

SCHEMA DI CONVENZIONE

per regolare l'affidamento in concessione della costruzione, arredo e gestione di una residenza protetta per anziani – con modulo Alzheimer - in frazione “Tavarone” - Comune di Maissana (SP).

CONVENZIONE

TRA

Il Comune di Maissana (SP), in persona del Sindaco in carica, a ciò autorizzato con delibera consiliare n. del, domiciliato per la carica presso la casa comunale in Piazza del Municipio n.1,

E

la società Partita Iva (oppure Codice Fiscale), con sede legale in, rappresentata da

PREMESSO CHE

il Piano di zona 2002/2004 approvato dalla Conferenza della Zona n. 1 “Tigullio Orientale” in data 10 maggio 2002 prevede la realizzazione in Frazione Tavarone del Comune di Maissana di una “Residenza per Anziani con modulo Alzheimer”;

che l’area sulla quale è prevista la realizzazione dell’opera, descritta al N.C.T. al F°40 - mapp. N° 216 - 282b – 208b – 236a – 210a - 258b, risulta urbanizzata;

che l’opera risulta immediatamente cantierabile atteso che il progetto è stato approvato dalla Conferenza di servizi nella seduta del 25 ottobre 2002, salvi gli adempimenti a cura del concessionario di deposito del progetto esecutivo, in ossequio alla sopravvenuta classificazione di nuove zone sismiche e degli adempimenti concernenti le opere in cemento armato e gli impianti termici;

che il Comune di Maissana, con delibera n. 79 del 30/12/2005 indiceva una licitazione privata per l’affidamento in concessione della costruzione, arredo e gestione di una residenza protetta per anziani con modulo Alzheimer in frazione “Tavarone”;

che il Comune, al termine delle procedure di gara, individuava nella società il soggetto cui affidare la concessione per la realizzazione e arredo della residenza e per la relativa gestione;

che con il presente atto il Comune e la società intendono regolare i propri rapporti derivanti dalla concessione stessa;

Tutto ciò premesso e ritenuto, si stipula e si conviene quanto segue:

Art. 1 Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha ad oggetto la costruzione, l'arredo e la gestione di una residenza protetta per anziani – con modulo Alzheimer - da realizzare nell'area descritta in premessa.

La residenza verrà realizzata in conformità ai progetti definitivo ed esecutivo predisposti dalla società, approvati dall'Amministrazione, per un totale di n. 52 posti letto.

La destinazione d'uso della residenza è così determinata:

-posti 27 riservati per il soggiorno e la cura di ospiti affetti da gravi patologie (Morbo di Alzheimer).

-posti 25 destinati ad uso indistinto della collettività, di cui almeno 8 riservati a persone residenti nel Comune di Maissana.

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate agli usi previsti nella progettazione come redatta dall'Arch. Alberto Boccardo ed approvata dalla Conferenza dei Servizi nella seduta del 25/10/2002.

Art. 3 Disponibilità dell'area in diritto di superficie e proprietà delle opere. Durata della concessione

Per consentire la realizzazione della residenza e la relativa gestione il Comune di Maissana, con il presente atto costituisce in favore del concessionario, che accetta, il diritto di superficie, della stessa durata prevista per la concessione cui il presente atto inerisce, sull'area in premessa descritta.

Il diritto di cui sopra, e quello collegato di gestione dell'opera, viene costituito per la durata di anni, decorrenti dalla data della sottoscrizione del presente atto alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal concessionario per sé e per i propri aventi causa. Tutti gli impianti, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, ivi compresi quelli realizzati nel corso della concessione, nonché tutte le altre attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze o quanto altro installato dal concessionario o dai suoi aventi causa diverranno di diritto di proprietà dell'Amministrazione al momento dell'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine sopraindicato e senza corrispettivo alcuno. L'opera è da intendersi acquisita in proprietà dell'amministrazione concedente alla data della sua ultimazione, la quale ne trasferisce al concessionario il diritto d'uso dietro pagamento del canone. Alla consegna per fine concessione, l'immobile, le apparecchiature e le attrezzature devono essere perfettamente funzionanti, salvo il normale deperimento per l'utilizzo. Nel caso di perimento dell'edificio, il diritto di superficie si estingue automaticamente senza indennità alcuna in favore del concessionario e dei suoi aventi causa.

Art. 4 Corrispettivo ed oneri del concedente e del concessionario

Il Comune di Maissana e il concessionario determinano, di comune accordo, le reciproche obbligazioni nascenti dalla realizzazione e dalla gestione delle opere oggetto della presente convenzione, nei seguenti termini:

Il Comune rinuncia agli oneri di urbanizzazione e di concessione previsti dalla vigente legislazione urbanistica.

