



CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI
COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 169

del 18.10.2008

O G G E T T O

Approvazione schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta e la ditta Poligest s.r.l. per la concessione e la regolamentazione di un'area individuata nel Comparto 15 di P.R.G.C.-

L'anno duemilaotto, il giorno diciotto del mese di ottobre nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

AZZOLLINI	Antonio	- SINDACO	- Presente
UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
PETRUZZELLA	Pantaleo	- ASSESSORE	- Presente
CORRIERI	Domenico	- ASSESSORE	- Presente
LA GRASTA	Giulio	- ASSESSORE	- Presente
SPADAVECCHIA	Vincenzo	- ASSESSORE	- Presente
SPADAVECCHIA	Giacomo	- ASSESSORE	- Presente
TAMMACCO	Saverio	- ASSESSORE	- Presente
CAPUTO	Mariano	- ASSESSORE	- Assente
ROSELLI	Luigi	- ASSESSORE	- Presente
MAGARELLI	Mauro Giuseppe	- ASSESSORE	- Presente

Presiede: **Azzollini Antonio – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Michele Camero.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 41 del 23.10.2001, il Consiglio Comunale demandò alla Giunta la riformulazione dell'approvazione di un atto di transazione tra il Comune di Molfetta, la Diocesi di Molfetta, Ruvo, Giovinazzo e Terlizzi, la Provincia di San Michele Arcangelo e dei Frati Minori di Puglia e Molise allo scopo di chiarire una volta per tutte l'assetto della proprietà del complesso della Madonna dei Martiri anche per garantire la realizzazione di una casa di riposo per anziani, che avrebbe dovuto realizzare presso quel complesso la ditta Poligest s.r.l. che si era aggiudicata la procedura d'appalto e, a tal uopo, aveva stipulato con il Comune di Molfetta convenzione data 7 luglio 1999 rep.6611 per "concessione d'uso, previa esecuzione dei lavori di recupero e di ristrutturazione, dei due immobili siti nel rione Madonna dei Martiri costituiti dall'ex casa di riposo e dall'ex scuola elementare da utilizzare rispettivamente il primo quale casa di riposo ed il secondo per i servizi socio-assistenziali a favore della terza età";
- a seguito della convenzione sopraccitata era sorto contenzioso amministrativo presso il TAR. Puglia motivo per il quale nell'atto di transazione sopra richiamato intervenne anche la stessa Poligest s.r.l. che in cambio della rinuncia agli effetti della convenzione ottenne l'individuazione nel Piano dei servizi del Comparto 15 del P.R.G.C. di un suolo per una consistenza tale da consentire la realizzazione di un manufatto idoneo a rendere possibile che la stessa Poligest vi costruisse una casa di riposo oltre agli spazi per rendere servizi socio-assistenziali alla terza età;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.343 del 24.12.2001, venne approvata la proposta transattiva in questione cui era allegata una valutazione tecnico-economica a firma del Dirigente del Settore Lavori Pubblici di questo Comune che giustificava la durata della nuova convenzione con la Poligest maggiore di dieci anni rispetto al termine precedente per un totale di quarant'anni;
- l'area da assegnare alla Poligest s.r.l. , ricadente all'interno del Comparto 15 del P.R.G.C., della superficie complessiva di mq.5004,00 (cinquemilaquattro), è individuata catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI – FOGLIO 15

- p.lla 1804, relitto strada, are 3,07,
 - p.lla 1812, uliveto 2^ classe, are 33,20, R.D. € 19,72 – R.A. € 13,72;
 - p.lla 1814, uliveto 2^ classe, are 0,88, R.d. € 0,52 – R.A. € 0,36;
 - p.lla 1816, uliveto 2^ classe, are 0,16, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,07;
 - p.lla 1817, uliveto 2^ classe, are 0,90, R.D. € 0,53 – R.A. € 0,37;
 - p.lla 1819, uliveto 2^ classe, are 0,49, R.D. € 0,88 – R.A. € 0,62;
 - p.lla 1658, uliveto 2^ classe, are 1034 R.D. € 6,14 – R.A. € 4,27;
- che con nota del 27.03.2008 acclarata in pari data al prot. di questo comune n.18593, la Poligest s.r.l. con sede in Via Orazio Flacco n. 29 Bari, ha trasmesso bozza di schema di convenzione da stipulare con il Comune, realizzata sulla sintesi della precedente convenzione rep. n.6611 del 7 luglio 1999 e dell'atto di transazione n. di rep.n. 6937 del 8 marzo 2002;
 - che la convenzione di che trattasi innova gli atti sopra richiamati nella circostanza per la quale il Comune riconosce alla concessionaria la facoltà di cedere la titolarità dei rapporti derivanti dalla convenzione medesima a favore di nuovi e diversi soggetti societari a condizione tuttavia che la stessa Poligest ne detenga la maggioranza del capitale sociale, previo comunque consenso scritto del Comune che riconosce altresì alla stessa Poligest un diritto di prelazione allo scadere della durata della concessione quarantennale;

