

# PROVINCIA DI BERGAMO

## COMUNE DI SERINA

### SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE

**OGGETTO: CONTRATTO PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO E MESSA A NORMA PER L'OTTIMIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESISTENTI NEL RISPETTO DELLE NUOVE ESIGENZE FUNZIONALI, GESTIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "MONASTERO DELLA SS. TRINITÀ DI SERINA" COMPRENDE LA PROGETTAZIONE.**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Serina

• il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso il Comune di Serina (BG), nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Serina (BG), codice fiscale \_\_\_\_\_ di seguito nel presente atto denominato semplicemente "**Concedente**", il quale agisce e stipula con i poteri stabiliti da \_\_\_\_\_;

• il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Comune di \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ di seguito nel presente atto denominata semplicemente "**Concessionario**", il quale agisce e stipula, con i poteri stabiliti da \_\_\_\_\_;

#### ATTO DI CONCESSIONE

per la gestione del progetto denominato

**"Monastero della SS. Trinità – Cuore e storia della comunità serinese"**

consistente nel recupero dell'immobile denominato "Il Convento" (ex Monastero della SS. Trinità, del 1600, di seguito denominato semplicemente **MONASTERO**) ristrutturandolo in modo tale da consentire, attraverso l'organizzazione e la gestione di attività di vario genere, la generazione della maggior parte delle risorse necessarie all'intervento.

Premesso che:

- [modalità di svolgimento della gara]
- è stata acquisita la certificazione antimafia ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 252 del 3.6.1998 nonché di cui alla l. 13.08.2010, n. 136;

Tutto ciò premesso i contraenti sopraindicati convengono e stipulano quanto segue.

## 1. PRINCIPI GENERALI

### 1.1. PREMESSE E DEFINIZIONI

Le premesse e gli atti in esse richiamati, unitamente ai documenti allegati di seguito elencati formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a) Illustrazione del progetto
- b) Elaborati tecnici
- c) Piano economico e finanziario (di seguito denominato PEF)
- d) Relazione di accompagnamento al PEF
- e) Matrice dei rischi

Ai fini del presente atto e della sua interpretazione le parti assumono e convengono le seguenti definizioni:

- Capitolato speciale di concessione: indica il documento vincolante per le parti ed avente natura contrattuale contenente le caratteristiche del progetto oggetto della concessione;
- Schema di contratto di concessione; indica il presente atto
- Interventi: indica gli interventi edilizi di Manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-sanitario e messa a norma per l'ottimizzazione degli spazi esistenti nel rispetto delle nuove esigenze funzionali del Monastero della SS.Trinità di Serina, di seguito denominati semplicemente "**Interventi**";
- Monastero: indica la struttura oggetto del presente atto, Monastero della SS.Trinità di Serina (BG);
- Concedente: il Comune di Serina (BG), proprietario dell'immobile;
- Concessione: affidamento, mediante gara pubblica, degli interventi anzidetti e dei servizi da attivarsi all'interno del Monastero, come meglio descritti al paragrafo 2.1 Destinazione d'uso ;
- Concessionario: è il soggetto individuato a seguito dell'espletamento della gara di concessione;
- Cabina di regia: organo di vigilanza da istituirsi con apposita delibera del Comune di Serina, con la partecipazione di rappresentanti del Concedente, del Concessionario e della popolazione serinese, preposto a vigilare sullo sviluppo del progetto nei modi e nei tempi previsti, in aggiunta e non in sostituzione del ruolo istituzionale al quale è deputato il Concedente;
- Cronoprogramma: indica il cronoprogramma dei lavori
- Gestione: indica l'insieme delle prestazioni e dei servizi da attivarsi a cura del Concessionario nel Monastero;
- Parti: indica il Concedente e il Concessionario;
- Piano Economico Finanziario (PEF): indica il piano economico finanziario presentato in sede di gara dal concorrente;
- Progetto definitivo: indica il progetto predisposto per la realizzazione degli Interventi, approvato dall'Amministrazione Comunale di Serina;
- Carta dei Servizi per l'utente: indica il corrispondente documento predisposto dal Concessionario per ognuno dei servizi affidatigli in gestione dal Concedente all'interno del Monastero e e disciplinante le attività rese in favore degli ospiti della Struttura e della popolazione, indicante anche gli standard di servizio vincolanti per il Concessionario;
- Servizi: indica i servizi erogati dal Concessionario nel MONASTERO e sue pertinenze, come meglio descritti al paragrafo 2.1 Destinazione d'uso.

