

AZIENDA SANITARIA DI NUORO
REGIONE AUTONOMA SARDEGNA

REP. N. _____ **DEL** _____
OGGETTO: AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI
PROGETTAZIONE ESECUTIVA, COSTRUZIONE E GESTIONE DELLA
NUOVA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE DI MACOMER
C.U.P. H89H10001130003 - CIG 5771177DE8

L'anno duemilaquindici il giorno _____ del mese di _____
nella sede della stazione appaltante in via Demurtas n. 1 a Nuoro, tra i
signori:

Dott. Mario Carmine Antonio Palermo, nato in Nuoro il 4.12.1954,
domiciliato in Nuoro per la carica, il quale interviene per conto ed in
rappresentanza dell'Azienda Sanitaria di Nuoro (C.F.: 00977680917)
nella sua qualità di Commissario Straordinario dell'Azienda Sanitaria di
Nuoro, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 23.12.1992, n. 502, in forza
dell'atto di delega prot. n. 14514 del 16/09/2011, Codice Fiscale e Partita
IVA: 00977680917;=====

- **Sig. Valentino Bortolussi** nato a Besancon (Francia) il 18/07/1968,
C.F. BRTVNT68L18Z110J, domiciliato per la carica a Udine in Via Piave
n. 5, il quale interviene in qualità Presidente del Consiglio di
Amministrazione e Rappresentante Legale della società Sereni Orizzonti

1 s.r.l. con sede legale a Udine in Via Piave n. 5, C.F. e, P. IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Udine 028334470301;

PREMESSO CHE

- con Deliberazione del Commissario Straordinario N. 1569 del 21.10.2010 è stato approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di costruzione della nuova R.S.A. Residenza Sanitaria Assistenziale di Macomer (NU);
- con Deliberazione D.G. N. 577 del 16.04.2014 è stata indetta una procedura negoziata ex art. 57 comma 2) lettera a) del D. Lgs. N. 163/2006 per l'affidamento della concessione di lavori pubblici, ai sensi degli art. 142 e segg. del medesimo decreto, avente ad oggetto progettazione esecutiva, costruzione e gestione della nuova R.S.A. Residenza Sanitaria Assistenziale di Macomer (NU);
- si è proceduto, preventivamente all'invio degli inviti agli operatori già noti, alla pubblicazione di un avviso sul sito internet aziendale relativo all'indizione, al fine di consentire ad eventuali altri operatori economici di manifestare il proprio interesse a partecipare alla procedura negoziata;
- con nota prot. N. 25932 del 22.05.2014 sono stati invitati a presentare offerta gli operatori economici che hanno manifestato interesse;
- il termine di scadenza per la presentazione di offerte relative alla procedura negoziata di cui sopra era fissato, come risulta dagli atti di gara, per le ore 12:00 del 01.07.2014;
- entro il termine perentorio di cui sopra è pervenuta un'unica offerta, presentata dalla costituenda r.t.i. composta dagli operatori economici

Sereni Orizzonti S.p.A. (capogruppo-mandataria) e G.P.L. Costruzioni Generali s.r.l. (mandante);

– con Deliberazione D.G. N. 864 del 02.07.2014 è stata nominata la Commissione Giudicatrice della procedura;

– con Deliberazione D.G. N. 1177 del 17.09.2014, divenuta esecutiva in pari data e pubblicata sull'albo pretorio on line di questa azienda, la procedura in oggetto è stata definitivamente aggiudicata alla costituenda r.t.i. Sereni Orizzonti S.p.A. (capogruppo-mandataria) G.P.L. Costruzioni Generali s.r.l. (mandante);

– con nota prot. N. 46617 del 23/09/2014 è stata comunicata l'aggiudicazione definitiva della procedura e contestualmente richiesti i documenti necessari alla stipula del contratto;

– con nota P.E.C. del 22/12/2014 e successiva prot. N. 6929 del 10/02/2015 è stato sollecitato l'invio dei documenti richiesti;

– che con mail del 15.04.2015 e 11.05.2015 sono stati trasmessi i seguenti documenti: atto pubblico di costituzione del raggruppamento temporaneo d'impresе verticale fra le ditte Sereni Orizzonti S.p.A. (capogruppo e mandataria con rappresentanza esclusiva) e G.P.L. Costruzioni Generali s.r.l. (mandante) con indicazione delle prestazioni di rispettiva spettanza di ciascuna delle imprese riunite; atto pubblico di costituzione di un raggruppamento temporaneo di professionisti ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. N. 163/2006, fra i signori Mattiussi dott. Arch. Glauco, Bodigoi per. ind. Gimmi, De Cilia Ing. Arch. Francesco e Carniel Ing. Stefano, nonché lo "Studio Tecnico Associato TEA" con conferimento