Visto pertanto lo schema di convenzione come rivisitato ed integrato dall'Ufficio Contratti di questo Comune che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e ritenuto di dover approvare;

Acquisiti i pareri favorevoli resi ai sensi 49, 1° comma, del T.U. n.267/2000 congiuntamente per la regolarità tecnica rispettivamente dai Dirigenti Settore Territorio, Demografia - Contratti e per la regolarità contabile dal Dirigente Economico-Finanziario;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi nei modi di legge;

d e l i b e r a

Per tutto quanto espresso in narrativa che qui si intende richiamato;

- 1) Approvare, così come approva lo schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra questo Comune e la ditta Poligest s.r.l. di Bari per la concessione del suolo della superficie complessiva di mq. 5.004, ricadente nel comparto 15 del PRGC., come individuato in premessa, allo scopo di costruire e gestire una Casa di Riposo per Anziani ed annesso Centro socio-assistenziale per la Terza Età, che si compone di una premessa e di n.17 Articoli per farne parte integrale e sostanziale del presente atto.
- 2) Incaricare l'unità operativa appalti-contratti della stipula del contratto di concessione di che trattasi, da redigersi nella forma dell'atto pubblico-amministrativo a rogito del Segretario Generale del Comune.
- 3) Nominare responsabile del procedimento l'ing. Rocco Altomare.
- 4) Trasmettere il presente atto, ad intervenuta esecutività, alla ditta Poligest s.r.l. nonché al Responsabile del Procedimento.

COMUNE DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

N. _____ di Repertorio

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MOLFETTA E LA SOCIETA' POLIGEST s.r.l. PER LA CONCESSIONE DI UN SUOLO NEL COMPARTO 15 DEL P.R.G.C. PER LA COSTRUZIONE E GESTIONE DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI ED ANNESSO CENTRO SOCIO – ASSISTENZIALE PER LA TERZA ETA'.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno _____ del mese di _____,
in Molfetta e nella Residenza Comunale.

Avanti a me, dott. Michele Camero, Segretario Generale del Comune di Molfetta, sono comparsi i Signori:

1) Ing. _____, nato a _____ il _____, residente in _____, nella sua qualità di Capo Settore Urbanistica e Territorio del **Comune di Molfetta**, domiciliato, per la qualifica rivestita, presso la sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale di Molfetta, C.F. 00306180720;

2) _____, nato a _____ il _____, residente in _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della **Poligest s.r.l.**, con sede in _____ alla via _____ n. _____, avente Partita I.VA.. n. _____.

Comparenti, della cui identità personale, io Segretario, sono personalmente certo.

Di comune accordo, le parti sunnominate, in possesso dei requisiti prescritti, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

Che con deliberazione n. 9 del 4 febbraio 1997 il Consiglio Comunale di Molfetta deliberava di destinare ad uso di centro di servizi socio assistenziali per la terza età l'ex scuola elementare di proprietà comunale e di recuperare a casa di riposo l'immobile ritenuto di proprietà comunale annesso al Convento della Madonna dei Martiri e di procedere alla concessione in uso dei detti immobili, previo recupero, mediante indizione di apposita licitazione privata;

Che con determinazione n. 295 del 22 giugno 1999 a firma del dirigente della ripartizione tecnica del Comune di Molfetta, la licitazione privata è stata aggiudicata in favore della Poligest srl da Bari;

Che in data 7 luglio 1999 veniva stipulata tra il Comune di Molfetta e la ditta Poligest srl la *‘Convenzione per concessione d’uso, previa esecuzione dei lavori di recupero e di ristrutturazione, dei due immobili siti nel rione Madonna dei Martiri costituiti dall’ex casa di riposo e dall’ex scuola elementare da utilizzare rispettivamente il primo quale casa di riposo ed il secondo per servizi socio-assistenziali per la terza età’*, iscritta al n.6611 di repertorio e registrato a Bari il _____ al n. _____;

Che detta convenzione prevedeva anche la concessione all’impresa della progettazione e costruzione di un immobile – all’interno del complesso – *‘di circa 100 mq. di superficie lorda, che entrerà non appena realizzato a far parte ab origine del patrimonio indisponibile del Comune di Molfetta, per l’aggregazione e l’animazione dei cittadini’*;

Che in data 20 dicembre 2000 il Capo Settore Territorio del Comune di Molfetta rilasciava in favore della Poligest srl la concessione edilizia n. 6764 avente ad oggetto *‘la ristrutturazione ed il recupero statico’* dei due immobili oggetto di licitazione privata;

Che, a seguito del parere contrario espresso sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Ufficio Prevenzione (nota prot. n. 422 del 10 gennaio 2001), il Capo Settore Territorio del Comune di Molfetta, con nota prot. n. 2405 del 22 gennaio 2001 disponeva la sospensione con effetto immediato della Concessione Edilizia n. 6764 del 20.12.2000;