Il concessionario si impegna in favore del Comune di Maissana a titolo di corrispettivo: a) alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere oggetto della presente convenzione; b)

all'esecuzione delle stesse ad opera d'arte, alla direzione lavori ove affidatagli e all'assistenza al collaudo delle strutture e degli impianti; c) all'arredamento ed alla gestione della struttura per il periodo convenuto degli impianti realizzati d) al pagamento di un canone annuo all'Amministrazione pari a Euro come forma di corrispettivo per l'utilizzo del bene per i primi 15 anni di concessione. Per gli anni successivi, sino alla scadenza della concessione, il canone annuo verrà calcolato sulla base dei parametri ISTAT relativi agli indici di inflazione ed al costo della vita. e) alla promozione, organizzazione e gestione delle attività della residenza f) alla direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa della struttura g) alla conduzione degli impianti eseguita da personale abilitato h) alla pulizia e manutenzione delle aree verdi e parcheggio i) alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono a carico esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi nonché quant'altro si renda necessario per la progettazione, costruzione e gestione delle opere oggetto della presente convenzione. Sono altresì a carico del concessionario le spese relative alla gara indetta dall'Amministrazione pubblica per l'aggiudicazione della concessione, quali spese relative alla pubblicità e alla retribuzione della commissione giudicatrice, nonché per la stipulazione del contratto, ivi compresi gli oneri di carattere fiscale.

Art. 5 Progettazione esecutiva

La progettazione esecutiva affidata al concessionario dovrà essere elaborata, in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Maissana, conformemente alle prescrizioni contenute nel progetto redatto dalla P.A. entro novanta giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Gli interventi oggetto della convenzione saranno attuati in conformità al progetto esecutivo approvato dal concedente. Il Comune di Maissana si riserva il diritto di ordinare, in sede di approvazione della progettazione esecutiva, eventuali modifiche e/o integrazioni dei progetti con salvezza dei diritti consequenziali.

Art. 6 Esecuzione delle opere

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, il Comune di Maissana adotta il provvedimento che abilita all'edificazione e ne dà comunicazione al concessionario. Entro lo stesso termine l'Amministrazione provvede alla eventuale consegna delle aree. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del concedente. Il concedente potrà richiedere al concessionario la redazione di varianti o integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, sempre che tale redazione non comporti sostanziali modifiche a questi ultimi. Tutte le opere previste dalla presente convenzione dovranno essere eseguite **entro 900 giorni** dalla consegna delle aree. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione; entro la data indicata l'opera dovrà essere resa agibile e funzionante in ogni sua parte. A tal fine il concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità.

Per ogni settimana di ritardo rispetto al termine previsto per l'ultimazione dei lavori e per l'agibilità della struttura, si applicherà una penale pari al tre per mille del costo di costruzione per le prime otto settimane. Ove il ritardo si protragga ulteriormente l'Amministrazione provvederà ad incamerare l'intera cauzione prevista dall'art. 14 .

Il concessionario per la realizzazione dei manufatti e degli impianti potrà avvalersi di una o più imprese appaltatrici, che siano in possesso dei relativi requisiti di qualificazione per importi e categorie pertinenti ai lavori da realizzare. Il sub-appalto dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale. Il concedente resta estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, e pertanto, esso è

sollevato da ogni forma di responsabilità diretta e indiretta nei confronti di detti soggetti. Il concessionario, inoltre, rimane obbligato ad osservare e a far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico.

Art. 7 Direzione lavori e vigilanza

I lavori, previsti dal progetto approvato, saranno eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici a ciò abilitati, e sotto la vigilanza del Comune il quale si avvarrà a tale riguardo dei propri uffici. Il concessionario sarà responsabile di eventuali danni arrecati a persone o cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della convenzione.

Art. 8 Collaudo

Le opere realizzate in attuazione della convenzione saranno soggette a collaudo, al termine dei lavori. Alla presa in consegna dell'immobile verrà effettuato un collaudo sia di natura amministrativa, in cui si verificherà la corrispondenza tra quanto realizzato e quanto stabilito negli elaborati progettuali, sia di tipo tecnico-funzionale. E' inoltre previsto, per gli impianti, un collaudo invernale ed uno estivo. Il collaudo delle opere deve essere concluso, comunque, entro centottanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Tutti gli oneri relativi ai collaudi sono a carico del concessionario.

Art. 9 Gestione del servizio

I proventi della gestione saranno determinati sulla base di quanto è stato oggetto di offerta in sede di gara. Gli stessi verranno aggiornati di anno in anno sulla base dei parametri ISTAT.

Dopo il quinto anno è comunque consentito al concessionario modificare i livelli tariffari della gestione, previa informativa all'Amministrazione.

Il concessionario dovrà assicurare una gestione del servizio tale da garantire un efficiente utilizzo delle strutture ed infrastrutture realizzate e un soddisfacente livello di assistenza prestata, con particolare riferimento alle peculiarità proprie che le condizioni di salute degli ospiti richiedono. N. 8 posti letto sono riservati a persone residenti nel Comune di Maissana e le relative tariffe sono fissate annualmente dalla Giunta Comunale sulla base di indagini di mercato.

Vista la peculiarità del servizio reso il concessionario si impegna a garantire, in conformità agli standards regionali, da applicarsi nella fattispecie:

- a) l'assistenza diretta alla persona (igiene personale, pasti, funzioni della vita quotidiana) tramite personale specializzato;
- b) attività di animazione, socializzazione, culturali e ricreative, di svago e di incontro;
- c) prestazioni di medicina generale e assistenza infermieristico- riabilitativa;
- d) normali servizi di tipo alberghiero quali lavanderia, stireria, pulizia degli ambienti di vita, preparazione e distribuzione pasti;
- e) continuità dell'assistenza in favore di soggetti non autosufficienti.