## 2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Concedente, come sopra rappresentato, affida al Concessionario, che a mezzo del sopraindicato suo legale rappresentante accetta, la gestione funzionale ed economica del progetto "Monastero della SS. Trinità – Cuore e storia della comunità serinese" comprendente:

- La progettazione e la realizzazione di lavori di Manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-sanitario e messa a norma per l'ottimizzazione degli spazi esistenti nel rispetto delle nuove esigenze funzionali del Monastero della SS.Trinità di Serina, il tutto secondo quanto previsto dai documenti posti a base di gara;
- La gestione dei servizi a favore della popolazione da attivarsi all'interno del Monastero come indicati nella documentazione di presentazione, nel PEF e nella relazione di accompagnamento al PEF.

Il Concessionario darà corso alla progettazione nonché alla realizzazione degli Interventi in regime di autofinanziamento salvo quanto previsto dall'esito della gara e quanto indicato al paragrafo 2.3.2 Finanziamento a carico del Concedente:

A tal fine sulla base dell'affidamento come sopra conferito, il Concessionario assume in via generale, ed in via particolare secondo quanto sarà meglio di seguito dettagliato, l'obbligo di:

- Provvedere alla gestione economica e funzionale della struttura e relative pertinenze, secondo quanto previsto nel capitolato speciale di concessione, pianificando e realizzando i necessari lavori ed adeguamenti;
- Acquisire tutti i pareri, nulla osta, autorizzazioni e quant'altro necessario all'esecuzione dei interventi ed alla futura gestione dei servizi previsti;
- Curare la progettazione esecutiva dei lavori in questione sulla base del progetto presentato ed alle eventuali migliorie proposte in gara;
- Provvedere alla redazione degli elaborati tecnici necessari all'attuazione della presente convenzione;
- Provvedere alla esecuzione dei lavori ed alla realizzazione delle eventuali varianti in corso d'opera accettate dal Concedente, inclusi gli oneri tecnici ed economici connessi agli onorari e spese per tutte le figure tecniche e professionali previste dalla normativa vigente;
- Dar corso all'eventuale collaudo delle opere eseguite.

Il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la costruzione, la gestione e l'esercizio di strutture pubbliche del tipo di quella oggetto del presente atto.

### 2.1. DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della fattibilità economica e dell'equilibrio gestionale del Monastero, in base alle prospettazioni contenute nel Piano economico-finanziario del Concessionario, nonché nella documentazione di gara, i servizi da attivarsi nel Monastero a cura del Concessionario avranno le destinazioni d'uso di seguito specificate:

- Casa Tiraboschi-Bombello: la titolarità della gestione, per la durata della presente Concessione, passa dal Comune di Serina, Concedente, al Concessionario che, in conseguenza dei lavori previsti, potrà ampliare la ricettività a non meno di 30 (trenta) posti letto per persone autosufficienti;
- Servizio di Assistenza Domiciliare (SAD): il Concedente affida al Concessionario, per la durata della presente concessione, la gestione del servizio di Assistenza Domiciliare per anziani e persone fragili del Comune di Serina e Comuni limitrofi della Valle Serina;
- Caffetteria e vendita prodotti ad essa correlati: il Concessionario si impegna ad attivare, nei locali individuati nella documentazione progettuale, una caffetteria che, oltre a contribuire alla sostenibilità economica del progetto, concorra ad arricchire la gamma di servizi offerti agli Ospiti della Casa Tiraboschi-Bombello e dei fruitori delle iniziative attivate e da attivarsi nel Monastero; l'attività potrà estendersi alla vendita di prodotti alimentari da consumarsi in loco o da asporto, anche al fine di generare sinergie con la filiera di produttori locali.