Che in data 5.04.2001 (prot. 7426) interveniva il parere favorevole sul progetto da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco – Ufficio Prevenzioni, a seguito del quale la Poligest s.r.l. in data 21.05.2001 presentava istanza di revoca della sospensione già detta;

Che con ricorso notificato al Comune di Molfetta in data 5 marzo 2001 (n. 528 r.r. 2001) la Provincia di S. Michele Arcangelo dei Frati Minori di Puglia e Molise impugnava dinanzi al T.A.R. Puglia la concessione edilizia n. 6764 del 20 dicembre 2000, la convenzione rep. n. 6611 sottoscritta il 7 luglio 1999 tra il Comune di Molfetta e la Poligest s.r.l., nonché tutti gli altri atti amministrativi emanati dal Comune di Molfetta nell’ambito del procedimento di concessione in uso degli immobili facenti parte del complesso conventuale della Madonna dei Martiri;

Che con tale ricorso veniva eccepito il difetto di legittimazione del Comune di Molfetta a concedere in uso i locali facenti parte dell’ex convento della Madonna dei Martiri, stante la proprietà dei suddetti locali in capo alla Diocesi di Molfetta e l’illegittimità della lex specialis di gara e degli atti successivi nella parte in cui avevano previsto la realizzazione ex novo di un immobile di 100 mq. all’interno del complesso conventuale, in violazione del vincolo di inedificabilità assoluta in area litoranea (entro i 300 metri dalla battigia) e

soggetta a tutela archeologica;

Che con ricorso incidentale notificato alla Provincia Religiosa in data 9 aprile 2001, la Poligest s.r.l., costituendosi nel suddetto giudizio, chiedeva il rigetto del ricorso principale e, in caso contrario, la condanna del Comune di Molfetta al risarcimento dei danni per la mancata esecuzione del contratto già stipulato da valutarsi a mezzo C.T.U;

Che con controricorso depositato in data 11.5.2001 il Comune di Molfetta si costituiva, a sua volta, nel giudizio pendente dinanzi al T.A.R. Puglia sostenendo la legittimità degli atti amministrativi impugnati, rivendicando la proprietà degli immobili in questione (parere legale del 1933 dell'avv. Poli) e, in ogni caso, per la ritenuta usucapione dei beni;

Che a sua volta la Mensa vescovile (oggi Diocesi di Molfetta – Ruvo – Giovinazzo – Terlizzi) rivendicava la proprietà degli immobili e intimava la sospensione della gara per l'affidamento della gestione della casa di riposo, indirizzando al Comune la diffida del 7.7.1999, con la quale si contestava, nel senso già accennato ed anche in ragione delle previsioni contenute nei Patti Lateranensi (legge 27.5.1929, n. 848) e nella legge 25.3.1985 n. 121, l'erroneità della tesi contenuta nella consulenza Poli, e l'insussistenza dell'usucapione dei beni, in presenza di una serie di atti interruttivi inviati nel corso dei decenni dai Vescovi all'Amministrazione comunale;

Che la controversia sulla proprietà degli immobili del complesso conventuale e sulla legittimità degli atti di gara si appalesava assai complessa e dall'esito assolutamente incerto;

Che, a seguito di approfondite valutazioni, le parti (Comune di Molfetta – Poligest srl – Diocesi di Molfetta-Giovinazzo-Ruvo-Terlizzi - Provincia di S. Michele Arcangelo dei Frati Minori di Puglia e Molise), dopo aver sottoscritto un "promemoria propedeutico all'atto di transazione" il 13.7.2001, giungevano ad una composizione bonaria della vicenda nel comune intento di chiarire una volta per tutte l'assetto delle proprietà del complesso della Madonna dei Martiri – riconosciuta la sua fondamentale importanza sotto il profilo storico-artistico, religioso e sociale – sì da incrementarne le possibilità di sviluppo, nel contempo garantendo la realizzazione della casa di riposo per anziani nel rispetto sostanziale dell'assetto contenuto nella convenzione stipulata tra Comune e la Poligest s.r.l., legittima aggiudicataria della relativa procedura concorsuale;

Che il Consiglio Comunale di Molfetta, con atto n. 41 del 23.10.2001, esaminata la proposta di transazione, adottava il seguente atto di indirizzo:

1) di demandare alla Giunta Comunale la riformulazione e l'approvazione dell'atto di transazione tra il

Comune di Molfetta, la Diocesi di Molfetta – Ruvo – Giovinazzo – Terlizzi, la Provincia di S. Michele Arcangelo dei Frati Minori di Puglia e Molise e la Poligest s.r.l. nel rispetto dei principi di legittimità, economicità e buon andamento precisando:

- a) La quantificazione della eventuale compensazione alla ditta Poligest srl in termini di prolungamento del periodo contrattuale;*
- b) La individuazione, nel Piano dei servizi del comparto 15 del P.R.G.C., di un suolo per una consistenza tale da consentire l'edificazione di un manufatto atto a garantire la realizzazione di una casa di riposo, nonché dei servizi socio-assistenziali per la terza età, così come previsto nella precedente convenzione in osservanza agli standards urbanistici;*
- c) Rinviare alle convenzioni esecutive a farsi con i soggetti attori della transazione di che trattasi per tutte le forme di garanzie sulle proprietà comunali concesse con particolare riferimento alle ipoteche.”;*

