

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE "EX ISTITUTO MADONNA DI BONARIA" PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN POLO SOCIO-ASSISTENZIALE PER ANZIANI

L'anno duemilaventisei , il giorno [] **del mese di** [], in Macomer (NU), presso la sede comunale sita in [indirizzo completo], innanzi a me, Dott./Dott.ssa [], Segretario Comunale / Ufficiale rogante del Comune di Macomer,

SONO PRESENTI:

A) IL COMUNE DI MACOMER, con sede legale in [Via/Piazza], **CAP** [], Macomer (NU), Codice Fiscale e Partita IVA n. [], **in persona di** _____ [], nato/a a [] **il** [], domiciliato/a per la carica presso la sede comunale, il/la quale interviene nel presente atto in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. [] **del** [] e della determinazione dirigenziale n. [] **del** [];

di seguito denominato "**CONCEDENTE**"

E

B) [DENOMINAZIONE OPERATORE ECONOMICO], con sede legale in [indirizzo completo], Codice Fiscale n. [], **Partita IVA n.** [], iscritta al Registro delle Imprese di [] **al n.** [], in persona del legale rappresentante pro tempore [], **nato/a a** [] **il** [], munito dei necessari poteri di firma;

di seguito denominato "**CONCESSIONARIO**"

CONGIUNTAMENTE denominati "LE PARTI"

PREMESSO CHE:

- A) Il Comune di Macomer è proprietario dell'immobile denominato "Ex Istituto Madonna di Bonaria", sito in Viale Pietro Nenni n. 16, Macomer (NU), catastalmente identificato al Foglio [], **Particella** [];
- B) Con deliberazione di Consiglio Comunale n. [] **del** [] il Comune ha espresso l'indirizzo di valorizzare il suddetto immobile mediante concessione ex art. 3-bis del D.L. 351/2001, come reso applicabile agli enti locali dall'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008, finalizzata alla realizzazione di un polo socio-assistenziale per anziani;
- C) Con determinazione del Dirigente del Settore Segreteria n. [] **del** [] è stata indetta una procedura aperta sopra soglia europea, ai sensi degli artt. 69 e ss. del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento della concessione di valorizzazione;
- D) La gara si è svolta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con punteggi: offerta tecnica max 80 punti, offerta economica max 20 punti;
- E) Con determinazione dirigenziale n. [] **del** [] il Comune ha aggiudicato la concessione a [DENOMINAZIONE AGGIUDICATARIO], con punteggio complessivo di []/100;

- F) L'aggiudicatario ha offerto un canone annuo pari a € [] (IVA esclusa se dovuta);
- G) L'aggiudicatario ha costituito la garanzia definitiva ex art. 117 D.Lgs. 36/2023, pari a € 2.500.000,00, mediante [cauzione/fideiussione] n. [] **del []** rilasciata da [];
- H) L'aggiudicatario ha stipulato le polizze assicurative obbligatorie: RCT n. [], **massimale € 5.000.000,00; RCO n. []**, massimale € 3.000.000,00; incendio e furto n. [];
- I) Sono stati verificati i requisiti di ordine generale ex art. 94 D.Lgs. 36/2023 e i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;
- J) Il Codice Identificativo Gara (CIG) è: []; **il Codice Unico di Progetto (CUP) è: []** (se obbligatorio);
- K) Il Piano Economico-Finanziario (PEF) presentato dall'aggiudicatario è stato verificato e approvato dal RUP con parere favorevole espresso in data [];
- L) Il concessionario assume tutti i rischi operativi connessi alla gestione della concessione, ai sensi dell'art. 177, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 1.

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI SI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Valore delle premesse e degli allegati

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Sono allegati essenziali:
 - Allegato 1: Piano Economico-Finanziario;
 - Allegato 2: Capitolato Speciale;
 - Allegato 3: planimetrie e documentazione tecnica dell'immobile;
 - Allegato 4: atto di designazione del responsabile del trattamento dati;
 - Allegato 5: garanzia definitiva;
 - Allegato 6: polizze assicurative obbligatorie;
 - Allegato 7: cronoprogramma degli interventi;
 - Allegato 8: offerta tecnica.

Art. 2 – Base normativa e qualificazione del rapporto

1. La presente Convenzione disciplina una concessione di valorizzazione nel quadro del D.Lgs. 36/2023, dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001, convertito in L. 410/2001, e dell'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008.
 2. Il rapporto ha natura concessoria in quanto il Concessionario assume il rischio operativo connesso alla gestione, inclusi rischio di domanda, rischio di disponibilità e rischio economico-finanziario Cit. 1.
 3. Si considera che il Concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione Cit. 1.
 4. L'assetto di interessi dedotto nella presente Convenzione deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio sussiste quando i ricavi attesi sono in grado di coprire i costi operativi e di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio Cit. 1.
-