## Schema di contratto di concessione

- Ristorazione Sociale: il Concessionario attiverà un servizio di produzione pasti da consegnare al domicilio di anziani e persone fragili; tale servizio potrà essere ampliato, anche mediante partecipazione a gare d'appalto specifiche, alla fornitura di pasti ad altri servizi pubblici (es. scuole), di Serina o territori limitrofi;
- Mostra permanente su Palma il Vecchio: da realizzarsi in appositi locali identificati nel progetto, per i quali il Concedente riconoscerà al Concessionario un affitto come offerto nella documentazione di gara;
- Iniziative culturali e per il benessere: da attivarsi a cura del Concessionario negli spazi identificati nel progetto, a favore della popolazione e dei turisti frequentanti il territorio, i cui introiti andranno a costituire elemento di finanziamento del progetto senza ulteriore apporto da parte del Concedente, salvo richiesta di disponibilità degli spazi per iniziative specifiche che saranno oggetto di negoziazione fra le parti;
- Ufficio Turistico: da attivarsi a cura del Concessionario negli spazi identificati dal progetto, finalizzato a divenire motore di sviluppo turistico del territorio anche mediante proposizione di iniziative promozionali; il Concedente, come previsto nel PEF, riconoscerà un corrispettivo per l'utilizzo degli spazi e, a fronte di specifico capitolato da predisporre a cura del Concedente, un corrispettivo per la gestione del servizio.

Le destinazioni dianzi indicate potranno subire modifiche in relazione a fatti non ascrivibili al Concessionario previa intesa con il Concedente.

### 2.2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione ha durata di n. 30 (trenta) anni, decorrenti dalla stipulazione del presente atto, decorsi i quali avrà termine, senza necessità di disdetta né di altro atto o provvedimento formale.

Entro la data di estinzione della concessione le parti dovranno redigere un verbale in contraddittorio al fine di far constare le condizioni di manutenzione e conservazione della struttura prima della reimmissione in possesso della stessa in capo al Concedente.

Fermo ed impregiudicato il superamento positivo delle suddette verifiche sullo stato di manutenzione e conservazione della struttura, il Concessionario assume l'obbligo di garantire la propria incondizionata collaborazione per garantire la celere e corretta remissione nel possesso nonché per ottimizzare il passaggio di consegne.

### 2.3. FINANZIAMENTO DEGLI INTERVENTI

#### 2.3.1. FINANZIAMENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO:

La progettazione e l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione verranno autofinanziati dal Concessionario, che a tale proposito ha facoltà di:

- Utilizzare strumenti finanziari offerti dal mercato, ivi inclusa la locazione finanziaria;
- Beneficiare di eventuali contributi pubblici autonomamente richiesti o tramite attiva collaborazione del Concedente;
- Raccogliere fondi presso soci, finanziatori privati, anche mediante iniziative di coinvolgimento della popolazione e delle realtà economiche operanti nel territorio.

Sono a carico del concessionario la fornitura di attrezzature ed arredi funzionali alla gestione dei servizi previsti, così come la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa l'eventuale sostituzione, dei beni presenti al momento della consegna dei locali di cui sarà redatto inventario in contraddittorio fra le parti.

#### 2.3.2. FINANZIAMENTO A CARICO DEL CONCEDENTE:

- A fronte dei lavori previsti nel progetto il Concedente metterà a disposizione un contributo minimo di Euro 700.000 (settecentomila/00) da erogarsi in concomitanza con la realizzazione dei lavori di rifacimento del tetto;

## Schema di contratto di concessione

- Il Concedente contribuirà alla sostenibilità economica e finanziaria del progetto assicurando, per l'intera durata della concessione, l'acquisizione a titolo oneroso degli spazi indicati nel PEF e l'affidamento a titolo oneroso dei servizi indicati nel PEF per un valore non inferiore a quanto previsto;
- Per quanto riguarda più specificatamente il Servizio di Assistenza Domiciliare (SAD) il Comune si farà carico di assicurare, per tutta la durata della Concessione, il contributo ex Circolare 4 come quantificato nel PEF, o mediante le Istituzioni preposte o mediante proprie risorse.

In relazione al progetto definitivo, l'importo dei lavori e dell'investimento complessivo è quello riportato negli elaborati tecnici, nel PEF e nella relazione di accompagnamento al PEF.

### 2.4. IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Ai sensi della presente Convenzione il Concessionario si obbliga:

#### 2.4.1. QUANTO ALLA CONCESSIONE DI SERVIZI:

- Ad assumere la titolarità, mediante voltura delle autorizzazioni da parte dell'Ente Concedente, necessarie o conseguenti alla gestione della Casa Tiraboschi-Bombello;
- Alla gestione del MONASTERO e sue pertinenze per tutta la durata della concessione nel pieno rispetto di quanto previsto nel presente atto, nel "Capitolato speciale di concessione", nel "Capitolato prestazionale per opere e lavori edili", nonché di tutte le condizioni e modalità di espletamento dei servizi, contenute nell'offerta presentata;
- Prestazione delle assicurazioni e garanzie tutte previste nella documentazione di gara.