Che la Giunta Comunale, nel rispetto degli indirizzi formulati dal Consiglio Comunale con la citata deliberazione n. 41 del 23.10.2001, acquisita apposita relazione del Dirigente del Settore LL.PP. giustificativa del maggiore periodo di durata della convenzione e quantificata l'estensione dell'area da assegnare alla Poligest s.r.l. nell'ambito del Comparto n. 15 del P.R.G.C., con deliberazione n. 343 del 24.12.2001, esecutiva l'8 gennaio 2002, approvava il testo di proposta di transazione autorizzando il Sindaco a sottoscriverlo.

Che in data 08.03.2002 veniva stipulato, nei termini sopra detti, tra il Comune di Molfetta, la Diocesi di Molfetta – Ruvo – Giovinazzo – Terlizzi, la Provincia di S. Michele Arcangelo dei Frati Minori di Puglia e Molise e la Poligest srl, l'atto di transazione, iscritto al n.6937 di repertorio, registrato a Bari il 21.03.2002 al n.001266 e Trascritto a Trani il 28.03.2002 ai nn. _____;

Che la citata transazione n.6937 di rep. in data 08.03.2002, prevedeva, tra l'altro, come detto, i seguenti impegni reciprocamente assunti dal Comune di Molfetta e dalla Poligest srl:

- a) La Poligest s.r.l. recede ad ogni effetto di legge e di comune accordo con il Comune di Molfetta dalla Convenzione rep. n. 6611 del 7 luglio 1999;*
- b) Conseguentemente, la Poligest s.r.l. rinuncia al rilascio della concessione edilizia n. 6764 del 20.12.2000 per la esecuzione dei lavori di recupero statico e di ristrutturazione dei due immobili siti nel rione della Madonna dei Martiri.*
- c) Con riferimento alla richiamata Convenzione rep. n. 6611 del 7.07.99, la Poligest s.r.l. rinuncia a qualsiasi pretesa risarcitoria nei confronti del Comune di Molfetta.*

- d) *A sua volta il Comune di Molfetta recede consensualmente dalla convenzione e dichiara di non aver più nulla a pretendere dalla Poligest s.r.l.*
- e) *A fronte di tale rinuncia ed in via transattiva, il Comune di Molfetta si impegna a trasferire alla Poligest s.r.l. il contenuto della convenzione investendo un'area da destinare alla realizzazione, a cura e spese della Poligest s.r.l., di una struttura da adibire a servizi socio-sanitari. Tale area viene concordemente individuata nell'ambito dei comparti di espansione di pronta realizzazione, e precisamente nel comparto 15, per una consistenza di mq 5000 circa e quindi tale da consentire l'edificazione di un manufatto atto a garantire la realizzazione di una casa di riposo nonché dei servizi socio-assistenziali per la terza età così come previsto nella precedente convenzione.*
- f) *Alla Poligest s.r.l., già aggiudicataria di una regolare gara pubblica per la progettazione e la ristrutturazione del complesso antico, per la progettazione e costruzione di un immobile all'interno dello stesso e per la gestione della casa di riposo, sarà conferita la concessione per la costruzione e gestione della casa di riposo a costruirsi – a sua cura e spese – nell'area già indicata al punto e), previa stipula di una convenzione che riproduca, non già i termini, ma l'assetto complessivo del contratto 7.7.1999 rep. n. 6611, previa approvazione di progetto edilizio in tutto conforme al Piano Regolatore Generale vigente e a tutta la normativa applicabile.*
- g) *Il Comune di Molfetta e la Poligest s.r.l., al fine di disciplinare il suddetto rapporto concessorio, i parametri di progettazione della struttura nonché i criteri e le modalità di accesso agli utenti, si impegnano a sottoscrivere una apposita convenzione, sin d'ora dandosi reciprocamente atto che:*
- *terminato il rapporto concessorio il bene, gli arredi e le pertinenze resteranno nella proprietà esclusiva del Comune;*
 - *la durata della concessione non potrà essere superiore a 40 anni, laddove il maggior numero di anni rispetto a quello previsto nel contratto 7.7.1999 rep.n. 6611, ha lo scopo di compensare il costo superiore dei lavori edili (di ristrutturazione e costruzione di un piccolo edificio; qui di costruzione ex novo di una casa di riposo), così come risulta giustificato ed evidenziato nella relazione tecnico-finanziaria elaborata e redatta dal Capo Settore L.L.P.P. ing. Vincenzo Balducci in data 3.12.2001;*
 - *il numero dei posti letto, l'aggio per il Comune e le restanti previsioni contenute nel contratto 7.7.1999 saranno riprodotte in quello a stipularsi in quanto compatibili con quest'ultimo, con l'eccezione che segue;*

