

COMUNE DI CASTELLALTO

(Provincia di Teramo)

Rep. N. 1208

**Modifica ed integrazione alla Convenzione per la realizzazione del
"PROGRAMMA URBANO COMPLESSO 1C - RIQUALIFICAZIONE
ARCHITETTONICA ED URBANISTICA DELL'AREA DEL
POLIFUNZIONALE VIA SALARIA - LOCALITÀ CASTELNUOVO
VOMANO" - Contratto Rep. n° 1190 del 17 gennaio 2018**

C.U.P.: I17E15000040004

C.I.G.: 66643213AA

Repubblica Italiana

L'anno **duemilaventidue** il giorno **tre** del mese di **marzo**, presso l'ufficio di Segreteria della sede municipale del Comune di Castellalto, avanti a me Dott.ssa Tiziana Piccioni, Segretario Comunale del Comune di Castellalto, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi del vigente art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. N. 267/2000, sono personalmente comparsi i Signori:

1. **Ronci Maurilio** nato a Teramo il 8 dicembre 1970 e ivi residente in via Andrea Bafile, 8/A nella sua qualità di Responsabile del Settore 3 - Urbanistica - Patrimonio - Uff. sisma - Lavori Pubblici - Tecnico Manutentivo - Edilizia Privata - SUAP, del **Comune di Castellalto**, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Comune (C.F. 80004770675), ai sensi dell'art. 109, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 giusto provvedimento sindacale prot. 15753 del 28.10.2021;

2. **Del Giudice Domenico Maria** nato a Napoli il 24 novembre 1982 e ivi residente in Via S. Domenico n. 24, CF DLG DNC 82S24 F839U il quale

RECOSRI
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale

dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Procuratore Speciale della RECO srl, giusta procura REP n°136234 e raccolta n° 29631 per notaio dott. Paolo Morelli del 9 maggio 2017 registrato a Napoli il 22 maggio 2017 al n. 9972/15 a cui si rimanda in quanto allegata in originale al contratto principale Rep. 1190 del 17.01.2017, rimasta immutata, con sede in Napoli Centro Direzionale isola E/5 – 80143 Napoli - partita I.V.A. 07076161210 nel seguito per brevità anche il “Concessionario”.

I suddetti componenti della cui identità personale io Segretario rogante, sono personalmente certo, previa rinuncia con il mio consenso all’assistenza di testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale

Premettono

- che in data 17.01.2018, presso l’ufficio di segreteria della sede municipale del Comune di Castellalto tra il Comune di Castellalto e la RECO srl, con sede in Napoli, è stata sottoscritta la *“Convenzione per la realizzazione del Programma Urbano Complesso 1C – Riqualificazione Architettonica ed Urbanistica dell’area del Polifunzionale Via Salaria – Località Castelnuovo Vomano”* parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che nel corso dei lavori, per il completamento funzionale e messa in sicurezza sismica della struttura, il Concessionario proponeva la realizzazione di interventi di miglioramento e completamento;

- che la Ditta RECO srl di Napoli ha trasmesso al Comune di Castellalto il progetto di miglioramento e completamento, acquisito al protocollo dell’Ente al n. 15279 del 18.11.2019, di importo complessivo pari ad euro 610.238,79 di cui: euro 530.015,63 per lavori ed euro 80.223,16 per somme in amministrazione;

RECO SRI
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale

- che il progetto di miglioramento e completamento è stato approvato con

Delibera di Giunta Comunale n. 256 del 16.12.2019;

- che con nota prot. n. 16796 del 17.12.2019 il Comune di Castellalto ha
trasmesso alla Regione Abruzzo richiesta di assegnazione di maggiori risorse

per la realizzazione degli interventi di miglioramento e completamento dei
lavori in corso di realizzazione relativi alla citata Concessione di
Finanziamento sottoscritta in data 17.01.2018;

- che con Delibera di Giunta Regionale (DGR) n. 855 del 29.12.2020 la
Regione Abruzzo, ai sensi delle disposizioni impartite con le DGR n.
696/2010, n. 92/2015 e n. 10/2018, ha ritenuto di assegnare al Comune di

Castellalto un finanziamento integrativo di € 353.400,00 a copertura delle
spese dei soli lavori di miglioramento delle caratteristiche strutturali
dell'immobile necessarie per l'adeguamento sismico della struttura;

