Ricomposizione bonaria delle controversie

Al fine di limitare l'eventuale contenzioso giurisdizionale nascente da controversie di qualsiasi natura conseguente al rapporto di concessione, il Concedente e il Concessionario si impegnano fin d'ora a risolverle bonariamente in via amministrativa.

7.1.2. Modalità di definizione delle controversie

Tutte le eventuali controversie derivanti da contenzioso in merito all'esecuzione e gestione della presente concessione, di cui non è possibile la composizione in via bonaria, saranno deferite all'Autorità Giudiziaria. Il foro competente sarà quello di Oristano.

CAPITOLO 8 - DISPOSIZIONI VARIE

ART. 8.1. OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Con la stipula del presente contratto il Concessionario dichiara di assumersi tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari connessi al contratto medesimo, di cui all'art. 3 della Legge 13.08.2010 n. 136 e successive modificazioni. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce causa di risoluzione del contratto secondo quanto stabilito dall'art. 3 c. 9-bis della legge 13.08.2010 n. 136 e successive modificazioni. Il Concessionario si obbliga ad inserire nei contratti stipulati con eventuali subappaltatori e subcontraenti, a pena di nullità assoluta, una specifica clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13.08.2010 n. 136 e successive modificazioni.

ART. 8.2 ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti del presente contratto, il Concessionario elegge domicilio in
Eventuali modifiche del suddetto domicilio dovranno essere comunicate per iscritto ed avranno effetto a decorrere dalla intervenuta ricezione della relativa comunicazione.

ART. 8.3 STIPULAZIONE E SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla stipula del presente contratto, (imposte, trascrizioni, diritti di segreteria, ecc.) IVA esclusa, sono a totale carico del Concessionario.

ART. 8.4 REGISTRAZIONE

Ai fini fiscali si dichiara che l'erogazione del prezzo e degli altri corrispettivi, da parte del Concedente, ai sensi della presente concessione, è soggetta al pagamento dell'IVA, per cui si chiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

ART. 8.5 COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere inviate in forma scritta a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) ai seguenti indirizzi:

Se al Concedente, al seguente indirizzo:

Destinatario:

Se al Concessionario, al seguente indirizzo:

Destinatario:

o al diverso indirizzo che la parti avranno comunicato per iscritto in conformità alle precedenti disposizioni.

Per il Concedente

Per il Concessionario