

CONTRATTO PER AFFIDAMENTO DELLA DISPONIBILITA' IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA SOC. PRADA COSTABELLA S.R.L., (SOCIETA' IN HOUSE DEI COMUNI DI BRENZONE SUL GARDA E SAN ZENO DI MONTAGNA) DENOMINATO BAITO TURRI, IN LOCALITA' PRADA ORTIGARETTA NEL COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

Tra:

il sig. Formaggioni Adriano, codice fiscale [REDACTED], che interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante in nome e per conto della società Prada Costabella S.r.l. codice fiscale 03410630234 (società in house dei Comuni di Brenzone sul Garda e San Zeno di Montagna), con sede in San Zeno di Montagna (VR), Contrada Cà Montagna n. 11, il quale dichiara di agire nell'interesse della suddetta società giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 23.08.2022;

e

il sig. Aloisi Roberto, codice fiscale [REDACTED] che agisce in qualità di legale rappresentante della Aloisi S.n.c. di Aloisi Roberto & C., codice fiscale 0281158023, iscritta al registro delle imprese presso la CCIAA di Verona al numero REA 285401, con sede in San Zeno di Montagna (VR), Via Don Marcellino Faccio n. 7, autorizzato alla stipulazione del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dallo statuto sociale, d'ora innanzi denominata anche "Affidatario".

Premesse

- con bando pubblicato in data 25.02.2022 all'Albo Pretorio del Comune di San Zeno di Montagna (VR), è stata avviata la procedura per l'affidamento della disponibilità in uso dell'immobile di proprietà della società Prada Costabella S.r.l., denominato Baito Turri, in località Prada-Ortigaretta nel Comune di San Zeno di Montagna (VR);
- in esito alla procedura ad evidenza pubblica, con determinazione del responsabile n. 28 del 24.2.2022 l'affidamento è stato disposto a favore di Aloisi S.n.c. di Aloisi Roberto & C., in coerenza alle risultanze del verbale in data 07.10.2022;
- in riferimento all'affidatario sono state espletate con esito favorevole le verifiche in ordine al possesso dei requisiti di ordine generale e speciale prescritti dal paragrafo 2 dell'avviso e disciplinare della procedura di affidamento;
- il presente contratto viene stipulata in esito agli intervenuti accordi tra Prada Costabella S.r.l. e i privati proprietari della strada Due Pozze-Ortigara-Ortigaretta che consente l'accesso e la fruibilità degli immobili oggetto di affidamento.

TUTTO CIÒ PREMESSO

I contraenti sopra indicati stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto del contratto

Il presente contratto, espressione del partenariato pubblico privato, disciplina l'affidamento in uso del compendio costituito dall'immobile denominato "Baito Turri" e relativo terreno di pertinenza, il tutto come identificato al catasto fabbricati del Comune di San Zeno di Montagna foglio III, mappali 490 e 549, Categoria catastale C/1.

In particolare, la Prada Costabella S.r.l. affida a Aloisi S.n.c. di Aloisi Roberto & C.:

- A) la redazione del progetto definitivo, del progetto esecutivo e delle eventuali varianti in corso d'opera, nel rispetto del progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato in corso di gara;
- B) la disponibilità in uso dei suddetti immobili destinati alla gestione del servizio di ristorazione-bar funzionalmente collegato agli impianti di risalita Prada-Costabella;
- C) la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, nonché la gestione operativa, in conformità all'offerta presentata in sede di gara, assumendo conseguentemente i rischi connessi alla riqualificazione edilizia, disponibilità e domanda;
- D) gli ulteriori oneri adempitivi declinati al paragrafo 12 dell'avviso e disciplinare di gara, preordinati all'esecuzione degli interventi edilizi e all'intrapresa della gestione.

ALOISI SNC

PRADA COSTABELLA S.R.L.

Articolo 2 - Durata del contratto - Termini della progettazione, dell'esecuzione degli interventi e della disponibilità in uso degli immobili

La durata dell'affidamento è di anni 15 (quindici), decorrenti dalla data di stipulazione contrattuale, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 11.

I termini di presentazione della progettazione e di esecuzione delle opere, che l'affidatario s'impegna a rispettare, risultano essere così suddivisi:

a) relativamente agli interventi attinenti alla "fase 1" come proposti in sede di gara, esecuzione ed ultimazione degli stessi entro i primi due anni dell'affidamento decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto;

b) relativamente agli interventi attinenti alla "fase 2" come proposti in sede di gara, esecuzione degli stessi a partire dal terzo anno dell'affidamento decorrente dalla data di sottoscrizione del presente contratto e loro ultimazione entro il quinto anno dell'affidamento;

le fasi delle lavorazioni e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno svolti nel rispetto delle modalità temporali descritte in sede di gara.

Fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 12 le parti convengono e si danno reciprocamente atto che:

- la durata del contratto è tale da consentire all'Affidatario un congruo recupero economico degli investimenti lungo la loro durata economica utile;

- con riferimento ai costi sostenuti/da sostenersi da parte dell'Affidatario in relazione agli interventi sull'immobile di proprietà della società Prada Costabella S.r.l. saranno dallo stesso Affidatario totalmente ammortizzati entro il periodo di durata del contratto.

Al termine del contratto le opere, gli impianti e le dotazioni fisse, verranno rimesse nella disponibilità della Prada Costabella S.r.l. senza alcun onere a carico di quest'ultima, in perfetto stato di conservazione, manutenzione e funzionalità, salvo il normale degrado d'uso, risultante da verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, il quale conterrà anche le indicazioni pratiche ed operative (consegna delle chiavi, istruzioni aggiornate sulla gestione degli impianti, prescrizioni particolari sull'uso delle infrastrutture, etc.) utili a porre la Prada Costabella S.r.l. nelle condizioni ottimali di utilizzo dell'immobile.

Articolo 3 - Autorizzazioni

3.1. Conseguimento delle autorizzazioni

L'Affidatario si obbliga ad attivarsi presso organi ed enti competenti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi prescritti dalla normativa di riferimento, ponendo in essere a proprie spese l'attività a ciò preordinata.

La Prada Costabella S.r.l. si impegna a fornire all'Affidatario collaborazione e supporto, in termini di informazioni circa lo stato dell'immobile, idonei al conseguimento di permessi, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati, funzionali alla realizzazione di quanto previsto dal presente contratto.

Resta fermo che gli oneri amministrativi ed economici connessi al rilascio delle autorizzazioni amministrative (es. pareri ulss) e di ogni altro atto necessario per la gestione commerciale dell'immobile, secondo il progetto offerto in sede di gara, sono a carico dell'Affidatario.

L'affidatario può richiedere la collaborazione della Prada Costabella S.r.l. mediante ricorso all'istituto della conferenza di servizi disciplinato dalla L. 7 agosto 1990, n. 241.

3.2. Ritardato o mancato rilascio di autorizzazioni

Il ritardato o mancato rilascio di una o più autorizzazioni, imputabile a terzi o all'Affidatario, esclusa la circostanza di cui al quarto punto delle premesse, costituisce rischio a carico di quest'ultimo, con conseguente applicazione dell'art. 9.

Articolo 4 - Obblighi dell'Affidatario

L'Affidatario si obbliga a:

- elaborare la progettazione definitiva ed esecutiva eventualmente necessaria, nonché a realizzare i lavori nel rispetto dei tempi risultanti da quanto offerto in sede di gara;
- rilasciare a favore della Prada Costabella S.r.l. le garanzie e coperture assicurative stabilite dall'art. 6;