Art. 3 – Oggetto della concessione

1. Il Concedente concede al Concessionario l'immobile "Ex Istituto Madonna di Bonaria", sito in Viale Pietro Nenni n. 16, Macomer (NU), identificato catastalmente al Foglio [], **Particella []**, come meglio descritto nelle planimetrie allegate (Allegato 3).
 2. La concessione ha per oggetto:
 - a) **investimenti**: ristrutturazione, adeguamento normativo e riqualificazione dell'immobile; importo complessivo dichiarato: € [];
 - b) **realizzazione**: **polo socio-assistenziale articolato in Comunità Integrata (60 p.l.), Centro Diurno ([] posti)**, spazi comuni;
 - c) **gestione**: gestione integrata dei servizi socio-assistenziali, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, per tutta la durata della concessione.
 3. Il Concessionario assume i seguenti rischi:
 - a) rischio di costruzione;
 - b) rischio di disponibilità;
 - c) rischio di domanda;
 - d) rischio economico-finanziario Cit. 1.
-

Art. 4 – Destinazione vincolata dell'immobile

1. L'immobile è destinato esclusivamente alla realizzazione e gestione del polo socio-assistenziale per anziani.
2. Ogni modifica della destinazione d'uso richiede preventiva autorizzazione scritta del Concedente.
3. La violazione costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione.

Art. 5 – Durata della concessione

1. La concessione ha la durata di anni [], *con decorrenza dalla data di stipula del presente atto. La concessione scade il giorno []*.
2. La durata è determinata in funzione del tempo ragionevolmente necessario al recupero degli investimenti e al ritorno del capitale investito Cit. 4.
3. Non sono ammesse proroghe tacite.
4. La durata non è prorogabile, salvo per la revisione di cui all'art. 192, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 4 Cit. 6.

Art. 6 – Gerarchia dei documenti contrattuali

1. In caso di contrasto tra i documenti contrattuali, prevalgono nell'ordine:
 - a) la presente Convenzione;
 - b) il Capitolato Speciale (Allegato 2);
 - c) il PEF (Allegato 1);
 - d) l'offerta tecnica (Allegato 8);
 - e) i documenti di gara.
2. Per le materie economico-finanziarie e di allocazione del rischio, la Convenzione e il Capitolato si interpretano in coerenza con il PEF contrattualizzato.

TITOLO II – CONSEGNA E VERIFICHE PRELIMINARI

Art. 7 – Consegna dell'immobile

1. Il Concedente consegna l'immobile al Concessionario entro giorni dalla stipula, mediante verbale redatto in contraddittorio.
2. Il verbale descrive: stato dei luoghi, impianti, documentazione disponibile, rilievo fotografico.
3. Il Concessionario dichiara di aver effettuato il sopralluogo in data [] e di conoscere lo stato dell'immobile.
4. Dalla data di consegna il Concessionario assume tutti i rischi relativi all'immobile.

Art. 8 – Verifiche preliminari e vizi occulti

1. Entro 30 giorni dalla consegna il Concessionario effettua le verifiche tecniche necessarie (strutturali, impiantistiche, amianto, rilievi).
2. Gli esiti sono trasmessi al Concedente entro 10 giorni dal completamento.

3. Eventuali difformità o vizi conoscibili al momento del sopralluogo non comportano diritto a risarcimento o riduzione del canone.
4. Restano esclusi dalla rinuncia i vizi **occulti** non ragionevolmente rilevabili con l'ordinaria diligenza al momento della consegna; per tali vizi le parti si incontrano per assumere le determinazioni necessarie in coerenza con il PEF e con l'allocazione del rischio.

TITOLO III – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Art. 9 – Interventi di ristrutturazione e adeguamento

1. Il Concessionario realizza a proprie spese, rischio e responsabilità tutti gli interventi di ristrutturazione, in conformità al progetto presentato in sede di gara, al Capitolato e alla normativa vigente.
2. Importo complessivo degli investimenti dichiarati: € [].
3. Il Concessionario rispetta il seguente cronoprogramma:

Fase	Descrizione	Termine
1	Progettazione esecutiva e titoli abilitativi	Entro [] mesi dalla consegna
2	Lavori primo modulo funzionale	Entro [] mesi
3	Collaudo e autorizzazioni primo modulo	Entro [] mesi
4	Avvio gestione primo modulo	Entro [] mesi
5	Completamento lavori e attivazione progressiva fino a 60 p.l.	Entro [] anni

4. Eventuali ritardi non dipendenti da cause di forza maggiore o fatto del Concedente comportano l'applicazione delle penali previste all'art. 24.

Art. 10 – Autorizzazioni e titoli abilitativi

1. Il Concessionario acquisisce a proprie spese tutti i titoli necessari: titoli edilizi, certificazioni impiantistiche, CPI, agibilità, APE, autorizzazione/accreditamento regionale per Comunità Integrata e Centro Diurno.
2. Copia di ogni autorizzazione è trasmessa al Concedente entro 10 giorni dal rilascio via PEC.
3. Il Concessionario mantiene valide le autorizzazioni per tutta la durata della concessione.
4. Il mancato ottenimento o la perdita delle autorizzazioni costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione.

Art. 11 – Gestione dei servizi socio-assistenziali

1. Il Concessionario gestisce il polo socio-assistenziale garantendo: Comunità Integrata (60 p.l.), Centro Diurno ([] posti), spazi comuni.
2. Deve garantire: conformità alla normativa regionale, personale qualificato in numero adeguato, PAI per ciascun ospite, Carta dei Servizi, Regolamento interno, programma annuale di attività.
3. Il Concessionario applica il CCNL Cooperative Sociali o altro CCNL di settore.

