

COMUNE DI FRANCOFONTE

Provincia di Siracusa

PROGETTO PER I LAVORI DI COMPLETAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

Bozza di Convenzione

ELABORATO

7

Francofonte It

IL PROGETTISTA



IL PROMOTORE FINANZIARIO

FAUSTINA COSTRUZIONI s.r.l.
Via Umberto, 2
96015 FRANCOFONTE (SR)
P. IVA 01830570899

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637



COMUNE DI FRANCOFONTE

(Provincia di Siracusa)

**BOZZA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E
GESTIONE DI LOCULI ED ARRE PER CAPPELLE NEL
CIMITERO COMUNALE DI FRANCOFONTE**

D.lgs. n° 50/2016

L'anno duemila..... il giornodel mese di
Innanzi a me, nato a iled ivi
residente in C.F. (Segretario generale del Comune
di Francofonte (SR) sono comparsi i signori sottocitati:

- nato a il e residente
in Via..... C.F.
..... Sindaco del Comune di Francofonte (SR).

- il Sig. in qualità di Amministratore Unico della Società
.....appresso denominata "Concessionario"; la cui identità per-
sonale e veste rappresentata risultano dalla documentazione che si allega sotto la lettera "A" i
quali rinunciano con il mio consenso alla assistenza di testimoni e mi richiedono di ricevere il
seguito atto.

Premesso:

- che la società con sede in
..... - Via, ha presentato al Comune di Francofonte
(SR) un'offerta per una concessione di costruzione di nuovi loculi ed aree per cappelle nel cimitero
comunale, nonché per la gestione dell'intera area cimiteriale, ai sensi del D.lgs. 50/2016;
- che la situazione di carenza di strutture cimiteriali venutasi a creare non appare ulteriormente
sostenibile dati i gravi disagi e scompensi che crea all'Amministrazione comunale ed ai cittadini;
- che modesti interventi di tamponamento della situazione non consentono affatto di risolvere il
problema in maniera durevole, così come richiesto dalla delicatezza ed importanza del problema
stesso;
- che il Comune non dispone di fondi di bilancio per le opere cimiteriali e che comunque intende
avvalersi di strutture esterne in conformità a quanto previsto ai sensi del D.lgs. 50/2016;
- che con propria offerta la Società si è di-
chiarata disponibile a realizzare e gestire l'ampliamento della struttura cimiteriale con fondi to-
talmente propri o comunque privati e senza onere alcuno per il bilancio del Comune.

Tutto ciò premesso, tra le parti sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto del contratto

Il Comune di Francofonte (SR) affida alla
in seguito denominato semplicemente Concessionario, in nome e per conto della quale accetta e
si obbliga nella più ampia e valida forma la summenzionata
..... la concessione di costruzione e gestione
della realizzazione di loculi ed aree per cappelle nel Cimitero Comunale, da realizzarsi nel terri-
torio del Comune di Francofonte (SR);

La concessione affidata con il presente atto consiste in prestazioni interdisciplinari di costruzione
e di gestione finalizzate a consentire al Comune la rapida realizzazione dell'intervento di cui al
precedente comma, come è meglio descritto nei successivi articoli senza oneri per il Comune.

L'Amministrazione Comunale resta comunque estranea nell'esecuzione delle opere; in sede di
collaudo il tecnico preposto verificherà la correttezza delle procedure tecnico amministrative
Per quanto concerne l'esecuzione delle opere appaltate, l'Amministrazione, verificherà che ven-
ga rispettato quanto previsto in convenzione e nel progetto esecutivo.

Art. 2

Fasi operative della concessione

Il Concessionario dovrà:

- a) redigere tutti gli atti tecnico-amministrativi per ottenere i permessi e nulla-osta necessari alla
realizzazione delle opere;
- b) redigere la progettazione esecutiva di dettaglio delle opere, secondo quanto previsto ai succes-
sivi artt. 3, 6 e 10;
- c) predisporre i disciplinari tecnici e amministrativi concernenti l'esecuzione dei lavori di ogni
singolo lotto;
- d) realizzare a propria cura e spese, per come previsto nel presente contratto, negli allegati del
progetto offerta, le opere in concessione; apportando, rispetto agli allegati del progetto offerta,
migliorie mirate all'ottimizzazione della costruzione.
- e) effettuare la direzione dei lavori tenendo conto di quanto previsto ai successivi artt. 7 e 10;
- f) redigere gli studi e le progettazioni riguardanti eventuali varianti ed opere aggiuntive;
- g) fornire assistenza e consulenza giuridico-amministrativa per le questioni afferenti alla conces-
sione;
- h) fornire assistenza ai collaudi statici ed al collaudo finale;
- i) operare la catastazione delle opere realizzate;