di mandato speciale con rappresentanza al signor Mattiussi dott. Arch. Glauco, ai quali professionisti, già incaricati di redigere e sottoscrivere gli elaborati progettuali relativi alla progettazione esecutiva allegati all'offerta di gara, vengono affidate le prestazioni tecniche di progettazione fino all'ottenimento del certificato di agibilità della struttura; polizza assicurativa Allianz N. 076179424 per la copertura a favore della Sereni Orizzonti dei rischi R.C.T. e R.C.O. per la gestioni di istituti e/o case di riposo; polizza assicurativa ai sensi dell'art. 111 del D. Lgs. N. 163/2006 Lloyd's N. BGGE0724000 intestata ai professionisti raggruppati ai quali sono stati affidati i servizi attinenti all'architettura ed all'ingegneria; polizza fideiussoria UnipolSai N. 102190811 per la cauzione definitiva di cui all'art. 113 del D. Lgs. N. 163/2006 dell'importo di € 193.940,87; polizza assicurativa UnipolSai N. 102190811 per la copertura dei danni di esecuzione, responsabilità civile terzi e garanzia di manutenzione cui all'art. 129 comma 1 del D. Lgs. N. 163/2006;

– a carico del raggruppamento temporaneo d'impresе aggiudicatario, a seguito della verifica dei requisiti di cui all'art. 38 del D. Lgs. N. 163/2006, effettuata in conformità alle vigenti disposizioni di legge, non risultano cause ostative alla stipula del presente contratto;

– per l'aggiudicazione si è tenuto conto, tra l'altro, dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione così come risulta dallo stesso Piano Economico Finanziario, predisposto dall'aggiudicatario,

allegato al presente contratto del quale forma parte integrante e sostanziale;

– i documenti sottoelencati hanno valore di allegati integranti e sostanziali seppure non materialmente allegati:

– elaborati costituenti il progetto esecutivo così come integrati con la trasmissione della proposta variante migliorativa delle aree esterne inviata dalla Sereni Orizzonti S.p.A. mediante PEC in data 25 marzo 2016, ore 17.41 (indirizzo PEC serv.tecnico@pec.aslnuoro.it);

– capitolato d'oneri e prestazionale posto a base di gara;

– proposta gestionale contenuta nell'offerta di gara;

– proposta temporale ed economico-finanziaria contenuta nell'offerta di gara.

– che con deliberazione del Commissario Straordinario dell'Azienda Sanitaria di Nuoro n. 253 del 7 marzo 2016, si è preso formalmente atto che la Soc. Sereni Orizzonti S.p.A. ha proceduto al conferimento del ramo di azienda operativo esercente l'attività di costruzione e gestione di presidi socio-sanitari-assistenziali per utenti anziani, disabili o minori, con la sola esclusione delle strutture sanitarie situate nella regione Lombardia alla Sereni Orizzonti 1 s.r.l., con sede in Udine in via Piave 5, interamente partecipate dalla medesima Sereni Orizzonti S.p.A.

– con Deliberazione del Commissario Straordinario N. ____ del _____ è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di costruzione della

nuova R.S.A. Residenza Sanitaria Assistenziale di Macomer (NU) e lo schema di contratto di concessione;

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue: =====

ARTICOLO 1 – NORME APPLICABILI

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Al presente contratto si applicano tutte le disposizioni di legge espressamente richiamate nel testo, oltre alle disposizioni del D. Lgs. N. 163/2006, del D.P.R. N. 207/2010, del Codice Civile e della normativa della Regione Sardegna in materia nonché, ove applicabile, del Capitolato Generale approvato con D.M. 145/2000.

ARTICOLO 2 – VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

Le premesse, i documenti e gli elaborati grafici e descrittivi costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto seppure non materialmente allegati.

ARTICOLO 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO

L'Azienda Sanitaria Locale di Nuoro, come sopra rappresentata, di seguito denominata concedente, affida alla società Sereni Orizzonti 1 s.r.l., in qualità di capogruppo mandataria con rappresentanza esclusiva del raggruppamento temporaneo d'impresе verticale costituito fra la medesima e la G.P.L. Costruzioni Generali s.r.l. (mandante), di seguito denominata concessionario, la concessione di costruzione e gestione della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale di Macomer (NU), conformemente al progetto esecutivo allegato all'offerta di gara.

In particolare l'affidamento ha per oggetto:

- a) la costituzione del diritto di superficie sui terreni costituenti le parti di suolo sulle quali verrà edificata la nuova R.S.A.;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e quant'altro necessario per l'esecuzione delle opere e per la relativa gestione;
- c) l'edificazione dell'opera, da realizzarsi chiavi in mano, completa di tutto quanto necessario per garantirne il regolare funzionamento;
- d) la gestione economica, funzionale e tecnica di tutte le attività socio - assistenziali, sanitarie, alberghiere, amministrative e della fruizione delle entrate, la manutenzione ordinaria e straordinaria, gli adeguamenti tecnici e costruttivi necessari, le revisioni programmate e straordinarie per tutta la durata del diritto di superficie, e comunque nel rispetto degli standard e delle tariffe previste dalla specifica normativa Regionale vigente nel tempo in materia, della nuova R.S.A.. La gestione consiste nella prestazione dei servizi specificatamente disciplinati nel "Capitolato d'oneri e prestazionale";
- e) la consegna al concedente, al termine della concessione, della struttura, senza corrispettivo alcuno.

