SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE, AI SENSI DEL D.LGS. 36/2023, LIBRO IV, PARTE II, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE E FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE PER ANZIANI SITA IN VIA SERRALONGA, NEL COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO (COMUNITÀ ALLOGGIO PER ANZIANI E COMUNITÀ INTEGRATA PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI). DURATA: ANNI 5. CIG [CIG DA INSERIRE]

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO – PROVINCIA DI ORISTANO

Rep. n. [___] del [___]

L'anno [___], il giorno [___] del mese di [___], nella sede comunale di Villa Sant'Antonio, avanti a me, [NOME E COGNOME], Segretario comunale del Comune di Villa Sant'Antonio, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono personalmente comparsi i signori, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono personalmente certo:

TRA

CONCEDENTE: il Comune di Villa Sant'Antonio, con sede in Via M. Doro, 09080 Villa Sant'Antonio (OR), P. IVA 00074670951, C.F. [_____], PEC protocollo@pec.comune.villasantantonio.or.it, rappresentato da [NOME E COGNOME], nato a [___] il [___], nella sua qualità di Responsabile del Servizio [DA INSERIRE], nominato con Decreto del Sindaco n. [___] del [___], il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

E

CONCESSIONARIO …… con sede in …….. via …….. N ….. con codice fiscale n. …… con partita IVA n. ……., in persona del Legale rappresentante pro-tempore ……., nato a ……. il …./…./……., domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, Concedente e Concessionario di seguito anche "Parte" (individualmente) o "Parti" (congiuntamente)

PREMESSO CHE

1. il Comune di Villa Sant'Antonio è proprietario dell'immobile sito in via Serralonga, destinato a struttura residenziale per anziani articolata in un modulo di Comunità alloggio per anziani, di cui all'art. 11 del D.P.Reg. 22 luglio 2008, n. 4, per n. 10 posti letto, e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, di cui all'art. 13 del medesimo regolamento, per n. 6 posti letto;
2. la struttura è in possesso dell'autorizzazione al funzionamento per entrambi i moduli, è attualmente gestita da operatore economico affidatario di precedente concessione ed è stata inserita dal Comune nel Sistema informativo del welfare regionale (SIWE);
3. con la Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026 la Regione Autonoma della Sardegna ha approvato la prima programmazione delle strutture integrate, disponendo la sospensione, sino al 1.01.2027, dei procedimenti di autorizzazione al funzionamento delle nuove strutture residenziali integrate e degli aumenti di capacità ricettiva e il ripristino, dalla medesima data, del parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008; la presente concessione comporta il solo subentro di un nuovo soggetto gestore nella struttura già autorizzata, senza aumento della capacità ricettiva;
4. il rapporto negoziale, ai sensi della normativa vigente, si qualifica quale concessione di servizi, con trasferimento al Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e la scelta del modello concessorio è stata preceduta dalla valutazione preliminare di cui all'art. 175, comma 2, del medesimo decreto, contenuta nella Relazione generale illustrativa e Piano economico e finanziario approvata dal Comune;

5. in data [___], con Determinazione del Responsabile del Servizio [DA INSERIRE] n. [___], sono stati approvati gli atti di gara per l'affidamento in concessione, ai sensi del D.Lgs. 36/2023, Libro IV, Parte II, dei servizi di gestione e funzionamento della struttura residenziale per anziani sita in via Serralonga, nel Comune di Villa Sant'Antonio, articolata in un modulo di Comunità alloggio per anziani e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, per la durata di anni 5 – CIG [CIG DA INSERIRE];
6. in data [___], con Determinazione del Responsabile del Servizio [DA INSERIRE] n. [___], il Concedente ha disposto l'aggiudicazione della Concessione in favore della Ditta [___], con sede in [___], via [___] n. [___], codice fiscale [___], partita IVA [___], in qualità di Concessionario, e l'aggiudicazione è divenuta efficace ai sensi dell'art. 17, comma 5, del Codice a seguito della verifica del possesso dei requisiti;
7. le Parti intendono disciplinare mediante apposito Contratto la Concessione;

8. costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l'Equilibrio Economico e Finanziario:
    - l'importo del canone annuo di concessione, pari a € [___] oltre IVA se dovuta, come risultante dall'offerta economica a fronte del canone posto a base di gara di € 7.000,00;
    - la durata della Concessione, pari a 5 (cinque) anni;
    - le rette massime mensili a carico dell'utenza, pari a € [___] per il modulo di Comunità alloggio ed € [___] per il modulo di Comunità integrata, nonché la tariffa massima giornaliera di € [___] per i posti attivabili in via eccezionale, come risultanti dall'offerta economica a fronte dei valori posti a base di gara di € 2.000,00, € 2.400,00 ed € 65,75, oltre IVA se dovuta;
    - gli altri elementi indicati nel Piano Economico e Finanziario;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI

1. PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI

1. Il presente Contratto regola il rapporto tra le Parti.
2. Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.
3. I Documenti Contrattuali elencati nell'Allegato 2, che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare, ancorché non materialmente allegati al Contratto, costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso e si intendono qui integralmente richiamati.
4. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto e nei Documenti Contrattuali, si applicano la normativa dell'Unione europea, nazionale e regionale vigente e le disposizioni del codice civile.
5. In caso di contrasto e/o incompatibilità tra le disposizioni contenute nel Contratto e quelle contenute nei Documenti Contrattuali, prevalgono le disposizioni del Contratto, coerentemente con quanto previsto dall'art. 22 del Capitolato Speciale d'Appalto. In caso di contrasto tra i Documenti Contrattuali, si applica il seguente ordine di prevalenza:

1. Capitolato Speciale d'Appalto;
2. Offerta Tecnica dell'Operatore Economico;
3. Offerta Economica

2. DEFINIZIONI

1. Ai fini del Contratto, i termini elencati nell'Allegato 1, ove utilizzati con la lettera iniziale maiuscola assumono, sia al singolare che al plurale, il significato ad essi attribuito nell'Allegato medesimo.

3. CONDIZIONI GENERALI

1. Il Concessionario, in persona del legale rappresentante pro tempore, dichiara e garantisce che:
a) è dotato di ogni potere necessario a sottoscrivere il Contratto e adempiere validamente alle obbligazioni da esso nascenti;
b) si trova nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di crisi, insolvenza, liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre procedure concorsuali e non essendo sottoposto ad alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
c) è in possesso al momento della stipula del Contratto e sarà in possesso per tutta la durata della Concessione, senza soluzione di continuità, di tutte le abilitazioni, autorizzazioni, licenze e permessi necessari all'esercizio della propria attività di impresa in qualità di Concessionario;
d) non è pendente né è stata minacciata alcuna controversia, procedimento giurisdizionale, amministrativo o arbitrale nei confronti propri o di ciascuno dei soci, che ne possa pregiudicare la capacità di adempiere alle obbligazioni derivanti dal Contratto;
e) non esistono motivi ostativi alla stipula del Contratto secondo le modalità previste dall'articolo 18, commi 1 e 3, del Codice.
2. Le Parti si impegnano, ciascuna per quanto di propria competenza, a riportare il Codice Identificativo di Gara (CIG) e, ove previsto, il Codice Unico di Progetto (CUP) su tutta la documentazione amministrativa e contabile relativa alla Concessione, nel rispetto di quanto previsto dalla legge 13 agosto 2010, n. 136.
3. Non sono ammesse la cessione del Contratto né la subconcessione, ai sensi dell'art. 27 del Capitolato Speciale d'Appalto.