- j) osservare e far osservare tutte le disposizioni in materia di assicurazioni sociali e previdenziali e di collocamento;
- k) applicare, e far applicare, integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori dipendenti delle aziende industriali, edili ed affini e negli accordi locali in cui si svolgono i lavori, ivi compresa l'integrale osservanza degli oneri di contribuzione e di accantonamento inerenti alle casse edili ed agli enti scuola contemplati dai predetti accordi collettivi;
- l) osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico, agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro ai sensi del D.lgs. 81 del 09/04/2008 come modificato dal D.lgs. 106/2009;
- m) se il Concessionario si avvarrà d'impresa di sua fiducia per la realizzazione dell'opera, questo dovrà possedere i requisiti di ordine generale prescritte dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016, nonché le certificazioni relative ai requisiti di ordine tecnico, e in ordine ai requisiti finanziari e tecnico organizzativo previsti dalla vigente normativa.

Art. 3

Fasi attuative

Nell'ambito dell'incarico assegnato il Concessionario redigerà entro 30 giorni dalla firma del contratto:

- a) il programma di suddivisione in blocchi dell'intervento relativo alla costruzione dei loculi.
Per detto frazionamento in blocchi funzionali, il concessionario avrà diritto a poter realizzare in blocchi i loculi in base alle effettive richieste pervenute e contratti stipulati con le utenze, che comunque devono essere soddisfatte;
- b) Il progetto esecutivo delle opere e più specificatamente le attività previste dal precedente art. 2 sotto le lettere a), b), c) e i), presentando al Comune i relativi elaborati. Per i blocchi funzionali successivi, i termini di cui sopra decorreranno dalle date all'uopo indicate nel programma di cui al punto a);
- c) Entro 30 giorni dalla ricezione del programma e del progetto redatti dal Concessionario, il Comune dovrà pronunciarsi in merito. Trascorso tale termine senza comunicazioni detti atti si intendono approvati.
- d) Il Concessionario si impegna ad iniziare i lavori di ciascun blocco funzionale entro 60 giorni dalle rispettive approvazioni di cui alla precedente lett. a) dell'art. 2.

Le opere saranno comunque eseguite nei tempi e secondo le altre prescrizioni tecniche ed amministrative stabilite dalle norme tecniche attuative di ogni singolo blocco, nonché nel rispetto delle normative nazionali e regionali in merito.

Art. 4

Durata del contratto

Il presente contratto ha una durata relativa alla costruzione e alla concessione pari a 10 anni, rinnovabile per eguale periodo in caso di assenza di comunicazione. Eventuali variazioni apportate dall'Amministrazione ai presupposti ed alle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione, ovvero discendenti da norme legislative o regolamentari che stabiliscano nuove condizioni per l'esercizio delle attività e servizi previsti nella concessione, qualora determinano una modifica nell'equilibrio del project financing, comportano la necessità della revisione delle pertinenti pattuizioni da attuarsi mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio anche tramite la proroga del termine di scadenza della concessione.

Art. 5

Corrispettivo

Spetta al Concessionario, quale oneri di concessione per le sue prestazioni, tutte così come descritte nel presente atto:

- a) per ogni **loculo** realizzato, collaudato ed assegnato in concessione ai cittadini residenti in territorio di Francofonte : **€ 2.000,00** (Euro Duemila/00) I.V.A. esclusa;
- b) per ogni metro quadrato di area urbanizzata ed edificabile per cappelle gentilizie, **€ 400,00** (Euro quattrocento/00) I.V.A. esclusa;
- c) per ogni punto di illuminazione votiva per loculo, ossario, cappella o tomba a terra, **€ 60,00** (Euro sessanta/00) I.V.A. esclusa per contributo una tantum di allacciamento;
- d) per ogni punto di illuminazione votiva per loculo ed ossari esistenti e da realizzare, **€ 30,00** (Euro trenta/00) I.V.A. esclusa per canone annuo;
- e) per ogni punto di illuminazione votiva per cappelle da realizzare, **€ 30,00** (Euro trenta/00) I.V.A. esclusa per canone annuo;
- f) per manutenzione e pulizia ordinaria annua per singolo loculo ed ossario, esistenti e da realizzare **€ 35,00** (Euro trentacinque/00) I.V.A. esclusa;
- g) per manutenzione e pulizia ordinaria annua delle singole cappelle esistenti e da realizzare **€ 75,00** (Euro settantacinque/00) I.V.A. esclusa;