- che con determina dirigenziale del Servizio Edilizia Sociale della Regione
Abruzzo (DPC022) n. 93 del 10.05.2021 è stato disposto di:

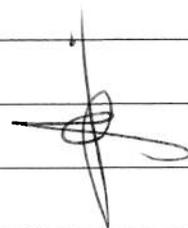
*1) assegnare al Comune di Castellalto un finanziamento integrativo di €
353.400,00 di cui ai fondi regionali cap. S n. 262416 per l'esecuzione
dei lavori necessari al completamento funzionale e messa in sicurezza
sismica dell'immobile Polifunzionale;*

*2) di procedere alla revisione ed aggiornamento del Disciplinare di
Concessione del finanziamento assentito al Comune di Castellalto che
prevede un costo totale di euro 3.748.105,00 la cui copertura risulta
garantita secondo la seguente articolazione:*

- Risorse PAR FSC 2007/2013 € 1.909.882,00

- Risorse regionali € 353.400,00

RECOSRL
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale



- Risorse del Comune di Castellalto € 300.000,00

- Cofinanziamento soggetto privato partecipante Società RECO S.rl.
€ 1.184.823,00;

- trasmettere il provvedimento (cfr. det. N. 93 del 10.05.2021) ed il
relativo disciplinare "Allegato A" al Comune Castellalto per la
sottoscrizione per accettazione delle condizioni in esso riportate;

3) stabilire che il termine previsto per l'ammissibilità della spesa viene
fissato al 31.12.2021;

- che nota prot. n. 11713 del 24.08.2021, il disciplinare di cui al punto n. 3
che precede (depositato agli atti), debitamente sottoscritto per accettazione
dal Sindaco Vincenzo Di Marco in qualità di rappresentante legale dell'Ente
dalla RECO srl, è stato trasmesso alla Regione Abruzzo;

- che il predetto finanziamento integrativo copre in parte l'importo
complessivo del progetto miglioramento e completamento approvato con
DGC n. 256 del 26.12.2019;

- che con nota prot. n. 17256 del 24.11.2021 la RECO srl, si è detta
disponibile ad eseguire l'intera opera, così come approvata dalla Giunta
Comunale, dando propria copertura finanziaria per la parte eccedente il
finanziamento regionale concesso;

- che il maggiore onere a carico del concessionario determina una variazione
del cofinanziamento privato dell'opera e pertanto, si rende necessaria una
variazione dei termini della concessione sottoscritta in data 17.01.2018 tra il
Comune di Castellalto e la RECO srl per adeguarla sia sotto il profilo
economico, sia sotto l'aspetto della durata della gestione;

- che la suddetta variazione del cofinanziamento comporta una modifica

RECOSRI
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale

dell'equilibrio del piano economico finanziario presentato in sede di gara dalla RECO srl;

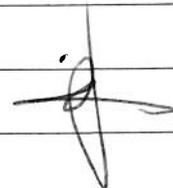
- che con nota prot. n. 18460 del 16.12.2021 il RUP ha richiesto al professionista Dott. Mario Limoncelli di determinare la congruità, ossia l'incremento della durata temporale della concessione utile a coprire l'ulteriore importo di € 315.747,75 finanziato dall'aggiudicatario per il compimento del progetto di completamento e miglioramento così come approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 256 del 16.12.2019;

- con nota trasmessa a mezzo PEC è pervenuto al Comune di Castellalto prot. n. 110 del 05.01.2022 il parere del Dott. Mario Limoncelli redatto utilizzando la metodologia del Valore Attuale Netto (VAN) che determina l'incremento temporale della concessione in anni 5 (cinque) come meglio dettagliato nella Tabella per la determinazione del Valore Attuale Netto dei flussi che l'aggiudicatario potrà percepire a partire dal 29° anno di seguito riportata:

Flussi medi previsti 28 anni progetto	63.778,43				
		Tasso	Tasso att.to	Val.Att.Netto	Totale
Flusso attualizzato 29° anno tasso 0,06%	63.778,43	0,06%	1,0175	62.678,61	62.678,61
Flusso attualizzato 30° anno tasso 0,06%	63.778,43	0,06%	1,0182	62.641,03	125.319,64
Flusso attualizzato 31° anno tasso 0,06%	63.778,43	0,06%	1,0188	62.603,46	187.923,10
Flusso attualizzato 32° anno tasso 0,06%	63.778,43	0,06%	1,0194	62.565,93	250.489,03
Flusso attualizzato 33° anno tasso 0,06%	63.778,43	0,06%	1,0200	62.528,41	313.017,44
TOTALE	313.017,44				

