

COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

TITOLO:

"PARCO DI CITTÀ. INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE DELLE AREE FERROVIARIE E INDUSTRIALI DISMESSE A POMIGLIANO D'ARCO"

Affidamento di opere in Concessione di costruzione e gestione ai sensi degli art. 37 Bis e seguenti della Legge 109/94 come modificata dalla Legge 415/98, ora contenuti nel D. Lgs. n. 163 del 2006



CONVENZIONE

La presente convenzione è conforme allo schema approvato con delibera di Giunta Comunale n.° 590 del 30 dicembre 2004 è consta di n.° 15 pagine e 12 allegati che sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

PROPONENTE:

P.F.R.P. (Project Financing Riqualficazione Pomigliano)
Amministratore Unico
Dott. Gianpiero Falco

P.F.R.P. S.R.L.
Via Trinità degli Spagnoli, 41
80132 NAPOLI
P. IVA e Cod. Fisc. 05753501211



CITTÀ DI POMIGLIANO D'ARCO
(Prov. di Napoli)

PER CORTA CONFERMA AL MUNICIPIO
Pomigliano d'Arco, 04 SET 2006
Arch. Lucia Capalvieri

Il Responsabile del Servizio S.U.U.
Arch. Stefano SASSO

PREMESSE

EPIGRAFE

CAPO I

ART. 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

ART. 2. DURATA DELLA CONCESSIONE

ART. 3. CAPITALE SOCIALE

ART. 4. PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA ED ESPROPRI. EVENTUALI VARIANTI AL PROGETTO PRELIMINARE

ART. 5. CONCESSIONE IN PROPRIETA' DI PARTE DELLE AREE

ART. 6. CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI PARTE DELLE AREE FINALIZZATE ALLA GESTIONE

ART. 7. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

ART. 8. FINANZIAMENTO DELLE OPERE

ART. 9. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

ART. 10. ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 11. PENALI

ART. 12. GESTIONE

ART. 13. CONCESSIONE ACCESSORIA

ART. 14. TERMINE DI ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 15. DIREZIONE LAVORI

ART. 16. COMITATO DI VIGILANZA

ART. 17. COLLAUDO

ART. 18. PROCEDURA PER LE CONTESTAZIONI E ACCORDO BONARIO PER LA COMPOSIZIONE DELLE CONTROVERSIE

ART. 19. CONDIZIONI DI GARANZIA PER L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

ART. 20. REVISIONE DELLA CONCESSIONE

ART. 21. CORRISPETTIVO/TARIFFE

ART. 22. MODALITÀ PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO DI PARCHEGGIO A ROTAZIONE

ART. 23. RESPONSABILITÀ' DEL CONCESSIONARIO

ART. 24. GARANZIE CONTRATTUALI ED ASSICURAZIONI

ART. 25. ESTINZIONE DELLA CONVENZIONE

ART. 26. CLAUSOLE SOCIALI

ART. 27. NORME APPLICABILI

ART. 28. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

CAPO II

ART. 29. CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 30. CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 31. INDIVIDUAZIONE LOTTI

ART. 32. CORRISPETTIVO

ART. 33. DECORRENZA DEL POSSESSO

ART. 34. OBBLIGO DEL CONCESSIONARIO

ART. 35. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

ART. 36. REGISTRAZIONE

ART. 37. SPESE CONTRATTUALI

ART. 38. NORME FINALI



COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO
CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO
IN CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DENOMINATO:
"PARCO DI CITTÀ. INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE DELLE AREE FERROVIARIE E
INDUSTRIALI DISMESSE A POMIGLIANO D'ARCO"

PREMESSO CHE

- a) il Comune di Pomigliano d'Arco con delibera di C.C. n. 2 del 22.2.2000 ha approvato il progetto preliminare e con delibera di G.C. n.203 del 19.4.2001 ha approvato il progetto definitivo denominato "PARCO DI CITTÀ. INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE DELLE AREE FERROVIARIE E INDUSTRIALI DISMESSE A POMIGLIANO D'ARCO" suddiviso in n. 7 ambiti;
- b) con delibera di G.C. n. 446 del 30.9.2003 è stato adottato il programma triennale delle OO.PP. 2004/2006 riadottato con delibera di G.C. n. 620 del 19.12.2003, nel quale sono state riportate le opere realizzabili con capitali privati, al fine di ricevere proposte per la realizzazione dell'opera in concessione di costruzione e gestione ex art. 37 bis e seguenti della legge 109/94 ora contenuti nel D. Lgs. n. 163 del 2003;
- c) successivamente mediante avviso indicativo delle opere da realizzare mediante project financing, pubblicato su Aste e Appalti Pubblici in data 5.3.2004, sul GUCE in data 10.3.2004 e trasmesso all'Osservatorio dei LL.PP. in data 2.3.2004, si è provveduto a dare massima divulgazione delle intenzioni dell'Amministrazione Comunale;
- d) entro il termine perentorio del 30.6.2004 pervennero due proposte rispettivamente della costituenda ATI, con capogruppo la S.r.l. Studio Impresa Ricerca & Sviluppo, e la s.r.l. I.CO.;
- e) entrambe le proposte erano inerenti gli ambiti 1 (bosco lineare e riqualificazione urbana e ambientale di Via Roma) e 2 (piazza della musica e area di ricerca) del progetto denominato "PARCO DI CITTÀ. INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE DELLE AREE FERROVIARIE E INDUSTRIALI DISMESSE A POMIGLIANO D'ARCO";
con decreto sindacale n. 79 del 19.7.2004 fu nominato il R.U.P. (responsabile unico del procedimento) delle attività connesse al Project Financing nella persona dell'ing. **Ciro Cusano**;
con decreto sindacale n. 93 del 10.11.2004 fu nominata la commissione interdisciplinare per la valutazione delle proposte connesse all'Opera in gara, di cui in epigrafe, nelle persone dell'ing. **Ciro Cusano**, arch. **Stefano Sasso** e dr. **Stefano Paloni**;
- h) in data 27.12.2004, con verbale n. 5, la Commissione ha dichiarato conclusa la attività di valutazione delle proposte di realizzazione dell'opera;
- i) tra le due proposte oggetto di valutazione la Commissione ha ritenuto più rispondente agli interessi del Comune di Pomigliano quella presentata dalla costituenda ATI, con capogruppo la S.r.l. Studio Impresa Ricerca & Sviluppo, composta come segue:
 - la S.r.l. Studio Impresa Ricerca & Sviluppo nella persona del suo delegato dott. **Felice Rüssillo** selettivamente, domiciliato per la funzione presso la sede legale della società in Napoli alla via **Trinità degli Spagnoli n. 41**
 - la srl **Ediltecnica**, nella persona del suo legale rappresentante p.t., sig. **Filippo Salatiello** elettivamente domiciliato per la carica presso la sede legale corrente in Quarto (NA) alla **Via F. Coppi, n.10**;
 - la srl **MA.FRA**, nella persona del suo legale rappresentante p.t., ing. **Federico Vitobello** elettivamente domiciliato per la carica presso la sede legale corrente in Somma Vesuviana (NA) alla **via Colle n.102**;
- j) tale proposta ai sensi dell'articolo 37 ter, ora art. 154 del D. Lgs. n. 163/06, è stata valutata dal Comune di Pomigliano d'Arco che, con delibera n. 590 del 30.12.2004, ne ha dichiarato la fattibilità sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori, delle tariffe da applicare, del valore economico e finanziario del piano, come ad essa allegata;
- k) successivamente, il Comune di Pomigliano d'Arco con Determinazione Dirigenziale n. 245/LL.PP. del 29/12/2005 ha indetto gara a procedura ristretta;
- l) con determina dirigenziale n. 145/LL.PP. del 20/12/2006 si è provveduti alla nomina del Responsabile Unico del Procedimento nella persona dell' Arch. **Sabato Esposito**;
- m) a causa di assenza dei partecipanti non è seguita la procedura negoziata di cui all'articolo 37 quater, ora art. 155 del D. Lgs. n. 163/06, con la conseguenza che è risultata affidataria della concessione, giusta determina n. 157 del 02.10.2006 esecutiva ai sensi di legge, la costituenda ATI, con capogruppo S.r.l. Studio Impresa Ricerca & Sviluppo composta come sopra meglio indicato al capo i);