ARTICOLO 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE - TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE - PENALI

Fatte salve le ipotesi di revisione o recesso successivamente disciplinate, la gestione economico-finanziaria avrà durata pari ad anni 29 (ventinove). decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione comprendendo pertanto anche il termine temporale di durata dei lavori

pari a giorni 480 (quattrocentottanta). Il diritto di superficie e tutte le opere realizzate sulla medesima rientreranno nella piena e definitiva proprietà del concedente al termine dei 29 anni di concessione e quindi anch'esso cesserà al termine di 29 anni di concessione decorrenti dalla data di stipula del contratto. La gestione dei servizi e delle attività indicati alla lettera d) del precedente articolo 3, ha durata pari alla differenza fra il termine concessorio e la durata dei lavori. Fatti salvi i casi di forza maggiore e quelli imputabili al concedente, il concessionario è tenuto a dare inizio ai lavori entro il termine improrogabile di giorni 10 (dieci) dalla data di stipula del presente contratto. Il termine per l'esecuzione dei lavori è fissato improrogabilmente in giorni 480 (quattrocentottanta) naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di inizio lavori, secondo quanto specificato nel cronoprogramma. I termini per l'inizio e fine lavori di cui al presente articolo sono interrotti durante l'eventuale periodo istruttorio necessario all'Amministrazione comunale in sede di rilascio, rinnovo o variante dei titoli abilitativi edilizi relativi all'esecuzione delle opere di cui all'art. 3, comma 1 lett. c).

Nel caso di mancato rispetto dei termini sopraindicati e fatte salve le cause di interruzione, forza maggiore e fatti imputabili al concedente, per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori sarà applicata la penale dell'1 (uno) per mille dell'ammontare netto contrattuale per ogni giorno di ritardo.

La riscossione della penale sarà operata in sede di conto finale e qualora non fosse sufficiente tale importo, si procederà all'escussione della cauzione definitiva. =====

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata per iscritto dall'appaltatore e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto da quest'ultimo e dal direttore dei lavori. =====

ARTICOLO 5 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento da realizzare è quello descritto negli elaborati grafici e descrittivi costituenti il progetto esecutivo, presentato dal concorrente ed approvato dal concedente, così come integrati con la trasmissione della proposta variante migliorativa delle aree esterne inviata dalla Sereni Orizzonti 1 s.r.l. (già Sereni Orizzonti S.p.A.) mediante PEC in data 25 marzo 2016, ore 17.41 (indirizzo PEC serv.tecnico@pec.aslnuoro.it);

ARTICOLO 6 – CORRISPETTIVO DOVUTO AL CONCESSIONARIO

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente la nuova struttura realizzata ed i servizi in essa attivati, per un periodo pari a quello indicato a precedente art. 4, effettuando, eventualmente, anche ogni altra attività compatibile con la destinazione della struttura stessa. Il concedente non finanzierà l'opera, ma metterà a disposizione del concessionario l'importo complessivo di € 2.582.284,51, quale finanziamento pubblico, che verrà liquidato per stati di avanzamento dell'importo minimo di € 500.000,00 (IVA inclusa) muniti di regolare approvazione da parte della direzione dei lavori. Per ciascuno degli stati di avanzamento prodotti il contributo

pubblico inciderà in misura percentuale pari al rapporto fra il contributo pubblico e l'investimento totale. Gli avvisi di emissione dei titoli di spesa saranno inviati dal Direttore dei Lavori alla sede legale dell'impresa. I pagamenti saranno effettuati mediante mandati emessi dal Servizio Bilancio della Azienda Sanitaria di Nuoro. Le parti convengono che l'importo del finanziamento pubblico indicato nel bando di gara, pari a € 2.582.284,51, è comprensivo delle somme già impegnate e liquidate dal Concedente alla data dell'indizione della procedura di affidamento così come riportato nel quadro economico di cui alla deliberazione ASL 10 giugno 2011, n. 669. Pertanto saranno esigibili da parte del Concessionario esclusivamente gli importi previsti nel suddetto quadro economico decurtati delle somme impegnate e/o liquidate per la redazione del progetto definitivo posto a base di gara e consegnato agli operatori economici partecipanti alla procedura di gara che nello specifico ammontano a € 146.424,66 (IVA compresa) relativi alle voci B.2 (spese tecniche) e B.3 (IVA su spese tecniche), € 1.562,29 relativi alla voce B.5 (relazione geologica) e €. 30.287.21 (di cui liquidati € 19.517,93) relativi alla voce B.4 (incentivi art. 12 L.R. 5/07).