- che per l'affidamento in concessione dei lavori e della gestione si è proceduto ai sensi dell'art. 165 del D.Lgs 50/2016 mediante procedura aperta (art. 60 del D.Lgs 50/2016), con il criterio dell'offerta economicamente più

RECO SRI
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale



vantaggiosa secondo l'art. 95 del D.Lgs 50/2016 s.m.i., sulla base del Progetto

Preliminare predisposto dal Concedente;

Ritenuto pertanto di dover procedere in merito mediante la modifica e relativa integrazione della convenzione già sottoscritta in data 17.01.2018, in ordine alla concessione affidata ed alle relative condizioni economiche, ai sensi dell'art. 175 Modifica dei contratti durante il periodo di efficacia del D.Lgs 50/2016 s.m.i., ed ai sensi dell'art. 168, comma 2, del D.Lgs. 50/16 s.m.i., le parti reciprocamente

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 – Condizioni generali

Il presente atto è da intendersi parte integrante della Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018, che si intende modificata ed integrata dagli articoli che seguono mentre restano invariati i patti e le condizioni già sottoscritti e non oggetto di modifica. Le su esposte premesse, gli elaborati grafici e descrittivi del progetto di miglioramento e completamento, presentati dalla Ditta ed acquisiti al protocollo del Comune di Castellalto in data n. 15279 del 18.11.2019, sono depositati presso il Settore n. 3 e s'intendono facenti parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati.

L'importo complessivo del progetto di miglioramento e completamento è quello approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 256 del 16.12.2019 pari ad euro 610.238,79 di cui: **euro 530.015,63 per lavori** ed euro 80.223,16 per somme in amministrazione;

Art. 2 – Oggetto della concessione

RECOSRL
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale

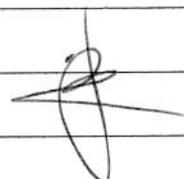
Il Comune di Castellalto, come in comparizione affida, ad integrazione della precedente concessione, al Concessionario che, come in comparizione, accetta senza riserva alcuna:

1) l'attività della progettazione esecutiva, di direzione lavori, di sicurezza in fase di progetto e di esecuzione, di contabilità, nonché l'onere per lo svolgimento e per l'acquisizione di tutte le concessioni, autorizzazioni e pareri che, ai sensi della legislazione vigente, sono necessari per la perfetta realizzazione del **“progetto di miglioramento e completamento”** da eseguire per l'ultimazione del **“Programma Urbano Complesso 1C – Riquilificazione architettonica ed urbanistica dell'area del Polifunzionale Via Salaria – Località Castelnuovo Vomano”**;

2) l'esecuzione di tutte le opere previste dal progetto esecutivo di miglioramento e completamento, così come approvato dalla Giunta comunale con atto n. 256 del 16.12.2019. Il concessionario si impegna a portare a termine tutti lavori del **“Programma Urbano Complesso 1C – Riquilificazione architettonica ed urbanistica dell'area del Polifunzionale Via Salaria – Località Castelnuovo Vomano”** e del progetto di miglioramento e completamento entro e non oltre il 31.05.2022;

3) la gestione del patrimonio immobiliare residenziale realizzato e dei servizi connessi alla residenza, con esclusione del primo piano, per un periodo di tempo non inferiore ad anni trentatré (33) dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli alloggi da concedere in locazione a canone concordato. La gestione dell'impianto come sopra

RECOSRL
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale



realizzato viene effettuata alle condizioni della presente convenzione, nel rispetto dei vincoli e dei canoni di locazione previsti nell'accordo territoriale (L. 9 dicembre 1998 n. 431 e Decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero delle Economie e Finanze) approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 161 del 19.07.2013 e con riferimento ai canoni determinati nel Piano Gestionale tecnico-organizzativo presentato dal concessionario in sede di gara. Dando comunque atto che i locali al piano terra ed al piano primo sono esclusi dalla presente convenzione.

