

ALL.15_SCHEMA DI CONCESSIONE

REGIONE CAMPANIA

Prot. Gen. le n.
Repertorio n.

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
REGIONALE sito in**

(ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133)

Napoli, addì

Con la presente scrittura privata, da valere come legge,

tra

la **REGIONE CAMPANIA**, (C.F.), rappresentata dal Presidente/Direttore Generale alle Risorse Strumentali, come *(qui verrà indicato l'estremo dell'atto)* con domicilio in.....

e

il/la, **in qualità di legale rappresentante di**, nato ae residente a.....(C.F.)

PREMESSO CHE:

- la Regione Campania è proprietaria dell'immobile..... *...(qui verranno riportati tutti i dati catastali)*
- la Regione Campania, in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis"), ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione a titolo oneroso dell'immobile ai fini del recupero e riuso dello stesso e che la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in Avviso di Gara e relativi allegati.....;
- all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato, quale aggiudicatario della concessione il/la, il/la quale ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali caratteristiche:*(qui seguirà la descrizione delle attività)*.....

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Articolo1
Premesse ed allegati**

Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.

Articolo 2

Oggetto della concessione

La Regione Campania, alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, concede in uso al concessionario l'immobile ai fini della sua valorizzazione ed utilizzo secondo un modello rispettoso del paesaggio e dell'ambiente e secondo quanto previsto dalla **Proposta Progettuale** presentata in sede di offerta ed **allegata** al presente Atto.

In particolare le attività previste saranno le seguenti:

.....

La presente concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.lgv. 18/04/2016 n. 50 e succ. modif. ed integrazioni, né le norme sulla locazione ad uso commerciale.

Articolo 3

Decorrenza e durata della concessione

La presente concessione **decorre** dal momento della effettiva consegna dell'immobile, come da apposito **verbale di consegna**, che verrà **successivamente** allegato al presente atto e di cui costituirà parte integrante e sostanziale.

La durata della concessione è di anni..... (*desumibile in sede di offerta*) (massimo 50 anni).

L'Amministrazione regionale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con il Concessionario.

Articolo 4

Obblighi del Concessionario

Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'immobile, si impegna ad adempiere correttamente a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione ed, in particolare, ha l'obbligo di:

- a) eseguire gli interventi di recupero necessari al riuso dell'immobile in conformità alla **proposta progettuale** presentata in sede di offerta e che si **allega** al presente atto, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- b) tener presente che gli interventi di recupero dovranno essere **ultimati** entro e non oltre mesi dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni e comunque nel rispetto del **cronoprogramma** presentato in sede di offerta e che si allega al presente atto;
- c) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente ed in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto delle caratteristiche del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;
- d) custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare il servizio di custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c., per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica, e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- e) servirsi dell'immobile per lo svolgimento delle attività di cui al **Piano di gestione** presentata in sede di offerta e che si allega al presente atto;
- f) osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- g) non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta da parte della Regione Campania;

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

- h) pagare il canone concessorio alle scadenze indicate nel successivo art. 11 (canone);
- i) intestarsi e pagare le spese correnti ed oneri accessori (allacciamenti, consumi acqua, luce gas, riscaldamento, telefono, tasse...) per l'uso dei locali. Dovranno essere installati appositi contatori fiscali per la misura dei consumi;
- j) sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione, manutenzione e conservazione dei beni, nonché le spese di manutenzione straordinaria pre ed ante l'esecuzione dei lavori di recupero e restauro. Per i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire dopo il recupero dell'immobile, il Concessionario dovrà, preventivamente, sottoporre il progetto alla Regione Campania;
- k) sostenere le spese per le attrezzature dei locali.

Art. 5 Consegna del bene

L'immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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.

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico, nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

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**").

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2.

Art. 6 Modalità e tempi di realizzazione degli interventi

Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti nonché delle eventuali disposizioni di tutela di cui al D.lgv. n. 42/2004 e s.m.i., tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla **Proposta progettuale** presentata in sede di gara.