Per le finalità di cui sopra il concessionario si impegna ad assumere un numero di addetti alla gestione del servizio (medici, infermieri, etc.) che posseggano o trasferiscano o conseguano, nella percentuale minima del 50%, la residenza effettiva nel Comune di Maissana..

Art. 10 Oneri di Manutenzione

Durante il periodo di concessione il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionalità della

gestione provvedendo, ove necessario, al rinnovo degli impianti o di parte di essi, in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento. Nel corso degli ultimi due anni di concessione il Comune provvederà, in contraddittorio con il concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendono necessari nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti. Le relative spese saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Art. 11 Responsabilità del concessionario

Il concessionario resta comunque responsabile dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione. In ogni caso il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza dell'esecuzione dell'opera e degli interventi previsti dalla presente convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la progettazione, l'esecuzione dei lavori e con la gestione della residenza e dei servizi. Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere. Rimane peraltro stabilito che nei contratti e nei rapporti da lui intrattenuti, il concessionario dovrà imporre l'osservanza delle leggi e norme richiamate nel presente atto e il rispetto preciso di tutti gli obblighi da lui assunti verso il concedente relativi alla corretta esecuzione e gestione delle opere.

Art. 12 Penali e sanzioni

Qualora nel corso della gestione della residenza dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del Comune, il concessionario non abbia provveduto a ripristinare le condizioni previste dalla presente convenzione, lo stesso sarà tenuto a corrispondere al Comune una somma il cui importo ammonta nel minimo a 2.000,00 euro e nel massimo a 20.000,00 euro .

In caso di gravi e reiterate violazioni agli obblighi scaturenti dalla presente convenzione il Comune potrà altresì disporre la revoca della concessione.

La penale di cui sopra sarà irrogata con provvedimento del sindaco su proposta del competente ufficio comunale. Il concessionario è tenuto al pagamento della somma prescritta entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento. Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della cauzione di cui al successivo art. 14 che dovrà essere reintegrata entro i successivi trenta giorni. Resta fermo quanto previsto dal successivo art. 13.

Art. 13 Clausola risolutiva e revoca della concessione

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, al ricorrere di anche una sola delle seguenti cause: 1) fallimento del concessionario; 2) riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione e/o nella esecuzione delle opere; 3) esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali; 4) applicazione di tariffe difformi da quelle applicabili; 5) chiusura totale e/o parziale, per un tempo superiore a 30 giorni, della residenza senza giustificato motivo; 6) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente la residenza per usi o finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione; 7) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria della residenza nel suo complesso; 8) violazione delle disposizioni in materia di sub-appalto di cui all'art. 6.

La concessione è altresì revocata per gravi e inderogabili ragioni di pubblico interesse.

Nelle ipotesi sopra indicate il Comune è comunque tenuto a corrispondere al concessionario un indennizzo.

Art. 14 Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, circa l'esecuzione dell'opera e la gestione del servizio, il concessionario presterà cauzione per complessivi Euro 200.000 nei seguenti modi: a) presso la tesoreria comunale, in titoli di Stato o garantiti dallo Stato; b) mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa per la durata della concessione. A richiesta del concessionario la garanzia sarà liberata, fino alla concorrenza del 80% dell'importo complessivo, ad avvenuta certificazione del collaudo finale. L'ulteriore 20% resterà, come garanzia della gestione, sino al termine della concessione.

Art. 15 Definizione delle controversie

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita ad un collegio di tre arbitri rituali, di cui il primo nominato da parte attrice, il secondo dalla parte convenuta e il terzo, con funzioni di presidente, dai due arbitri come sopra nominati o, in difetto di accordo, dal presidente del Tribunale del luogo in cui ha sede l'arbitrato.

L'arbitrato avrà sede nella provincia Della Spezia.

Il Collegio arbitrale giudicherà secondo diritto. La presente clausola compromissoria rinvia per quant'altro alla disciplina in tema di arbitrato dettata dal codice di procedura civile.

Art. 16 Spese contrattuali

Le spese del presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle di carattere fiscale, sono a totale carico del concessionario .

Art. 17 Rappresentanza

Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune derivanti dalla presente convenzione, il concessionario sarà rappresentato da Detto rappresentante elegge domicilio in ed assolve l'incarico fin quando non verrà eventualmente sostituito da un altro rappresentante la cui nomina dovrà essere in ogni caso comunicata al Comune a cura del concessionario, entro quindici giorni dalla sostituzione.

Art. 18. Disposizioni conclusive

Qualunque modifica alla presente convenzione dovrà rivestire la forma scritta e essere approvata dalle parti.

La presente convenzione si compone di una premessa e di 18 articoli e del relativo bando pure allegato che le parti riconoscono di avere personalmente trattato, discusso ed approvato.

Letto, confermato e sottoscritto

Maissana, li.....

Per il Comune di Maissana

Per il Concessionario