Art. 12 – Manutenzione dell'immobile

1. Il Concessionario effettua a proprie spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.
2. Predispone e attua un Piano di Manutenzione Programmata, trasmesso al Concedente entro 6 mesi dall'avvio dell'attività e aggiornato annualmente.
3. In caso di carenze accertate, il Concedente può: assegnare termine perentorio, applicare penali, eseguire d'ufficio gli interventi addebitando i costi, risolvere la concessione.

Art. 13 – Utenze e oneri di gestione

1. Sono a carico del Concessionario: utenze, riscaldamento, raccolta rifiuti, tributi locali, assicurazioni, oneri di gestione.
2. Il Concessionario provvede all'intestazione delle utenze a proprio nome entro 30 giorni dalla consegna.

Art. 14 – Personale impiegato

1. Il Concessionario impiega personale qualificato in numero adeguato agli ospiti e ai servizi, in conformità alla normativa regionale.
2. Trasmette annualmente (entro il 31 gennaio): elenco nominativo del personale con qualifiche, mansioni, tipologia contrattuale; DURC.

Art. 15 – Obblighi informativi e relazioni periodiche

1. Il Concessionario trasmette:
 - a) **relazione trimestrale** (entro 30 giorni dalla chiusura del trimestre): ospiti, personale, attività, criticità, indicatori di qualità;
 - b) **relazione annuale** (entro il 30 aprile): bilancio consuntivo, investimenti, PEF aggiornato, relazione tecnica immobile, relazione sociale, customer satisfaction, elenco autorizzazioni in corso di validità.

2. Le relazioni sono trasmesse via PEC a: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it.
 3. Il Concessionario comunica tempestivamente (entro 10 giorni): modifiche societarie, procedure concorsuali, variazioni PEF, contenziosi, sospensione autorizzazioni, incidenti gravi, ispezioni di Autorità competenti e relativi esiti, reclami formali.
-

Art. 16 – Assicurazioni obbligatorie

1. Il Concessionario stipula e mantiene attive per tutta la durata della concessione:
 - a) Polizza RCT: massimale € 5.000.000,00 per sinistro;
 - b) Polizza RCO: massimale € 3.000.000,00 per sinistro;
 - c) Polizza incendio e furto, con copertura eventi catastrofali;
 - d) Polizza All Risks durante la fase di cantiere.
 2. Tutte le polizze riportano: "Il Comune di Macomer è espressamente indicato quale Terzo nei cui confronti non è operante la rivalsa".
 3. In caso di mancata copertura: penale di € 5.000,00; possibile sospensione dell'attività; decorsi 30 giorni, avvio della procedura di risoluzione.
-

TITOLO IV – ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

Art. 17 – Canone di concessione

1. Il Concessionario corrisponde al Concedente un canone annuo pari a € [] (IVA esclusa se dovuta).
2. Il canone è determinato dall'offerta economica presentata in sede di gara.
3. Il canone è corrisposto in rate [trimestrali/semestrali/annuali] posticipate, con le seguenti scadenze: [].
4. Il primo canone decorre da [specificare].

Art. 18 – Modalità di versamento del canone

1. Il canone è versato su: IBAN [], causale: "Canone concessione Ex Istituto Madonna di Bonaria – [periodo di riferimento]".
2. Il versamento avviene entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna rata.
3. Il Concessionario trasmette copia della contabile bancaria entro 10 giorni dal versamento.
4. In caso di ritardo:
 - a) si applicano gli interessi moratori ex D.Lgs. 231/2002 (tasso BCE + 8 punti percentuali);
 - b) si applica la penale di € 500,00 per ogni giorno di ritardo;
 - c) decorsi 90 giorni senza pagamento, il Concedente avvia la procedura di risoluzione.

Art. 19 – Adeguamento del canone

1. Il canone è adeguato ogni tre anni secondo l'indice ISTAT FOI.
2. Il primo adeguamento decorre dal [___] anno di concessione.
3. L'adeguamento non è automatico e richiede: istanza formale del Concessionario entro il 30 settembre dell'anno precedente, documentazione ISTAT, approvazione del Concedente entro 60 giorni.
4. L'adeguamento ordinario del canone è distinto dal procedimento di revisione del contratto per eventi straordinari ai sensi dell'art. 20 e dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023 Cit. 10.

Art. 20 – Piano Economico-Finanziario e revisione

1. Il PEF (Allegato 1) costituisce il parametro di riferimento della concessione.
2. Il Concessionario trasmette annualmente (entro il 30 aprile): bilancio consuntivo, aggiornamento del PEF, relazione sugli scostamenti e sulle azioni correttive.
3. Modifiche significative al PEF (superiori al 20% degli investimenti o dei ricavi/costi previsti) richiedono preventiva autorizzazione del Concedente, previo parere motivato del RUP.
4. Al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, non imputabili al Concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario, il Concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli originari di equilibrio e di traslazione del rischio Cit. 10.
5. Le alterazioni derivanti da rischi ordinari di impresa o comunque allocati al Concessionario restano a carico di quest'ultimo Cit. 10.
6. La richiesta di revisione deve essere: formulata per iscritto; motivata; corredata da documentazione analitica; riferita all'intero assetto economico-finanziario.
7. In sede di revisione non sono consentite modifiche che alterino la natura della concessione o che introducano modifiche sostanziali incompatibili con la procedura originaria Cit. 10.
8. In caso di mancato accordo sul riequilibrio, le parti possono recedere dal contratto. In tal caso al Concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'art. 190, comma 4, lett. a) e b), del D.Lgs. 36/2023, ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse Cit. 10.