- n) l'aggiudicatario ha provveduto a costituire, ai sensi dell'art. 37 quinquies della Legge 109/94, ora art. 156 del D. Lgs. n. 163/06, una società di progetto denominata " P.F.R.P. (Project Financing Riqualficazione Pomigliano)" con sede in Napoli via Trinità degli Spagnoli, 41 C.F./P. IVA 0573501211, capitale sociale di € 10.000,00 - (Euro diecimila/00), capitale che sarà incrementato così come disposto nel successivo art.3, che sottoscrive la presente Convenzione;
- o) che a seguito della manifestazione d'interesse dell'Università di Napoli e Incipt Scarl, inerente la possibilità d'inserimento nel territorio del comune di Pomigliano d'Arco di un incubatore d'impresa, l'A.C. concedente convocava l'aggiudicatario, al fine di richiedere a quest'ultimo di verificare la possibilità d'inserimento di tale struttura all'interno delle aree oggetto di concessione;
- p) che a seguito di verifica, sulla base di ragioni funzionali, logistiche, economiche e di opportunità di mercato, risultava l'opportunità d'inserimento di tale incubatore nella struttura denominata "VELA" e destinata inizialmente a multisala;
- q) che l'A.C. concedente a seguito della mancata corrispondenza del Piano Economico Finanziario s'impegnava a garantire finanziamento regionale sull'opera a farsi dell'incubatore;
- r) che con delibera di G.C. n.° 87 del 07/03/2007 si approvava schema del protocollo d'intesa tra Comune di Pomigliano d'Arco, INCIPIT SCARL, Centro Regionale di Competenza Tecnologie SCARL, allegato n.° 7;
- s) che in data 24.05.2007 si sottoscriveva un protocollo di intesa tra Comune, Università, Incipit ed aggiudicatario attestante la comune volontà delle parti di procedere all'inserimento di cui alle lett. n), o), p), q) ed r) di cui si allega il relativo Verbale, allegato n.° 6.

Tutto ciò premesso volendo ora le parti, come sopra comparse, far risultare l'affidamento della concessione in oggetto mediante il presente atto pubblico amministrativo

CAPO I

Il Comune di Pomigliano d'Arco, in seguito denominato **CONCEDENTE**, nella persona del dirigente del settore tecnico nella persona dell'arch. Anna Lucia Casalvieri, elettivamente domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Pomigliano d'Arco.

AFFIDA

Alla P.F.R.P. (Project Financing Riqualficazione Pomigliano), in seguito denominata **CONCESSIONARIO** che, a mezzo del proprio Amministratore Unico, Dott. Gianpiero Falco.

ACCETTA

la Concessione per la costruzione e la gestione del "PARCO DI CITTÀ. INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE DELLE AREE FERROVIARIE E INDUSTRIALI DISMESSE A POMIGLIANO D'ARCO"

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 La presente Convenzione ha per oggetto la Concessione di costruzione e gestione del "PARCO DI CITTÀ. INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE DELLE AREE FERROVIARIE E INDUSTRIALI DISMESSE A POMIGLIANO D'ARCO" e disciplina i reciproci rapporti e le prestazioni tecniche ed operative occorrenti per la sua realizzazione e gestione.

1.2 La Concessione comprende:

- a) la progettazione definitiva;
- b) gli espropri;
- c) la progettazione esecutiva;
- d) la demolizione delle opere esistenti;
- e) la realizzazione delle opere indicate nei seguenti ambiti, come da Allegato n. ° 3 (parte integrante e sostanziale della presente scrittura), così sintetizzate:
 - opere di sistemazione generale;
 - realizzazione di nuove opere;
 - la manutenzione del complesso.

1.3 Sono comunque comprese nella Concessione, anche se non espressamente elencate, tutte le forniture, i lavori e le prestazioni in genere necessarie al completamento delle opere, alla corretta manutenzione ordinaria, fino alla definitiva consegna al **CONCEDENTE** delle opere in buono stato di conservazione e di agibilità, alla scadenza del periodo di concessione.

1.4 Il Concessionario agirà nei confronti dei terzi mediante l'applicazione di tariffe, la stipula di contratti di concessione, di affitto, di cessione, sino alla scadenza della Concessione, introitando direttamente ed integralmente i relativi corrispettivi.

ART. 2
DURATA DELLA CONCESSIONE

2.1 Poiché ognuna delle opere descritte nei lotti di cui sopra ha la capacità di generare autonomi flussi finanziari, le parti si danno vicendevole atto che non c'è alcuna reciproca interazione finanziaria tra ogni singola opera e che non sono tra sé sussidiarie ed indispensabili ai fini della gestione economica. L'edificazione di dette opere, quindi, avverrà per stralci secondo il cronoprogramma indicato dal Concessionario, allegato n.° 1, 2 A, 2B, 3 e 4 alla presente Convenzione, con la conseguenza che la durata della Concessione, ai fini anche della gestione economica delle opere, è fissata in 30 anni a decorrere non dalla firma della presente Convenzione, ma a partire dalla data del collaudo delle opere facenti parte di ogni singolo lotto.