Il Concessionario si impegna a sostenere gli (eventuali) oneri per l'adempimento di procedure catastali ed ipocatastali.

Il Concessionario assume, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi e per l'esercizio delle attività di cui al precedente Art.2, per tali intendendosi le attività previste nella **Piano di Gestione** presentata in sede di gara, restando, in ogni caso, inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.

Il Concessionario si obbliga a trasmettere alla Regione Campania copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

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 entro mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la tempistica

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella **Proposta progettuale** presentata in sede di gara.

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 Regione Campania 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.

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.

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 di cui al precedente Art.2.

Il Concessionario si impegna ad avvalersi, per la redazione del progetto tecnico, di un Architetto/Ingegnere professionista, ovvero di un Gruppo di progettazione con capogruppo Architetto/Ingegnere professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata in architettura ed urbanistica, e con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali della presente concessione.

Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 269 del DPR 207/2010).

La Regione Campania si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di effettuare, durante l'esecuzione degli interventi, dietro semplice richiesta, sopralluoghi o necessarie verifiche, sia relative al rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori di cui al cronoprogramma, sia relative al rispetto delle prescrizioni progettuali approvate.

Art. 7

Responsabilità del Concessionario

Il Concessionario, manlevando espressamente la Regione Campania da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente ed 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 collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

La Regione rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario ed i terzi a qualsiasi titolo ed in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo, a carico del Concessionario, di manlevare e tenere integralmente indenne la stessa Regione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

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 Regione Campania sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

Art. 8

Ultimazione degli interventi

Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere alla Regione Campania la documentazione attestante

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

l'avvenuta ultimazione degli interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri ed i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

La Regione si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai progetti e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al precedente Art. 2. Le operazioni di verifica ed il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "**il Verbale di Verifica**").

In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto, nei confronti della Regione Campania, alla garanzia ed agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 c.c.

Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art.2 del presente atto, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con la Regione, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte della Regione. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente alla Regione ai fini della necessaria approvazione.

Art. 9

Mancato ottenimento delle autorizzazioni e mancato rispetto dei termini e delle modalità di realizzazione degli interventi

Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art.6 e/o che gli interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, la Regione Campania 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 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "*ipso iure*" decaduta. 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 20, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 10.

Nelle evenienze di cui al precedente comma, nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento 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 Regione e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Regione dei relativi costi.

Ove le evenienze di cui al precedente comma primo siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, la Regione, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 17.

Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 8, gli interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 6, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dalla Regione, in ragione delle circostanze, pena la decadenza "*ipso iure*" della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Art. 10

Acquisizione delle opere realizzate

Fermo quanto previsto dai successivi Art. 21 (*decadenza*) e 22 (*revoca*), alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 9 (*mancate*

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

autorizzazioni e rispetto termini e modalità), e all'Art. 23 (recesso), la Regione 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. 9 comma 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.

Art. 11 Canone

Il Concessionario si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Regionale il canone fissato in € annuali oltre IVA come per legge, così come risultante dall'offerta economica formulata in sede di gara, con le seguenti modalità:

- al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione lo stesso corrisponderà il canone **dopo il decorso di sei mesi** dalla sottoscrizione della presente concessione e, **per i primi tre anni** dalla sottoscrizione della stessa, dovrà versare un corrispettivo annuo di €. pari al 60% del canone anzidetto, oltre IVA come per legge;

- **dal quarto anno** in poi il canone verrà corrisposto nella misura piena;

Il corrispettivo annuo verrà corrisposto dal Concessionario in rate trimestrali anticipate mediante versamento su

All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione regionale senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone, saranno applicati, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.lgv. n. 231 del 9/10/2002 e s.m, gli interessi moratori in misura pari al tasso di interesse del principale strumento di rifinanziamento della B.C.E. maggiorato di 7 punti rispetto allo stesso; in deroga espressa all'art. 1282, Il comma c.c. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte della Regione Campania, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

Art. 12 Contratti di somministrazione

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 interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui all'Art.2, tenendo indenne la Regione da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà della Regione di richiederne il subentro.