- *la previsione relativa alla realizzazione dell' immobile di 100 mq circa all'interno del complesso conventuale, valutato dalle parti concordemente in Euro 67.139,40 (Lit. 130.000.000), sarà sostituita da una maggiorazione del corrispettivo annuale determinato nella precedente convenzione pari a Euro 1.807,60 (Lit. 3.500.000).*

Che occorre definire con apposito atto, i predetti reciproci rapporti ed obblighi tra Comune di Molfetta e la Poligest srl, in considerazione dell'avvenuta identificazione da parte dello stesso Comune, all'interno del Comparto 15 del P.R.G.C., del suolo da concedere alla Poligest srl;

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le parti come innanzi costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1 Premesse.

Tutte le premesse fanno parte integrale e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire e definire quali sono i reciproci rapporti ed obblighi tra il Concessionario ed il Comune di Molfetta, in relazione alla concessione oggetto della presente convenzione il cui contenuto deve reiterare per quanto compatibile con le nuove premesse in atto quello della convenzione n.6611 del 07.07.99 già stipulato tra le medesime parti oggi comparenti.

Il Concessionario si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Il Concessionario è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Concessionario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima.

Art. 2 Oggetto della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto:

- la concessione di un suolo per la costruzione e gestione di una Casa di Riposo per Anziani ed annesso Centro Socio Assistenziale per la Terza Età a costruirsi – a cura e spese della Poligest srl – nell'ambito dei comparti di nuova espansione di pronta realizzazione e precisamente nel Comparto

15 del P.R.G. del Comune di Molfetta, per una consistenza di mq 5.004,00 (cinquemilaquattro), area individuata nella planimetria che accettata dalle parti viene sottoscritta ed allegata alla presente convenzione sotto la lettera A).

Il tutto meglio identificato al Catasto Terreni della Provincia di Bari al fg 17 – particelle:

- 1804, relitto strada, are 3,07;
 - 1812, uliveto 2[^] classe, are 33,20, R.D. €19,72 – R.A. €13,72;
 - 1814, uliveto 2[^] classe, are 0,88, R.D. €0,52 – R.A. €0,36;
 - 1816, uliveto 2[^] classe, are 0,16, R.D. €0,10 – R.A. €0,07;
 - 1817, uliveto 2[^] classe, are 0,90, R.D. €0,53 – R.A. €0,37;
 - 1819, uliveto 2[^] classe, are 1,49, R.D. €0,88 – R.A. €0,62;
 - 1658, uliveto 2[^] classe, are 10,34, R.D. €6,14 – R.A. €4,27;
- la progettazione e l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di un immobile per mqcirca di superficie lorda, con sviluppo su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e due piani interrati, atto a garantire la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani e di un Centro Socio-Assistenziale per la Terza Età predisposta dal Concessionario ed approvato dal Dirigente del Settore Territorio in data _____ con annessi elaborati esecutivi;
- la concessione in uso pluriennale dell'immobile a costruirsi con la gestione della Casa di Riposo per anziani e del Centro Socio Assistenziale per la Terza Età a insediarsi nel predetto immobile che resterà nella disponibilità del Concessionario sino alla scadenza della concessione ed alla scadenza della quale, entrerà a far parte del patrimonio indisponibile del Comune di Molfetta.

Art.3 Durata della Concessione.

La presente concessione avrà la durata di 40 (quaranta) anni a decorrere dal terzo mese successivo al collaudo dei lavori di realizzazione della struttura. Terminato il rapporto concessorio sia il bene immobile che gli arredi, mobilio oggetti e macchinari e/o pertinenze ivi esistenti resteranno di proprietà esclusiva del Comune.

Art.4 Corrispettivi, oneri, diritti ed obblighi del concedente e del concessionario.

Il Concedente ed il Concessionario di comune di accordo determinano le reciproche obbligazioni nascenti dalla presente convenzione nei termini qui di seguito specificati:

- a) il Concessionario si obbliga a destinare l'immobile a costruirsi in via esclusiva per il servizio di ospitalità della terza età e per il centro servizi socio assistenziali della terza età;