#### 2.4.2. QUANTO ALLE OPERE DI ADEGUAMENTO:

- Affidamento ed esecuzione dei lavori di Manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-sanitario e messa a norma per l'ottimizzazione degli spazi esistenti nel rispetto delle nuove esigenze funzionali del Monastero della SS.Trinità di Serina come descritti negli allegati tecnici;
- Acquisizione da parte degli enti competenti di tutte le autorizzazioni, nullaosta, approvazioni e permessi necessari e/o conseguenti alle attività ed ai lavori oggetto della presente convenzione;
- Revisione, completamento e realizzazione del progetto definitivo ed esecutivo e dei relativi lavori, di volta in volta dotandosi all'occorrenza delle idonee e necessarie competenze tecniche e professionali;
- Avvio dei lavori nel tempo massimo di 240 (duecentoquaranta) giorni naturali e consecutivi dalla data di aggiudicazione, salvo giustificata proroga.
- Esecuzione dei lavori secondo la buona tecnica edilizia con assunzione di tutte le relative spese, sulla scorta di quanto stabilito nel progetto approvato e sulla base dell'Offerta dell'Aggiudicatario, entro e non oltre 360 (trecentosessanta) giorni dall'inizio dei lavori;
- Assunzione e svolgimento della direzione dei lavori, con obbligo di tenuta della contabilità secondo le norme vigenti in materia ed assunzione della relativa spesa;
- Rispetto degli oneri di sicurezza in fase di cantiere ai sensi del D.Lgs. 494/1996 e s.m.i. e delle misure di prevenzione e protezione dei lavoratori, secondo quanto previsto dalle disposizioni normative anche di origine regolamentare di tempo in tempo vigenti ed applicabili.

#### 2.4.3. MANUTENZIONE E MODIFICHE

Per tutta la durata della concessione il Concessionario ha l'obbligo di curare con regolarità la manutenzione ordinaria e straordinaria, i rinnovi impiantistici ed il perfetto stato dei locali ad esso affidati, e di consegnare al Concedente, al termine della concessione, le strutture edili e gli impianti in stato di efficienza e conservazione ottimali salvo il normale degrado d'uso.

La manutenzione straordinaria della copertura dell'immobile, delle aree esterne, delle facciate e dei locali non oggetto di esecuzione di servizi rimane in carico al Concedente.

Il concessionario, nei limiti di quanto indicato nel PEF, si farà carico di eventuali interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Concedente in particolare al fine di evitare che la mancata o ritardata esecuzione possa determinare disservizi al Concessionario stesso, rivalendosi sul Concedente per eventuale eccedenza.

Ogni variazione e/o innovazione che il Concessionario volesse apportare alle strutture edili ed agli impianti durante il periodo di durata della concessione dovrà essere precedentemente autorizzata per iscritto dal Concedente e dovrà formare oggetto di apposito verbale sottoscritto dalle Parti.

## **2.5. IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL CONCEDENTE**

Ai sensi della presente Convenzione, il Concedente si obbliga a:

- Fornire al Concessionario ogni utile forma di collaborazione e la consulenza tecnica ed operativa del Responsabile del Procedimento.
- Fornire al Concessionario tutte le informazioni ed indicazioni tecniche di cui disponga per una migliore esecuzione ed una più efficace ed economica gestione dei servizi inerenti il MONASTERO e relative pertinenze;
- Collaborare con il Concessionario al fine di consentire la più ampia valorizzazione delle sinergie organizzative ed economiche derivanti dalla Gestione della struttura e relative pertinenze.

## **2.6. CONSEGNA DELLE AREE**

La consegna della struttura del MONASTERO al Concessionario, l'avvio dell'attività di gestione dei Servizi e l'esecuzione degli Interventi devono avvenire con modalità e tempistiche tali da garantire che l'erogazione dei Servizi già in essere (in particolare Casa Tiraboschi-Bombello, SAD, fornitura di pasti a domicilio, attività per il benessere) non subisca interruzioni.

Gli spazi devono essere consegnati liberi ed immediatamente fruibili per le finalità indicate nel progetto.

Contestualmente alla consegna, le parti redigeranno un verbale di consegna dell'immobile e di inventario dei beni mobili presenti nella MONASTERO. Tali beni - di proprietà del Concedente - dovranno essere utilizzati dal Concessionario esclusivamente per lo svolgimento delle attività e dei servizi affidati con la presente Convenzione. Dovrà essere fornita tutta la documentazione tecnica ed i libretti di manutenzione degli impianti in essere (ascensore - caldaie ...).