RECOSPL
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale

4) la restituzione entro il 30.03.2022 al Comune di Castellalto dei locali della delegazione posti al piano terra dell'edificio affinché siano ripristinati gli uffici comunali per la riapertura al pubblico. Il Concessionario si impegna a realizzare ed a mantenere tutti i presidi necessari per la messa in sicurezza dell'accesso agli uffici della delegazione sino alla data di ultimazione dei lavori fissata al 31.05.2022;

5) la restituzione (alla data del 31.05.2022) al Comune di Castellalto dei locali al piano terra non oggetto di riconsegna alla data del 30.03.2022 ed al primo piano dell'edificio che saranno utilizzati per attività di interesse collettivo. Il procedimento amministrativo per l'attuazione dell'intervento di cui al presente atto è dettagliatamente individuato nel Disciplinare di Concessione di Finanziamento, per integrale accettazione anche se non materialmente allegato e, dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni del PAR FSC, della normativa comunitaria, statale e regionale di riferimento.

Il Concessionario dovrà provvedere ad adempiere a tutto quanto si renderà necessario, anche se non espressamente previsto nella

presente convenzione e nella documentazione allegata e/o agli atti, al fine di dare le opere eseguite corrispondenti al progetto esecutivo, all'uso a cui sono dirette ed alle regole dell'arte.

Art. 3 – Normativa generale di riferimento

Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018

Art. 4 – Finanziamento dell'opera

L'investimento è finanziato in quota parte dalla Regione Abruzzo, dal Comune di Castellalto e dal Concessionario secondo lo schema di seguito riportato:

FONTI COPERTURA INVESTIMENTO

Contributi Pubblici UE - Fondi PAR FSC	€ 1.909.882,00
Risorse regionali	€ 353.400,00
Contributo Amm.ne Comunale – Struttura	€ 300.000,00
Capitale Privato (lavori, spese tecniche e altri oneri)	€ 1.500.570,75
TOTALE FONTI COPERTURA INVESTIMENTO	€ 4.063.852,75

L'intervento di miglioramento e completamento è finanziato in quota parte dalla Regione Abruzzo e dal Concessionario secondo lo schema di seguito riportato:

Lotto	Importo	Regione Abruzzo	Concessionario
Miglioramento sismico	267.719,13	267.719,13	0,00
Recupero funzionale	262.296,50	0,00	262.296,50
Totale importo lavori	530.015,63	267.719,13	262.296,50
IVA sui lavori	53.001,56	26.771,91	26.229,65
Altri oneri	27.221,60	0,00	27.221,60
TOTALE	610.238,79	294.491,04	315.747,75



Il concessionario cofinanzia il programma attraverso l'impegno a realizzare o a far realizzare nelle percentuali ammesse:

- le attività tecniche di cui all'art. 2 punto n. 1) e n.2)

- i lavori per il recupero funzionale del polifunzionale finalizzati alla realizzazione di n. 26 alloggi del tipo "a canone concordato" ed alla realizzazione, al primo piano dell'edificio, di spazi e servizi ad uso collettivo; e comunque per un importo complessivo della spesa pari ad euro **1.500.570,75.**

Detto importo, contabilizzato nelle modalità sopra descritte, deve intendersi rendicontato come la differenza tra l'importo complessivo dei lavori contabilizzati e la quota relativa posta a carico del finanziamento pubblico.

Art. 5 – Modalità di contabilizzazione e pagamento delle opere

Le somme di cui all'intervento di miglioramento e completamento sono da ritenersi aggiuntive al finanziamento alla concessione esistente. Restano invariate le modalità di erogazione stabilite nella Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018.

Art. 6 – Obblighi del concessionario nella fase di realizzazione delle opere

Il concessionario si impegna a realizzare o a far realizzare nelle forme e percentuali di legge i lavori oggetto Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018 e della presente concessione integrativa secondo le modalità indicate nella Convenzione REP. 1190 e secondo il seguente scadenziario:

CRONOPROGRAMMA

Attività	Data (entro il)
Ultimazione lotto 1	28.02.2022
Riconsegna uffici delegazione (Piano Terra)	30.03.2022