4. OGGETTO

1. Il Contratto ha ad oggetto l'affidamento in Concessione dei servizi di gestione e funzionamento della struttura residenziale per anziani sita in via Serralonga, nel Comune di Villa Sant'Antonio, articolata in un modulo di Comunità alloggio per anziani e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, per una capacità ricettiva ordinaria di n. 16 posti letto (n. 10 nel modulo

di Comunità alloggio e n. 6 nel modulo di Comunità integrata), elevabile in via eccezionale e temporanea di n. 2 posti nel modulo di Comunità alloggio alle condizioni di cui all'art. 7 del Capitolato Speciale d'Appalto. Il valore stimato della Concessione, ai sensi dell'art. 179 del Codice, è pari a euro 2.472.116,01 (duemilioniquattrocentosettantaduemilacentosedici/01), IVA esclusa, ed ha carattere indicativo secondo quanto previsto dall'art. 9 del Capitolato Speciale d'Appalto. Il Concessionario dovrà corrispondere al Comune di Villa Sant'Antonio un canone annuo di € [___] IVA esclusa se dovuta, in due rate semestrali posticipate, con decorrenza dalla data di stipula del Contratto ovvero, nell'ipotesi di differimento dell'avvio di cui all'articolo 5, comma 2, dalla data di avvio effettivo del servizio, aggiornato secondo quanto previsto dall'art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto.

1-bis. Il Concessionario è remunerato esclusivamente mediante i proventi derivanti dalle rette a carico degli utenti, nei limiti delle rette massime risultanti dall'offerta economica, e dalla quota sanitaria ove spettante, secondo quanto previsto dall'art. 10 del Capitolato Speciale d'Appalto. Il Comune non garantisce alcun numero minimo di ospiti, alcuna ripartizione degli stessi tra i due moduli, né l'erogazione della quota sanitaria.

2.In particolare, formano oggetto del Contratto le attività indicate nel Capitolato speciale d'appalto e le ulteriori proposte presentate in sede di offerta tecnica, di seguito riportate in modo sintetico a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) l'erogazione dei servizi residenziali, socioassistenziali, infermieristici, educativi e di socializzazione e dei servizi generali previsti dal Capitolato Speciale d'Appalto per i due moduli della struttura;

b) le manutenzioni ordinarie;

c) la gestione delle strutture e l'erogazione dei Servizi da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione in conformità a quanto stabilito nella Sezione III;

3. Le attività di cui al comma 2 devono essere realizzate in conformità alle previsioni del Contratto.

4. La documentazione tecnica correlata all'esecuzione del Contratto e la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dal Concedente e dal Concessionario, congiuntamente e non, durante la vigenza dello stesso, è e resta di esclusiva proprietà del Concedente. Il Concessionario dichiara e riconosce espressamente di non avere alcun diritto di utilizzo, cessione a terzi o riproduzione in alcuna forma della predetta documentazione, se non, previa autorizzazione espressa del Concedente, per lo svolgimento di attività correlate all'esecuzione del Contratto.

5. Il Concessionario garantisce e manleva in ogni tempo il Concedente contro qualsivoglia pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno concernenti tutti i progetti, materiali, impianti, procedimenti e, comunque, ogni altro mezzo utilizzato nell'esecuzione del Contratto. Sono, in ogni caso, a carico del Concessionario tutti gli oneri e le responsabilità inerenti all'ottenimento dei diritti di sfruttamento di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno.
6. Sono escluse dalla Concessione tutte le attività e i servizi non espressamente indicati nel Contratto.

5. DURATA ED EFFICACIA

1. La durata della Concessione è di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di stipula del Contratto, ai sensi dell'art. 8 del Capitolato Speciale d'Appalto.
2. La struttura è già autorizzata e la Concessione comporta esclusivamente il subentro del Concessionario nella gestione, senza aumento della capacità ricettiva. Qualora, tuttavia, la Regione o lo sportello SUAPE subordinino il titolo abilitativo del Concessionario alla sospensione dei procedimenti disposta dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026 ovvero al rilascio del parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008, l'avvio della gestione è differito sino alla conclusione dei relativi procedimenti e, in deroga al comma 1, la durata della Concessione e il canone decorrono dalla data del verbale di avvio effettivo del servizio, sottoscritto dal Direttore dell'Esecuzione e dal Concessionario.
3. Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza del regime autorizzativo e programmatorio di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026. Il Concedente non risponde in alcun modo dei ritardi, delle sospensioni, dei dinieghi o delle prescrizioni derivanti dai procedimenti autorizzativi e programmatori di competenza della Regione, dello sportello SUAPE, dell'azienda socio-sanitaria locale o di altre amministrazioni. Tali circostanze non danno diritto al Concessionario ad alcun indennizzo, risarcimento, interesse, rimborso di spese o di maggiori oneri, né alla revisione del Piano Economico Finanziario, ferme restando la decorrenza di cui al comma 2 e le ipotesi di scioglimento di cui all'articolo 24, comma 3.
4. Restano ferme le previsioni dell'art. 8 del Capitolato Speciale d'Appalto in materia di non prorogabilità della Concessione e di prosecuzione delle prestazioni nelle more della conclusione della procedura di affidamento del nuovo contratto.

SEZIONE II – DELLE OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE

6. AUTORIZZAZIONI

1. Al Concessionario competono in via diretta ed esclusiva tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle Autorizzazioni necessarie per la gestione dei servizi. Rientra tra tali attività il conseguimento, a proprio nome, del titolo abilitativo all'esercizio della struttura secondo l'iter SUAPE vigente al momento della presentazione dell'istanza, ivi compreso, ove richiesto dalle amministrazioni competenti in applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, il parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008.

2. Gli aggravi in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle Autorizzazioni di cui al comma 1 sono a carico del Concessionario. Qualora il mancato o ritardato ottenimento derivi da causa non imputabile al Concessionario, che abbia attivato in maniera diligente e tempestiva ogni mezzo e azione ai fini dell'ottenimento stesso, il Concedente non assume alcuna responsabilità né alcun onere, e trovano applicazione esclusivamente l'articolo 5, commi 2 e 3, e l'articolo 24, comma 3.

3. Spetta a ciascuna Parte, per quanto di competenza, mantenere valide ed efficaci tutte le Autorizzazioni acquisite ai sensi dei commi precedenti.

4. Il Concessionario mantiene per l'intera durata della Concessione l'assetto autorizzativo della struttura e garantisce l'aggiornamento dei relativi dati nel SIWE.

