

FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI
Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)
Telefax n° 095 7692109
I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

Rep. n. ____/2015 Racc. n. /

REPUBBLICA ITALIANA
CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ presso _____
avanti a me, Dott. _____, Notaio / Ufficiale Rogante delegato a ricevere gli atti in
forma pubblica amministrativa, senza l'assistenza di testimoni, non richiesta dalla legge, dai
comparenti né da me, si sono costituiti i Signori:

il sig. _____, nato a _____, il quale interviene al presente atto in qualità
di Presidente pro tempore dell' I.P.A.B. (istituzione pubblica di assistenza e beneficenza), Ente
Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 05/12/1952, con sede in Adrano, via San Pietro n. 37,
Cod. F. 80001770876 (nel seguito chiamato, per brevità, Fondazione Gualtieri)

il sig. _____, nato a _____, il _____, C.F. _____, legale
rappresentante pro tempore della Società _____, _____aggiudicatario della
presente concessione, **costituito dalle Società "_____"**,
nel prosieguo denominato "Concessionario", con atto a rogito Notaio Rep. n. ____ del
_____(allegato in copia al presente atto sotto la lettera), domiciliato per la carica
in _____.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io sono personalmente
certo avendone i requisiti di legge, mi chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare
quanto segue:

PREMESSO

che la Fondazione Gualtieri è proprietaria dell'immobile denominato "Casa dei Bambini
Sangiorgio Gualtieri", sito in Adrano, via Vittorio Emanuele n° 400 (nel prosieguo indicato, per
brevità, come "l'Immobile");

che l'Immobile risulta censito al Ufficio provinciale di Catania, Comune di Adrano, catasto dei
fabbricati: f. 58 particella 1715, categoria B/1 (collegio, convitto, ecc. ecc.) classe U, consistenza

7347 m³, rendita € 4.932,70, meglio rappresentato in rosso nell'estratto di mappa allegato sotto la lettera _____ al presente atto;

che la Fondazione Gualtieri, ha attivato un' iniziativa di valorizzazione dell'Immobile affinché lo stesso possa riacquistare la dovuta centralità nel contesto locale di appartenenza, consentendovi lo svolgimento di attività anche economiche nel settore socio-assistenziale, per la tutela dell'infanzia, dell'adolescenza e dei giovani;

che la Fondazione Gualtieri ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di concessione in uso, a titolo oneroso, dell'Immobile, ai fini della riqualificazione dello stesso;

che la procedura si è svolta secondo la **normativa speciale di gara**;

che, all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato l'aggiudicatario della concessione **d'uso** dell'immobile, il quale ha presentato una Proposta avente le seguenti principali caratteristiche:

a) sotto il profilo tecnico è previsto il completo recupero funzionale dell'Immobile per i seguenti usi

In particolare è prevista la realizzazione di _____

Il progetto di rifunzionalizzazione viene attuato attraverso l'esecuzione di interventi sull'Immobile, individuati all'art. 20 della L.R. n° 71/78, lett. a), b), c), e con interventi tesi ad introdurre elementi di innovazione tecnologica, soprattutto per quanto riguarda gli impianti, con previsione, altresì, di un sistema di efficienza energetica e di minore impatto;

b) sotto il profilo gestionale è prevista la gestione diretta da parte del Concessionario dell'Immobile, salvo quanto previsto dal successivo art. 16.

La Proposta presentata in sede di gara contempla anche periodici interventi di manutenzione ordinaria, a partire dall'anno _____, e di manutenzione straordinaria, a partire dal primo anno _____, atti a mantenere alto il rendimento di tutti i componenti edilizi ed impiantistici.

TUTTO CIÒ PREMESSO

I componenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:

Sezione I

Previsioni generali

FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI
Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)
Telefax n° 095 7692109
I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

Art. 1

(PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)

- 1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo punto 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.
- 2) Sono richiamati nel presente atto:
 - ✓ Il Bando di gara, pubblicato sul sito www.fondazionegualtieri.it/,
 - ✓ La Documentazione allegata, allegati dal n. 1 al n. _____ (compreso il presente atto di concessione);
 - ✓ La Documentazione attestante i requisiti amministrativi, tecnico-organizzativi ed economico-finanziari dell'aggiudicatario;
 - ✓ La Relazione sintetica, con indicazione degli aspetti economici e finanziari (programma di valorizzazione);
 - ✓ La Stima sommaria dei costi per gli interventi di sistemazione e rifunionalizzazione dell'immobile.

Art. 2

(OGGETTO DELLA CONCESSIONE)

- 1) Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, la Fondazione Gualtieri concede in uso al Concessionario l'Immobile per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici.
- 2) Il Concessionario, avendo verificato e valutato le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:
 - a) realizzare gli interventi necessari per la riqualificazione dell'Immobile, in conformità alla Proposta presentata in sede di gara, e in conformità al progetto esecutivo, di cui al successivo Art. 6, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

- b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo;
- c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gara, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- d) pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 12.