=====

ARTICOLO 7 – INCREMENTO POSTI LETTO AUTORIZZATI

Ferma restando l'attuale dotazione di posti letto assegnati alla struttura, nell'ipotesi in cui gli enti e le amministrazioni rispettivamente titolari dei diversi processi autorizzativi ritengano di porre in essere gli atti ed i provvedimenti di propria competenza che consentano l'incremento dei

posti letto assegnati-accreditati alla struttura, e ove ciò comporti anche un ampliamento o una modifica della medesima struttura sotto l'aspetto edilizio ed impiantistico, i relativi servizi attinenti all'ingegneria e architettura ed i lavori di esecuzione delle opere verranno affidati al concessionario, con procedura negoziata ai sensi dell'art. 57 comma 5, lettera a) del D. Lgs. N. 163/2006, ove ricorrano le condizioni ivi previste. La controprestazione per l'esecuzione di tali lavori e servizi consisterà unicamente nel diritto di gestire gli ulteriori posti letto di cui sopra, alle stesse condizioni del presente contratto (iniziale), sia sotto il profilo economico che gestionale, purché sia assicurato l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

ARTICOLO 8 - AUTORIZZAZIONI

Il concessionario si attiverà presso gli organi competenti ai fini dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere ed alla gestione della struttura, ponendo a tal fine in essere tutta l'attività a tal fine strumentale. Il concedente si impegna a porre in essere tutte le formalità e gli adempimenti di legge necessari e non delegabili ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni e comunque a prestare adeguata collaborazione al concessionario. Fatte salve le formalità e gli adempimenti per legge non delegabili a terzi da parte del concedente, il concessionario si impegna ad ottenere anche le autorizzazioni di competenza del concedente in suo nome e per suo conto. A tal fine, il concedente, impregiudicati gli impegni di cui al successivo articolo 9, conferisce mandato al concessionario per il compimento, in suo nome e

per suo conto, di ogni attività necessaria od opportuna ai fini della presentazione delle istanze di richiesta delle relative autorizzazioni. In caso di ritardo nel rilascio di una o più autorizzazioni per circostanze oggettive e direttamente imputabili al concedente, il concessionario avrà diritto ad una proroga della durata della concessione per un periodo pari a quello intercorso fra la data prevista per il rilascio della relativa autorizzazione e la data di effettivo ottenimento.

ARTICOLO 9 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Compete al concessionario, in aggiunta o ad integrazione o ad ulteriore specificazione di quanto previsto in articoli del presente contratto:

- provvedere al cofinanziamento della costruzione dell'opera, come da progetto esecutivo, per la quota non coperta dal finanziamento pubblico di cui all'art. 6 del presente contratto;
- eseguire i lavori in conformità alle normative vigenti ed al progetto esecutivo approvato;
- svolgere ogni attività finalizzata all'ottenimento, da parte delle amministrazioni competenti, di tutti i permessi, le autorizzazioni ed in nulla osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite;
- rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, gli accordi sindacali integrativi, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci, nonché l'avvenuto adempimento, all'interno dell'azienda, degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente (Legge N. 327/2000 e D.Lgs. N. 81/2008);

- rispettare il termine ultimo offerto per il completamento dei lavori;
- accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nel Capitolato d'oneri e prestazionale e nei documenti progettuali;
- sostenere tutti i costi relativi alla costruzione della nuova R.S.A. quali: opere edili, impianti, opere esterne, arredi, spese tecniche, amministrative e di consulenza, nonché ogni altra spesa conseguente per eventuali varianti migliorative accolte;
- sostenere le spese relative alla successiva manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle sue pertinenze, nonché delle attrezzature e degli arredi interni ed esterni;
- gestire economicamente e funzionalmente la R.S.A., nel rispetto degli standard e delle tariffe previste dalla specifica normativa Regionale vigente nel tempo in materia;
- garantire l'ammontare minuti/ospite settimanali di servizio indicati nella proposta gestionale contenuta nell'offerta;
- mettere a disposizione dell'organo di collaudo gli operai e i mezzi d'opera necessari per le operazioni di collaudo i cui oneri sono posti a carico del concessionario;
- gestire l'immobile eseguito in conformità alla normativa vigente ed alle prescrizioni del capitolato di gestione;
- restituire al concedente al termine della concessione l'immobile e le opere funzionali e complementari, comprensive di tutte le loro dotazioni, in efficienza e perfetto stato di conservazione, fatto salvo il

normale degrado d'uso, rimanendo a carico del medesimo ogni onere per riparazioni o sostituzioni qualora, in sede di accertamento dello stato di consistenza, si riscontrassero difetti o rotture determinati da qualsiasi causa;

- sottoscrivere l'istanza di accreditamento dei n. 40 (quaranta) posti;
- sostenere le spese relative alla stipula ed alla registrazione del contratto per la concessione in oggetto;
- nominare il Direttore dei Lavori e Coordinatore della Sicurezza;

ARTICOLO 10 – OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Competono in particolare al concedente:

- liquidare al concessionario il finanziamento pubblico di cui all'art. 6 del presente contratto, *secondo le modalità nello stesso indicate*;
- concedere il diritto di superficie sui terreni costituenti le parti di suolo sulle quali verrà edificata la nuova R.S.A;
- consegnare l'area al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, fruibile entro 10 (dieci) giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa approvazione del progetto esecutivo e previa verbalizzazione tra le parti;
- rilasciare tutte le necessarie autorizzazioni, nulla-osta, permessi, licenze, ecc. di competenza, richiesti dal concessionario, anche mediante l'utilizzo delle procedure semplificate previste dalle leggi vigenti salvo che non ostino irregolarità e/o incompletezze nella documentazione presentata;
- nominare il collaudatore in corso d'opera e finale, entro trenta

giorni dalla data di consegna dei lavori ex artt. 215 e 216 D.P.R.

N. 207/2010;

Eventuali ritardi e/o inadempimenti agli obblighi di cui ai punti precedenti, che causino ritardi nell'avvio dei lavori, nel loro completamento, nelle procedure di collaudo, nell'avvio della gestione, etc. complessivamente superiori a 30 (trenta) giorni solari, determineranno il diritto per il concessionario all'automatico riadeguamento dei termini temporali concessori.

ARTICOLO 11 - SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI

Per la sospensione e ripresa dei lavori trovano applicazione le disposizioni contenute rispettivamente agli artt. 158 e 159 del D.P.R. N. 207/2010. =====

ARTICOLO 12 – DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO

SICUREZZA

L'individuazione del Direttore dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione sarà effettuata dal concessionario secondo le indicazioni normative inerenti gli affidamenti di incarichi di opere in concessione.

La Direzione Lavori sarà costituita dal Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. N. 163/2006 e del D.P.R. N. 207/2010. Il Direttore dei Lavori sarà responsabile dell'assistenza e contabilità dei lavori e si atterrà, nello svolgimento delle sue funzioni, alle

previsioni di cui al D. Lgs. N. 163/2006 e del D.P.R. N. 207/2010. L'approvazione dei materiali e la loro accettazione nella costruzione delle opere dovrà avvenire da parte della Direzione Lavori.

Tutti gli oneri relativi alla Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza, compresi gli onorari dei professionisti, sono a carico del concessionario

ARTICOLO 13 - COLLAUDO

Il collaudo tecnico ed amministrativo dei lavori sarà effettuato in corso d'opera, ai sensi della normativa vigente, da parte del collaudatore nominato dal concedente. Tutti gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, compresi gli onorari dei professionisti, sono a carico del concessionario che dovrà provvedere anche alla assistenza delle necessarie operazioni in sito. Alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 230 del D.P.R. N. 207/2010, per le sole ipotesi di consegna anticipata, il concedente potrà richiedere che il collaudatore verifichi in corso d'opera l'esistenza delle condizioni che consentano l'utilizzo di singole parti ultimate delle opere, in particolare accertando che l'utilizzo dell'infrastruttura, ovvero di parte della stessa, avvenga nei limiti della sicurezza. In ogni caso, l'eventuale consegna anticipata non costituirà accettazione della buona esecuzione dei lavori e delle opere e, pertanto, non solleva il concessionario dalle relative responsabilità. Al collaudatore potrà essere conferito anche l'incarico del collaudo statico di cui all'articolo 7 della Legge N. 1086/1971. Il certificato di collaudo sarà emesso entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed avrà carattere provvisorio ("certificato di collaudo provvisorio"). Trascorsi 2

(due) anni dalla data dell'emissione, fatta salva la precedente approvazione formale da parte del concedente, il certificato di collaudo provvisorio diverrà definitivo. In caso di mancata adozione dell'atto formale di approvazione del collaudo entro i due mesi successivi, il collaudo si intenderà tacitamente approvato. Con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal certificato di ultimazione dei lavori, il concessionario dovrà garantire l'assistenza e validità della polizza decennale di cui all'articolo 126 del D.P.R. N. 207/2010. Al certificato di ultimazione dei lavori verrà allegato il progetto come costruito predisposto dal concessionario e tutta la documentazione di direzione lavori da sottoporre alle attività di collaudo e per il rilascio del certificato di agibilità. Il concessionario dovrà presentare la documentazione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. Con la firma del certificato di ultimazione dei lavori il concessionario assume l'impegno di fornire tutte le prestazioni, i servizi e le attività descritte nel capitolato d'oneri e prestazionale e nella parte gestionale e manutentiva dell'offerta tecnica dal medesimo presentata senza che possa trovare giustificazione alcuna. Nel verbale di consegna verrà descritto lo stato degli immobili in forma esauriente al fine di consentire alla parti di eliminare ogni dubbia interpretazione sulle pattuizioni contrattuali previste, ovvero verranno evidenziati eventuali vizi d'opera che dovranno essere tempestivamente eliminati a completo

carico del concessionario. In ogni caso qualora vi fossero interpretazioni diverse tra concessionario e concedente, resta inteso e confermato che il concessionario ha l'obbligo di mantenere lo standard di funzionalità dei plessi nello stato in cui sono stati realizzati risanando tutti gli eventuali vizi d'opera, garantendo sempre e comunque le prestazioni minime dettate dal capitolato speciale d'appalto, preservando il livello funzionale nel tempo.