Art. 21 – Tariffe e rette

1. Il Concessionario determina autonomamente le rette nel rispetto del PEF e della normativa di settore.

2. Le tariffe sono trasparenti e comunicate agli utenti mediante Carta dei Servizi.
 3. Il Concessionario comunica annualmente al Concedente il tariffario applicato (entro il 31 gennaio).
 4. Il Concedente si riserva di stipulare con il Concessionario convenzioni per l'accoglienza di cittadini di Macomer in condizioni di fragilità sociale, a tariffe agevolate o gratuite, previa copertura economica da parte del Comune. Tali convenzioni non possono eliminare o svuotare il rischio operativo del Concessionario Cit. 1.
 5. Le convenzioni di cui al comma 4 indicano: numero massimo dei posti riservati, tariffe convenzionate, modalità di accesso, durata, modalità di verifica dell'impatto sull'equilibrio del PEF.
 6. Non si applica la disciplina delle concessioni, ma quella degli appalti, se le convenzioni garantiscono al Concessionario un ricavo minimo pari o superiore agli investimenti effettuati e ai costi da sostenere Cit. 1.
-

TITOLO V – GARANZIE E PENALI

Art. 22 – Garanzia definitiva

1. Il Concessionario ha costituito garanzia definitiva ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, pari a € 500.000,00, mediante [fideiussione/cauzione] n. [] **del []** rilasciata da [] Cit. 14.
 2. La garanzia:
 - a) è valida per tutta la durata della concessione, maggiorata di 12 mesi;
 - b) prevede rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - c) prevede operatività entro 15 giorni su semplice richiesta scritta del Concedente;
 - d) è rinnovata automaticamente alla scadenza.
 3. La garanzia è escussa in caso di: mancato rispetto degli obblighi, penali non pagate, risarcimento danni, risoluzione per inadempimento.
 4. In caso di escussione parziale, il Concessionario reintegra la garanzia entro 30 giorni.
 5. La garanzia è svincolata solo dopo: verbale di riconsegna senza riserve, assenza di contestazioni e contenziosi pendenti, decorso di almeno 90 giorni dalla riconsegna.
-

Art. 23 – Riduzione della garanzia

1. L'importo della garanzia definitiva può essere ridotto ai sensi dell'art. 117, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, per possesso di: certificazione ISO 9001 (–50%), registrazione EMAS o ISO 14001 (–30%), carbon footprint (–20%). Le riduzioni sono cumulabili fino al 70%.
-

Art. 24 – Sistema sanzionatorio e penali

1. In caso di inadempimento il Concedente applica, nell'ordine: diffida formale, penali pecuniarie, sospensione temporanea dell'attività, risoluzione della concessione.

2. Sono previste le seguenti penali:

Inadempimento	Penale
Ritardo inizio lavori rispetto al cronoprogramma	€ 500,00/giorno
Ritardo completamento lavori rispetto al cronoprogramma	€ 1.000,00/giorno (max 60 gg)
Mancato ottenimento autorizzazioni regionali entro i termini	€ 2.000,00 + € 500,00/giorno di ritardo
Mancato rispetto standard qualitativi servizi (accertato)	€ 2.000,00 per singola violazione
Carenza di personale rispetto agli standard minimi	€ 1.000,00/giorno
Mancata trasmissione relazioni periodiche	€ 500,00 per singolo inadempimento
Ritardo nel pagamento del canone	Interessi moratori + € 500,00/giorno
Mancato rispetto obblighi di manutenzione	€ 1.000,00 + obbligo di intervento entro 30 gg
Mancato rinnovo/aggiornamento polizze assicurative	€ 5.000,00 + sospensione attività
Modifiche non autorizzate all'immobile	€ 10.000,00 + ripristino stato quo
Violazioni normativa sicurezza sul lavoro	€ 5.000,00 per singola violazione
Violazioni normativa privacy (GDPR)	€ 3.000,00 per singola violazione
Violazioni obblighi tracciabilità (L. 136/2010)	€ 5.000,00
Subconcessione o cessione non autorizzata	€ 20.000,00
Modifica destinazione d'uso senza autorizzazione	€ 50.000,00
Mancata riconsegna dell'immobile nei termini	€ 1.000,00/giorno

3. Le penali sono applicate previa contestazione formale e contraddittorio (15 giorni per controdeduzioni).

4. Le penali sono effettive, proporzionate e idonee a incidere in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario della gestione, in coerenza con il trasferimento del rischio operativo Cit. 1.

5. Il superamento della soglia complessiva di penali indicata nei documenti di gara può costituire causa di risoluzione, previa valutazione motivata della gravità e della reiterazione.