7. OBBLIGHI E ATTIVITÀ DEL CONCEDENTE

1. Compete al Concedente:

a) mettere a disposizione del Concessionario, alla data di consegna delle aree e delle strutture, le predette aree e strutture, redigendo in contraddittorio apposito verbale sottoscritto dalle Parti e assicurando per l'effetto, a partire da tale data, la detenzione e la custodia in favore del Concessionario delle aree e delle strutture oggetto di concessione;

b) porre in essere tutti gli atti di propria competenza necessari a consentire la regolare esecuzione dei servizi;

c) nominare il Responsabile Unico del Progetto ed il Direttore dell'esecuzione, nel rispetto dell'articolo 15, e Allegati I.2 e II.14;

d) richiedere informazioni ed effettuare controlli con poteri, tra gli altri, di ispezione, accesso e acquisizione della documentazione e delle notizie utili in ordine al rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario;

e) vigilare sulla corretta erogazione dei Servizi da parte del Concessionario in conformità ai livelli generali di qualità riferiti al complesso delle prestazioni e i livelli specifici di qualità riferiti alla singola prestazione da garantire all'utente, così come descritti nel Capitolato Speciale d'Appalto, e adottare le eventuali direttive che si rendano necessarie;
f) segnalare all'Autorità garante della concorrenza e del mercato e all'Autorità Nazionale Anticorruzione, con riferimento agli atti e ai comportamenti del Concessionario e delle altre imprese titolari di affidamenti di lavori, forniture e servizi relativi alla Concessione, la sussistenza di ipotesi di violazione della legge 10 ottobre 1990, n. 287 e del Codice, nonché gli eventuali provvedimenti adottati.
g) mettere a disposizione del Concessionario la documentazione tecnica e amministrativa in suo possesso relativa alla struttura, ivi compresi gli estremi dell'autorizzazione al funzionamento vigente e dell'inserimento della struttura nel SIWE, senza assunzione di alcuna obbligazione di risultato in ordine all'esito e ai tempi dei procedimenti di competenza di altre amministrazioni.
2. Il Concedente si impegna a comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni la Concessione. In particolare, il Concedente è tenuto a trasmettere al Concessionario le seguenti informazioni e documenti:
a) ogni informazione e/documento utile in relazione allo stato degli immobili e delle aree interessati dalla Concessione;
b) ogni provvedimento del Concedente in relazione all'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dalla Concessione;
c) l'insorgenza di motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca della Concessione ai sensi dell'articolo 23.

8. DICHIARAZIONI, OBBLIGHI E ATTIVITÀ' DEL CONCESSIONARIO

1. Fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Concessionario si impegna, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, ad effettuare tutte le attività inerenti la gestione dell'intervento.
2. Il Concessionario dichiara e garantisce di:
a) aver posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla Concessione. Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la Gestione, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi, in quanto noti o

conoscibili alla data di sottoscrizione del Contratto in ragione delle predette attività, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi;
b) aver valutato e condiviso il Progetto, approvato dal Concedente, e i relativi allegati, e ritenerlo coerente rispetto agli obblighi di gestione previsti dal Contratto. Il Concessionario pertanto non può in ogni caso eccepire, durante la Gestione, i vizi della progettazione, ancorché redatta dal Concedente, qualora, pur potendo e dovendo riconoscere i vizi medesimi in relazione alla perizia e alle capacità tecniche dichiarate ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il Concessionario non li abbia rilevati e segnalati per iscritto al Concedente, manifestando espressamente il proprio dissenso;

3. Il Concessionario si obbliga, tra l'altro, a:
a) manutenere le strutture ed erogare i Servizi in conformità a quanto stabilito nel Contratto, nella documentazione progettuale e nei documenti contrattuali che definiscono i livelli delle prestazioni e gli indicatori di performance;
b) prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie e le polizze assicurative previste dal Codice e dal Contratto;
c) prestare l'assistenza richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;
d) collaborare con il Concedente affinché questo eserciti i poteri di ispezione, accesso e acquisizione di documentazione e notizie utili alla verifica del rispetto da parte del Concessionario degli obblighi su di esso gravanti ai sensi di legge e del Contratto, anche fornendo al Concedente, per i medesimi fini, tutti i mezzi, i dati e le informazioni dallo stesso richieste;
e) consegnare il Piano Economico Finanziario in formato editabile;
f) effettuare in modo continuativo il monitoraggio sull'andamento degli Indicatori di Equilibrio e a comunicarne gli esiti con cadenza annuale al Concedente;

4. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività necessarie per il corretto e completo adempimento delle obbligazioni ad esso riconducibili previste nel Contratto, nei Documenti Contrattuali, nella Documentazione Progettuale e nel Capitolato Speciale d'Appalto.
5. Il Concessionario si impegna altresì a:
a) organizzare una banca dati contenente ogni dato, documento, informazione e notizia concernente l'adempimento delle prestazioni contrattuali, alimentata dal Concessionario e accessibile dal Concedente in tempo reale;

b) fornire tempestivamente al Concedente ogni documentazione, informazione e notizia, anche su supporto elettronico, richiesta dal Concedente medesimo e/o comunque utile alla verifica del rispetto da parte del Concessionario degli obblighi posti dal Contratto;
c) fornire al Responsabile Unico del Progetto e al Direttore dell'esecuzione tutti i chiarimenti richiesti;
d) partecipare alle visite che il Direttore dell'esecuzione, il Responsabile Unico del Progetto e/o gli incaricati dagli stessi designati effettuano al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza;
e) informare tempestivamente il Concedente in relazione a:
(i) ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'erogazione dei Servizi, sia indisponibilità, anche parziale, dei Servizi;
(ii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la risoluzione, recesso o decadenza del Contratto;
(iii) le controversie, i procedimenti giudiziali e/o amministrativi, e/o arbitrali da parte o nei confronti del Concessionario e di ciascuno dei soci che possano pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dal Contratto;
(iv) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni contrattuali;
f) inviare periodicamente (con cadenza annuale) le informazioni economiche, finanziarie e gestionali sulle attività oggetto della Concessione e sui relativi costi e ricavi, al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo da parte del Concedente, in conformità al paragrafo 7.1 delle Linee Guida ANAC n. 9 recanti "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato";
g) adempiere agli obblighi informativi verso la Regione, il Comune e gli altri enti competenti, ivi compreso l'aggiornamento della banca dati delle strutture tramite il SIWE;
6. Il Concessionario si impegna ad adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente o dal verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 5, lettera e).