Emanazione bando assegnazione	30.04.2022	
Ultimazione lotto 2	31.05.2022	
Ultimazione lotto3	30.06.2022	
Collaudo finale	30.08.2022	
Art. 7 – Modalità e termini di collaudo		
Il collaudo delle opere è regolato dall'art. 1.11.3 del C.S.A.		
Il certificato di collaudo provvisorio è emesso entro il termine perentorio di 3 (tre)		
mesi dall'ultimazione dei lavori ed ha carattere provvisorio; esso assume carattere		
definitivo trascorsi due anni dalla data dell'emissione. Decorso tale termine, il		
collaudo si intende tacitamente approvato anche se l'atto formale di approvazione		
non sia intervenuto entro i successivi due mesi. Durante l'esecuzione dei lavori la		
Stazione appaltante può effettuare operazioni di collaudo volte a verificare la piena		
rispondenza delle caratteristiche dei lavori in corso di realizzazione a quanto		
richiesto negli elaborati progettuali, nel presente capitolato o nel contratto.		
Art. 8 – Gestione dell'impianto		
La concessione ha la durata massima di anni 33 (trentatre). La gestione economica		
del patrimonio immobiliare ha inizio dalla data di rilascio del certificato di		
agibilità degli alloggi.		
Il concessionario pertanto si impegna ad effettuare la gestione dell'impianto per non		
meno di trentatre (33) anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità		
degli alloggi.		
Il Concessionario destinerà l'impianto alle finalità previste nel progetto assicurando		
il rispetto della normativa vigente in tema di assegnazione di alloggi di edilizia		
sociale a canone concordato.		
Il Concessionario dovrà utilizzare l'impianto e far utilizzare lo stesso in modo		

corretto, osservando le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia di sicurezza dei posti di lavoro, con particolare riferimento al D.lgs. 81/2008, adottando di volta in volta gli accorgimenti e le prescrizioni necessarie per lo svolgimento in sicurezza delle attività, compatibilmente con lo stato dell'impianto.

Il Concessionario potrà avvalersi di apposita società di gestione all'uopo costituita ma resta l'unico responsabile nei confronti del Comune.

Il concessionario per l'utilizzo dell'impianto a terzi avrà diritto alla riscossione diretta dei relativi canoni di locazione.

Le parti si riservano di integrare i contenuti della presente convenzione con ulteriore atto di dettaglio, da redigere successivamente alla conclusione dei lavori di realizzazione dell'impianto.

Art. 9 – Oneri per la gestione dell'impianto

Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018

Art. 10 – Controlli sulla gestione dell'impianto

Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018

Art. 11 – Tracciabilità dei flussi finanziari

Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018

Art. 12 – Cauzioni e assicurazioni

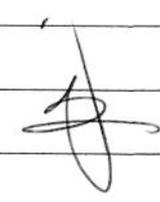
Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018

Art. 13 – Clausola risolutiva

Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018 ed integrata come segue:

“nell'ipotesi di mancata ultimazione dei lavori previsti nella concessione principale e nel progetto di miglioramento e completamento entro il 30.06.2022 sarà applicata al

RECOSRL
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale



concessionario una penale giornaliera pari allo 0,65 (zerovirgolasessantacinque) per mille dell'ammontare contrattuale. Le penali non possono comunque superare, complessivamente, il 10% dell'ammontare netto contrattuale".

Art. 14 – Norme applicabili

Come da Convenzione REP. 1190 stipulata in data 17.01.2018.

Art. 15 – Spese contrattuali e di registrazione

Tutte le spese dovute per il presente atto, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario.

Le parti dichiarano ai fini fiscali che le prestazioni oggetto del presente contratto sono soggette ad IVA e pertanto, ai fini della registrazione, si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa.

Il Comune, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.e i., informa in Concessionario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle Leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Richiesto io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, dispensandomi dalla lettura degli allegati essendo loro ben noti, con me lo sottoscrivono. Il presente contratto è stato scritto con sistema elettronico, da persona di mia fiducia, su n. 13 pagine per esteso e firmato digitalmente ai sensi di quanto disposto dal vigente comma 14 dell'art. 32 del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i.

PER IL COMUNE DI CASTELLALTO – Arch. Maurizio Ronci

PER IL CONCESSIONARIO – Ing. Domenico Maria Del Giudice



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Tiziana Piccioni)

RECOSRL
restauro e conservazione
Il Procuratore Speciale

Domenico Maria Del Giudice
Dott.ssa Tiziana Piccioni

[Handwritten signature]