6. Le penali possono essere trattenute sulla garanzia definitiva, con obbligo di reintegro entro 30 giorni.
 7. L'applicazione delle penali non esclude il risarcimento del maggior danno.
-

TITOLO VI – CONTROLLI E VERIFICHE

Art. 25 – Poteri di controllo del Concedente

1. Il Concedente, tramite il RUP o personale incaricato, effettua in qualsiasi momento controlli su: stato dell'immobile, standard qualitativi dei servizi, documentazione, obblighi contrattuali.
 2. I controlli possono essere programmati (con almeno 15 giorni di preavviso) o a sorpresa.
 3. All'esito è redatto verbale in contraddittorio.
 4. In caso di rilievi, il Concedente: assegna termine per la regolarizzazione, applica penali, dispone provvedimenti cautelari, avvia la procedura di risoluzione.
-

TITOLO VII – MODIFICHE, SUBCONCESSIONE, CESSIONE

Art. 26 – Modifiche contrattuali

1. Le modifiche sono ammesse nei soli casi previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 36/2023.
 2. Le modifiche sono formalizzate mediante atto aggiuntivo in forma pubblica, previa istruttoria del RUP e deliberazione degli organi competenti.
 3. Non sono ammesse modifiche che: alterino la natura della concessione; introducano condizioni che avrebbero cambiato l'esito della gara; estendano in modo significativo l'ambito della concessione.
-

Art. 27 – Subconcessione

1. È ammessa la subconcessione parziale di servizi accessori, nei limiti del 30% del valore dei servizi, previa autorizzazione scritta del Concedente con almeno 60 giorni di preavviso.
 2. Il Concessionario rimane unico responsabile nei confronti del Concedente.
 3. Il contratto di subconcessione contiene: clausola di rispetto della Convenzione e del Capitolato, clausola di risoluzione automatica in caso di risoluzione principale, obbligo di tracciabilità.
 4. È vietata la subconcessione integrale della gestione.
 5. La subconcessione non autorizzata comporta la penale di € 20.000,00 e costituisce causa di risoluzione.
-

Art. 28 – Cessione del contratto

1. È vietata la cessione del contratto, salvo autorizzazione espressa del Concedente per: fusioni, scissioni, trasformazioni societarie, successione a titolo universale, cessione d'azienda.
 2. Il cessionario deve possedere i medesimi requisiti del cedente e subentrare in tutti gli obblighi.
 3. La cessione non autorizzata comporta la penale di € 20.000,00 e costituisce causa di risoluzione.
-

TITOLO VIII – RISOLUZIONE E TERMINE DELLA CONCESSIONE

Art. 29 – Cause di risoluzione per inadempimento

1. Il Concedente può risolvere la concessione, previa contestazione formale, nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio lavori oltre 60 giorni di ritardo;
 - b) mancato completamento lavori oltre 120 giorni di ritardo;
 - c) mancato ottenimento autorizzazioni regionali oltre 90 giorni dal termine;
 - d) interruzione ingiustificata dell'attività per oltre 30 giorni;
 - e) gravi e reiterate carenze qualitative dei servizi;
 - f) carenza di personale qualificato oltre 30 giorni;
 - g) mancato rispetto degli standard igienico-sanitari con provvedimenti delle Autorità;
 - h) mancato pagamento del canone per oltre 90 giorni;
 - i) mancato reintegro della garanzia entro 30 giorni;
 - j) perdita delle autorizzazioni regionali senza ripristino entro 60 giorni;
 - k) fallimento, liquidazione, concordato preventivo;
 - l) modifica non autorizzata della destinazione d'uso;
 - m) cessione o subconcessione non autorizzate;
 - n) mancata copertura assicurativa per oltre 30 giorni;
 - o) violazione degli obblighi di tracciabilità ex L. 136/2010;
 - p) frode, corruzione, gravi violazioni di legge.
 2. Il Concedente può altresì risolvere la concessione in caso di inadempimenti reiterati che dimostrino l'inaffidabilità del Concessionario.
-

Art. 30 – Recesso per motivi di pubblico interesse e determinazione dell'indennizzo

Comma 1 – Presupposti del recesso

Il Concedente può recedere dalla concessione in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato degli organi competenti comunicato al Concessionario con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo PEC.

Comma 2 – Diritto all'indennizzo

In caso di esercizio del diritto di recesso per motivi di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5, lett. a), del D.L. n. 351/2001 e dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, al Concessionario è

riconosciuto un indennizzo determinato sulla base del Piano Economico-Finanziario (Allegato 1), articolato nelle seguenti tre componenti Cit. 22:

Comma 3 – Componente A: Valore residuo degli investimenti non ammortizzati

La Componente A è pari al valore contabile residuo degli investimenti effettivamente realizzati dal Concessionario, al netto delle quote di ammortamento maturate alla data di efficacia del recesso, calcolate secondo le aliquote e il piano di ammortamento contenuti nel PEF contrattualizzato (Allegato 1) e nei suoi aggiornamenti annuali.

La formula applicata è la seguente:

$$A = \Sigma (Vi - Ai)$$

dove:

- **Vi** = valore dell'investimento i come risultante dal PEF e dai documenti contabili;
- **Ai** = ammortamento cumulato dell'investimento i alla data di efficacia del recesso, calcolato pro-rata temporis.