- fornire alla Prada Costabella S.r.l. il resoconto periodico relativo alla manutenzione continuativa dei beni oggetto di affidamento;
- provvedere, per tutta la durata contrattuale, alla manutenzione straordinaria dei beni oggetto di affidamento;
- garantire la gestione dell'immobile affidato in uso nel periodo aprile-ottobre di ogni anno contestualmente ai periodi di funzionamento per il pubblico degli impianti di risalita Prada-Costabella;
- riconsegnare alla Prada Costabella S.r.l. l'immobile, comprensivo di impianti e dotazioni fisse, in efficienza e perfetto stato di conservazione, fatto salvo il normale degrado d'uso, rimanendo a carico dell'Affidatario ogni onere per riparazioni o sostituzioni qualora, in sede di accertamento dello stato di consistenza, si riscontrassero difetti determinati da qualsiasi causa;
- corrispondere alla Prada Costabella S.r.l. per l'intera durata del presente contratto, in considerazione dell'attuale consistenza, delle dotazioni e dello stato di conservazione degli immobili, il canone complessivo di € 125.400,00 (centoventicinquemilaquattrocento/00) da corrispondersi secondo le modalità offerte in sede di gara. Il suddetto canone è soggetto ad iva di legge.

Articolo 5 - Obblighi della Prada Costabella S.r.l. - Regime e proprietà dell'immobile

Prada Costabella S.r.l. si obbliga nei confronti dell'Affidatario a:

- mettere ad integrale disposizione ed accessibilità l'immobile (in condizioni di legittimità urbanistica-edilizia) e le aree di pertinenza oggetto del presente contratto, libere da ogni occupazione ed opere, da servitù e diritti di terzi che possano costituire ostacolo all'esecuzione degli interventi ed al loro utilizzo;
- approvare gli eventuali progetti definitivo ed esecutivo;
- se necessario, attivare conferenza di servizi nelle forme previste dalla L. n. 241/1990.

L'Affidatario, per tutta la durata del presente contratto, avrà il possesso di ogni opera che venga realizzata sui predetti immobili ed aree di pertinenza.

La proprietà dell'immobile resta in capo alla Prada Costabella S.r.l..

Articolo 6 - Garanzie ed assicurazioni

6.1. Garanzia relativa alla fase di realizzazione degli interventi

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi relativi alle fasi esecutive degli interventi di cui all'art. 2 lett. a) e b), l'Affidatario si impegna a consegnare alla Prada Costabella S.r.l., prima dell'inizio dei lavori che necessitano di titolo edilizio, polizza fideiussoria costituita presso primario istituto a ciò abilitato pari al 10% (dieci per cento) dell'importo dei lavori.

Detta garanzia sarà costituita relativamente alle fasi di esecuzione dei lavori di cui all'art. 2 lett. a) e b) in riferimento alle tempistiche previste per il loro inizio, e sarà progressivamente e automaticamente svincolata -nel limite massimo dell' 80% (ottanta per cento)- a misura dell'avanzamento dell'esecuzione e cesserà alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio che l'Affidatario dovrà rendere alla Prada Costabella S.r.l..

Prada Costabella S.r.l. escuterà la garanzia nel caso di gravi inadempienze contrattuali imputabili all'Affidatario.

La garanzia dovrà essere integrata ogni volta che si sia proceduto alla escussione, anche parziale, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

6.2. Cauzione relativa alla fase manutentiva degli interventi

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi relativi alla fase di manutenzione (art. 2 lett. c), l'Affidatario consegna all'inizio della gestione (intesa come apertura al pubblico) e nel corso della stessa in relazione ai periodi di riferimento desumibili dall'offerta proposta in sede di gara, una garanzia a prima richiesta, pagabile entro 15 (quindici) giorni dalla domanda, in favore della Prada Costabella S.r.l. per l'importo pari al 10% (dieci per cento) del costo complessivo delle manutenzioni per ciascun periodo di riferimento, stipulata con primario istituto a ciò abilitato.

6.3. Assicurazioni

L'Affidatario assume la responsabilità per danni a persone e cose, sia per quanto riguarda dipendenti ed i materiali di sua proprietà, sia per quelli che dovesse arrecare alla Prada Costabella S.r.l. od a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse, sollevando quest'ultima da ogni responsabilità.

A tale scopo l'Affidatario, provvederà a costituire apposita polizza di assicurazione, presso primaria compagnia, per la copertura di tutti i rischi di esecuzione ed a garanzia dei danni che la Prada Costabella S.r.l. potrebbe subire a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per la somma non inferiore a euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

Tale polizza assicura la Prada Costabella S.r.l. anche contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per un importo non inferiore a euro 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Le coperture assicurative di cui sopra decorrono dalla data di inizio dei lavori e cessano alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

L'Affidatario dovrà stipulare anche una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile derivante dall'esecuzione dell'affidamento, con decorrenza dalla data di avvio della gestione (intesa come apertura al pubblico), per un importo non inferiore ad euro 2.000.000,00 (duemilioni/00).

La polizza deve prevedere che la copertura assicurativa abbia validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato debba rispondere.

L'Affidatario dovrà consegnare, contestualmente all'inizio dei lavori o della gestione, copia delle polizze costituite ai sensi del presente articolo, unitamente al relativo certificato di assicurazione.

L'Affidatario dovrà consegnare ogni anno alla Prada Costabella S.r.l. copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità della polizza.

In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, la Prada Costabella S.r.l. potrà provvedere direttamente al pagamento, avvalendosi delle garanzie di cui al presente articolo (6.1 e 6.2).

6.4. Polizza di responsabilità civile professionale per il servizio di progettazione

L'Affidatario trasmette in originale (o in copia autenticata conforme all'originale) polizza di responsabilità civile professionale stipulata a copertura del servizio di progettazione con primario istituto a favore della Prada Costabella S.r.l..

La polizza, con massimale di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del valore dei lavori progettati al netto dell'iva, copre i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo, nonché i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di competenza dell'Affidatario del servizio di progettazione, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Articolo 7 - Cronoprogramma

L'Affidatario si impegna a rispettare il cronoprogramma e le tempistiche dichiarate nella procedura di affidamento.

Articolo 8 - Verifica standard qualitativi

Il raggiungimento degli obiettivi indicati nel piano di manutenzione offerto in sede di gara costituisce lo standard qualitativo di misurazione dell'efficacia delle prestazioni dell'Affidatario.

L'Affidatario si obbliga a costituire un sistema di verifica del gradimento mediante questionari sottoposti all'utenza.

Al fine di garantire la corretta applicazione del presente articolo, l'Affidatario individua il sig. Aloisi Roberto quale project manager responsabile del livello qualitativo delle prestazioni contrattuali.

Articolo 9 - Delimitazione del rischio di costruzione - Penalità - Inapplicabilità art. 1664 c.

In caso di ritardato o inesatto adempimento imputabile al Concessionario agli obblighi contrattuali previsti agli artt. 2 a) e b), 3 (3.2), la Prada Costabella S.r.l. applica le penali secondo le modalità di seguito riportate.

La Prada Costabella S.r.l. contesta a mezzo pec all'Affidatario i ritardi, le omissioni e le irregolarità rilevate. L'Affidatario ha facoltà di produrre controdeduzioni a mezzo pec entro 10 giorni dal ricevimento della contestazione.

Le penali per ritardato o inesatto adempimento imputabile all'Affidatario agli obblighi contrattuali previsti all'art. 2 a) e b) e all'art. 3 (3.2) si applicano escutendo la polizza fideiussoria costitutiva della garanzia disciplinata dall'art. 6 (6.1).

Le penali sono stabilite nella misura pari al 10% (dieci per cento) del valore dell'intervento cui si riferisce la violazione contestata.

Non si procede a compensazione tra penali ed altri crediti eventualmente vantati dall'Affidatario nei confronti della Prada Costabella S.r.l..

Resta ferma l'inapplicabilità dell'art. 1664 del Codice Civile, con conseguente assunzione integrale, da parte dell'Affidatario, del rischio connesso alla variazione dei costi dei materiali e della manodopera.

Articolo 10 - Delimitazione del rischio di disponibilità

I ritardi e le omissioni rispetto agli obblighi previsti dagli artt. 3 c), 4 d)-e)-f)-g), vengono sanzionati escutendo la polizza assicurativa di cui all'art. 6 (6.2), previa contestazione della violazione e assegnazione del termine di dieci giorni per eventuali controdeduzioni.