- b)** il concessionario provvederà alla gestione della Casa di Riposo per Anziani e del Centro Socio Assistenziale della Terza Età per il predetto periodo di tempo (40 anni);
- c)** la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e la gestione della Casa di Riposo e del Centro Socio Assistenziale per la Terza Età sono ad esclusivo carico del Concessionario senza possibilità di rimborso alcuno da parte del Comune, rimborsi a cui il Concessionario dichiara sin d'ora incondizionatamente di rinunciare per patto espresso;
- d)** i posti per anziani saranno assegnati con precedenza in favore di anziani residenti in Molfetta, assicurando una percentuale da stabilire di comune accordo (Poligest – Assessorato Socialità – Comune di Molfetta) annualmente, ai casi indicati dal Settore Socialità dell'Ente; a tal fine il Concessionario in caso di vacanza di posti dovrà interpellare preventivamente il Concedente;
- e)** il concessionario si obbliga a realizzare un numero di posti letto non inferiore ad 47(quarantasette) compatibilmente e nel rispetto delle prescrizioni tecniche, amministrative e sanitarie vigenti in materia;
- f)** il concessionario si obbliga a realizzare il manufatto come da progetto esecutivo approvato dal Dirigente del Settore Territorio in data _____;
- g)** il concessionario si obbliga a sua esclusiva cura e spese alla direzione dei lavori, all'assistenza al collaudo, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto nonché a quant'altro relativo alla utilizzazione della Casa di Riposo per anziani e del Centro Socio Assistenziale per la Terza Età per tutto il periodo della concessione; nel corso del terz'ultimo anno della concessione in uso il Comune potrà provvedere in contraddittorio con il concessionario ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti necessari ai fini di cui sopra per riportare l'impianto alle buone condizioni di esercizio. Le eventuali spese saranno poste a totale carico del concessionario o suoi aventi causa senza possibilità alcuna di rivalsa del concessionario o dei suoi aventi causa verso il concedente cui il concessionario dichiara di rinunciare sin d'ora incondizionatamente per patto espresso;
- h)** tutti gli impianti e le opere murarie fisse e/o mobili realizzati dal concessionario in forza del presente atto ivi comprese quelle realizzate nel corso della concessione in uso, diverranno de iure di proprietà del Comune di Molfetta senza onere alcuno a carico di quest'ultimo al momento della cessazione della concessione per scadenza del termine sopra indicato e senza corrispettivo alcuno, nello stato di fatto a risultare;

- i)** nel caso di parziale o totale perimento dell'edificio dovuto a causa di forza maggiore o caso fortuito la concessione in uso si estinguerà automaticamente senza alcun diritto ad indennità del concessionario o suoi aventi causa. E' fatta salva la facoltà comunque di ripristinare ad esclusivo carico, cura e spese del concessionario il manufatto colpito da perimento parziale o totale per esercitarvi la concessione in uso sino alla scadenza naturale della concessione;
- j)** sono a carico esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, di altri servizi nonché di quant'altro necessario per la costruzione e gestione delle opere oggetto della presente convenzione;
- k)** gli eventuali lavori che nel corso della realizzazione dell'opera oggetto della presente convenzione dovessero rendersi necessari per l'osservanza di disposizioni sopravvenute devono essere eseguiti a cura e spese del concessionario senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del concedente;
- l)** il concessionario si obbliga a sua cura e spese alla progettazione esecutiva e all'esecuzione delle opere ivi comprese la Direzione Lavori e l'assistenza, per la realizzazione dell'immobile di mq. _____ circa di superficie lorda che entrerà a far parte del patrimonio indisponibile del Comune di Molfetta al termine del rapporto concessorio, così come previsto all'art.2 della presente convenzione;
- m)** il concessionario provvederà all'inizio della concessione a sottoscrivere idonea polizza assicurativa a propria cura e spese per tutta la durata della concessione per eventuali danni del fabbricato con massimale commisurato al valore dell'immobile realizzato ed oggetto della concessione in uso; detta polizza dovrà essere trasmessa al Comune entro 10 giorni dalla stipulazione della convenzione;
- n)** il Comune riconosce alla società concessionaria la facoltà di cedere la titolarità dei rapporti attivi o passivi derivanti dalla presente convenzione in favore di nuovi e diversi soggetti societari, di cui la Poligest srl però detenga almeno la maggioranza del capitale sociale, conseguenti a trasformazione societarie dovute ad acquisto, vendita, fusione per incorporazione, scissione; concede altresì la facoltà di consorzarsi ai fini del miglior raggiungimento degli scopi della presente convenzione. In ogni caso il Comune dovrà esprimere preventivo consenso scritto affinché la società concessionaria possa procedere con le modificazioni societarie sopra descritte;
- o)** il Comune riconosce alla società concessionaria il diritto di prelazione per la gestione della Casa di Riposo per Anziani e del Centro Socio Assistenziale per la Terza Età allo scadere del termine di 40 anni fissato nella presente convenzione, nell'ipotesi in cui il Comune decida di proseguire l'esercizio e la gestione della casa di riposo;

p) a titolo di corrispettivo annuo per la concessione in uso degli immobili il Concessionario corrisponderà al concedente, un canone di Euro 8.005,00 (ottomilacinque/00) da adeguare annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nell'anno precedente.

Art. 5 Esecuzione delle opere.

I lavori di costruzione dell'immobile dovranno essere conformi al progetto presentato dalla società concessionaria Poligest srl ed approvato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta in data _____ e dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal concessionarie varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del concedente.

Tutte le opere previste nella presente convenzione dovranno essere eseguite nel termine di 36 mesi dalla data di comunicazione dell'inizio lavori che dovrà avvenire entro 30 giorni dal momento dell'immissione in possesso del fondo da parte del concedente al concessionario previa sottoscrizione di relativo verbale di consegna.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione. A tal fine il cedente dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità.