Non sono inclusi nella Componente A gli investimenti finanziati con contributi pubblici o fondi europei, limitatamente alla quota coperta da tali risorse, come risultante dalla documentazione contabile Cit. 24.

Comma 4 – Componente B: Costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso

La Componente B è pari agli oneri certi, documentati e direttamente causati dall'anticipata cessazione del rapporto concessorio, tra cui:

- oneri per lo scioglimento anticipato di contratti di finanziamento bancario o obbligazionario direttamente connessi agli investimenti della concessione;
- costi inevitabili di smobilizzo direttamente causati dal recesso;
- altri oneri certi e liquidabili, causalmente e direttamente connessi alla cessazione anticipata, purché documentati.

Sono **espressamente esclusi** dalla Componente B:

- gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse Cit. 22;
- i costi evitabili con l'ordinaria diligenza gestionale;
- i rischi ordinari di impresa già allocati al Concessionario.

La Componente B è riconosciuta previa produzione, da parte del Concessionario, di idonea documentazione giustificativa entro il termine di cui al comma 8.

Comma 5 – Componente C: Indennizzo per mancato guadagno

La Componente C è determinata in misura pari al **2% (due per cento) degli utili previsti dal Piano Economico-Finanziario** per il periodo residuo della concessione dalla data di efficacia del recesso fino alla scadenza originariamente contrattualizzata Cit. 22 Cit. 24.

La formula applicata è la seguente:

$$C = 2\% \times \Sigma \text{ Utili netti previsti dal PEF (periodo residuo)}$$

La percentuale del 2% è stata determinata nel bando di gara tenuto conto:

- della tipologia dell'investimento (struttura socio-assistenziale, ricavi prevalentemente da rette private);
- della durata della concessione;
- delle caratteristiche del rischio operativo trasferito;
- delle esigenze di protezione dei creditori del Concessionario Cit. 22.

La percentuale è fissa e predeterminata; non sono ammesse richieste di applicazione di percentuali diverse in sede di liquidazione dell'indennizzo.

Comma 6 – Formula di calcolo complessiva

L'indennizzo totale spettante al Concessionario in caso di recesso per pubblico interesse è determinato dalla seguente formula:

$$I = A + B + C$$

dove:

- **I** = indennizzo totale;
- **A** = valore residuo degli investimenti non ammortizzati (comma 3);
- **B** = costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso (comma 4);
- **C** = 2% degli utili previsti nel PEF per il periodo residuo (comma 5).

Comma 7 – Limitazioni dell'indennizzo

Non sono in alcun caso riconosciuti al Concessionario:

- a) indennizzi per perdita di avviamento;
- b) risarcimenti per mancato guadagno diversi dalla Componente C;
- c) danni indiretti, consequenziali o mediati;
- d) costi derivanti da scelte gestionali del Concessionario successive alla comunicazione del recesso non strettamente necessarie alla continuità del servizio;
- e) oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse Cit. 22.

Il Concedente non assume garanzie sul risultato economico complessivo della gestione incompatibili con la natura concessoria del rapporto [CAPITOLATO MIA.docx][SCHEMA DI CONVENZIONE.docx].

Comma 8 – Procedimento di determinazione dell'indennizzo

Il procedimento di determinazione dell'indennizzo si svolge secondo le seguenti fasi:

Fase	Attività	Termine
1	Comunicazione del recesso con preavviso al Concessionario	Almeno 12 mesi prima della data di efficacia
2	Richiesta al Concessionario di tutta la documentazione necessaria (PEF aggiornato, bilanci, contratti di finanziamento, elenco investimenti realizzati con documentazione contabile)	Contestuale alla comunicazione di recesso
3	Trasmissione da parte del Concessionario della documentazione richiesta	Entro 60 giorni dalla comunicazione di recesso
4	Nomina del perito incaricato dal Concedente	Entro 30 giorni dalla ricezione della documentazione
5	Redazione della bozza di perizia giurata	Entro 90 giorni dalla ricezione della documentazione
6	Comunicazione della bozza al Concessionario per contraddittorio scritto	Contestuale al deposito della bozza
7	Osservazioni del Concessionario	Entro 30 giorni dalla ricezione della bozza
8	Perizia definitiva	Entro 30 giorni dalla ricezione delle osservazioni
9	Determinazione del Concedente sull'indennizzo definitivo	Entro 30 giorni dalla perizia definitiva
10	Pagamento dell'indennizzo	Prima della data di efficacia del recesso

Comma 9 – Condizione di efficacia del recesso

L'efficacia del recesso è subordinata alla condizione del pagamento delle somme di cui al comma 6 da parte del Concedente, ai sensi dell'art. 190, comma 7, del D.Lgs. 36/2023.

Fino all'effettivo pagamento, il Concessionario ha il diritto di proseguire nella gestione ordinaria della concessione, incassandone i ricavi, ai sensi dell'art. 190, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.

Comma 10 – Destinazione prioritaria delle somme

Le somme riconosciute a titolo di indennizzo sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei soggetti finanziatori del Concessionario e dei titolari di titoli emessi, ai sensi dell'art. 190, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.