Articolo 11 - Modifica del contratto in corso di efficacia

Il contratto può essere modificato nei casi seguenti:

- a) per lavori o servizi supplementari da parte dell'Affidatario originario che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'affidamento iniziale, ove un cambiamento di affidatario risulti impraticabile per motivi economici o tecnici e comporti un notevole ritardo o un significativo aggravio dei costi;
- b) ove la necessità di modifica derivi da circostanze che Prada Costabella S.r.l. non ha potuto prevedere e la modifica non alteri la natura generale dell'affidamento;
- c) all'affidatario originario succede, in via universale o particolare, a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizione o insolvenza, un altro operatore economico che soddisfi i criteri di selezione qualitativa stabiliti inizialmente, purché ciò non implichi altre modifiche sostanziali al contratto, fatta salva l'autorizzazione dell'affidante, ove richiesta sulla base della regolamentazione di settore.

In tali evenienze si procede alla revisione della concessione ai sensi dell'art. 12 (12.2, 12.3).

Articolo 12 - Condizioni economico - finanziarie

12.1. Matrice dei rischi

Le parti danno atto che la matrice dei rischi contenuta nella proposta offerta in sede di gara ed accettata dalla Prada Costabella S.r.l. disciplina l'individuazione, valutazione e allocazione dei rischi connessi alla concessione.

12.2. Equilibrio economico finanziario e revisione

L'equilibrio economico finanziario dell'affidamento, della connessa manutenzione e gestione delle opere è assicurato dalla proposta offerta in sede di gara.

Prada Costabella S.r.l. e l'Affidatario devono procedere alla revisione dell'affidamento nelle fattispecie delineate dall'art. 11, nonché con riferimento all'eventuale mancato funzionamento degli impianti a fune rispetto ai quali gli immobili affidati in uso costituiscono elemento strumentale.

12.3. Procedura di revisione

Al verificarsi delle circostanze richiamate al precedente punto, l'Affidatario ne dà tempestiva comunicazione a Prada Costabella S.r.l. indicando i presupposti e le ragioni che alterano gli equilibri previsti.

Prada Costabella S.r.l. comunica le proprie determinazioni in merito alla richiesta di revisione entro 30 giorni dalla ricezione.

La revisione può prevedere il differimento del termine di scadenza dell'affidamento, ovvero un variazione del canone, sino a ripristinare l'equilibrio economico finanziario.

In caso di disaccordo in merito ai presupposti di revisione dell'affidamento, qualora entro il periodo di 60 giorni dalla comunicazione del secondo capoverso non sia perfezionato l'accordo, le parti possono recedere dal contratto. All'Affidatario è rimborsato il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dall'Affidatario.

Articolo 13 - Cessione

Il presente Contratto non può essere ceduto, a pena di nullità, salvo quanto previsto all'art. 11.

Articolo 14 - Risoluzione del contratto

Costituisce causa di risoluzione del rapporto la mancata stipulazione del contratto di finanziamento entro i termini dichiarati in sede di gara, salva dimostrazione di autonoma disponibilità finanziaria.

In caso di grave inadempimento imputabile all'Affidatario, Prada Costabella S.r.l. formula la contestazione dell'addebito, assegnando un termine perentorio non inferiore a 15 (quindici) giorni per la presentazione di controdeduzioni.

Acquisite e valutate negativamente le controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che l'Affidatario abbia risposto, Prada Costabella S.r.l. dichiara risolto il contratto.

Articolo 15 - Tracciabilità dei flussi finanziari

L'Affidatario si impegna a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Affidatario si obbliga ad inserire nei contratti con i propri subappaltatori e subcontraenti la clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 sopra citato.

Articolo 16 – Assoggettamento al regime Iva

Il presente contratto è assoggettato all'imposta Iva nella misura di legge.

San Zeno di Montagna, 15.07.2023

Prada Costabella S.r.l.
PRADA COSTABELLA s.r.l.
Contrada Cà Montagna, 11
37010 San Zeno di Montagna (VR)
Codice Fiscale e Partita IVA 03410630234
N. 334125 REA C.C.I.A.A. di Verona
Capitale Sociale: Euro 10.000,00 int. versato

Aloisi S.n.c. di Aloisi Roberto & C.

ALOISI SNC
di Aloisi Roberto & C.
Sede Leg. ...