ART. 3
CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale della società, così come previsto dal Bando di gara, è stabilito in euro 3.500.000,00 (tremilioncinquecentomila). Tale importo verrà versato in rapporto allo stato di avanzamento dei lavori, in esecuzione di quanto stabilito dal PEF (piano economico finanziario) allegato n.° 5.

ART. 4
PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA ED ESPROPRI.
EVENTUALI VARIANTI AL PROGETTO PRELIMINARE

- 4.1 La progettazione definitiva ed esecutiva, che sarà redatta conformemente alle previsioni dell'art. 16 della Legge 109/94, ora contenuto nell'art. 93 del D. Lgs. n. 163/06, e degli artt. 25 - 44 del D.P.R. n. 554/99, sarà sviluppata in coerenza con il progetto preliminare approvato dal CONCEDENTE; alla validazione del progetto si procederà in conformità al D. Lgs. n. 163/06; la validazione deve essere eseguita entro il termine di trenta giorni dalla presentazione del progetto.
- 4.2 Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Responsabile del Procedimento, anche prima della presentazione del progetto definitivo e comunque entro i dieci giorni successivi alla sua presentazione, convocherà apposita conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/90 e ss. mm. All'avviso di convocazione dovrà essere allegato il progetto preliminare o il progetto definitivo. La conferenza dei servizi dovrà pronunciarsi entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data della prima convocazione.
- 4.3 In fase di approvazione del progetto definitivo, il Comune di Pomigliano d'Arco potrà proporre modifiche tecniche al progetto preliminare, purché nel pieno rispetto della somma complessiva dei costi prevista nel quadro economico-finanziario. In tal caso la verifica dei costi di tali varianti avverrà in contraddittorio tra le parti.
- 4.4 I tempi correlati alle fasi progettuali e dei vari adempimenti sono riportati nell'Allegato n.° 1, parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 5
CONCESSIONE IN PROPRIETA' DI PARTE DELLE AREE

- 5.1 L'area identificata nella planimetria, allegata al presente atto, allegato n.° 2A e 2B avente una superficie complessiva di mq 75.400, viene destinata alla realizzazione del progetto oggetto della presente concessione.
- 5.2 Per la realizzazione di parte del complesso destinata a parcheggi, a direzionalità, a servizi e ad attività commerciali, come di seguito specificato, è stabilito il trasferimento dei suddetti in diritto di proprietà, a differenza di quanto esplicitato originariamente dal Bando di gara che prevedeva la concessione in diritto di superficie. Tale trasformazione scaturisce dalla richiesta del Concedente, effettuata successivamente alla dichiarazione di aggiudicazione in data 24/11/06, di mantenere per sé la gestione della struttura precedentemente destinata a multisala, comportando una riduzione delle opere calde rispetto a quanto previsto dal Bando. Tale diminuzione ha prodotto l'esigenza di un riequilibrio del PEF, realizzato con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree come indicate nell'Allegato n.° 5 (parte integrante e sostanziale della presente) e di seguito elencate.

In particolare:

- l'area contraddistinta con il n° 8 (colore BLU'), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare n. 48 box auto insistenti nell'Ambito 1, macrolotto D lotto 7;

- l'area contraddistinta con il n° 1 (colore ARANCIO CHIARO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare n.95 box auto insistenti nell'Ambito 2, macrolotto A lotto 1;
- l'area contraddistinta con il n° 10 (colore VIOLACCIO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare le volumetrie da destinare agli edifici a cubo, per complessivi n. 30 uffici, insistenti nell'Ambito 1, macrolotto E lotto 10.

ART. 6

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI PARTE DELLE AREE FINALIZZATE ALLA GESTIONE

6.1 Per la realizzazione di parte del complesso, come di seguito specificato, è concesso al CONCESSIONARIO diritto di superficie finalizzata alla gestione, avente una durata di 30 anni come stabilito al CAPO II del presente atto.

In particolare, relativamente all'Ambito 1:

- l'area contraddistinta con il n° 7 (colore BLU), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare n. 32 box auto insistenti nell'Ambito 1, macrolotto D lotto 7;
- l'area contraddistinta con il n° 10 (colore VIOLACCIO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare le volumetrie da destinare agli edifici a cubo, per complessivi n. 30 uffici nell'ambito 1, macrolotto E lotto 10;
- l'area contraddistinta con il n° 8 (colore AZZURRO CHIARO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare il Centro Commerciale nell'ambito 1 macrolotto D lotto 8;
- l'area contraddistinta con il n° 7 (colore BLU), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare gli stalli a rotazione nell'ambito 1, macrolotto D lotto 7;
- l'area contraddistinta con il n° 1 (colore ARANCIO CHIARO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare n. 64 box auto nell'ambito 2, macrolotto A lotto 1;
- l'area contraddistinta con il n° 2 (colore ARANCIO SCURO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare il parcheggio a raso composto da n. 190 stalli a rotazione nell'ambito 2, macrolotto A lotto 2;
- l'area contraddistinta con il n° 3 (colore GIALLO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare l'incubatore universitario d'impresa nell'ambito 2, macrolotto B lotto 3;
- l'area contraddistinta con il n° 4 (colore NERO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare il ristorante nell'ambito 2, macrolotto C lotto 4;
- l'area contraddistinta con il n° 5 (colore GRIGIO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare il parco pubblico nell'ambito 2, macrolotto C lotto 5;
- l'area contraddistinta con il n° 6 (colore AZZURRO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare la strada interrata di via Roma nell'ambito 2, macrolotto D lotto 6;
- l'area contraddistinta con il n° 9 (colore VIOLA), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare il recupero dell'Ex Stazione Circumvesuviana nell'ambito 1, macrolotto E lotto 9;
- l'area contraddistinta con il n° 11 (colore VERDE SCURO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare la Piazza Pedonale di via Roma nell'ambito 1, macrolotto F lotto 11;
- l'area contraddistinta con il n° 12 (colore VERDE CHIARO), che costituisce il sedime del diritto di superficie ove realizzare la Piazza Pedonale di via Roma nell'ambito 1, macrolotto F lotto 12;

ART. 7

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

- 7.1 Il CONCESSIONARIO s'impegna - conformemente alla progettazione definitiva ed esecutiva da predisporre, come specificato in premessa, a cura della stazione appaltante - ad eseguire, a sua cura e spese, i lavori e le forniture, le attività di gestione e le operazioni finanziarie inerenti l'oggetto della concessione e, in generale, tutte le attività di organizzazione, programmazione, supervisione e controllo necessarie ad assicurare il buon esito della concessione stessa, ad eccezione di quelle espressamente poste a carico dell'Ente concedente dalla presente convenzione.
- 7.2 Il Concessionario si obbliga altresì ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere per il periodo durante il quale ne è assegnata la gestione dalla presente convenzione.
- 7.3 Sono a carico del CONCESSIONARIO i diritti, i compensi, e quant'altro debba essere corrisposto al CONCEDENTE proprietario delle opere di ingegno (progetti preliminari, definitivi ed esecutivi) che saranno utilizzati per la progettazione, la realizzazione e la gestione delle opere.
- 7.4 Sono altresì a carico del concessionario gli espropri necessari ed individuati nel progetto preliminare per la realizzazione delle opere.

ART. 8 FINANZIAMENTO DELLE OPERE

Il CONCESSIONARIO assicura il finanziamento di tutti gli oneri relativi alla progettazione già predisposta a cura della stazione appaltante, ivi compresi quelli relativi alle prestazioni professionali e specialistiche necessarie al fine di fornire il progetto esecutivo completo in ogni dettaglio.

Il CONCESSIONARIO assicura altresì il finanziamento di tutti i servizi, le opere, gli interventi, gli equipaggiamenti e gli impianti necessari:

- a) alla realizzazione delle opere;
- b) alla gestione e manutenzione delle opere per tutta la durata della concessione;
- c) alla regolarizzazione della proprietà dei lotti necessari per la realizzazione delle opere, mediante la corresponsione degli oneri derivanti dall'esproprio;
- d) a garanzia del mancato finanziamento da parte dell'amministrazione concedente delle opere fredde, inserite all'interno dell'ultimo piano economico finanziario, il CONCEDENTE si obbliga a rilasciare diritti immobiliari di pari importo, così come previsto all'art. 7, comma 7, lettera l, n° 3 della legge 166/2002 e recepito nel D. Lgs. n° 163/2006;

ART. 9 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

1 Compatibilmente con le indicazioni risultanti dal Cronoprogramma e, comunque, previa definizione dei tempi procedurali necessari a norma di legge, e secondo le previsioni degli strumenti di regolamentazione e programmazione dell'ente, il Comune s'impegna a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per l'esecuzione della concessione ed il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto, ivi comprese, a titolo esemplificativo: il rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle licenze d'uso necessarie, il rilascio delle autorizzazioni comunali all'accesso per l'espletamento di indagini e ricerche, la convocazione di conferenze di servizi per il rilascio di atti o provvedimenti per i quali siano necessari intese, nulla osta, pareri ed assensi di amministrazioni diverse, ovvero l'esame contestuale di vari interessi pubblici.

2 Il CONCESSIONARIO assume l'impegno di attivarsi per richiedere alle altre amministrazioni competenti le autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta, le licenze, le dispense e quant'altro necessario per la corretta e tempestiva esecuzione delle opere, ivi compresi gli atti preliminari per l'ottenimento di eventuali varianti, fermo restando che eventuali ritardi o inadempimenti potranno a lui essere imputati solo nel caso in cui sia dimostrata l'inerzia del CONCESSIONARIO nell'attivare i relativi procedimenti, ovvero nel sollecitare la loro conclusione nei termini di legge.

3 Sono a carico del Comune gli adempimenti relativi all'adozione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali necessari per la progettazione e costruzione delle opere.

ART. 10 ESECUZIONE DELLE OPERE

10.1 L'esecuzione delle opere dovrà avvenire in conformità del progetto esecutivo, sotto la direzione dell'Ufficio di Direzione dei Lavori a cura del concessionario e con il controllo di un Comitato di Vigilanza nominato dal CONCEDENTE.

10.2 L'esecuzione delle opere dovrà avvenire in conformità al Cronoprogramma come da allegato n.° 4 (parte integrante e sostanziale).

10.3 Il CONCESSIONARIO prende atto ed accetta incondizionatamente che l'inizio dei lavori non potrà aver luogo senza la previa adozione ed approvazione, da parte delle autorità competenti, della variante urbanistica, laddove necessaria, e del rilascio di concessioni, autorizzazioni e permessi necessari.

ART.11 PENALI

11.1 Qualora il CONCESSIONARIO ritardi per causa a lui imputabile l'andamento dei lavori rispetto ai termini stabiliti nel Cronoprogramma, il CONCESSIONARIO sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura minima giornaliera dell'importo dei lavori, così come stabilita nell'art. 177 del D.P.R. 554/99 e comunque complessivamente non superiore al 10% dello stesso.

11.2 In ogni caso, qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore a quello massimo previsto dal precedente comma, il Responsabile del Procedimento promuove la procedura di cui al successivo articolo 25.

ART. 12 GESTIONE

- 12.1 Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere per tutta la durata della concessione alla gestione del complesso di cui all'art. 1.2, lettera d) e più precisamente:
- ❖ Ambito 1 – Centro commerciale interrato, n. 32 box, 460 stalli a rotazione, n. 30 locali relativi agli edifici a cubo;
 - ❖ Ambito 2 – n. 64 box del parcheggio interrato, n. 190 stalli a rotazione del parcheggio a raso, l'incubatore universitario d'impresa ed il ristorante.
 - ❖ Parchi a verde, Strada, Piazza, Ex –Stazione.
- 12.2 La gestione dell'incubatore universitario d'impresa, macrolotto B lotto 3, è data in subconcessione, così come stabilito dai convenuti nel protocollo d'intesa del 24 maggio 2007 (che si allega) Allegato n.° 6.
- 12.3 È data facoltà al CONCESSIONARIO di provvedere alla gestione dei parcheggi anche per il tramite di un terzo gestore, che sottoscriverà con il CONCESSIONARIO apposito contratto di affitto. Con detto contratto il terzo gestore si obbligherà ad effettuare la gestione nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, e con particolare riferimento alla applicazione delle tariffe di cui al successivo articolo 21.
- 12.4 Il CONCESSIONARIO potrà avvalersi per la conduzione dell'opera, delle parti comuni, delle manutenzioni e pulizie, di apposita struttura societaria.
- 12.5 Il CONCESSIONARIO incamererà i corrispettivi derivanti dalle cessioni nonché dalla locazione

ART. 13 CONCESSIONE ACCESSORIA

- 13.1 Il Comune concede al CONCESSIONARIO, con le modalità indicate al CAPO II della presente Convenzione, il diritto di superficie per le aree di cui al precedente articolo 12, per la durata di anni 30 così come stabilito all'art. 2.
- 13.2 Entro i due mesi successivi alla data di redazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere realizzate sulle aree di cui al punto precedente, il CONCESSIONARIO è tenuto a sottoporre al Comune un regolamento per la gestione e l'uso dei beni e dei servizi comuni relativi a dette opere, che si intenderà approvato decorsi trenta giorni dal suo ricevimento da parte del Comune.
- 13.3 Il CONCESSIONARIO potrà cedere liberamente a terzi le opere insistenti sulle aree di cui ha acquisito il diritto di superficie, con gli oneri ed alle condizioni previste ed indicate nel regolamento di cui al comma 2. I cessionari del CONCESSIONARIO potranno a loro volta cedere liberamente a terzi le opere acquisite, con i medesimi oneri e condizioni. In tutti i contratti di cessione successivi al primo, a pena di nullità dell'atto medesimo, dovrà sempre essere riportata e quindi trascritta l'originaria destinazione del bene e gli estremi della Convenzione tra il Comune di Pomigliano d'Arco e il CONCESSIONARIO. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedibili sono a carico del CONCESSIONARIO o suoi aventi titolo per tutta la durata della concessione del diritto di superficie.
- 13.4 Le cessioni si intendono fin d'ora autorizzate dal Comune, e divengono efficaci nei suoi confronti al momento del ricevimento della comunicazione dell'avvenuta cessione.
- 13.5 Nessun indennizzo è dovuto al CONCESSIONARIO od ai suoi aventi causa in caso di perimento, totale o parziale, delle opere realizzate sulle aree per causa non imputabile al Comune.
- 13.6 In caso di revoca della concessione accessoria per motivi di pubblico interesse o di risoluzione della stessa per inadempimento del Comune, anche in relazione a singole porzioni di opere o nei confronti di singoli soggetti, il Comune medesimo è tenuto a corrispondere un indennizzo pari al valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti e tenuto conto del tempo residuo di durata del diritto di superficie.
- 13.7 La risoluzione della concessione accessoria per grave inadempimento del CONCESSIONARIO, e successivamente dei suoi aventi causa, potrà essere disposta dal Comune, ai sensi dell'art. 1454 c.c., anche in relazione a singole porzioni delle opere o nei confronti di singoli titolari, previa comunicazione scritta all'interessato di intimazione all'adempimento entro i successivi 30 (trenta) giorni dal suo ricevimento.
- 13.8 Lo scioglimento per qualsiasi causa del rapporto di Concessione di cui al precedente art. 1 non ha effetto sulla concessione accessoria prevista dal presente articolo. La concessione accessoria sarà dunque efficace per tutta la durata prevista dal comma 12, salve le ipotesi di revoca e risoluzione parziale o totale della concessione accessoria disciplinate dai precedenti commi 6 e 7.

ART. 14
TERMINE DI ESECUZIONE DELLE OPERE

4.1 L'esecuzione delle opere dovrà svolgersi, a partire dalla data di redazione del verbale di consegna, in conformità a quanto previsto dal Cronoprogramma contenuto nel progetto esecutivo elaborato dal CONCESSIONARIO ed approvato dal CONCEDENTE.

ART. 15
DIREZIONE LAVORI

15.1 L'esecuzione delle opere si svolgerà sotto la direzione dell'Ufficio di Direzione dei Lavori nominato dal CONCESSIONARIO, cui farà carico il relativo onere, previo gradimento del CONCEDENTE; compiti, poteri e funzioni dell'Ufficio di Direzione dei Lavori sono regolati dalle norme vigenti.

ART. 16
COMITATO DI VIGILANZA

16.1 La rappresentanza del CONCEDENTE nei confronti del CONCESSIONARIO per tutte le questioni, gli adempimenti e le operazioni riguardanti la presente Convenzione, sarà esercitata da un Comitato di Vigilanza, nominato dal CONCEDENTE tra propri funzionari, eventualmente integrati da professionisti esterni, e presieduto dal Responsabile del Procedimento.

16.2 Il funzionamento, i poteri e le competenze saranno disciplinati da apposito atto congiuntamente sottoscritto tra le parti.

ART. 17
COLLAUDO

17.1 Le operazioni di collaudo, sia in corso d'opera che finale, delle opere relative ad ogni singolo lotto di intervento saranno effettuate da uno o più collaudatori, nominati dal CONCEDENTE successivamente all'approvazione del progetto esecutivo. Le spese di collaudo sono a carico del CONCESSIONARIO. Il collaudo avverrà in conformità alle previsioni della Legge 109/94 e ss. mm., ora contenute del D. Lgs. n. 163/06, del DPR 554/99 e del Decreto Ministeriale 145/2000.

17.2 Il collaudatore procederà immediatamente alle necessarie constatazioni. Il collaudo di un intervento deve essere ultimato entro sei mesi dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del CONCESSIONARIO. Sono a carico del CONCESSIONARIO le spese per il personale e le attrezzature necessarie per eseguire le operazioni di riscontro, le esplorazioni, gli scandagli, gli esperimenti, compreso quanto necessario al collaudo statico, che il collaudatore riterrà necessari.

17.3 In particolare, in presenza di difetti e mancanze nell'esecuzione dei lavori, si applicherà l'art. 197 del DPR n. 554/1999; il certificato di collaudo è trasmesso per l'accettazione al CONCESSIONARIO; il quale, in caso di contestazioni, può avviare la procedura prevista dal successivo articolo 18.

ART. 18
PROCEDURA PER LE CONTESTAZIONI E
ACCORDO BONARIO PER LA COMPOSIZIONE DELLE CONTROVERSIE

18.1 Tutte le contestazioni che le parti intendano formulare a qualsiasi titolo devono essere avanzate mediante comunicazione scritta, debitamente documentata. Le comunicazioni del CONCESSIONARIO devono essere indirizzate al Responsabile del procedimento.

18.2 La comunicazione di cui al comma precedente deve essere fatta entro dieci giorni lavorativi dalla data in cui la parte ha avuto notizia del fatto che dà luogo alla contestazione. La contestazione può essere illustrata e documentata nei venti giorni lavorativi successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini sono raddoppiati.

18.3 Ove lo reputi opportuno, al fine di raggiungere un accordo bonario sulla contestazione, il Responsabile unico del procedimento potrà acquisire il parere o la relazione dell'Ufficio di Direttore dei Lavori e del collaudatore.

18.4 Il Comune comunicherà le sue determinazioni sulle contestazioni entro il termine di venti giorni dalla scadenza del termine previsto dal precedente comma.

18.5 Espletato il procedimento di contestazione indicato ai punti precedenti, si procederà alla soluzione di ogni perdurante controversia secondo le previsioni dell'articolo 32 della legge n. 109/94 e ss. mm., ora

ART. 19

CONDIZIONI DI GARANZIA PER L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

1. L'equilibrio economico-finanziario risultante dal Piano allegato n.° 5 alla presente Convenzione è assicurato dalla gestione di quanto indicato all'art. 1.
2. Costituiscono condizioni essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione e, se modificate ed in presenza delle ulteriori condizioni di seguito specificate, esse fanno sorgere nel CONCESSIONARIO il diritto all'immediata revisione della tariffa e/o del prezzo, con le procedure di cui al successivo art. 20, ovvero al recesso dal rapporto concessorio:
- a) **REGIME FISCALE:**
I canoni di locazione per gli immobili ad uso commerciale e le tariffe orarie per i parcheggi a rotazione tengono conto di tutte le tasse ed imposte in vigore alla data di presentazione dell'offerta. Nel caso in cui, successivamente a tale data, queste fossero aumentate ovvero ne fossero introdotte di nuove che incidano sui ricavi da riscossione delle tariffe o sugli utili d'impresa, il CONCESSIONARIO ha diritto di chiedere la modifica delle tariffe con la procedura di revisione di cui all'art. 20, sì da ripristinare il precedente equilibrio economico-finanziario della concessione.
 - b) **QUADRO NORMATIVO VIGENTE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**
Nel caso in cui, successivamente alla data di presentazione dell'offerta, intervengano modifiche od innovazioni all'insieme delle leggi, regolamenti, applicabili direttamente o indirettamente alla concessione, che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività di costruzione, gestione e manutenzione rispetto a quelle poste a base del progetto dell'offerta e, per l'effetto, risulti alterato l'equilibrio economico-finanziario di cui al relativo Piano, il CONCESSIONARIO ha diritto di chiedere la modifica delle tariffe con la procedura di revisione di cui all'art. 20.
 - c) **RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI E DEI NULLA OSTA NECESSARI PER LA PROGETTAZIONE E LA COSTRUZIONE DELLE OPERE NEI TEMPI PREVISTI NEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO:**
Il diritto di richiedere la revisione di cui all'art. 20 spetta altresì al CONCESSIONARIO, sempre che ne risulti modificato l'equilibrio economico-finanziario indicato nel relativo Piano:
 - i. in caso di ritardo nel rilascio dei provvedimenti amministrativi di cui all'art. 9 della presente convenzione da parte del Comune o delle altre amministrazioni competenti, sempre che tale ritardo non sia imputabile al CONCESSIONARIO;
 - ii. qualora atti amministrativi o provvedimenti giurisdizionali impongano di apportare varianti alla progettazione, costruzione, gestione e manutenzione delle opere che non siano riassorbibili in una riformulazione progettuale e gestionale.
 - d) **ATTUAZIONE DELL'ART. 13 DELLA PRESENTE CONVENZIONE:**
La mancata attuazione per cause sopravvenute e non imputabili al CONCESSIONARIO, dell'art. 13 della presente convenzione, disciplinante la concessione accessoria del diritto di superficie, attribuisce al CONCESSIONARIO il diritto di richiedere la revisione di cui all'art. 20.
 - e) **CARATTERISTICHE O CONDIZIONI GEOLOGICHE O GEOTECNICHE IMPREVISTE E IMPREVEDIBILI RISPETTO A QUELLE ACCERTATE IN SEDE DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE NONCHÉ DI RINVENIMENTI DI REPERTI ARCHEOLOGICI NEL CORSO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE E CHE SIANO DESTINATE AD INCIDERE SIGNIFICATIVAMENTE SUL PROGETTO:**
Il diritto di richiedere la revisione di cui all'art. 20 spetta altresì al CONCESSIONARIO qualora si rendano necessarie modifiche e/o innovazioni agli elaborati progettuali a seguito dell'accertamento di particolari caratteristiche o condizioni geologiche o geotecniche delle aree interessate dalle opere o del rinvenimento, nelle predette aree, di reperti archeologici, a condizione che:
 - i. i fatti e le circostanze che impongono le modifiche e/o innovazioni risultino imprevisi e imprevedibili in sede di progettazione preliminare nonostante la diligente esecuzione delle indagini e dei rilievi preliminari da parte del CONCESSIONARIO;
 - ii. per effetto di tali modifiche e/o innovazioni ne risulti alterato l'equilibrio economico-finanziario indicato nel relativo Piano allegato n.° 5 alla presente Convenzione.
 - f) **EVENTI STRAORDINARI ED IMPREVEDIBILI CHE MODIFICHINO LA COMPOSIZIONE ED I VOLUMI DI TRAFFICO PREVISTI:**
Il diritto di richiedere la revisione di cui all'art. 20 spetta al CONCESSIONARIO qualora nel corso della durata della concessione si verificano eventi straordinari ed imprevedibili che modifichino sensibilmente la composizione ed i volumi di traffico attesi o comunque prevedibili sulla base dei dati esistenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione.

g) VALORE DELLA INDENNITÀ DI ESPROPRIO.

Infine, il diritto di richiedere la revisione di cui all'art. 20 spetta al CONCESSIONARIO qualora a seguito di pronuncia definitiva del Tribunale, il valore della indennità di esproprio risulti superiore a Euro 852.153,88 e qualora il quadro economico finanziario dovesse modificarsi significativamente in senso sfavorevole al CONCESSIONARIO. Nel caso in cui l'indennità di esproprio risulti inferiore ad Euro 852.153,88 il Concessionario non ha diritto a pretendere il rimborso della differenza da parte del CONCEDENTE.

- 0.3 Qualora nuove disposizioni o fatti sopravvenuti, anche in riferimento a quanto previsto nei punti precedenti, modifichino significativamente il quadro economico finanziario in senso favorevole al CONCESSIONARIO, la revisione sarà effettuata, su proposta del CONCEDENTE, a vantaggio del CONCEDENTE stesso.

ART. 20

REVISIONE DELLA CONCESSIONE

0.1 Il Comune di Pomigliano d'Arco ed il CONCESSIONARIO sottopongono congiuntamente ad esame, con cadenza almeno triennale, le condizioni economico-finanziarie della Concessione, salvo la prima revisione che avverrà dopo un biennio.

0.2 La revisione delle condizioni che risultano essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario potrà essere richiesta, anche prima delle scadenze indicate al comma precedente, qualora nel periodo di durata della Concessione si verifichi un mutamento delle condizioni di garanzia di cui all'articolo 19; tale da alterare l'equilibrio economico-finanziario della Concessione, come risultante dal relativo Piano allegato n.° 5.

0.3 Ai fini del cui al comma precedente, per le revisioni richieste dal CONCESSIONARIO, la questione sarà sottoposta dal CONCESSIONARIO al Comitato di Vigilanza. In caso di disaccordo sarà trattata nei modi previsti dall'art. 17.

0.4 La revisione concordata potrà avere ad oggetto anche la proroga della durata della concessione, ai sensi dell'art. 19, comma 2-bis della legge 109/94 e ss. mm., ora contenuto nel D. Lgs. n. 163 del 2006.

ART. 21

CORRISPETTIVO/TARIFFE

21.1 Il corrispettivo, per lo svolgimento delle prestazioni richieste al CONCESSIONARIO con la presente Convenzione, è costituito dal diritto del CONCESSIONARIO medesimo di gestire funzionalmente l'opera e di sfruttarla economicamente alle condizioni e nei termini di cui al presente atto, mediante la diretta percezione di tariffe e/o corrispettivi, in esito ai contratti di concessione, di affitto, di cessione.

21.2 Le parti si danno reciprocamente atto che le tariffe relative alla gestione degli immobili per uso commerciale, dei parcheggi a rotazione e dei box, sono state determinate tenendo conto della qualità delle opere e dei servizi forniti, dell'entità dei costi di costruzione, gestione e manutenzione delle opere, secondo le indicazioni risultanti dal disciplinare tecnico di gestione, dell'adeguatezza della remunerazione del capitale investito.

21.3 Le tariffe massime previste per i parcheggi a rotazione saranno applicati così come previsti dal foglio 12 del P.E.F. allegato n.° 5.

21.4 Fermo restando quanto previsto dall'articolo 19, le tariffe sono comunque adeguate annualmente all'aumento del costo della vita rilevato dall'ISTAT con le modalità.

ART. 22

MODALITÀ PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO DI PARCHEGGIO A ROTAZIONE

22.1 Il servizio gestito dal CONCESSIONARIO riguarderà la gestione degli immobili per uso commerciale dei box e dei parcheggi a rotazione, e sarà svolto con le modalità previste dal disciplinare tecnico di gestione ed alle tariffe stabilite nella presente convenzione.

22.2 Il CONCESSIONARIO sarà tenuto ad uniformare lo svolgimento della gestione alle norme UNI EN ISO 8402:1995 od altre equivalenti, al fine di garantire adeguati standard di qualità del servizio.

22.3 I parcheggi dovranno essere dotati di adeguati strumenti di monitoraggio e controllo, così come previsti dal disciplinare tecnico.

ART. 23
RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

- 1 Il CONCESSIONARIO è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della concessione, restando inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.
- 2 Il CONCESSIONARIO è responsabile dei danni e/o pregiudizi, di qualsiasi natura, causati dalle sue attività al Comune, ai suoi dipendenti e consulenti, ed a terzi, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori e, in generale, di chiunque egli si avvalga nell'esecuzione della Concessione, tanto nel corso dei lavori di costruzione quanto durante la gestione delle opere.
- 3 La responsabilità per i sinistri e gli infortuni che dovessero accadere al personale o a cose del CONCESSIONARIO sarà sempre a carico di quest'ultimo.
- 4 Il CONCESSIONARIO è responsabile dei materiali e delle attrezzature che avesse depositato, durante i lavori di costruzione delle opere, sia all'interno che all'esterno delle aree nelle quali si svolgono detti lavori.
- 5 Resta inteso che per il periodo di durata della Concessione, anche in caso di concessione accessoria, di cui all'articolo 13, sono a carico del CONCESSIONARIO i rischi di rovina totale o parziale dell'opera ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART. 24
GARANZIE CONTRATTUALI ED ASSICURAZIONI

- 1 A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto, il CONCESSIONARIO rilascia al CONCEDEnte contestualmente alla stipulazione della presente Convenzione, una polizza/garanzia fideiussoria rilasciata da "MEDITERRANEA S.P.A. - Compagnia Finanziaria", pari al 10% del valore dei lavori oggetto della Concessione ed in rapporto ai lotti funzionali da realizzare. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento agli obblighi assunti dal CONCESSIONARIO con il presente contratto. Tale garanzia fideiussoria verrà commisurata rispetto all'importo dei lavori realizzati secondo il cronoprogramma allegato n.° 4 alla presente Convenzione. L'importo della garanzia fideiussoria verrà ridotto in coincidenza del collaudo provvisorio delle opere e la garanzia sarà completamente liberata al collaudo definitivo, in conformità alle disposizioni di legge.
- 2 Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere, a sua cura e spese, a stipulare le polizze assicurative di cui all'art. 30, commi 3, 4 e 5 della legge 109/94 e ss.mm., ora contenuto nel D. Lgs. n. 163 del 2006, così come specificate agli articoli 103, 104, 105 del DPR 21.12.1999 n. 554, e precisamente:
 - a) Polizza assicurativa per i rischi di esecuzione e polizza R.C.T.: il CONCESSIONARIO si impegna, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, a stipulare, con copia al CONCEDEnte, una polizza assicurativa relativamente ad ogni singolo lotto di lavori. Tenuto altresì conto che l'affidamento prevede a carico del CONCESSIONARIO anche la progettazione definitiva ed esecutiva, la polizza prevista all'art. 30, comma 3 della legge 109/94 e ss. mm., ora contenuto nel D. Lgs. n. 163 del 2006, dovrà assicurare anche, ovvero dovrà essere stipulata un'altra polizza che assicuri la copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione (polizza di responsabilità civile professionale), così come previsto dal succitato articolo.
 - b) Polizza assicurativa indennitaria decennale e polizza R.C.T.: Il CONCESSIONARIO si impegna, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio di ogni singolo lotto di lavori, a consegnare la polizza assicurativa prevista dalla legge 109/94 e ss. mm., art. 30, comma 4, ora contenuta nel D. Lgs. n. 163 del 2006. Detta polizza verrà rilasciata per i lavori il cui importo superi gli ammontari stabiliti con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici.
- 3 Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'assicurazione contro i rischi di incendio ed altri danni su tutti gli immobili oggetto della Concessione per tutto il tempo in cui resteranno nella sua disponibilità.

ART. 25
ESTINZIONE DELLA CONVENZIONE

- 1 Il rapporto di Concessione, disciplinato dalla presente Convenzione può estinguersi, e pertanto esaurire la propria efficacia, oltre che per decorrenza della durata della presente concessione, per i seguenti motivi:
 - Fallimento del CONCESSIONARIO;
 - Risoluzione per inadempimento;

- Recesso;
- Revoca;
- Pubblica necessità ravvisata ad insindacabile giudizio del CONCEDENTE.