## **2.7. PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Concedente ha già approvato e posto a base di gara il Progetto definitivo delle opere di Manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-sanitario e messa a norma per l'ottimizzazione degli spazi esistenti nel rispetto delle nuove esigenze funzionali del Monastero della SS.Trinità di Serina che il Concessionario si obbliga ed è tenuto ad eseguire. Il Concessionario è tenuto allo sviluppo di tutti i documenti delle fasi di progettazione della struttura a firma di professionisti abilitati, con l'osservanza delle norme per la compilazione dei progetti di questa natura.

Il Concedente curerà, ai sensi di legge, la verifica del progetto esecutivo sia in relazione alle vigenti disposizioni in materia sia ai contenuti espressi nell'offerta prodotta dal Concessionario.

Il Concedente assume l'impegno di agevolare il coordinamento delle relative procedure amministrative mediante l'intervento del Responsabile del Procedimento.

Sono fatti salvi i ritardi non imputabili al Concessionario. In particolare le Parti convengono che, nel computo dei termini di esecuzione, non si tiene conto dei tempi necessari per l'ottenimento di autorizzazioni/ pareri da richiedersi, ai sensi della normativa vigente, presso enti e/o autorità terze.

Qualora le Parti constatino che le condizioni dei locali durante i lavori non siano tali da assicurare condizioni accettabili di assistenza agli Utenti, l'avvio delle attività di adeguamento potrà essere sospeso ai fini dell'assunzione delle misure atte a garantire la qualità dei Servizi durante l'Intervento.

Qualora tale sospensione si protraesse oltre 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, le Parti procederanno alla rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico finanziario.

I lavori si svolgeranno sotto la direzione e la responsabilità diretta del Concessionario, che è tenuto a comunicare prima dell'inizio dei lavori le generalità del/dei professionista/i, abilitato/i ed iscritto/i negli idonei Albi professionali, incaricato/i della Direzione Lavori.

### *2.8. VARIAZIONI, INTEGRAZIONI PROGETTUALI E VARIANTI IN CORSO D'OPERA*

Il Concessionario non potrà apportare variazioni o integrazioni progettuali senza la preventiva predisposizione dei relativi elaborati e senza la previa approvazione da parte del Concedente e - ove necessario - degli organi tecnici di controllo delle varianti stesse e sempre che le varianti non alterino sostanzialmente il progetto, che non diminuiscano la funzionalità complessiva della struttura e che siano compatibili con i vincoli di legge.

Il Concessionario, ove formalmente autorizzato dal Concedente, potrà apportare esclusivamente quelle varianti progettuali in corso d'opera che si rendessero necessarie per ragioni di buona esecuzione, purché non modifichino la sostanza e la forma dell'opera e non alterino il quadro economico relativo all'intervento.

In ogni caso, per ogni tipo di variazione, integrazione progettuale e variante in corso d'opera, il Concessionario dovrà procedere alla elaborazione degli atti tecnici necessari per la preventiva valutazione ed approvazione della variante da parte del Concedente che deve avvenire entro e non oltre i 15 (quindici) giorni successivi alla presentazione, fatte salve eventuali sospensioni per la richiesta di pareri esterni.

Qualora le variazioni, integrazioni progettuali e varianti in corso d'opera proposte dal Concessionario non siano approvate dal Concedente, il Concessionario è tenuto a completare le opere come da progetto.

### *2.9. VIGILANZA E CONTROLLO DA PARTE DEL CONCEDENTE*

Il Concedente, tramite il Responsabile del Procedimento, si riserva il diritto di vigilare/controllare che il Concessionario, sia durante la fase di esecuzione dei lavori e sia durante la fase di gestione della struttura, abbia rispettato i contenuti del progetto esecutivo nella realizzazione delle opere e le condizioni contenute nella presente Convenzione e di quanto prospettato in sede di offerta.

In particolare il Concessionario accetta che il controllo sulla gestione oggetto di concessione avvenga da parte del Concedente anche tramite una Cabina di Regia appositamente istituita.

Le modalità di istituzione, i poteri, le attività, i sopralluoghi e tutte le operazioni di vigilanza e controllo espletate da tale Cabina di Regia, ove istituita, sono indicate nel documento di costituzione della stessa.