Art. 13 Manutenzione ordinaria e straordinaria

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 9, comma 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 ed 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

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del **Piano delle manutenzioni** di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dalla Regione (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario delle autorizzazioni e permessi da parte degli Organi competenti, compresi quelli previste, se del caso, dal D.lgv. n. 42/2004 e s.m. Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, alla Regione.

Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte della Regione per l'esecuzione degli interventi, per la gestione delle Attività di cui all'Art.2 del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché 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. 14

Svolgimento delle attività. Custodia e vigilanza. Responsabilità

Il Concessionario si obbliga ad esercitare, direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2, secondo gli standard di qualità richiamati nella **Proposta di gestione** presentata in sede di gara.

Fermo quanto previsto dal successivo art. 15, comma 2) è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2, nei limiti e con le modalità specificate nella Proposta di gestione presentata in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.

Nello svolgimento delle predette Attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Regione 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 dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constatare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità della Regione alle medesime.

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 agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, oggetto della presente concessione, rimanendo, in ogni caso, la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne la Regione da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Regione 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 Regione è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

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

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 incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

Art. 15

Società di scopo e subconcessione

- Il Concessionario potrà costituire 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. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con la Regione. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte della Regione, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.
- In caso di subconcessione, il Concessionario resta, in ogni caso, responsabile nei confronti della Regione per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio per il cittadino sub concessa, sollevando la Regione medesima da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività sub concesse. 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/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Art. 16

Fusione, cessione/affitto ed altre fattispecie

Fermo quanto previsto all'Art.15 che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo 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 Regione 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. 8 (ultimazione interventi);
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 17

Cauzione a garanzia

Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare alla Regione:

- una **prima cauzione** definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n., rilasciata da....., con sede legalein data per l'importo di Euro (...../00) a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla presente concessione in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta

esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone. Tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

- l'impegno all'emissione della **seconda cauzione** definitiva, rilasciato da....., con sede legalein data

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dalla presente concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la residua durata della concessione. A tal fine il Concessionario potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della concessione per l'importo di Euro(...../00), che sarà progressivamente svincolata, nel corso degli anni, in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti

ovvero

- una cauzione di validità pari a cinque (5) anni per l'importo di Euro (...../00) che sarà prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà computato, di volta in volta, in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Le cauzioni di cui al presente articolo contengono:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art 1944 cc;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2 cc.;
- l'espressa condizione di operatività entro 15 gg su semplice richiesta scritta della Regione;

Art. 18

Coperture assicurative

Il Concessionario, prima di dare avvio agli interventi 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 Regione, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti, della Regione Campania e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore attuale dell'Immobile.

Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe connesse alle predette attività, 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 al valore dell'immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Le predette assicurazioni dovranno contenere una clausola di vincolo in favore della Regione Campania ed altresì una clausola con la quale la Compagnia assicuratrice si obbliga a comunicare alla Regione Campania il mancato rinnovo o la scadenza della polizza ed a considerare valida la polizza fino ad un congruo termine (90 gg) dalla data di ricezione di detta comunicazione.

Gli eventuali rischi non coperti, gli scoperti e le franchigie si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Art. 19

Accertamenti periodici

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

La Regione potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione:

- l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi di cui al precedente Art 6, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni;
- che le Attività di cui all'Art. 2, siano svolte e, più in generale, che l'immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;
- che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 13 siano puntualmente e diligentemente eseguiti;
- che le attività di cui al precedente Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti ed in conformità alla Proposta di Gestione presentato in sede di gara;
 - che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 18.

-

Art. 20 Riconsegna dell'immobile

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. 21, 22 e 23, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità della Regione, 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 ed in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna la Regione, 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.