Art. 3

(CONSEGNA DEL BENE)

- 1) L'Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nella Fondazione Gualtieri di fatto e di diritto in cui si trova.
- 2) Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.
- 3) Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico, degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.
- 4) Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, da parte della Fondazione Gualtieri e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne la Fondazione Gualtieri stessa da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.
- 5) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà **entro e non oltre 30 (trenta)** giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").
- 6) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene.
- 7) Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività economiche di cui al precedente Art. 2 lettera c).

Art. 4

(DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO)

*FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI*

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

- 1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che viene qui ad instaurarsi tra la Fondazione Gualtieri e il Concessionario, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.
- 2) Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 5

(DURATA DELLA CONCESSIONE)

- 1) La concessione ha durata di anni (_____), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Sezione II

Realizzazione degli interventi

Art. 6

(MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

- 1) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni vigenti, tutti gli interventi (edilizi, impianti) e le connesse opere previste dalla Proposta presentata in sede di gara.
- 2) Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e così compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi".
- 3) Rimane sempre ad esclusivo onere e cura del Concessionario e si intende far parte ad ogni effetto degli Interventi, la esecuzione di ogni adeguamento ed intervento comunque necessitato:
 - a) dalle scelte risultanti dalla progettazione esecutiva;
 - b) dalle prescrizioni di cui al successivo punto 5);

- c) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli Interventi medesimi, fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 6).
- 4) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto esecutivo da parte delle competenti Autorità nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo punto 6) e per l'esercizio delle "Attività Economiche", per tali intendendosi le attività previste nella Proposta presentata in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività Economiche, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.
- 5) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi nel termine di ____ (____) mesi dalla data di rilascio delle autorizzazioni, permessi e licenze richiesti dalla vigente normativa che dovranno essere integralmente conseguiti, e comunque dovranno intervenire, pena la decadenza della presente concessione, entro ____ (____) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta presentata in sede di gara.
- 6) Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso della Fondazione Gualtieri e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.
- 7) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione.

*FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI*

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

- 8) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività Economiche proposte.

Art. 7

(RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER E NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)

- 1) Il Concessionario, manlevando espressamente la Fondazione Gualtieri da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudazione dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi. la Fondazione Gualtieri rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne la Fondazione Gualtieri da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.
- 2) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso la Fondazione Gualtieri sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

Art. 8

(VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI)

- 1) L'esecuzione e la Fondazione Gualtieri di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte della Fondazione Gualtieri, ai fini dell'accertamento:
- a) della conformità degli stessi alla Proposta (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella Proposta progettuale in sede di gara, sia la progettazione definitiva e/o esecutiva predisposta e realizzata a cura del Concessionario, ai termini del precedente Art. 6, punto 1);

- b) del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma di cui alla Proposta presentata in sede di gara;
 - c) della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli Interventi e dell'Immobile.
- 2) Ai fini di cui al precedente punto 1), il Concessionario dovrà trasmettere alla Fondazione Gualtieri copia del progetto esecutivo debitamente approvato dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.
- 3) Il Concessionario dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati della Fondazione Gualtieri – con preavviso di almeno 3 giorni dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 9

(ORGANISMO DI VIGILANZA)

Art. 10

(ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI)

- 1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6, punto 6), il Concessionario sarà tenuto a trasmettere alla Fondazione Gualtieri la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
- a) tutte le certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla normativa di settore;
 - b) la documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;
 - c) le certificazioni di agibilità.
- Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.
- 2) la Fondazione Gualtieri si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al punto precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività Economiche introdotte nell'Immobile. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

- 3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti della Fondazione Gualtieri alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.
- 4) Contestualmente all'avvio delle Attività Economiche, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con la Fondazione Gualtieri, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività Economiche medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte della Fondazione Gualtieri. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente alla Fondazione Gualtieri ai fini della necessaria approvazione.

Art. 11

(MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

- 1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non intervengano entro i termini stabiliti dal precedente Art. 6, punto 4) e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro i termini stabiliti dal medesimo Art. 6, punto 4), la Fondazione Gualtieri avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, per provvedere alla realizzazione degli interventi, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà ipso iure decaduta.
- 2) Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 21, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal all' art. 11, punto 1).
- 3) Nelle evenienze di cui al precedente punto 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento di approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione della

Fondazione Gualtieri e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Fondazione Gualtieri dei relativi costi. Ove le evenienze di cui al precedente punto 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, la Fondazione Gualtieri, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 18.