### *2.10. MODALITÀ GENERALI DI GESTIONE*

Al fine di garantire la corretta esecuzione dei Servizi previsti nel progetto, il Concessionario si servirà di personale adeguatamente qualificato, nella piena osservanza della normativa vigente, con le caratteristiche e nel numero necessario a garantire il più assoluto rispetto degli standard richiesti dalla normativa in materia.

Le entrate conseguenti a tali attività concorreranno al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario come previsto nel PEF.

Il Concedente assicura la piena cooperazione per fare in modo che la volturazione dell'autorizzazione al funzionamento della Casa Tiraboschi-Bombello e le autorizzazioni di sua competenza per l'attivazione dei servizi previsti avvenga in tempo utile rispetto alla decorrenza della presente concessione.

### **2.11. MODALITÀ DI GESTIONE DELLA CASA TIRABOSCHI-BOMBELLO**

All'atto della stipula della presente convenzione, le parti si danno reciprocamente atto che la Casa Tiraboschi-Bombello in funzione presso il MONASTERO è fruibile per complessivi 21 (ventuno) posti letto per persone autosufficienti.

Successivamente all'intervento, i posti letto fruibili dovranno essere in numero non inferiore a 30 (trenta).

Il Concessionario sarà libero di intraprendere le più opportune operazioni di pubblicità e marketing al fine di perseguire l'occupazione dei posti letto, ai quali verranno applicate le tariffe disposte dal Concessionario secondo quanto previsto in offerta.

Sono in carico del Concessionario, inoltre:

- L'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei servizi;
- L'acquisto di tutti gli arredi, necessari per la gestione globale dei servizi;
- L'osservanza degli standard autorizzativi di volta in volta previsti dalla Regione Lombardia;
- Definire un organigramma della struttura con specificazione del suo direttore/coordinatore;
- Garantire il mantenimento dell'attuale livello di servizio, che viene assunto come standard minimo;
- Dotarsi di un Regolamento interno di struttura e di una Carta dei Servizi, anche eventualmente aggiornando ed implementando quella attualmente vigente;
- L'esecuzione di periodici controlli di qualità sui materiali impiegati e sul personale adibito ai Servizi;
- Vigilare sul corretto andamento delle attività interne ed esterne agli edifici e garantire la loro sicurezza al fine di tutelare l'incolumità degli Utenti e dei terzi in visita e/o transito;
- Garantire la corretta gestione e la riservatezza dei dati in suo possesso ai sensi di legge.

La gestione della Casa Tiraboschi-Bombello è da considerarsi servizio essenziale e di pubblico interesse ed il Concessionario riconosce ed accetta tale natura; pertanto, in caso di scioperi, il Concessionario assume l'obbligo e garantisce la continuità delle prestazioni indispensabili di pronto intervento e di assistenza per assicurare la tutela fisica degli utenti, nonché la confezione, la distribuzione e la somministrazione del vitto agli stessi.

## **3. CONDIZIONI ECONOMICO FINANZIARIE**

### **3.1. RIPRISTINO DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO DELLA CONCESSIONE.**

Qualora durante la Concessione si venissero a determinare condizioni di disequilibrio economico finanziario a seguito di, o indotte da:

- Norme legislative o regolamentari che stabiliscano nuove condizioni per l'esercizio delle attività e/o dei Servizi previsti nella Concessione;
- Variazioni apportate dal Concedente ai presupposti o condizioni di base per l'equilibrio economico finanziario della presente Concessione;
- Variazione del regime fiscale/contributivo in vigore alla data della stipula della Convenzione.

Le Parti, ai sensi e con le modalità stabilite nel presente atto procederanno, senza indugio, alla rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico finanziario.

Ogni rideterminazione delle condizioni contrattuali necessaria all'equilibrio economico finanziario sarà recepita in apposito atto aggiuntivo alla presente Convenzione.



È riservata ad entrambe le Parti la facoltà di recesso dalla presente Concessione qualora non venissero convenute le condizioni di riequilibrio economico-finanziario della Concessione o non sussistessero i presupposti per tale rideterminazione.

L'esercizio del diritto di recesso dovrà essere comunicato con almeno 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi di preavviso.

La gestione dei servizi da attivarsi nel MONASTERO, con particolare riferimento alla Casa Tiraboschi-Bombello, sono servizi essenziali e di pubblico interesse e pertanto, in caso di esercizio del diritto di recesso, il Concessionario si impegna sin da ora a garantire che la prestazione del servizio proseguirà nella forma di "prestazione di servizio aggiuntivo" e non sarà interrotta e/o modificata e/o pregiudicata sino al subentro definitivo di nuovo soggetto nella gestione funzionale. Parimenti il Concedente si impegna a liberare il Concessionario dall'onere di prestare il servizio entro e non oltre 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione dell'esercizio del diritto di recesso.