Eventuali migliorie apportate dal Concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione e richiedono l'autorizzazione della Regione.

Eventuali opere costruite nei locali e/o relative pertinenze ai sensi del comma precedente sono acquisite al patrimonio della Regione, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in ripristino dell'immobile qualora non li abbia autorizzati. In quest'ultimo caso la rimozione deve essere eseguita a cura e spese del Concessionario, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al Concessionario. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione regionale.

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 di cui al precedente Art. 2 oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 8, comma 4.

Art. 21 Decadenza

La Regione avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

- a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 9;
- b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Art. 7 e 14;
- c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 18;

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

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 dalla Regione;

e) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui al precedente Art.19;

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 Art. 15, 16 e 17;

h) qualora non vengano reintegrate le fidejussioni, ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente concessione ai sensi del precedente Art. 17;

i) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

l) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo Art. 27.

Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente comma, la Regione, 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.

Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 9, comma1, il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 17, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 22

Revoca

Fermo quanto previsto dal precedente Art. 9, comma 1), la Regione 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.

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 delle Attività di cui al precedente Art. 2, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

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. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 23

Recesso

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma, la Regione, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 17.

Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare alla Regione 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. 17, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 11 con riferimento al periodo in corso.

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 stabiliti al precedente Art. 20, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 24

Clausola penale

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

Nel caso in cui l'Amministrazione regionale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al Concessionario di cui all'art 4, fatta salva la facoltà di procedere alla revoca della concessione di cui all'art 22, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione regionale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

a) mancata esecuzione dei lavori di cui all'art. 4 nei termini nello stesso previsti : euro per ogni giorni di ritardo.

b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori di: euro.....

c) mancato rispetto delle norme igieniche, contributive e regolamentari previste dalle normative vigenti: euro

Il pagamento delle suddette penali dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

(il valore delle penali verrà poi stabilito in proporzione al canone messo a bando e comunque in proporzione non superiore al 10% di detto canone)

Art. 25 Controversie

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Napoli

Art. 26 Spese accessorie

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

Art. 27 Informativa antimafia e Protocollo legalità

Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.lgv. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.

In riferimento al protocollo di legalità sottoscritto tra la Regione Campania e la Prefettura in Napoli il 1° agosto 2007 e pubblicato sul BURC del 15 ottobre 2007, n. 54, le parti si obbligano al rispetto delle norme ivi contenute, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte.

Art. 28 Comunicazioni

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

(per la Regione).....

(per il Concessionario)

Procedura aperta telematica n 2968/CV/19 per l'affidamento in "concessione di valorizzazione" ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del complesso immobiliare di proprietà della Regione Campania denominato "ex CFPR" sito in Summonte (AV).

Art. 29
Trattamento dati personali

Le parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679.

Art. 30
Clausole finali

Ogni integrazione alla presente concessione dovrà essere fatta, a pena di nullità per iscritto ed a firma dei legali rappresentanti delle parti.

Il fatto che la Regione si astenga, anche più volte, dal pretendere il puntuale adempimento degli obblighi in capo al Concessionario, non comporta rinuncia alcuna, da parte dello stesso, al pieno esercizio dei diritti nascenti dalla concessione.

La presente Convenzione, scritta con mezzo informatico, consta di n. ... pagine, cui sono allegati il certificato CCIAAe le fotocopie dei documenti di riconoscimento dei firmatari.

Prima della sua sottoscrizione, anche a margine di ciascun foglio, le parti l'hanno letta e hanno reciprocamente dichiarato che è conforme alla loro volontà.

Letto, confermato e sottoscritto

Napoli lì

Per	Per
LA REGIONE CAMPANIA	
.....	

Per espressa accettazione delle clausole di cui agli articoli 6, 7, 8, 13, 14, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25 ai sensi dell'articolo 1341 e 1342 c.c.

Per	Per
LA REGIONE CAMPANIA	
.....	