- h) per manutenzione e pulizia ordinaria annua delle singole tombe a terra esistenti e da realizzare €. **50,00** (Euro cinquanta/00) I.V.A. esclusa;
- i) La manutenzione e la pulizia delle singole aree non vendute è a carico del concessionario da considerare nelle spese annue non produttive;
- j) per il caso in cui su aree originariamente destinati a cappelle gentilizie e/o monumenti funerari vengano realizzati colombari il corrispettivo per l'assegnazione dei loculi dovrà essere pari a quello di cui sopra mantenendo inalterato l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento;
- k) Il Concessionario avrà diritto di modificare le dimensioni delle singole aree destinate alle cappelle gentilizie, in funzione delle richieste pervenute.

I sopra indicati importi sono da intendersi non comprensivi dell'IVA nella percentuale prevista al momento della concessione, non sono previsti i costi annui necessari ai servizi, specificati separatamente nella proposta di gestione.

Eventuali variazioni dovute a normative di legge saranno successivamente recuperate al momento della fatturazione.

Il Concessionario avrà diritto a provvedere, in nome e per conto del Comune, alla concessione e incasso diretto degli importi degli oneri di concessione delle sopraccitate disponibilità di colombari, dal momento della firma della concessione fino al termine della durata della stessa.

Tutti gli oneri necessari alla ricerca degli acquirenti, alla compilazione del contratto di cessione e gestione e all'incasso del prezzo saranno a carico del Concessionario.

I preliminari di contratto, dopo la compilazione e il saldo, dovranno essere immediatamente consegnati all'Ufficio Contratti del Comune, invitando l'acquirente a presentarsi direttamente ad esso per la stipula.

I sopraindicati importi e i prezzi previsti nella proposta di gestione verranno adeguati annualmente all'indice I.S.T.A.T. proporzionalmente al costo della vita applicato all'80% (ottantapercento) e con decorrenza dall'inizio del secondo anno di concessione.

Le modalità di compenso delle eventuali varianti suppletive alle opere richieste dall'Amministrazione che comportino maggiori prestazioni e spese di esecuzione saranno determinate dall'Amministrazione Comunale in accordo con il Concessionario e dovranno costituire oggetto di esplicita accettazione da parte del Concessionario stesso, anche secondo quanto previsto al successivo art. 14. In caso di mancato accordo tali lavori suppletivi, se contenuti entro il quinto delle opere originariamente previste, saranno eseguite dal concessionario e compensate dall'Amm.ne secondo i valori del prezzario regionale all'epoca vigente con uno sconto del 5%.

Il Concessionario è esentato dal versamento di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.

Art. 6

Progettazione

La progettazione esecutiva sarà redatta dal Concessionario in osservanza delle norme di legge e regolamentari applicabili alla fattispecie e dovrà consentire l'esecuzione dei lavori senza ostacoli o inconvenienti di sorta.

Le previsioni del progetto preliminare costituiscono indicazioni di principio -non precettive- e, in sede di progettazione esecutiva, potranno essere modificate ed integrate fermo restando l'equilibrio economico finanziario e l'assenza di oneri per l'Amministrazione comunale.

Le spese per le prospezioni geognostiche sono a carico del Concessionario.

Nella progettazione esecutiva saranno indicati il programma esecutivo dei lavori (diagramma di Gantt) nonché le date di inizio e compimento, rispettivamente, di eventuali espropri e lavori.

Art. 7

Direzione lavori e assistenza

La direzione lavori sarà eseguita secondo le modalità della vigente normativa e di tutte le altre norme generali e particolari attinenti agli specifici lavori e forniture oggetto degli interventi.

Tale attività consisterà, in particolare, in:

- controllo dell'osservanza delle pattuizioni contrattuali e dei capitolati tecnici ed amministrativi;
- verifica progressiva della rispondenza dell'eseguito al progetto approvato;
- verifica dell'osservanza delle leggi e normative in materia di lavori pubblici;
- redazione di periodiche relazioni informative sullo stato di esecuzione delle opere, con riguardo ai vari profili tecnici economici e tipologici.

I compiti di Direzione Lavori dovranno essere svolti nel rispetto dei Capitolati Speciali di Appalto e secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche, in attuazione del D.lgs 50/2016 e del Capitolato Generale d'Appalto vigente.