9. RESPONSABILITÀ' DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario è responsabile di tutte le attività a suo carico derivanti dal Contratto. In particolare, egli è responsabile:

a) dell'esatto, corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali e della corretta esecuzione della Concessione, restando espressamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute e richiamate nel Contratto, nei Documenti Contrattuali e nel Capitolato Speciale d'Appalto sono state da esso esaminate e riconosciute idonee ad assicurare il corretto adempimento;
b) dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle sue attività a terzi, al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori, dei suoi ausiliari in genere e di chiunque egli si avvalga, per l'erogazione dei Servizi.
c) dell'obbligo di tenere indenne e manlevare il Concedente da ogni pretesa di terzi, derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause riconducibili al Concessionario;
d) di qualunque danno causato a persone e a cose in conseguenza della gestione e delle attività connesse.
Il Concessionario è l'unico responsabile dell'attività svolta e si assume, in conformità alle disposizioni dell'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023, il rischio operativo derivante dalla gestione della presente concessione, accettandone il trasferimento totale in capo allo stesso. Quest'ultimo opera a proprio esclusivo rischio economico, restando esposto alle fluttuazioni del mercato sul lato della domanda e/o dell'offerta. Di conseguenza, l'Ente concedente non garantisce il recupero degli investimenti effettuati o dei costi di gestione sostenuti, e nessuna perdita derivante dalla gestione ordinaria potrà essere posta a carico dell'Ente Concedente, né potrà giustificare richieste di revisione economica o risarcimenti

10. OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Le Parti si impegnano ad adempiere puntualmente a quanto previsto all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in ordine agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.
2. A tal fine, il Concessionario si obbliga:
a) ad utilizzare il/i conto/i corrente/i [bancario/i postale/i], dedicato/i in via esclusiva al Contratto, sul/i quale/i devono essere registrati tutti i movimenti finanziari relativi al Contratto stesso, da effettuare esclusivamente tramite lo strumento del bonifico [bancario o postale] ovvero altro strumento di incasso o pagamento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, fermo restando quanto previsto all'articolo 3, commi 2, 3 e 4, della legge 13 agosto 2010, n. 136;

b) a comunicare al Concedente, entro e non oltre 7 giorni dall'accensione del/i conto/i o dalla prima utilizzazione dello/gli stesso/i per le attività del Contratto, gli estremi identificativi del/i conto/i corrente/i dedicato/i nonché le generalità [specificare nome e cognome] e il codice fiscale del/i soggetto/i delegato/i ad operare su detto/i conto/i;

c) a comunicare tempestivamente e comunque entro e non oltre 7 giorni, ogni modifica e variazione relativa ai dati di cui alla lettera b) trasmessi al Concedente;

d) a riportare nella causale dello strumento di pagamento adottato, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dal Concessionario, il Codice Identificativo di Gara (CIG) e, ove previsto, il Codice Unico di Progetto (CUP).

3. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento, costituisce causa di risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 3, comma 9-bis, della legge 13 agosto 2010 n. 136, e dell'articolo 21 del Contratto.

4. Il Concessionario si obbliga altresì:

a) ad inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136;

b) a dare immediata comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di Oristano della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria;

c) a garantire che nei contratti sottoscritti con gli appaltatori, i subappaltatori e i subcontraenti, e in quelli sottoscritti da questi con le altre imprese della filiera, le parti assumano sia l'obbligazione specifica di risoluzione di diritto del relativo rapporto contrattuale nel caso di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari, sia l'obbligazione di dare immediata comunicazione al Concedente, al Concessionario e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Oristano qualora abbiano notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

5. Il Concedente verifica, senza alcuna responsabilità a suo carico, che nei contratti di cui al comma 4, lettera c), sia inserita, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale i contraenti assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

6. Il Concessionario, in caso di cessione dei crediti, si impegna a comunicare il CIG e, ove previsto, il CUP al cessionario, anche nell'atto di cessione, affinché lo/gli stesso/i venga/no riportato/i sugli strumenti di pagamento utilizzati.

11. FORZA MAGGIORE

1. Sono cause di Forza Maggiore i seguenti eventi, imprevisti e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni del Contratto:

a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, sabotaggi, atti vandalici, manifestazioni collettive di protesta fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente, il Concessionario e/o terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;

b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;

c) onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;

d) incidenti aerei;

e) epidemie o pandemie formalmente dichiarate dalle autorità competenti, con esclusione degli eventi epidemici di carattere ordinario gestiti nell'ambito della normale attività assistenziale;

f) eventi calamitosi di origine naturale di particolare gravità ed eccezionalità, riconosciuti come disastri o catastrofi dall'autorità competente.

g) provvedimenti dell'autorità pubblica che dispongano il blocco totale delle attività oggetto della Concessione, per fattori esterni non soggetti al controllo delle Parti.

2. Al verificarsi di uno degli Eventi di cui al comma 1, la Parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra Parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti, la prevedibile durata, l'elenco degli obblighi contrattuali ai quali non è possibile adempiere e i rimedi che intende adottare. Fermo restando l'obbligo delle Parti di attivarsi per consentire l'immediata ripresa dei Servizi, gli Eventi di cui al comma 1 non configurano cause di imputabilità dell'inadempimento contrattuale.

3. Qualora l'evento di forza maggiore sia tale da comportare l'impossibilità temporanea di adempiere alle prestazioni del Contratto, si applica l'articolo 14. Nel caso in cui l'evento comporti l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, le Parti possono avviare la procedura di cui all'articolo 16.

4. Qualora l'evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di fruire della gestione, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile.

SEZIONE III – GESTIONE

12. FASE DI GESTIONE

1. Il Concessionario è responsabile in via diretta nei confronti del Concedente per la corretta erogazione di tutti i Servizi oggetto del Contratto, anche in caso di subappalto. Le prestazioni eseguite direttamente dai soci del Concessionario non costituiscono affidamenti a terzi, e sono regolate mediante appositi atti contrattuali.
2. La gestione dei Servizi è effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni:
a) i soggetti che svolgono i Servizi devono essere qualificati per la quota da eseguire, tenuto conto dei requisiti stabiliti nel Bando di Gara;
b) i Servizi devono essere erogati nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato Speciale d'Appalto;
c) i Servizi possono essere subappaltati nei limiti e alle condizioni previsti dall'art. 27 del Capitolato Speciale d'Appalto e dall'art. 119 del Codice, come dichiarati in sede di Offerta.
3. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in subappalto, la copia autentica del Contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali.

13. SERVIZI DI GESTIONE

1. Il Concessionario si obbliga a fornire tutti i Servizi di gestione, necessari a garantire la piena fruibilità delle strutture secondo gli standard quantitativi e qualitativi disciplinati nel Capitolato Speciale d'Appalto.
2. Il Concessionario si impegna a svolgere la Manutenzione Ordinaria con le modalità e i tempi previsti dall'art. 12.9 del Capitolato Speciale d'Appalto, in modo da garantirne la piena funzionalità per tutta la durata della Concessione, con l'obbligo, alla scadenza della stessa, di consegnare le strutture al Concedente in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso così come previsto nel Capitolato Speciale d'Appalto.

14. SOSPENSIONE DEI SERVIZI

1. La sospensione totale o parziale della fornitura dei Servizi può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente la corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali relative alla Fase di Gestione, per il tempo strettamente

necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione della fornitura e alla ripresa della medesima. La fornitura dei Servizi può essere sospesa:
a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, dell'utile fornitura dei servizi, come di seguito individuate:
i) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;
ii) impossibilità di accedere a materie prime e/o servizi necessari ad adempiere alle obbligazioni contrattuali per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;
iii) comprovate ragioni tecniche e logistiche non imputabili al Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;
b) per ragioni di necessità e di interesse pubblico, quali tra gli altri il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza;
c) per le cause di Forza Maggiore di cui all'articolo 11.

2. Il Concessionario non può sospendere unilateralmente la gestione, salvo i casi di sospensione di cui alla lettera c), per ragioni di sicurezza, necessità e urgenza.
3. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, il Concessionario che non sia in grado di prestare il/i Servizio/i in tutto o in parte, ne dà immediata comunicazione al Concedente, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, il/i Servizio/i che non può/possono essere prestato/i nonché i Servizi la cui erogazione subisce delle seppur parziali modifiche di qualsiasi tipo in conseguenza dell'/gli Evento/i.
4. Il Direttore dell'Esecuzione può disporre la sospensione della fornitura dei Servizi, ove possibile dando preavviso scritto al Concessionario entro il termine non inferiore a 5 giorni, compilando, se possibile con l'intervento del Concessionario o di suo legale rappresentante, il verbale di sospensione, con indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione delle prestazioni, degli effetti prodotti, dei rimedi e cautele da attivare nel più breve tempo possibile per la ripresa della fornitura del/i Servizio/i sospeso/i, dei mezzi e strumenti esistenti rimasti nei luoghi di svolgimento delle prestazioni contrattuali. Nel caso in cui il Direttore dell'Esecuzione non coincida con il Responsabile Unico del Procedimento, il verbale è trasmesso a mezzo posta certificata a quest'ultimo entro e non oltre 5 giorni dalla data di redazione.
5. Nelle ipotesi di cui ai commi 1:

a) la sospensione non dà diritto al Concessionario ad alcun indennizzo; qualora la sospensione, singolarmente o, nel caso di più eventi, cumulativamente considerata, ecceda 6 (sei) mesi comportando altresì l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, le Parti possono avviare la procedura di cui all'articolo 16, nell'ambito della quale può essere valutata anche la modifica della durata nei limiti di legge.

6. La sospensione è disposta per il tempo strettamente necessario. Cessate le cause della sospensione, il Direttore dell'Esecuzione redige il verbale di ripresa della fornitura del/i Servizio/i interessato/i dall'evento indicando, per ciascuno di essi, i nuovi termini contrattuali.

Nel caso in cui il Direttore dell'Esecuzione del Contratto non coincida con il Responsabile Unico del Progetto, il verbale è trasmesso a quest'ultimo a mezzo posta certificata entro cinque giorni dalla data della sua redazione.

7. Le disposizioni del presente articolo non si applicano al differimento dell'avvio della gestione di cui all'articolo 5, comma 2, disciplinato esclusivamente da tale articolo.

SEZIONE IV – EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF

15. EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Gli elementi indicati nelle Premesse costituiscono i presupposti e le condizioni di base del Piano Economico e Finanziario che concorrono a determinarne l'Equilibrio.

2. Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dalla contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico Finanziario valutati congiuntamente:

- Totale costi annuali;
- Totale ricavi annuali;
- Margine operativo lordo (MOL);
- Reddito netto.

16. RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Le Parti procedono alla revisione del Piano Economico Finanziario, ai sensi degli articoli 9 e 192 del Codice, qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario determinata da

uno o più eventi di disequilibrio non riconducibili al Concessionario che diano luogo alla variazione della convenienza economica e sostenibilità finanziaria rispetto alle previsioni del Piano Economico Finanziario contrattuale, correnti alla data immediatamente precedente al verificarsi dei predetti eventi di disequilibrio.

Si considerano eventi di disequilibrio, ai sensi dell'art. 24, comma 4, del Capitolato Speciale d'Appalto, i seguenti:

a) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari, sopravvenute e non ragionevolmente prevedibili alla data di presentazione dell'offerta, che incidono economicamente sui termini e sulle condizioni di gestione della struttura e dei Servizi, limitatamente ai costi incrementali strettamente e dimostrabilmente connessi al rispetto del nuovo obbligo;

b) il mutamento, per fatto del Concedente, dei presupposti e delle condizioni di base del Piano Economico Finanziario, ivi comprese le richieste unilaterali del Concedente di innovazioni o modifiche strutturali delle modalità di gestione del servizio;

c) i casi di sospensione di cui all'articolo 14, nei limiti ivi previsti;

d) le cause di Forza Maggiore ai sensi dell'articolo 11, comma 3, con diritto al riequilibrio nella misura necessaria a garantire la continuità aziendale, mediante rimborso dei costi fissi sostenuti durante la sospensione e/o rimodulazione del Piano Economico Finanziario, secondo quanto previsto dall'art. 24, comma 5, del Capitolato Speciale d'Appalto;

e) ogni altro evento sopravvenuto, straordinario e imprevedibile, non imputabile al Concessionario, che per natura, entità e durata determini uno squilibrio rilevante e non transitorio tra i flussi di costi e ricavi considerati nel Piano Economico Finanziario.

Non costituiscono in alcun caso eventi di disequilibrio: i ritardi, le sospensioni, i dinieghi o le prescrizioni relativi alle Autorizzazioni, ivi compresi quelli derivanti dall'applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026; le normali fluttuazioni della domanda e dei costi dei fattori produttivi; gli eventi rientranti nei rischi allocati al Concessionario dalla Matrice dei rischi di cui all'Allegato 3.

Le revisioni disposte ai sensi del presente articolo non possono determinare, per l'intera durata della Concessione, un incremento del valore della stessa superiore a € 1.000.000,00, al netto dell'IVA se dovuta, secondo quanto previsto dall'art. 9 del Capitolato Speciale d'Appalto.

2. Nel caso in cui l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario risulti più favorevole per il Concessionario, la revisione del Piano Economico Finanziario è effettuata a vantaggio del Concedente. In tal caso, il Concedente dà comunicazione scritta al Concessionario, affinché avvii la procedura di revisione di cui al comma successivo.

3. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, il Concessionario, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario, ne dà comunicazione scritta al Concedente, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:

a) Piano Economico Finanziario in Disequilibrio, in formato editabile;

b) Piano Economico Finanziario Revisionato, in formato editabile;

c) relazione esplicativa del Piano Economico Finanziario Revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;

d) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nel Contratto di quanto previsto nel Piano Economico Finanziario Revisionato.

Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avviano senza indugio la revisione del Piano Economico Finanziario.

4. La revisione del Piano Economico Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino dell'Equilibrio Economico Finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo al Concessionario.

5. La Parte che riceve la comunicazione di cui ai commi 2 o 3 comunica per iscritto le proprie determinazioni motivate entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento, salvo necessità di integrazioni istruttorie tempestivamente comunicate. In caso di disaccordo sulla sussistenza dei presupposti o sulle misure di riequilibrio, le Parti avviano, prima di ogni iniziativa contenziosa, una procedura di composizione bonaria in buona fede; in caso di mancato accordo, le Parti possono recedere dal Contratto ai sensi dell'articolo 24 del Contratto e dell'art. 192, comma 4, del Codice, secondo quanto previsto dall'art. 24 del Capitolato Speciale d'Appalto.

SEZIONE V – ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE PER I FINANZIATORI

17. CAUZIONI

1. A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del Contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, il Concessionario presta, contestualmente alla stipula del Contratto, la garanzia definitiva di cui all'art. 53, comma 4, del Codice, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo contrattuale, con le modalità previste dall'art. 25 del Capitolato Speciale d'Appalto. La predetta garanzia, rilasciata da [___], è pari ad € [___].

2. Il Concessionario si impegna, in ogni caso, a versare tutte le altre cauzioni previste dal Codice o comunque richieste ai sensi della normativa vigente, nelle forme e con le modalità ivi stabilite.

18. POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario si impegna a stipulare e a mantenere per l'intera durata della Concessione, ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, con compagnie di assicurazione autorizzate ai sensi del Decreto Legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e s.m.i., le polizze assicurative previste dall'art. 26 del Capitolato Speciale d'Appalto, con massimali vincolati alla presente Concessione e non inferiori a quelli di seguito indicati:

a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 3.000.000,00 per sinistro; per le attività sociosanitarie, la polizza deve essere conforme ai requisiti minimi di cui al D.M. 232/2023, con massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro ed € 6.000.000,00 per anno, operatività in regime "claims made", retroattività minima di 10 anni e ultrattività decennale;

b) Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro (RCO): € 1.500.000,00 per sinistro;

c) polizza incendio e All Risks sui beni in concessione: fabbricato al valore di ricostruzione a nuovo pari a € 1.000.000,00; arredi e attrezzature al valore di rimpiazzo pari a € 100.000,00; con inclusione del ricorso terzi da incendio;

d) polizza per eventi catastrofali (CAT NAT), ai sensi della normativa vigente.

Le predette polizze devono includere:

a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione dei Servizi;

b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della Concessione;

c) copertura dei danni subiti dall'immobile, da qualsiasi causa determinati (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, incendio, fulmine, esplosione, eventi atmosferici, terremoto, alluvione, atti vandalici e dolosi, danni da conduzione, etc);

d)spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti delle strutture gestite dal Concessionario, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura.
Copia delle predette polizze deve essere consegnata al Concedente entro la data di stipula del Contratto.

2. Il Concessionario deve consegnare al Concedente, entro la data di stipula del Contratto e, successivamente, alle scadenze annuali, copia delle predette polizze, con attestazione del pagamento del relativo premio. Se il Concessionario ha diviso in rate il premio, dovrà produrre entro la data di scadenza stabilita nel contratto di assicurazione l'attestazione di avvenuto pagamento della rata medesima. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 117 del Codice, l'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte del Concessionario non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti del Concedente.
3. Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario.
4. Le garanzie di cui al presente articolo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici.
5. Il Concessionario è tenuto a stipulare a propria cura e spese gli adeguamenti di legge alle coperture assicurative di cui al presente articolo.
6. Il Concessionario ha l'obbligo di comunicare tempestivamente al Concedente ogni ritardo o mancato pagamento dei premi assicurativi. In tal caso, il Concedente è autorizzato, previa comunicazione al Concessionario, a provvedere direttamente al pagamento dei premi scaduti deducendo i relativi importi dalla cauzione definitiva. Tutti i contratti di assicurazione di cui al presente articolo devono, in ogni caso, contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.
7. Qualora il Concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento l'esistenza, la validità e l'efficacia di ciascuna copertura assicurativa di cui al presente articolo, il Concedente può risolvere il Contratto ai sensi dell'articolo 20 con conseguente incameramento della cauzione prestata e fatto salvo l'obbligo a carico del Concessionario di risarcimento del maggior danno cagionato.
8. I contratti di assicurazione di cui al presente articolo devono garantire le coperture richieste anche in caso di carente, scorretta o ritardata informativa alla compagnia da parte del Concessionario. Non

sono ammesse surroghe idonee a trasferire, anche solo parzialmente, eventuali richieste della compagnia a carico del Concessionario sul Concedente.

SEZIONE VI- VICENDE DELLA CONCESSIONE

19. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. L'inadempimento delle obbligazioni di cui all'articolo 8, comma 3, lettere b), da parte del Concessionario è causa di risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

2. L'effetto risolutivo si produce in conseguenza della mera ricezione da parte del Concessionario della comunicazione della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa effettuata dal Concedente entro 10 giorni dall'inadempimento, senza che occorra alcun atto di costituzione in mora o di diffida ad adempiere.

3. Ricorrendo le circostanze sopra specificate, il Contratto si intende risolto di diritto, a prescindere da ogni valutazione, già preventivamente effettuata dalle Parti con il presente atto, in ordine alla gravità e importanza dell'inadempimento, senza che nulla sia dovuto al Concessionario a titolo di rimborso e/o di indennizzo.

4. In caso di risoluzione di diritto del Contratto, fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano al Concedente: (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione; (ii) tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario.

20. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO

1. Fatto salvo quanto previsto agli articoli 19 e 22, il Concedente, qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi del Contratto, può risolvere lo stesso nei casi previsti al comma 2, previa contestazione dell'addebito con invito a produrre controdeduzioni entro il termine di dieci giorni, secondo quanto previsto dagli artt. 30 e 32 del Capitolato Speciale d'Appalto. Decorso tale termine, in mancanza di controdeduzioni ritenute valide, la Concessione è risolta di diritto mediante dichiarazione comunicata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Concessionario, con incameramento della garanzia definitiva a titolo di penalità, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

2. La facoltà di cui al comma 1 può essere esercitata nei seguenti casi:

a) gravi vizi o difformità tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza delle strutture o dell'erogazione dei Servizi;

b) perimento totale o parziale delle strutture ovvero grave danneggiamento delle stessa a causa di inadeguata o carente manutenzione secondo quanto previsto nel Capitolato Speciale d'Appalto;
c) mancata sottoscrizione o intervenuta invalidità e inefficacia anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative di cui agli articoli 17 e 18;
d) violazione dei protocolli di legalità e dei patti di integrità;
e) violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive, fatto salvo quanto previsto all'articolo 11, comma 6, del Codice, e fiscali;
f) grave violazione delle obbligazioni di cui all'articolo 8;
g) perdita dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94-95-96-97-98 del Codice;
h) rilevata grave incapacità o impossibilità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni del Contratto;
i) mancato versamento del canone concessorio decorsi sei mesi dalla scadenza, ove il Concessionario non provveda al reintegro della garanzia definitiva escussa, secondo quanto previsto dall'art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto;
l) il verificarsi delle cause di risoluzione del contratto indicate all'art. 32 del Capitolato Speciale d'Appalto.
3. Al fine di quantificare gli importi dovuti a seguito della risoluzione, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dell'esecuzione, apposito verbale entro 30 giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione del Contratto. Qualora le Parti siglino tale verbale senza contestazioni, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati. Il verbale definisce il termine, comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla risoluzione del Contratto, entro il quale gli importi dovuti dovranno essere corrisposti.

21. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER REATI ACCERTATI E FALSE DICHIARAZIONI

1. Il Concedente ha l'obbligo di risolvere il contratto nei seguenti casi:
a) l'accertamento che il Concessionario ha prodotto, ai fini dell'aggiudicazione o della stipula, falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
b) un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 nei confronti dei soggetti di cui gli artt. 94-95-96-97-98 del Codice;
c) una sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 94-95-96-97-98 del Codice;

d) il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di altro strumento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento ai sensi dell'articolo 3, comma 9-bis, della legge 13 agosto 2010 n. 136, e dell'articolo 10 del Contratto.
2. Nei casi di cui al comma 1, si applica l'articolo 20, comma 3.

22. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

1. Il Concessionario, qualora il Concedente sia responsabile di un grave inadempimento agli obblighi assunti ai sensi del Contratto tale da compromettere la corretta esecuzione dello stesso, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile e decorso inutilmente il termine in esso fissato, comunque non superiore a 60 (sessanta) giorni, al fine di consentire al Concedente di rimediare all'obbligazione inadempiuta, potrà avvalersi della facoltà di promuovere la risoluzione del Contratto.
La diffida ad adempiere deve essere comunicata al R.U.P., all'indirizzo di posta elettronica certificata del Concedente e deve contenere l'inadempimento contestato nonché le relative conseguenze giuridiche ed economiche sul rapporto concessorio alla data di invio della diffida stessa.

23. REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. La Concessione può essere revocata dal Concedente per motivi di pubblico interesse con provvedimento comunicato all' indirizzo di posta elettronica certificata del Concessionario.
2. In caso di revoca della Concessione ai sensi del presente articolo, spettano al Concessionario le somme di cui all'art. 190, comma 4, del Codice, secondo quanto previsto dall'art. 32 del Capitolato Speciale d'Appalto, al quale si rinvia anche per le condizioni di efficacia della revoca.

24. RECESSO

1. Qualora l'accordo sul riequilibrio del Piano Economico Finanziario non sia raggiunto ai sensi dell'articolo 16, la Parte interessata recede dal Contratto.
2. In caso di recesso dal Contratto ai sensi del presente articolo, le Parti provvedono a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dell'Esecuzione, apposito verbale entro 15 giorni successivi alla data di ricezione della comunicazione di recesso, al fine di quantificare l'importo dovuto al Concessionario sulla base delle seguenti voci:

a) gli importi di cui all'art. 190, comma 4, lettere a) e b), del Codice, ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

All'importo così determinato sono sottratti gli oneri e i danni, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in relazione ai costi necessari affinché i Servizi possano essere erogati conformemente alla Documentazione Progettuale approvata.

3. Qualora il parere di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008, ove richiesto in applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, sia espresso in senso negativo, ovvero il titolo abilitativo all'esercizio in capo al Concessionario sia definitivamente negato, ciascuna delle Parti può dichiarare sciolto il Contratto mediante comunicazione all'altra Parte a mezzo PEC, senza obbligo di preavviso e senza che alcuna delle Parti possa pretendere dall'altra indennizzi, risarcimenti, rimborsi di spese o compensi di qualsiasi natura. In tale ipotesi il Concedente provvede allo svincolo della garanzia definitiva.

4. Resta fermo quanto previsto dall'art. 32 del Capitolato Speciale d'Appalto in materia di recesso del Concessionario e di recesso di fatto.

25. EFFETTI DELLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO

1. In tutte le ipotesi di cessazione degli effetti del Contratto, da qualsiasi causa determinata, le Parti provvedono alla redazione di un verbale di restituzione dal quale risulti la consistenza e lo stato effettivo, alla data di cessazione del Contratto, delle strutture e relative pertinenze nonché le attrezzature, gli arredi, i materiali accessori e quant'altro attinente all'adempimento delle obbligazioni contrattuali. Nel medesimo verbale, le Parti danno atto della riconsegna da parte del Concessionario delle strutture, relative pertinenze, attrezzature, materiali accessori e quant'altro attinente all'adempimento delle obbligazioni contrattuali, di proprietà del Concedente, che passano nella piena disponibilità del Concedente di diritto e a titolo gratuito, liberi da vincoli o gravami di qualsivoglia natura, in ottimale stato di manutenzione e funzionamento, salvo usura ordinaria, senza ulteriori formalità. Restano di proprietà del Concessionario gli arredi, le attrezzature e gli impianti dallo stesso messi a disposizione, secondo quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto, con obbligo di ritiro a sua cura e spese.

2. In caso di cessazione anticipata del Contratto ovvero un anno prima della naturale scadenza del medesimo, il Concedente effettua in contraddittorio con il Concessionario tutte le verifiche necessarie

a valutare lo stato complessivo delle strutture e dei beni di cui al comma 1 e gli eventuali interventi necessari ad assicurare il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali. Il Concedente può altresì affidare a un perito terzo l'individuazione dei predetti interventi di manutenzione, riparazione, sostituzione, che dovranno essere realizzati tempestivamente dal Concessionario a proprie spese. La mancata effettuazione degli interventi di cui al presente comma entro il termine indicato dal Concedente all'esito delle verifiche o della perizia costituisce grave inadempimento del Concessionario.

3. Il verbale di cui al comma 1 e le verifiche di cui al comma 2 sono effettuati sulla base del verbale di consegna e dell'inventario dei beni allegato al Capitolato Speciale d'Appalto.

4. Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione alle medesime modalità e condizioni previste dal Contratto.

5. Il Concessionario ha l'obbligo di facilitare il subentro del Concedente o del nuovo Concessionario.

26. MONITORAGGIO

1. Al fine di consentire al Concedente il monitoraggio inerente al rispetto degli obblighi contrattuali e alla ripartizione dei rischi secondo quanto previsto dal presente Contratto e rappresentato nell'allegata matrice dei rischi, il Concessionario è tenuto ad adempiere alle obbligazioni di cui all'articolo 8.

27. COMUNICAZIONI

1. Le Parti sono tenute, a pena di nullità, ad effettuare tutte le comunicazioni e trasmissioni di informazioni e dati previste dal Contratto a mezzo PEC, salvo che non sia diversamente concordato per iscritto dalle Parti ove consentito dalla legge.

2. Le comunicazioni e trasmissioni di informazioni e dati tra le Parti si intendono valide ed efficaci qualora effettuate ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

a) per il Concedente: protocollo@pec.comune.villasantantonio.or.it;

b) per il Concessionario: _____*;*

3. Le Parti si impegnano a comunicare tempestivamente eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione.

28. CONTROVERSIE

1. Fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo nei casi previsti dalla legge, le controversie tra le Parti relative alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del Contratto, non risolte in

via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Il foro competente è quello di [_____ – circoscrizione del Tribunale competente per il territorio del Comune di Villa Sant'Antonio].

29. SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del Contratto, ivi compresi l'imposta di bollo, l'imposta di registro, i diritti di rogito e di segreteria, sono a carico del Concessionario, ai sensi dell'art. 22 del Capitolato Speciale d'Appalto.

2. Il Contratto è stipulato in forma pubblica amministrativa, con modalità elettronica, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice, ed è sottoscritto dalle Parti e da me Segretario rogante con firma digitale, ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Richiesto, io Segretario comunale rogante ho ricevuto il presente atto, redatto in modalità elettronica da persona di mia fiducia e composto di n. [___] pagine, del quale ho dato lettura alle Parti, che, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con firma digitale, unitamente a me, previa verifica della validità dei certificati di firma utilizzati.

IL CONCEDENTE _____ IL CONCESSIONARIO _____

IL SEGRETARIO COMUNALE ROGANTE _____

ALLEGATO 1: DEFINIZIONI

L'elenco delle definizioni di seguito riportate é meramente indicativo e non esaustivo.

Ciascuna Amministrazioni è tenuta a valutarne l'opportunità e la coerenza rispetto ai singoli casi di specie oggetto di intervento, al fine di correggere, integrare o semplificare l'elenco proposto.

DEFINIZIONI

- Allegati: parti integranti e sostanziali del Contratto contenenti le definizioni (Allegato 1), l'elenco dei Documenti Contrattuali (Allegato 2) e la Matrice dei rischi (Allegato 3).
- Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario: la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della Concessione che, al verificarsi di un evento di disequilibrio.
- Autorizzazioni: tutti gli atti di autorizzazione, permessi, licenze, nulla osta e ogni altro provvedimento amministrativo necessario alla gestione, alla prestazione dell'attività primaria o alla prestazione dei Servizi qualunque sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante;
- Bando di Gara: atto, pubblicato ai sensi del Codice, con cui il Concedente ha indetto la gara per l'affidamento della Concessione;
- Capitolato Speciale d'Appalto o d'oneri: indica l'allegato al Contratto costituito dal Capitolato Speciale d'Appalto relativi ai Servizi, in cui sono definiti gli standard qualitativi e

quantitativi, le specifiche tecniche dei Servizi, gli indicatori di Disponibilità e i parametri di controllo per tutto il periodo di durata del Contratto;

- Codice identificativo di Gara (CIG) : il codice alfanumerico obbligatorio di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, che identifica univocamente la gara per un dato appalto o lotto;
- Codice: il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante "Codice" e s.m.i.;
- Codice Unico di Progetto (CUP): il codice alfanumerico di cui all'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e s.m.i., che identifica univocamente ciascun progetto di investimento pubblico a partire dalla fase formale di assegnazione delle risorse;
- Concedente: il Comune di Villa Sant'Antonio, con sede in Via M. Doro, 09080 Villa Sant'Antonio (OR), P. IVA 00074670951, per conto del quale sono erogati i Servizi ai sensi del Contratto;

- Concessionario: l'aggiudicatario della Concessione …….. con sede in …….. via …… N …….. con codice fiscale n. ……. con partita IVA n. …….. - PEC …… - mail …….. - Telefono ……. ai sensi del Contratto;
- Concessione: il rapporto tra Concedente e Concessionario regolato dal Contratto, ai sensi degli articoli da 174 a 194 del Codice;
- Contratto: il presente Contratto, inclusivo delle premesse, degli Allegati e dei Documenti Contrattuali, nel quale sono definiti i termini e le condizioni che regolano tutti i rapporti tra le Parti nell'ambito della Concessione;
- Contratto di subappalto: è il contratto che intercorre tra il Concessionario (che non è amministrazione aggiudicatrice) e gli/l'esecutori/e del/i servizio/i quando il Concessionario stesso non esegue direttamente i servizi stessi, affidandone una parte a terzi;
- Convenienza Economica: la capacità del progetto di creare valore durante il periodo di efficacia del Contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito;
- Direttore dell'Esecuzione: figura diversa dal Responsabile Unico del Progetto, preposto al controllo sulla regolare esecuzione del contratto in fase di gestione, verificando che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite dall'esecutore in conformità dei documenti contrattuali;

- Documenti Contrattuali: i documenti, sottoscritti dalle Parti e depositati presso il Concedente, elencati nell'Allegato 2 del Contratto;
- DGR n. 44/25: la Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, recante la prima programmazione delle strutture integrate e la disciplina transitoria dei procedimenti autorizzativi delle strutture residenziali integrate;
- Equilibrio Economico Finanziario: indica l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione delle strutture ai sensi e per gli effetti degli articoli 177 e 192, del Codice, determinato sulla base dei presupposti e delle condizioni di base del Piano Economico Finanziario, come aggiornato a seguito di procedura di revisione ai sensi dell'articolo 16 del Contratto, e rappresentato dai valori degli Indicatori di Equilibrio esposti nel Piano Economico Finanziario;
- Fase di Gestione: il periodo intercorrente fra la data di avvio dei servizi e la data di scadenza della Concessione;
- Fattura Elettronica: fattura emessa ai sensi del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 3 aprile 2013, n. 55, recante "Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica da applicarsi alle amministrazioni pubbliche ai sensi dell'articolo 1, commi da 209 a 213, della legge 24 dicembre 2007, n. 244";
- Forza Maggiore: fatti e/o atti che le Parti non avrebbero potuto prevedere al momento della sottoscrizione del Contratto, né prevenire con l'esercizio dell'ordinaria diligenza, tali da rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni ai sensi del Contratto.
- Manutenzione Ordinaria: gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature posti a carico del Concessionario dall'art. 12.9 del Capitolato Speciale d'Appalto;
- Offerta: tutti gli atti e documenti presentati dal Concessionario in fase di gara, in conformità alla Documentazione di Gara, sulla base dei quali è stata aggiudicata la Concessione;
- Matrice dei rischi: il documento di cui all'Allegato 3, che individua l'allocazione dei rischi tra Concedente e Concessionario e le condizioni di accesso al riequilibrio del Piano Economico Finanziario;

• Parti: il Concedente e il Concessionario;

- Piano Economico Finanziario (PEF): l'elaborato elettronico, contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa Gestione delle strutture per l'arco

temporale di durata della Concessione, comprendente la relativa relazione illustrativa, nonché i successivi aggiornamenti e/o revisioni a seguito di modifiche al contratto o rinegoziazioni del PEF medesimo;

- Piano Economico Finanziario in Disequilibrio: il Piano Economico Finanziario allegato al contratto, in formato editabile, e modificato solo in relazione ai valori che hanno subito mutamenti a seguito della manifestazione degli eventi di cui all'articolo 16;
- Piano Economico Finanziario Revisionato: il Piano Economico Finanziario, in formato editabile, che riproduce la proposta di revisione, inclusiva delle misure volte a ripristinare l'Equilibrio Economico e Finanziario;
- Responsabile Unico del Progetto (RUP): il soggetto nominato dal Concedente, cui è attribuita la titolarità e la responsabilità dell'intero ciclo di vita del contratto, ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.2 al medesimo decreto;

ALLEGATO 2 – DOCUMENTI DI GARA:

- Capitolato Speciale d'Appalto, con i relativi allegati (relazione tecnica della struttura, planimetrie, inventario dei beni, certificato di agibilità, allegato «Criteri Ambientali Minimi, Obblighi contrattuali del Concessionario e mezzi di prova», piano di manutenzione ordinaria)
- Relazione generale illustrativa e Piano Economico e Finanziario approvati dal Comune
- Matrice dei rischi (Allegato 3)
- P.E.F. del concessionario
- offerta tecnica del concessionario
- offerta economica del concessionario

ALLEGATO 3: MATRICE DEI RISCHI

Si richiama integralmente la Matrice dei rischi allegata al Capitolato Speciale d'Appalto.

ROBERTA
SANNA
20.10.2026
11:07:54
GMT+02:00