ARTICOLO 14 – EROGAZIONE DEI SERVIZI - GESTIONE

La gestione dell'immobile dovrà prioritariamente perseguire la soddisfazione degli utenti attraverso l'erogazione di un servizio caratterizzato da qualità e professionalità. L'attività di gestione si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso di pubblica utilità, che non potrà pertanto essere sospeso o abbandonato, salvo comprovate cause di forza maggiore. Il concedente potrà pertanto disporre, in qualsiasi momento, l'ispezione dell'immobile e la verifica della soddisfazione degli utenti per accertare la scrupolosa osservanza del presente contratto nonché delle norme. La gestione comprende oltre che il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria edile e impiantistica della struttura anche la manutenzione delle aree verdi attigue al lotto che devono essere eseguite secondo un programma periodico delle attività.

Il concessionario si impegna a predisporre entro 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente contratto un capitolato di gestione che, sviluppando in dettaglio la proposta in relazione alle modalità di gestione, dovrà prevedere, tra l'altro:

- a) le modalità di erogazione dei servizi sopra elencati;
- b) gli standard qualitativi che il concessionario è tenuto a rispettare nella loro erogazione;
- c) meccanismi di controllo del rispetto degli standard qualitativi di cui al precedente punto ed un sistema progressivo di sanzioni e penali per il loro mancato rispetto.

Il capitolato di gestione predisposto dal concessionario si intenderà approvato decorsi 30 (trenta) giorni dalla sua ricezione da parte del concedente senza che lo stesso abbia comunicato il proprio motivato diniego di approvazione, indicandone i motivi. Il concessionario avrà la facoltà di richiedere ogni 3 (tre) anni l'aggiornamento del capitolato di gestione o in caso di eventi sopravvenuti non imputabili alla sua volontà che modifichino le condizioni di gestione dell'immobile.

Il concessionario s'impegna, inoltre, a garantire che le prestazioni gestionali siano erogate sempre nel rispetto delle finalità istituzionali del concedente.

ARTICOLO 15 – REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il concedente si impegna ad assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare ed ai presupposti e condizioni di base indicati nel piano economico finanziario. Pertanto, anche ai sensi dell'art. 143, comma 8, del D Lgs. N. 163/2006, le modifiche a detti presupposti o condizioni di base le quali siano dovute a:

(a) - variazioni imposte dal concedente

(b) - modifiche delle norme legislative e regolamentari che stabiliscano, tra l'altro, nuove tariffe, nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, ivi compresa la modificazione o soppressione delle imposte e tasse vigenti, l'introduzione di nuove imposte e tasse o l'applicazione di quelle escluse;

determinino una modifica dell'equilibrio del piano economico finanziario, comportando la sua necessaria revisione da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, con le modalità di cui all'art. 143, comma 8 del D. Lgs. N. 163/2006, fermo restando che non è prevista la corresponsione al concessionario di somme di denaro da parte del concedente. Qualora le parti – entro il termine di 3 mesi dalla richiesta di revisione del piano economico finanziario formulata dal concessionario – non raggiungano un accordo per la revisione del piano economico finanziario, il concessionario potrà esercitare il proprio diritto di recesso a norma del successivo art. 16.

Nel caso in cui i presupposti e le condizioni di base del piano economico finanziario abbiano a modificarsi in senso favorevole al concessionario, la revisione del piano andrà effettuata a vantaggio del concedente.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, le parti sottopongono congiuntamente ad esame, con cadenza annuale, le condizioni economico finanziarie del contratto. In ogni caso, la revisione delle condizioni che risultano essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario medesimo, potrà essere richiesta, anche prima

della scadenza prevista, qualora nel periodo di durata del contratto si verifici uno degli eventi sopra indicati, tale da alterare l'equilibrio economico finanziario della concessione.

ARTICOLO 16 – RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Nell'ipotesi in cui non si raggiunga alcun accordo in ordine alle ipotesi di revisione del PEF di cui al precedente art. 15, il concessionario potrà recedere dal contratto con comunicazione scritta al concedente da inviarsi con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, qualora non raggiunga un'intesa con il concedente per il riequilibrio economico finanziario della gestione e non intenda accettare, per ragioni oggettive e congruenti motivate nel merito, le condizioni poste dal concedente per la revisione.