### **3.1.1. PUBBLICITA'**

È consentito l'utilizzo da parte del Concessionario degli spazi interni ed esterni dell'edificio per l'esercizio della pubblicità cartellonistica, fonica e luminosa, esclusivamente legata o connessa alle proprie attività, secondo le prescrizioni del Concedente, in ordine al tipo, alla collocazione, al contenuto dei messaggi pubblicitari.

L'esercizio della pubblicità di cui sopra deve essere rispettoso in modo particolare delle caratteristiche dell'edificio.

L'amministrazione rilascia le autorizzazioni di cui sopra nel rispetto del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

### **3.1.2. USI CONSENTITI**

Gli spazi di cui al presente capitolato possono essere destinati alle attività previste e descritte negli allegati:

Gli usi proposti dal progetto hanno finalità culturale/sociale e rientrano nelle previsioni delle linee programmatiche del Concedente che, pertanto, autorizzerà il Concessionario ad utilizzare gli spazi per le destinazioni previste dal progetto, riservandosi di valutare eventuali successive varianti di destinazione richieste dal Concessionario.

### **3.1.3. PARCHEGGIO**

Il Concedente acconsente sin da ora che il Concessionario utilizzi, senza alcuna corresponsione di canone di concessione di suolo pubblico, n. 6 posti auto posti lungo la facciata di Via Palma il Vecchio.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico.

## **4. GARANZIE**

### **4.1. ASSICURAZIONI, GARANZIE E CAUZIONI**

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione, il Concessionario è tenuto a rilasciare idonea garanzia, e dovrà assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con massimale non inferiore ad Euro 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00).

Tale cauzione, prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa di primaria banca o compagnia di assicurazione, dovrà prevedere tutte le condizioni stabilite dalle norme vigenti.

Il Concessionario dovrà presentare una dichiarazione resa da una primaria compagnia di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo "Responsabilità civile generale" nel territorio dell'Unione Europea, contenente l'impegno a rilasciare polizza di responsabilità civile professionale in capo al progettista o ai progettisti incaricati della progettazione esecutiv con massimale pari a e 100.000,00 (euro centomila/00).

A garanzia di tutti gli obblighi derivanti dall'attività di gestione delle opere, il Concessionario dovrà stipulare polizza assicurativa anche annuale ma per l'intero periodo di durata della stessa (dall'approvazione del certificato provvisorio di collaudo delle opere alla scadenza della concessione), adeguata alla copertura dei danni comunque subiti dall'opera e dei rischi di responsabilità civile per danni a persone e/o cose e comunque idonea a mantenere indenne e sollevato il Concedente da ogni responsabilità e/o richiesta danni; tale polizza dovrà altresì prevedere che la copertura assicurativa abbia validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge.

A tale fine il Concessionario dovrà dimostrare di avere idonea copertura assicurativa di tutti i rischi annessi e connessi alla gestione della struttura, quali la responsabilità civile verso terzi, ossia verso gli utenti del servizio e/o qualsiasi persone presente nel MONASTERO nonché contro il rischio di infortunio subito dagli operatori stessi.

Pertanto il Concessionario è obbligato ad assicurarsi contro ogni possibile danno causato a persone o cose inerenti all'oggetto della presente concessione. La polizza deve prevedere espressamente la copertura dei danni causati dal gestore e/o da terzi agli arredi, ai dipendenti, alle strutture, agli impianti, nonché agli utenti o a terzi.

Rimane ferma l'intera responsabilità del gestore per eventuali danni eccedenti i massimali suddetti.

Il Concessionario deve presentare copia della polizza di assicurazione nonché attestazione di pagamento di eventuali rinnovi, salvo la revoca della concessione e la risoluzione per inadempimento dei relativi rapporti contrattuali.

## 5. SVILUPPI SUCCESSIVI

Il progetto denominato "Monastero della SS. Trinità – Cuore e storia della Comunità serinese", come complessivamente formulato, prevede uno sviluppo ulteriore rispetto ai contenuti di cui alla presente concessione, sia in termini di lavori sia in relazione a servizi da attivare a favore della popolazione dello sviluppo del territorio serinese in grado di assicurare la co-finanziabilità degli ulteriori interventi necessari.