6.2 La disciplina applicabile alle diverse ipotesi di estinzione della Concessione, in relazione alle diverse cause di scioglimento del rapporto concessorio, sono previste dalla normativa vigente ed usi e consuetudine.

6.3 Nel caso di risoluzione per pubblica necessità, al CONCESSIONARIO saranno riconosciuti gli oneri relativi a:

- a) Costo della Proposta;
 - b) Compenso agli Offerenti;
 - c) Contributo di cui all'articolo 8.2, comma c), qualora già versato;
- come risultanti dal Piano Economico-Finanziario allegato n.° 5, con espressa esclusione dell'indennizzo di cui all'Art. 37-*septies* della legge 109/94 e ss. mm., ora contenuto nel D. Lgs. n. 163 del 2006.

ART. 26 CLAUSOLE SOCIALI

6.1 Il CONCESSIONARIO si obbliga ad osservare e a far osservare tutte le norme di legge contenute nei contratti collettivi vigenti in materia di trattamento economico, normativo e previdenziale dei lavoratori dipendenti.

6.2 Il CONCESSIONARIO è inoltre responsabile della sicurezza dei luoghi di lavoro e s'impegna ad applicare tutte le norme vigenti e i comportamenti occorrenti a un'efficace prevenzione degli infortuni sul lavoro e degli incidenti al proprio personale e a terzi in genere.

6.3 Il CONCESSIONARIO dovrà infine osservare e far osservare tutte le norme vigenti in materia di subappalto ed in particolare quanto previsto nelle leggi 13 settembre 1982 n. 646 e 19 marzo 1990 n. 55 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 27 NORME APPLICABILI

27.1 Il presente contratto fa riferimento alla seguente normativa:

- Decreto Legislativo 19.12.1991 n. 406 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge 19.02.1994 n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni;
- DPR 21.12.1999 n. 554;
- Decreto Ministeriale 19.04.2000 n. 145.
- Legge 163/2006.

ART. 28 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

28.1 Il CONCESSIONARIO è tenuto, nello svolgimento delle proprie attività, ad attenersi scrupolosamente a quanto previsto nella presente Convenzione.

CAPO II CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

ART. 29 CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

29.1 IL COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO D'ARCO, come sopra rappresentato,

CONCEDE

alla società P.F.R.P. (Project Financing Riqualficazione Pomigliano) , con sede in Napoli , via Trinità degli Spagnoli n. 41, che, nella persona del suo legale rappresentante, accetta il diritto di costruire e mantenere sui lotti delle aree, come meglio individuati al successivo articolo 30, i fabbricati aventi le dimensioni e caratteristiche specificate negli elaborati del progetto esecutivo che saranno approvati dal CONCEDENTE ai sensi di quanto previsto agli articoli 1), 4), 7), 13), 14), 15), 16) della presente convenzione.

ART. 30
CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

30.1 La concessione del diritto di superficie delle aree elencate al precedente articolo 6 avrà la durata di 30 anni.

ART. 31
INDIVIDUAZIONE LOTTI

I lotti oggetto della concessione di cui al presente atto, posti in Pomigliano d'Arco, sono censiti al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Pomigliano d'Arco, sono individuate nell'Allegato n.° 8 (Particellare d'Esproprio) e saranno oggetto, a seguito delle procedure espropriative, di perfezionamento presso l'U.T.E. di Napoli con tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico di Pomigliano d'Arco.

ART. 32
CORRISPETTIVO

32.1 Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie dell'intero intervento è rappresentata dalla realizzazione e manutenzione delle opere fredde del Parco Pubblico, del Parco Lineare, della Piazza Municipale di Via Roma.

ART. 33
DECORRENZA DEL POSSESSO

33.1 Con adempimenti amministrativi si provvederà all'assegnazione e all'immissione in possesso dei lotti oggetto della presente convenzione e individuati al precedente articolo 31; il relativo trasferimento, a tutti gli effetti attivi e passivi, decorre dalla data di consegna dell'area che potrà avvenire solo dopo l'approvazione della variante urbanistica ed il rilascio di concessioni e permessi, come previsto all'art. 9 della presente convenzione.

ART. 34
OBBLIGO DEL CONCESSIONARIO

34.1 È fatto obbligo al CONCESSIONARIO nei casi previsti al precedente art. 33, di riportare negli atti di concessione delle unità immobiliari, tutte le clausole ed patti contenuti nella presente convenzione.

ART. 35
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

35.1 Ai sensi dell'articolo 18 della Legge 28/02/85 n° 47, si allega al presente come Allegato n.° 9 certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pomigliano d'Arco.

ART. 36
REGISTRAZIONE

36.1 In sede di registrazione si richiedono per il presente atto CAPO I i benefici fiscali di cui al D.P.R. n. 26.04.1986 n. 131, art. 40- comma 1 (Tassa fissa di registro in quanto trattasi di contratto il cui corrispettivo è assoggettato ad I.V.A.).

Il corrispettivo complessivo presunto della presente Concessione viene determinato ai soli fini fiscali in Euro.....(.....).

Le parti dichiarano inoltre che il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie, come regolato al CAPO II del presente atto, è determinato in

Euro.....(.....).

ART. 37
SPESE CONTRATTUALI

37.1 Le spese e tutti gli oneri connessi e conseguenti alla presente Convenzione sono a completo carico del CONCESSIONARIO.

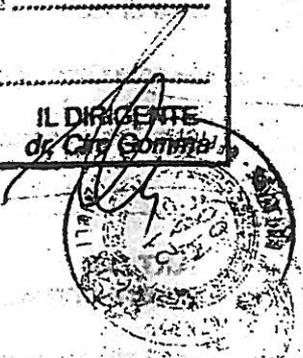
AGENZIA

UFFICIO DI POZZUOLI



AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI POZZUOLI	
Registrato al n.	2246
In data	22 MAG. 2008
IL DIRIGENTE dr. Carlo Gonnella	

Il direttore sup.



**ART. 38
NORME FINALI**

38.1 Le parti dichiarano che gli allegati al presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

Il dott. Gianpiero Falco dichiara di non essere nei casi di incapacità a concludere contratti con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, come risulta anche dal certificato del casellario giudiziale Allegato n.° 10.

Le Parti:

7 AGO. 2007

Coordinatrice Area Tecnica
Arch. Anna Lucia Casalvieri
IL COORDINATORE AREA TECNICA
(Arch. A. Lucia Casalvieri)



P.F.R.P. (Project Financing Riqualficazione Pomigliano)
Amministratore Unico Dott. Gianpiero Falco

P.F.R.P. S.R.L.
Via Trinita degli Spagnoli 41
80132 NAPOLI
P. IVA e Cod. Fisc. 05753401241