Qualora il concessionario eserciti il proprio diritto di recesso per le suddette motivazioni allo stesso sarà dovuto un indennizzo pari:

- a)-*ai costi sostenuti dal Concessionario per la realizzazione delle opere;*
- b) alle penali e agli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del venir meno della concessione.

Nelle altre ipotesi di recesso da parte del concessionario, previste dal presente contratto, allo stesso verrà riconosciuto l'indennizzo di cui alla lettera a) di cui sopra.

Entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione del recesso del concessionario il concedente dovrà avviare la procedura per l'individuazione di un nuovo concessionario, che quando sarà individuato dovrà versare, entro 90 (novanta) giorni dalla firma della nuova

concessione, l'indennizzo al precedente concessionario.

ARTICOLO 17 - CONTROVERSIE E CLAUSOLA ARBITRALE

Eventuali controversie che sorgano durante l'esecuzione come al termine dei lavori, ove ne sussistano le condizioni, formeranno oggetto del procedimento di accordo bonario previsto dall'art. 240 del D. Lgs. N. 163/2006. Qualora la procedura di accordo bonario non avesse esito positivo, e in tutti gli altri casi in cui si verificano controversie, è esclusa la competenza arbitrale ed è pertanto competente il giudice del luogo ove il contratto è stato stipulato. =====

ARTICOLO 18 - CAUZIONE DEFINITIVA

Il concessionario, a garanzia degli impegni da assumere con il presente contratto per la parte di costruzione dell'immobile, ha costituito, ai sensi dell'art. 113 del d.lgs. 163/2006 e dell'art. 123 del D.P.R. 207/2010 la polizza fideiussoria UnipolSai N. 102190811 per la cauzione definitiva dell'importo di € 193.940,87;

Tale cauzione sarà svincolata ai sensi dell'art. 113 del d.lgs. 163/2006, a misura dell'avanzamento dei lavori, nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato secondo la normativa vigente. =====

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del concessionario il concedente ha diritto di valersi sulla predetta cauzione. =====

Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà prefissato, qualora la stazione appaltante abbia dovuto, durante

l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

=====

ARTICOLO 19 – POLIZZE ASSICURATIVE

Le parti danno atto che il concessionario ha stipulato le seguenti polizze assicurative: polizza assicurativa Allianz N. 076179424 per la copertura a favore della Sereni Orizzonti dei rischi R.C.T. e R.C.O. per la gestioni di istituti e/o case di riposo; polizza assicurativa ai sensi dell'art. 111 del D. Lgs. N. 163/06 Lloyd's N. BGGE0724000 intestata ai professionisti raggruppati ai quali sono stati affidati i servizi attinenti all'architettura ed all'ingegneria; polizza assicurativa UnipolSai N. 102190811 per la copertura dei danni di esecuzione, responsabilità civile terzi e garanzia di manutenzione cui all'art. 129 comma 1 del D. Lgs. N. 163/06. Con riguardo alla fideiussione pari allo 0,25 % del valore complessivo della gestione, a ulteriore garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligo contrattuale derivante dalla concessione, le parti danno atto, che vista la durata dell'appalto, verrà prodotta al momento dell'effettivo avvio della "attività di gestione" e avrà durata quinquennale, rinnovabile 6 (sei) mesi prima della scadenza.

ARTICOLO 20 - REVISIONE PREZZI

La revisione prezzi non è ammessa, fatto salvo quanto disposto dall'art. 133 del D. Lgs. N. 163/2006 in materia di adeguamento dei prezzi.

ARTICOLO 21 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto non può essere ceduto, a pena di nullità, ai sensi dell'articolo 118 d.lgs. 163/2006. =====

**ARTICOLO 22 - OBBLIGHI DELL'ESECUTORE NEI CONFRONTI DEI
PROPRI LAVORATORI DIPENDENTI**

Il concessionario dichiara di applicare ai propri lavoratori dipendenti i vigenti C.C.N.L., garantendo il rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dai contratti medesimi.

Il concessionario si obbliga, altresì, a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, previste per i dipendenti dalla vigente normativa, con particolare riguardo a quanto disposto dall'articolo 118 del D. Lgs. N. 163/2006.

**ARTICOLO 23 - OBBLIGHI IN MATERIA DI ASSUNZIONI
OBBLIGATORIE**

Le parti danno atto che l'impresa ha dichiarato in sede di gara di essere ottemperante agli obblighi di assunzione obbligatorie di cui alla L. N. 68/1999. =====

ARTICOLO 24 - DOMICILIO DELL'ESECUTORE

A tutti gli effetti del presente atto, Il concessionario elegge domicilio presso l'Azienda Sanitaria di Nuoro.

ARTICOLO 25 – SUBAPPALTO

Il subappalto dei lavori è ammesso nei limiti e con le modalità previste dal D. Lgs. N. 163/2006 e del D.P.R. N. 207/2010, secondo quanto dichiarato nell'offerta. Il concessionario è tenuto a rispettare tutte le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali che prevedono obblighi di affidamento dei lavori a soggetti terzi, fermo restando che le opere in concessione dovranno comunque essere eseguite solo da

soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per la categoria dei lavori indicati nel bando di gara. Non integrano gli estremi del subappalto i lavori affidati direttamente dal concessionario ai propri soci, precisandosi che i lavori così affidati si intendono realizzati in proprio dal concessionario, a condizione che i soci siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Il subappalto è ammesso, avendo l'impresa dichiarato in sede di gara di voler subappaltare parte delle lavorazioni in conformità alle vigenti leggi.

ARTICOLO 26 – RISOLUZIONE PER FATTO DEL CONCESSIONARIO

Il concedente potrà risolvere la convenzione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile nei seguenti casi:

- abbandono dei lavori di costruzione per fatti oggettivamente imputabili al concessionario e/o sospensione dello svolgimento dei servizi per fatti oggettivamente imputabili al concessionario;
- stato di grave e ripetuta insolvenza del concessionario;
- cessione a terzi, anche parziale, della concessione;
- accertamento in capo al concessionario di reati richiamati dall'articolo 135 del D. Lgs. N. 163/2006.

In ogni altro caso di grave e reiterato inadempimento il concedente formulerà la contestazione degli addebiti al concessionario mediante lettera raccomandata di messa in mora ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, nella quale il concedente assegnerà al concessionario un termine perentorio non inferiore a 15 (quindici) giorni entro il quale il concessionario dovrà rimuovere le cause di risoluzione. Qualora entro il

termine assegnato, il concessionario non provveda a rimuovere le cause di risoluzione, il concedente comunicherà per iscritto, tramite raccomandata a/r al concessionario, la propria intenzione di risolvere il presente contratto. In caso di risoluzione ai sensi del presente articolo, il concedente si riserva di esercitare tutti i diritti discendenti dal presente contratto salvo comunque il risarcimento da parte del concessionario dei danni conseguenti al concedente per effetto della decadenza della concessione.

ARTICOLO 27 – RISOLUZIONE PER FATTO DEL CONCEDENTE

Qualora il concedente non adempia agli obblighi assunti ai sensi dell'articolo 10 che precede, il concessionario potrà risolvere il contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. In ogni altro caso di grave e reiterato inadempimento del concedente, il concessionario formulerà la contestazione degli addebiti al concedente mediante lettera raccomandata di messa in mora ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, nella quale il concessionario assegnerà al concedente un termine perentorio non inferiore a 120 (centoventi) giorni entro il quale il concedente dovrà rimuovere le cause di risoluzione. Qualora entro il termine assegnato, il concedente non provveda a rimuovere le cause di risoluzione, il concessionario comunicherà per iscritto, tramite raccomandata a/r al concedente, la propria intenzione di risolvere il presente contratto. Qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del concedente ovvero quest'ultimo revochi la concessione per motivi di pubblico interesse, sarà corrisposto al

concessionario, entro e non oltre 1 (uno) anno dalla comunicazione della risoluzione ovvero della revoca per motivi di pubblico interesse un indennizzo calcolato ai sensi delle lettere a), b) e c) dell'articolo 158 del D. Lgs. N. 163/2006, che comprenda:

- il valore delle opere realizzate o delle porzioni di opere realizzate, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui le opere non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;
- le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione con particolare riguardo ai costi derivanti dall'applicazione del contratto di finanziamento;
- un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% (dieci per cento) del valore della porzione di opera ancora da eseguire valutata sulla base del piano economico-finanziario.

ARTICOLO 28 - SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico dell'esecutore, ai sensi dell'art. 139 del D.P.R. 207/2010, tutte le spese del contratto e dei relativi oneri connessi alla sua stipulazione e registrazione compresi quelli tributari, fatta eccezione per I.V.A. Ai fini fiscali si dichiara che i lavori di cui al presente contratto sono soggetti al pagamento dell'I.V.A., per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. N. 633/1972. =====

ARTICOLO 29 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI EX ART. 3

L. 136/2010

1. L'esecutore si impegna a rispettare, a pena di nullità del presente

contratto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. N. 136/2010 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari inerenti il presente appalto, l'esecutore prende atto dei seguenti codici: codice identificativo di gara (CIG) n. 5771177DE8.=====

2. Ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. N. 136/2010 il contratto è risolto di diritto in tutti i casi in cui le transazioni sono state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane s.p.a. =====

ARTICOLO 30 - ALLEGATI AL CONTRATTO

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto gli allegati:=====

- polizza fideiussoria UnipolSai N. 102190811 per la cauzione definitiva di cui all'art. 113 del D. Lgs. N. 163/2006 dell'importo di € 193.940,87;
- Piano Economico Finanziario, predisposto dall'aggiudicatario;

Per la Stazione Appaltante

Dott. Mario Carmine Antonio Palermo

Per l'Impresa

Sig. Valentino Bortolussi