La nomina della Direzione Lavori e il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione compete al Concessionario.

Art. 8

Nomina Responsabile Unico del Procedimento

Il Comune nominerà ai sensi delle vigenti normative legislative di settore un responsabile unico del procedimento il cui compenso sarà esclusivamente a carico del concessionario.

Art.9

Assistenza al collaudo

Il Concessionario fornirà le attività di assistenza al collaudo da espletarsi per la verifica dei singoli interventi.

Il Concessionario provvederà alla nomina del Collaudatore Statico e Tecnico Amministrativo, le relative spese graveranno sul concessionario.

Art. 10

Servizio finanziario

Il Concessionario resta vincolato a dislocare le risorse economiche necessarie per l'esecuzione delle opere.

Resta comunque espressamente convenuto che, a fronte del servizio finanziario di cui al presente articolo e di tutti gli altri servizi dedotti nel presente contratto il Comune non sosterrà alcun onere risultando il Concessionario completamente compensato con il riconoscimento delle somme di cui alla presente convenzione.

Art. 11

Progettazioni e D.L.

Le progettazioni e la Direzione Lavori verranno svolte da professionisti abilitati ed iscritti agli albi. I professionisti verranno nominati a cura e spese del Concessionario e da questo retribuiti secondo le tariffe professionali e/o gli accordi intercorsi con il Concessionario.

I professionisti nominati assumeranno piena responsabilità professionale relativamente all'incarico loro conferito.

Art. 12

Gestione

Il Concessionario sarà tenuto ad eseguire le operazioni di gestione consistenti:

- a) nella gestione delle opere costruite (vedi schema di gestione);
- b) nella manutenzione ordinaria dell'opera costruita;
- c) nella manutenzione straordinaria dell'opera costruita;
- d) nella gestione dell'intero impianto cimiteriale.

Il concessionario, al fine di garantire il decoro e l'unità architettonica del complesso cimiteriale, dovrà, inoltre predisporre l'elenco dei materiali ornamentali da utilizzarsi nelle sepolture private e gli abachi dei principali elementi architettonici dei monumenti, lapidi, copritomba, capelle gentilizie e deve esprimere il proprio nulla osta antecedentemente al rilascio del titolo edilizio necessario alla edificazione.

Art. 13

Riscossione oneri di concessione

Il Concessionario avrà diritto:

- a provvedere, in nome e per conto del Comune, alla stipula del contratto di concessione ed all'incasso diretto degli acconti dell'onere di concessione e dei successivi saldi delle sopraccitate disponibilità delle opere costruite dal momento della firma della concessione e fino al termine della stessa, secondo le seguenti modalità:

Loculi

- 60% alla firma del contratto
- 30% al collaudo statico
- 10% alla consegna

Aree Cappelle

- 70% alla firma del contratto
- 30% alla consegna

- al pagamento, direttamente dai cittadini, degli importi indicati nella proposta che comprendono la costruzione, la gestione, la manutenzione e la pulizia dell'intero complesso cimiteriale durante la durata della concessione e per la durata della stessa.

Tutti gli oneri necessari alla ricerca dei concessionari dei loculi, delle aree, etc., per la predisposizione del contratto di cessione, saranno a carico del Concessionario.

Sarà cura dell'Amministrazione di assegnare gratuitamente un locale di proprietà dell'Amministrazione al Concessionario per poter espletare l'attività di prevendita o quant' altro necessario all'assegnazione e alla gestione delle opere.

I moduli di concessione-contratto, dopo la compilazione, dovranno essere immediatamente consegnati all'Ufficio contratti del Comune, invitando l'acquirente a presentarsi direttamente ad esso per la stipula; restano esclusi dal corrispettivo gli oneri per la registrazione e rogito del contratto.

Art. 14

Obblighi specifici del Comune

Oltre all'osservanza degli obblighi derivanti dal presente contratto per tutta la durata dello stesso e/o suoi rinnovi o proroghe, il Comune ha l'obbligo di:

- a) non realizzare alcun ampliamento cimiteriale nell'area specifica se non avvalendosi del Concessionario o del suo espresso consenso;
- b) provvedere a espletare ed eseguire tutte le deliberazioni necessarie ed utili al conseguimento dell'oggetto del presente contratto;
- c) eliminare eventuali sottoservizi o quant'altro non previsto nel progetto proposto.

Art. 15

Opere supplementari e varianti

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere al Concessionario opere non previste dal progetto allegato alla presente concessione.