- 4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche da parte della Fondazione Gualtieri, gli Interventi realizzati non risultino conformi al progetto esecutivo approvato, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dalla Fondazione Gualtieri in ragione delle circostanze, pena la decadenza ipso iure della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 18 oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Art. 12

(ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

- 1) Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 22 e 23, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui agli Artt. 10, punti 1) e 4), 22, 23 e 24, la Fondazione Gualtieri acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, ipso iure tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, punto 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Concessionario.

Sezione III

Condizioni economiche e gestionali

Art. 13

(CANONE DI CONCESSIONE)

- 1) Il canone di concessione è stabilito in Euro _____ (_____/00)
- 2) Il Concessionario deve versare il canone, mensilmente, in rate anticipate di € _____;
entro e non oltre il primo giorno di scadenza di ogni rata.

Art. 14

(CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

- 1) Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli

FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività Economiche, tenendo indenne la Fondazione Gualtieri da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

- 2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del la Fondazione Gualtieri di richiedere il subentro.

Art. 15

(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

- 1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10, punto 2, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.
- 2) Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte della Fondazione Gualtieri, oltre che per l'esecuzione degli Interventi, la gestione delle Attività Economiche e le attività di manutenzione, anche per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

Art. 16

(SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE. SPAZI RISERVATI
AL LA FONDAZIONE GUALTIERI. CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL
CONCESSIONARIO)

- 1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività Economiche secondo gli standard di qualità richiamati nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.

Fermo quanto previsto dal successivo art. 16, punto 2) è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività Economiche nei limiti e con le modalità specificate nella Proposta presentata, ma sempre e comunque con

risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.

- 2) Nello svolgimento delle Attività Economiche, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Fondazione Gualtieri da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare ai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa.
- 3) Nello svolgimento delle Attività Economiche e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario si obbliga a svolgere gli interventi di manutenzione, recupero, restauro, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile avvalendosi esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.
- 4) Nello svolgimento delle Attività Economiche e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità della Fondazione Gualtieri alle medesime.
- 5) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione alle Attività Economiche oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso la Fondazione Gualtieri sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne la Fondazione Gualtieri da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.
- 6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Fondazione Gualtieri da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, la Fondazione Gualtieri è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.
- 7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la

*FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI*

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

- 8) Il Concessionario si impegna a mettere a disposizione della Fondazione Gualtieri, senza oneri per questa a qualsiasi titolo, anche di manutenzione, alcuni spazi all'interno dell'Immobile, che potranno essere utilizzati direttamente dalla Fondazione Gualtieri in occasione di particolare giornate, e per attività di interesse generale e comunque per attività strumentali e coerenti con il progetto di valorizzazione e gestione.
- 9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombenza necessaria, per Legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

Sezione IV

Subconcessione delle attività economiche - Garanzie e assicurazioni

Art. 17

(SUBCONCESSIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE)

- 1) Il Concessionario potrà costituire, dopo l'aggiudicazione, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione. La Società di scopo, subentrerà al Concessionario nel presente rapporto di concessione.
- 2) Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione di contratto, ai sensi del precedente punto 1), la Società di scopo diventa la concessionaria a titolo originario, sostituendo l'aggiudicatario in tutti i rapporti con la Fondazione Gualtieri
- 3) è ammessa la sub-concessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione della Fondazione Gualtieri subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti in capo al sub-concessionario previsti nel Bando di gara.
- 4) In caso di sub-concessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti della Fondazione Gualtieri per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica sub concessa, sollevando della Fondazione Gualtieri medesima da ogni pretesa del sub

concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività sub-concesse.

- 5) L'eventuale Sub concessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Art. 18

(FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE SUBENTRO DI TERZI)

- 1) Fermo quanto previsto all'Art. 16 che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo di Imprese Concessionario proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi la Fondazione Gualtieri potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:
- a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9, punto 2);
 - b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti tecnico-finanziari sostanzialmente equivalenti a quelli posseduti dalle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo di Imprese Concessionario al momento dell'affidamento della Concessione.
- 2) Ove il Concessionario proceda alla costituzione di una Società di scopo ai sensi del precedente Art. 16, punto 2), la cessione di quote della Società di scopo, così come il subentro da parte di terzi, ovvero l'ingresso nella stessa di nuovi soci potranno avvenire solo successivamente all'ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9, previo benessere da parte della Fondazione Gualtieri, subordinato alla

*FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI*

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

verifica del permanere dei requisiti tecnico-finanziari richiesti al momento dell'affidamento della presente concessione.

Art. 19

(CAUZIONE A GARANZIA)

- 1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare al la Fondazione Gualtieri a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:
 - a) per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, nella misura del 5% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario, e dal valore dei canoni previsti, dovuti per tale periodo di riferimento (36 mesi);
 - b) per il periodo successivo nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, con possibilità per quest'ultima di essere progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione degli oneri ed investimenti rimasti a carico del concessionario.
- 2) La fidejussione di cui al precedente punto 1 è svincolata alla data di emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

La fideiussione di cui al precedente punto 2 ha la durata di cinque (5) anni e dovrà essere prorogata o rinnovata per un pari periodo, anche con istituto di credito o assicurativo, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, per l'intera durata della concessione. Nel corso dei successivi rinnovi, la medesima fidejussione verrà progressivamente ridotta in funzione della riduzione dell'ammontare complessivo degli oneri assunti e rimasti in carico al concessionario, previa verifica, da parte della Fondazione Gualtieri in contraddittorio con il concessionario, del normale stato di conservazione e manutenzione del bene, in ragione anche della proposta presentata.

- 3) Tale cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Fondazione Gualtieri.
- 4) In caso di escussione parziale delle predette fideiussioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Concessionario si impegna ad effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'escussione medesima, a pena di decadenza.

Art. 20

(COPERTURE ASSICURATIVE)

- 1) Il Concessionario, prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 6, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere alla Fondazione Gualtieri, a copertura, durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore ad € 870.000,00.
- 2) Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere alla Fondazione Gualtieri, a copertura, durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario.
- 3) Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso immobile, con massimale non inferiore € 870.000,00.

FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI
Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)
Telefax n° 095 7692109
I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

Sezione V

Verifiche e controlli

Art. 21

(ACCERTAMENTI PERIODICI)

- 1) La Fondazione Gualtieri potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione:
 - a) che le Attività Economiche siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;
 - b) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 14, siano puntualmente e diligentemente eseguiti;
 - c) che le Attività Economiche siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla Proposta presentata in sede di gara;
 - d) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;

Sezione VI

Previsioni finali

Art. 22

(RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

- 1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui ai successivi Artt. 22, 23 e 24, l'Immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità, della Fondazione, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi.

A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

All'atto della ripresa in consegna la Fondazione Gualtieri, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti

importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

- 2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività Economiche oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 9, punto 4).

Art. 23

(DECADENZA)

- 1) la Fondazione Gualtieri avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:
 - a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;
 - b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7 e 15;
 - c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;
 - d) qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di concessione infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine indicato nella diffida al pagamento inviata dal la Fondazione Gualtieri;
 - e) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti Artt. 8 e 20;
 - f) qualora venga riscontrata l'omissione della manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene concesso in uso;
 - g) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 16 e 17;
 - h) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente concessione ai sensi del precedente Art. 18;
 - i) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;
 - j) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo Art. 27;
 - k) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo Art. 28;
- 2) nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente punto 1), la Fondazione Gualtieri, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà ipso iure decaduta.

*FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI*

Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)

Telefax n° 095 7692109

I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

- 3) Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 10, punto 1), il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 18, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 24

(REVOCA)

- 1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10), punto 1), la Fondazione Gualtieri potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.
- 2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, ad un indennizzo pari al 10% della parte di Attività Economiche ancora da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.
- 3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 21, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 25

(RECESSO DEL CONCESSIONARIO)

- 1) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi ____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.
- 2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente punto 1), la Fondazione Gualtieri, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 18.
- 3) Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare al la Fondazione Gualtieri un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione

di cui al precedente Art. 18, di un importo pari a due (2) volte il canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 12, punto 1, lettera b).

- 4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 21, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 26

(CONTROVERSIE)

- 1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Catania

Art. 27

(SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA)

- 1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

Art. 28

(INFORMAZIONI "ANTIMAFIA")

- 1) Le parti danno e prendono atto che sono state richieste le informazioni ai fini "antimafia" nei confronti dei rappresentanti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, come modificato dall'art. 9, comma 1, lett. b), D.Lgs. 15 novembre 2012, n. 218.

Art. 29

(CODICE ETICO)

- 2) Il Concessionario, nell'espletamento della presente Concessione, dovrà adottare comportamenti in linea con i principi e le finalità statutarie della Fondazione Gualtieri, i cui contenuti si danno per conosciuti ed accettati con la sottoscrizione del presente atto. L'inosservanza di detti principi costituirà grave inadempimento tale da comportare la decadenza della Concessione.

Art. 30

(COMUNICAZIONI)

- 1) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per la Fondazione Gualtieri)

FONDAZIONE
CASA DEI BAMBINI SANGIORGIO GUALTIERI
Via San Pietro n° 31 - 95031- Adrano (CT)
Telefax n° 095 7692109
I.P.A.B. Ente Morale Istituito con D.P.R.S. n° 199/a del 5/12/1952

(per il Concessionario)

Art. 31

(TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

- 2) 1) Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

E richiesto, io _____ ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di ____ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.