Comma 11 – Recesso per mancato accordo sul riequilibrio del PEF

In caso di mancato accordo sul riequilibrio del Piano Economico-Finanziario ai sensi dell'art. 20 della presente Convenzione e dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, le parti possono recedere dal contratto.

In tale ipotesi al Concessionario spettano **esclusivamente** le Componenti **A** e **B** di cui ai commi 3 e 4, con esclusione della Componente C di mancato guadagno e con l'ulteriore esclusione degli oneri da scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, in conformità all'art. 192, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 10 Cit. 22.

Art. 31 – Procedura di risoluzione

1. Prima della risoluzione il Concedente:
 - a) trasmette contestazione formale via PEC con: inadempimenti contestati, norme violate, termine da 15 a 60 giorni per la regolarizzazione;
 - b) consente al Concessionario di presentare controdeduzioni entro 15 giorni;
 - c) adotta provvedimento motivato di risoluzione o di archiviazione.
2. In caso di urgenza o pericolo per la salute/sicurezza degli ospiti, il Concedente può disporre la sospensione immediata dell'attività.
3. La risoluzione ha effetto dalla data di comunicazione del relativo provvedimento.

Art. 32 – Effetti della risoluzione per inadempimento

1. In caso di risoluzione per inadempimento del Concessionario:
 - a) la concessione cessa con effetto immediato;
 - b) il Concessionario decade da ogni diritto;
 - c) il Concedente incamera integralmente la garanzia definitiva a titolo di penale e risarcimento;
 - d) il Concedente ha diritto al risarcimento degli ulteriori danni;
 - e) il Concessionario è obbligato a: cessare l'attività (salvo disposizioni per la continuità assistenziale), riconsegnare l'immobile entro 60 giorni;
 - f) il Concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo per investimenti non ammortizzati, perdita di avviamento o mancato guadagno.
 2. Il Concedente può affidare temporaneamente la gestione a terzi o gestire direttamente i servizi.
 3. Eventuali maggiori oneri sostenuti dal Concedente per garantire la continuità dei servizi sono addebitati al Concessionario inadempiente.
-

Art. 33 – Continuità assistenziale in caso di cessazione

1. In ogni ipotesi di scadenza, risoluzione, recesso, sospensione o cessazione, il Concessionario garantisce la continuità assistenziale degli ospiti per il tempo strettamente necessario al subentro del nuovo gestore o alle misure organizzative del Comune.
 2. Il Concessionario:
 - a) collabora con il Comune e con l'eventuale gestore subentrante;
 - b) mette a disposizione le informazioni organizzative e gestionali necessarie;
 - c) trasferisce, nel rispetto della normativa privacy, la documentazione sanitaria, assistenziale e amministrativa, incluse le cartelle socio-sanitarie e i PAI;
 - d) evita interruzioni non autorizzate delle prestazioni essenziali.
 3. Il Concedente può impartire prescrizioni organizzative temporanee necessarie alla tutela degli ospiti.
-

Art. 34 – Termine naturale della concessione

1. Alla scadenza naturale:
 - a) la concessione cessa automaticamente;
 - b) il Concessionario cessa l'attività;
 - c) il Concessionario riconsegna l'immobile entro 60 giorni dalla scadenza;
 - d) il Concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.
 2. Il Concedente non è tenuto al rinnovo. Eventuale nuovo affidamento avviene mediante procedura ad evidenza pubblica.
-

Art. 35 – Riconsegna dell'immobile

1. Al termine della concessione, per qualsiasi causa, il Concessionario riconsegna l'immobile entro 60 giorni, salvo diverso termine stabilito dal Concedente per esigenze di continuità assistenziale.
2. La riconsegna avviene:
 - a) libero da persone e cose, salvo diverso accordo per la continuità assistenziale;
 - b) in buono stato di conservazione, salvo il normale degrado d'uso;
 - c) con impianti funzionanti e conformi alle normative vigenti al momento della riconsegna;
 - d) con certificazioni di conformità aggiornate (agibilità, CPI, APE, impianti);
 - e) senza modifiche non autorizzate.
3. La riconsegna è formalizzata mediante verbale redatto in contraddittorio, con descrizione dettagliata, rilievo fotografico e sottoscrizione delle parti.
4. Eventuali danni sono quantificati nel verbale o mediante perizia, addebitati al Concessionario e trattenuti dalla garanzia, fermo il risarcimento del maggior danno.
5. Il mancato rispetto dei termini comporta la penale di € 1.000,00/giorno e il risarcimento del danno.

6. La garanzia definitiva è svincolata solo dopo: verbale di riconsegna senza riserve o con riserve risolte, assenza di contestazioni pendenti, decorso di almeno 90 giorni dalla riconsegna.

TITOLO IX – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 36 – Tracciabilità dei flussi finanziari

1. Ai sensi della L. 136/2010, il Concessionario si obbliga a: utilizzare conti correnti dedicati, effettuare movimenti esclusivamente mediante bonifico bancario o strumenti tracciabili, comunicare gli estremi dei conti entro 7 giorni dalla stipula, comunicare ogni variazione entro 7 giorni.
2. Il Concessionario inserisce clausole di tracciabilità nei contratti con subappaltatori e fornitori.
3. Nei pagamenti deve essere riportato il CIG: [____].
4. La violazione degli obblighi di tracciabilità: comporta la penale di € 5.000,00; costituisce causa di risoluzione ex art. 3, comma 9-bis, L. 136/2010; è segnalata ad ANAC e alla Prefettura.

Art. 37 – Tutela della privacy

1. Titolare del trattamento: Comune di Macomer, PEC: protocollo@pec.comune.macomer.nu.it.
2. Il Concessionario è designato Responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 GDPR, mediante apposito atto allegato (Allegato 4).
3. Il Concessionario si impegna a: trattare i dati solo per le finalità della concessione, adottare misure di sicurezza adeguate, notificare al Concedente eventuali data breach entro 24 ore, cancellare o restituire i dati al termine della concessione, consentire le attività di audit.
4. In fase di cessazione, il trasferimento dei dati avviene secondo le istruzioni del Concedente e nel rispetto della riservatezza.
5. La pubblicazione degli esiti dei controlli nella sezione "Amministrazione Trasparente" riguarda esclusivamente dati aggregati o anonimi; sono esclusi dalla pubblicazione i dati personali degli ospiti, in particolare i dati sanitari.
6. La violazione degli obblighi privacy comporta la penale di € 3.000,00 per ogni singola violazione accertata.

Art. 38 – Anticorruzione e trasparenza

1. Le parti rispettano: L. 190/2012, D.Lgs. 33/2013, PTPCT del Comune di Macomer.
2. Il Concessionario si obbliga a non porre in essere condotte configurabili come reato di corruzione o altri reati contro la Pubblica Amministrazione e a collaborare con il RPCT.

3. Il Concedente pubblica nella sezione "Amministrazione Trasparente": la presente Convenzione, i dati identificativi del Concessionario, importo e durata della concessione, atti di modifica o risoluzione.
 4. La violazione degli obblighi anticorruzione costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione.
-

Art. 39 – Responsabile Unico del Progetto

1. Il RUP è: **Dott.ssa Cristina Cadoni** – Dirigente del Settore Segreteria, PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it.
 2. Il RUP è il referente unico del Concedente per tutti gli aspetti tecnici, amministrativi ed economici della concessione.
-

Art. 40 – Comunicazioni

1. Le comunicazioni avvengono mediante PEC:
 - Concedente: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it;
 - Concessionario: [**@pec.**].
 2. Le comunicazioni si intendono effettuate con la ricezione della ricevuta di avvenuta consegna.
 3. In caso di urgenza le comunicazioni possono avvenire anche telefonicamente, con conferma via PEC entro 48 ore.
-

Art. 41 – Giurisdizione e foro competente

1. Restano ferme le regole di riparto della giurisdizione previste dalla legge.
 2. Le controversie relative alla procedura di affidamento sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo.
 3. Le controversie relative alla fase esecutiva del rapporto contrattuale sono devolute alla giurisdizione del giudice ordinario.
 4. Per le controversie devolute al giudice ordinario, è competente il Foro di Nuoro.
 5. Prima di adire l'autorità giudiziaria, le parti esperiscono un tentativo di conciliazione stragiudiziale mediante incontro formale entro 30 giorni dalla richiesta.
-

Art. 42 – Spese contrattuali

Sono a carico del Concessionario: imposta di registro, imposta di bollo, onorari notarili (se atto pubblico notarile), diritti di segreteria, spese di pubblicazione del bando, spese per atti integrativi.

Art. 43 – Allegati

Costituiscono parte integrante della presente Convenzione:

- Allegato 1: Piano Economico-Finanziario;
- Allegato 2: Capitolato Speciale;
- Allegato 3: planimetrie e documentazione tecnica;
- Allegato 4: atto di designazione del responsabile del trattamento dati;
- Allegato 5: garanzia definitiva;
- Allegato 6: polizze assicurative;
- Allegato 7: cronoprogramma degli interventi;
- Allegato 8: offerta tecnica.

Art. 44 – Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto si applicano: il Capitolato Speciale, il D.Lgs. 36/2023, il D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001, il D.Lgs. 267/2000, il Codice civile, la normativa vigente.
2. In caso di contrasto tra la Convenzione e il Capitolato, prevale la Convenzione.

Art. 45 – Registrazione

La presente Convenzione sarà registrata presso l'Agenzia delle Entrate, con applicazione dell'imposta di registro. Le spese di registrazione sono a carico del Concessionario.

Art. 46 – Clausola finale

Le parti dichiarano che la presente Convenzione è stata da loro letta, approvata e sottoscritta, e che essa costituisce espressione fedele e completa della loro volontà, non esistendo patti segreti o accordi diversi da quanto risulta dal presente atto.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Macomer, lì [//2026]

PER IL CONCEDENTE – COMUNE DI MACOMER
IL DIRIGENTE

[Firma digitale]

[Nome e Cognome]

PER IL CONCESSIONARIO – [DENOMINAZIONE]

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

[Firma digitale]

[Nome e Cognome]

IL SEGRETARIO COMUNALE / UFFICIALE ROGANTE

[Firma digitale]

[Nome e Cognome]