In tal caso il Concessionario predisporrà un apposito piano tecnico-finanziario che sarà sottoposto all'Amministrazione per l'approvazione e la susseguente stipula di atto aggiuntivo.

Il concessionario si impegna a realizzare e consegnare gratuitamente al Comune n. 30 loculi complessivi, proporzionalmente con il numero dei loculi realizzati, da individuare nella quarta fila della seconda elevazione del blocco loculi.

Il concessionario si impegna ad eseguire gratuitamente n. 4 servizi annuali di pulizia dell'intero cimitero, nelle date che il Comune disporrà, per tutta la durata della concessione (anni 10).

Art. 16

Alta sorveglianza

Durante l'esecuzione dei lavori il Comune si riserva il diritto di compiere visite periodiche a mezzo di tecnici di fiducia, i quali sorveglieranno in accordo con il Direttore dei lavori che gli stessi siano eseguiti a regola d'arte.

Art. 17

Collaudo

Il collaudo delle opere sarà eseguito a totale spese del Concessionario.

Sarà possibile procedere a collaudi parziali provvisori di stralci funzionali in corso d'opera qualora l'Amministrazione, per proprie esigenze, richiedesse la consegna anticipata di alcuni colombari, o il collaudo parziale dei blocchi funzionali dell'intervento nel caso di costruzione a lotti in base alle effettive richieste.

Art. 18

Proprietà delle opere

Le opere sono di esclusiva proprietà del Comune ed ai sensi dell'art. 824, 2° comma cod. civ., entrano a far parte del demanio comunale.

Ai sensi dell'art. 9 lett. F della L. 10/1977 e dell'art. 42 della L. R. 71/1978 le opere realizzate dal concessionario godono dell'esenzione dal pagamento degli oneri concessori (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, ecc.)

Art. 19

Garanzie

Il Concessionario contestualmente alla stipula del contratto costituirà apposita garanzia fidejussoria assicurativa a favore dell'Amministrazione a tutela dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto.

Art. 20

Recesso

Impregiudicate le pattuizioni di cui al precedente art. 5, è riconosciuta al Comune la facoltà di recedere unilateralmente ed in qualsiasi momento dal presente contratto, qualora dimostri la ricorrenza di gravi motivi di interesse pubblico e sempre che fornisca al Concessionario un preavviso minimo di mesi 6 (sei). Qualora il Comune si avvalga di detta facoltà di recesso, dovrà corrispondere al Concessionario per le opere non ultimate, le seguenti somme:

- a) il compenso per le attività progettuali, di direzione dei lavori e assistenza varia, determinato secondo le tariffe professionali applicabili;

- b) il rimborso delle somme anticipate per pagamenti di qualsiasi genere agli appaltatori oltre all'applicazione su di esse degli interessi al tasso del 15 per cento;
- c) il mancato utile per la parte di contratto non attuato, così come previsto dalla Legge fondamentale sui lavori pubblici.

Per i lavori ultimati il Comune sarà invece tenuto a corrispondere gli ordinari corrispettivi previsti al precedente art. 5.

Art. 21

Risoluzione automatica

Qualora, entro tre anni dalla firma della concessione, il Concessionario non fosse in grado, per motivi a lui non imputabili, di ottenere le autorizzazioni necessarie per l'attuazione dei lavori, la concessione s'intenderà automaticamente risolta.

Art. 22

Clausola compromissoria

Tutte le controversie che abbiano a sorgere sull'interpretazione o esecuzione del presente contratto saranno deferite al giudizio di un Collegio di tre arbitri rituali, di cui due componenti verranno nominati rispettivamente dalle parti e il terzo, con funzioni di presidente, dai due primi arbitri d'accordo fra loro. In difetto di tale accordo, il terzo arbitro verrà designato dal Presidente del Tribunale Amministrativo Regionale di competenza .

Il Collegio arbitrale giudicherà secondo diritto, fisserà la propria sede in un comune ricadente nel distretto della Corte di Appello di Catania ed ai propri componenti non potrà essere corrisposto un compenso superiore al doppio dei minimi previsti dalla tariffa forense.

Art. 23

Spese

Tutte le spese contrattuali, nonché le imposte e le tasse dipendenti e conseguenti del presente atto, IVA inclusa, sono a carico del Concessionario.

Art. 24

Domicilio

Agli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio: l'Amministrazione presso la sede Municipale di Francofonte, il concessionario in Francofonte - Via Umberto n.2.