Senza pregiudizio delle altre sanzioni previste nella presente convenzione e salvo sospensioni per causa di forza maggiore o comunque per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto al termine previsto per la ultimazione dei lavori, si applicherà una sanzione pari ad Euro 51,64 (cinquantuno e sessantaquattro centesimi).

Ove il ritardo si protragga oltre 120 (centoventi) giorni, il Comune provvederà ad incamerare, senza necessità di diffida alcuna e senza ulteriori formalità, l'intera cauzione di cui al successivo articolo 13.

Il Concessionario per la realizzazione dell'immobile e degli impianti potrà avvalersi di una o più imprese appaltatrici, in regola con le normative per i pubblici appalti e di tanto comunque dovrà darne comunicazione al concedente.

Il concedente resta estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario e i detti soggetti, senza che da ciò derivi responsabilità diretta o indiretta per il concedente.

Il concessionario, inoltre, si obbliga ad osservare ed a far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prestazioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro e delle misure di sicurezza dei cantieri.

Art. 6 Direzione dei Lavori e Vigilanza.

I lavori previsti dal progetto approvato, saranno eseguiti dal concessionario sotto la vigilanza del Comune stesso che si avvarrà a tal riguardo dei propri uffici o di appositi organi collegiali.

Il concessionario sarà responsabile per qualsiasi danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione.

Art.7 Collaudo.

Le opere realizzate in attuazione della presente convenzione saranno soggette a collaudo a cura e spese del concessionario. Alle operazioni finali di collaudo il Comune di Molfetta potrà intervenire con un proprio tecnico di fiducia che assisterà alle operazioni.

A tal fine il concessionario comunicherà anzi tempo al Comune almeno una settimana prima il giorno di inizio delle operazioni di collaudo nonché il nominativo del collaudatore.

Copia del verbale di collaudo sarà tempestivamente trasmessa a cura del concessionario al Comune di Molfetta.

Art. 8 Ritrovamenti Archeologici.

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Comune.

Qualora a seguito del ritrovamento di reperti archeologici, il completamento delle opere comportasse oneri imprevisti e/o una minore utilizzazione delle superficie il concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di ultimazione dei lavori ed ad un ristoro dei maggiori oneri subiti mediante il prolungamento del periodo di gestione che, come innanzi detto all'articolo 3, inizierà a decorrere dal terzo mese successivo al collaudo.

Resta fermo che nulla avrà a pretendere il concessionario per eventuali sospensioni che non eccedano il 20% della durata dei lavori, previsti per mesi 36, salvo la proroga del termine di ultimazione dei lavori medesimi.

Art. 9 Oneri e Manutenzioni.

Fermo restando quanto già riportato in precedenza alla lettera g) dell'articolo 4 della presente convenzione, durante tutto il periodo di durata della concessione in uso, il concessionario o i suoi aventi causa, dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione sui beni oggetto della presente convenzione provvedendo, ove necessario, al completo rinnovo degli impianti o di parti di essi in modo da consegnare al Comune di Molfetta alla scadenza del periodo di concessione in uso, l'immobile e le attrezzature in buone condizioni di conservazione e funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso delle stesse.

Art. 10 Responsabilità del concessionario.

Il concessionario, o i suoi aventi causa, resta comunque responsabile nei confronti del comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In ogni caso il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza della esecuzione dell'opera o degli interventi previsti dalla presente convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la esecuzione dei lavori e con la gestione dei due servizi.

Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere. Rimane peraltro stabilito che, nei contratti con i terzi, il concessionario dovrà imporre, oltre che l'osservanza delle leggi, capitolati e norme richiamate nel presente atto, il rispetto preciso di tutti gli obblighi da lui assunti verso il concedente e relativi alla corretta esecuzione e gestione delle opere.

Art. 11 Penali e Sanzioni.

Qualora nel corso della concessione dovessero essere accertate violazioni del concessionario o suoi aventi causa agli obblighi assunti con la presente convenzione ed, a seguito di diffida del Comune, il concessionario o suoi aventi causa, non abbiano provveduto a ripristinare le condizioni previste nella presente convenzione nel termine all'uopo assegnato, il concessionario o suoi aventi causa medesimi, saranno tenuti a corrispondere al Comune una somma pari alle spese sostenute dal Comune medesimo per il ripristino delle condizioni di cui sopra, nonché, a titolo di penale, una somma pari al 50% (cinquantapercento) delle stesse spese sostenute per il ripristino.

La penale di cui sopra sarà irrogata con provvedimento dell'Amministrazione Comunale su proposta del competente Ufficio Comunale.

Il Concessionario sarà tenuto al pagamento della somma prescritta, salvo ricorso all'Autorità Giudiziaria entro 30 (trenta) giorni dalla notificazione del provvedimento.