**Tali ulteriori sviluppi sono sommariamente descritti nella documentazione prodotta a corredo del progetto e stralciati per assicurare la modularità dell'intervento e la sua sostenibilità economico-finanziaria che, per il completamento, richiederà l'acquisizione di risorse al momento della proposta non individuabili.**

Uno dei compiti istituzionali della Cabina di Regia della quale il Concedente andrà a deliberare la costituzione, sarà quello di attivarsi per il reperimento di risorse e, sulla base delle stesse, formulare tempi, modi e costi degli ulteriori interventi necessari a completare il progetto.

In presenza di adeguate risorse verrà predisposto, in collaborazione fra le parti, un successivo PEF comprendente gli ulteriori lavori da eseguirsi, i nuovi servizi da attivare e le modalità di copertura finanziaria andando a specificare la parte di finanziamento assicurata dal Concessionario mediante l'attivazione dei nuovi servizi e quella da garantire tramite risorse

## 6. TERMINE DELLA CONCESSIONE

### *6.1. REVOCA DELLA CONCESSIONE*

La revoca della Concessione può essere disposta per motivi di pubblico interesse, ad insindacabile giudizio del Concedente.

La revoca della Concessione dovrà essere opportunamente motivata e comunicata al Concessionario con un preavviso scritto di almeno 360 (trecentosessanta) giorni.

Nei casi di revoca della Concessione per pubblico interesse, il Concessionario ha diritto ad un indennizzo da determinarsi secondo le modalità indicate dalla normativa vigente e l'efficacia della revoca della Concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del Concedente degli importi previsti.

### *6.2. RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO*

Il Concedente si riserva la facoltà di risolvere la presente Convenzione nei confronti del Concessionario e di dichiararne la risoluzione, previa comunicazione di avvio del procedimento di diffida al Concessionario ad eliminare ogni causa di inadempimento entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, salvo situazioni che richiedono intervento immediato o termini più brevi, quando questo non adempia agli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

La risoluzione potrà essere dichiarata, purché preceduta dalla suddetta comunicazione di avvio del procedimento di diffida, nella seguente ipotesi:

- Riscontro di gravi vizi o immotivati ritardi nella progettazione e nella esecuzione delle opere;
- Esecuzione delle opere in modo gravemente difforme dalle prescrizioni progettuali;
- Riscontro di gravi irregolarità e/o persistenti negligenze durante la Gestione che abbiano dato origine ad almeno n. 3 penali;
- Cessione anche parziale della Concessione senza preventiva autorizzazione da parte del Concedente;
- Maltrattamento accertato degli Utenti, ovvero cattive condizioni igienico - sanitarie;
- Mancata acquisizione delle autorizzazioni necessarie per cause imputabili al Concessionario;
- Revoca o sospensione delle autorizzazioni per cause imputabili al Concessionario;
- In caso si verifichi lo stato di insolvenza, liquidazione o fallimento del Concessionario o lo stesso sia ammesso ad altre procedure concorsuali.

Le Parti concordano che, in caso di risoluzione per inadempimento del Concessionario, il Concedente sarà tenuto a rimborsare al Concessionario stesso il solo valore dei lavori eseguiti, depurati degli ammortamenti e del danno provocato per il valore dei Servizi interrotti nel caso in cui la Gestione avesse già avuto inizio.

Tale somma dovrà essere destinata prioritariamente al soddisfacimento dei crediti degli Enti Finanziatori e rimarrà indisponibile al Concessionario sino al completo soddisfacimento dei detti crediti.

### *6.3. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE*

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, all'esecuzione o alla risoluzione della presente Convenzione, non risolvibili in via amministrativa, saranno devolute all'Autorità Giudiziaria Ordinaria competente per territorio.

### *6.4. SPESE ED ONERI*

Tutte le spese, imposte, tasse ed oneri relativi alla presente Convenzione, sono a totale carico del Concessionario, salvo quanto diversamente previsto nella presente Convenzione.

La presente Convenzione sarà registrata in caso d'uso ai sensi del DPR n. 131/86 a cura e spese della parte che ne abbia interesse.

## Schema di contratto di concessione

Il presente atto ha (..) allegati ed è stato letto, omettendo per volontà delle parti la lettura degli inserti il cui contenuto esse dichiarano espressamente di conoscere ed accettare, ai contraenti i quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono.

Esso consta di (..) fogli dattiloscritti per pagine intere e fin qui della presente.