Decorso infruttuosamente tale termine il Comune provvederà a recuperare la somma corrispondente ricorrendo alla cauzione di cui al successivo art. 13 che dovrà essere integrata nei successivi 90 (novanta) giorni.

Resta fermo quanto stabilito nel successivo art.12.

Art.12 Clausola Risolutiva e revoca della concessione in uso.

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune di Molfetta si riserva di avvalersi della facoltà nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. previa diffida anche per una sola delle seguenti cause:

- a) fallimento del concessionario o suoi aventi causa;
- b) riscontro di gravi vizi o ritardi nella esecuzione delle opere giusta progetto esecutivo approvato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune;
- c) esecuzione delle opere in modo sostanzialmente difforme dalle prescrizioni progettuali ritenute non accettabili dal concedente;
- d) gravi violazioni dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto e delle attrezzature oggetto della concessione in uso previa contestazione ed assegnazione dei termini di giustificazione;
- e) o la sub concessione in uso, totale o parziale di diritto o di fatto. E' nulla la cessione della concessione a terzi.

Art.13 Cauzione.

A garanzia dell'esatta esecuzione ed adempimento degli obblighi assunti con il presente atto il concessionario presta cauzione:

- a) nella misura di € _____ (-----) pari al 10% del costo presunto dei lavori di costruzione mediante polizza fideiussoria assicurativa emessa in _____ dalla Compagnia di Assicurazioni _____ - Agenzia di _____.

Detta cauzione, a richiesta del concessionario verrà liberata con provvedimento Dirigenziale dopo l'approvazione del collaudo;

- b) nella misura di € 50.000,00 (cinquantamila/00) relativamente all'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli immobili e delle attrezzature oggetto della concessione in uso ex art.4 lett. g) ovvero per il caso di irrogazione di sanzione ex art. 11, mediante polizza fideiussoria assicurativa emessa in _____ dalla Compagnia di Assicurazioni _____ - Agenzia di _____. Detta cauzione verrà svincolata con provvedimento Dirigenziale dopo la riconsegna degli immobili al Comune di Molfetta, al termine della presente convenzione;

c) nella misura di € _____ () pari al 5% del canone di concessione mediante polizza fideiussoria assicurativa emessa in _____ dalla Compagnia di Assicurazioni _____ - Agenzia di _____, che a richiesta del concessionario verrà liberata con provvedimento Dirigenziale dopo la riconsegna degli immobili al Comune di Molfetta, al termine della presente convenzione.

Le cauzioni di cui ai punti a), b) e c) sono prestate dal concessionario a favore del Comune di Molfetta, sulla base dello Schema Tipo 1.2 "Garanzia Fideiussoria per la cauzione definitiva" di cui al D.M. n.123 del 12 Marzo 2004 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.109 dell'11.5.2004, contenente l'esplicita dichiarazione che tale deposito cauzionale vale agli effetti e per l'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'impresa medesima in dipendenza delle attività che formano oggetto del presente contratto e contenente, altresì, la formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del Codice Civile, nonché esplicita rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nel 2° comma dell'art.1957 di detto codice, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con la ditta debitrice fino ai termini fissati rispettivamente ai punti a) b) e c) del presente articolo.

Dette cauzioni vengono allegate al presente atto, rispettivamente, sotto le lettere B), C) e D).

Art.14. Certificato di destinazione urbanistica.

Al presente atto si allega, sotto la lettera E), il certificato di destinazione urbanistica relativo al suolo in oggetto, rilasciato dal Comune di Molfetta il _____, con dichiarazione, da parte del costituito rappresentante dello stesso, che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici richiamati in detto certificato.

Art.15. Definizione delle controversie.

Per qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso od al termine della presente convenzione, sarà competente il Foro di Trani.

Art.16. Spese Contrattuali.

Tutte le spese del presente atto ivi comprese quelle di carattere fiscale, catastale e di rogito sono a totale carico del concessionario.

Le parti autorizzano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio di Trani ovvero Conservatore dei RR.II. di Trani alla trascrizione del presente atto con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti rinunciano, altresì, espressamente ad iscrivere ipoteca legale sui beni da concedere in diritto di uso.

Art.17. Rappresentanza.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Molfetta rivenienti dalla presente convenzione il concessionario viene rappresentato dal dr. Francesco Facilone come in atti costituito.

Egli elegge domicilio in Bari al V.le Orazio Flacco n.29 ove ha sede legale la Poligest srl ed assolve a tale incarico fino a quando non sarà eventualmente sostituito da altro rappresentante la cui nomina dovrà esse comunicata in ogni caso a cura del concessionario al concedente entro quindici giorni dalla sostituzione.

I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati A), B), C), D) ed E), per averne già preso visione.

E richiesto io Segretario, ho ricevuto quest'atto, da me pubblicato mediante lettura fatta alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Quest'atto, scritto su facciate n. _____ (_____), bollate da Euro 14,62 ogni quattro facciate, viene firmato come segue:

IL COMUNE DI MOLFETTA:

IL CONCESSIONARIO:

IL SEGRETARIO GENERALE: