

BOZZA DI CONVENZIONE DEL PROJECT FINANCING AVENTE  
AD OGGETTO IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DELLA CASERMA MURICCHIO  
NAPOLI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019 il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_  
innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia  
fattane dai comparenti e con il mio consenso sono presenti i signori:

**AAAAA** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_. \_\_. \_\_, nella qualità di autorizzato ad intervenire nel  
presente atto, appresso denominato concedente;  
da una parte

**BBBBBB** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in  
alla via \_\_\_\_\_ n. -, nella qualità di legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_, con  
sede in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, appresso denominato concessionario;  
dall'altra

I comparenti, della cui identità personale io sono certo, mi chiedono di ricevere il presente  
atto con il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO CHE**

- in data \_\_\_\_\_ è stata presentata, da parte del Proponente, una proposta ai sensi  
dell'art. 183, comma 15 del D.lgs n. 50/2016 per la valorizzazione della caserma Muricchio  
in Napoli e la realizzazione di attività di gestione economica finalizzata allo svolgimento di  
attività socio sanitaria;
- con provvedimento prot. n. - della proposta formulata da .....è stata favorevolmente  
valutata e dichiarata di pubblico interesse, con conseguente nomina del soggetto  
proponente quale promotore;
- con avviso pubblicato in data \_\_\_\_\_ è stata indetta la gara di cui all'art. 183, comma 15;
- con provvedimento prot. n. \_\_\_\_\_ la suddetta Concessione è stata aggiudicata in favore  
della \_\_\_\_\_
- con il presente atto, le parti intendono disciplinare mediante apposita convenzione la  
concessione de qua;

Tanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue

**Art. 1- PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Art. 2— OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

i - La presente Convenzione ha ad oggetto la concessione in uso dell'immobile  
denominato Caserma Muricchio in Napoli alla via Rampe S. Antonio a Posillipo costituita  
da piano terra, 1 e 2 piano per lo svolgimento, anche a favore del personale militare e  
civile della F.A., delle attività di assistenza socio-sanitaria rientranti nelle tipologie riportate  
nell'Allegato "A" alla presente Convenzione, da effettuarsi sotto la supervisione del  
Comando Logistico dell'Esercito - Comando di Sanità e Veterinaria, individuato quale  
soggetto "esecutore" per la parte socio-sanitaria. In particolare il piano terra  
viene destinato ad attività di formazione professionale ed alla realizzazione di un  
dispensario farmaceutico e servizi accessori di mensa e buvette. Il primo piano viene

destinato ad ambulatori sanitari specialistici ed analisi cliniche. Il secondo piano ad attività socio assistenziali e foresteria.

. 2 – Il suddetto immobile viene concesso per un periodo pari ad anni \_\_\_\_\_

.-

### **ARTICOLO 3— PRINCIPALI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario si obbliga ad utilizzare l'immobile oggetto di concessione al fine di realizzare il suddetto progetto.
2. Il concessionario si assume tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per la realizzazione del progetto. effettuare tutti gli interventi di ripristino funzionale e adeguamento a norma dei fabbricati, delle finiture, degli impianti e di bonifica di qualsiasi natura del sedime, compresi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, al fine di rendere l'immobile, sulla base delle attività che si svolgono al suo interno, conforme alle disposizioni di legge vigenti, sollevando il concedente da qualsivoglia responsabilità;
3. Il Concessionario si obbliga ad effettuare direttamente gli interventi infrastrutturali, necessari a rendere l'immobile idoneo alle specifiche attività di destinazione; tali interventi, dovranno in ogni caso essere effettuati attenendosi rigorosamente, nella fasatura e sincronizzazione dei lavori, alle disposizioni di dettaglio di volta in volta impartite dal soggetto "esecutore", sotto la cui preventiva approvazione e supervisione dovrà essere realizzata ogni attività;
4. Il Concessionario si obbliga ad installare utenze autonome per la contabilizzazione dei consumi, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, acqua e quanto possa essere necessario alla gestione dell' immobile oggetto della Convenzione, in modo da assicurare la piena autonomia rispetto agli impianti e alle utenze dell'Esercito Italiano.
5. Il Concessionario si impegna a sollevare il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni che dovessero derivare a terzi per effetto della gestione dell'immobile e a provvedere, a tal fine, a stipulare le relative polizze assicurative;
6. Il Concessionario si obbliga a consegnare all'Amministrazione concedente, alla scadenza dell'ultimo anno di concessione, l'intero immobile in uno alle opere realizzate, fatta salva l'ipotesi di rinnovo della concessione;
7. Risultano a carico esclusivo del Concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi nonché quant'altro necessario per la realizzazione del progetto.

### **ARTICOLO 4-OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO IN MATERIA DI TRACCIABILITA'**

1 - Il concessionario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. n. 136/2010 ed, in particolare, si impegna a:

a - utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali accesi presso banche o presso la Società Poste Italiane S.P.A. per tutti i movimenti finanziari relativi alla gestione della presente concessione;

b - a comunicare gli estremi identificativi dei suddetti conti correnti, nonché la generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi entro sette giorni dalla loro accensione;

c - a comunicare ogni modifica relativa ai dati di cui al punto b) già trasmessi;

2 - Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 3, comma 9 bis della L. n. 136/2010, il mancato utilizzo del bonifico bancario ovvero degli strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione della presente convenzione.

## **ARTICOLO 5- VIGILANZA E CONTROLLO**

1 Il responsabile del procedimento, nominato dall'Amministrazione concedente, o un suo delegato esercita le funzioni di vigilanza e di controllo sulla corretta gestione dell'immobile oggetto di concessione.

2 - Il potere di controllo è volto ad assicurare il corretto l'utilizzo dell' immobile oggetto di concessione in conformità al progetto posto a base di gara.

## **ART. 6- RIEQUILIBRIO E REVISIONE DEL PIANO**

1 - I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'opera sono esplicitati dettagliatamente nel Piano Economico Finanziario.

2 - Il Piano Economico Finanziario è lo strumento che consente di stimare la redditività dell'iniziativa. Nell'ambito delle procedure di affidamento di una concessione di costruzione e gestione ad iniziativa privata, il Piano Economico Finanziario è richiamato dal Codice quale elemento fondamentale nella valutazione della proposta. Il Piano Economico Finanziario riflette i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'Equilibrio Economico Finanziario posti a base dell'affidamento della Concessione, compresi, a titolo esemplificativo:

I tempi previsti per il rilascio dei permessi e delle autorizzazioni; I tempi previsti per l'esecuzione dei Lavori;

L'importo dei Corrispettivi;

L'importo dei Ricavi Commerciali;

I termini temporali e le condizioni di pagamento dei Corrispettivi; La durata della Concessione e le caratteristiche e l'entità dei Servizi e dei Servizi Aggiuntivi nella Fase di gestione;

3 - L'equilibrio economico finanziario deve essere calcolato con riferimento ai seguenti parametri economico finanziari: Debit Service Cover Ratio (DSCR), Loan Life Cover Ratio (LLCR) e Tasso di Rendimento Interno del Progetto (TIR);

4 - Le variazioni apportate dall'Ente Concedente a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscono nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del Piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio. Inoltre, nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il Concessionario, la revisione del Piano dovrà essere effettuata a favore dell'Ente Concedente. Pertanto le Parti devono prevedere un Modello di Riequilibrio da attivare in casi prestabiliti. A tale fine sono definiti gli eventi destabilizzanti e gli eventi favorevoli in grado di alterare le condizioni di equilibrio economico finanziario, stabilendo altresì, per alcuni di essi, dei valori soglia di rilevanza ai fini del riequilibrio.

5 - Il Modello di Riequilibrio è fondato sul Caso base, definito come "Caso Base iniziale e ogni suo aggiornamento successivo determinato dall'applicazione del Modello economico finanziario" ossia del programma informatico che consente la rilevazione dei parametri economico finanziari e delle previsioni dei flussi di cassa, di conto economico e stato patrimoniale del Concessionario durante la fase di progettazione, costruzione e di gestione, elaborato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario.

6 - Ai fini della determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, l'Ente Concedente e il Concessionario faranno riferimento ai Parametri Economico Finanziari risultanti dal Caso Base, che potrà riflettere modifiche nei principali presupposti e nelle condizioni fondamentali di cui al precedente Comma 2.

7 - Il Concessionario o l'Ente Concedente avranno diritto al riequilibrio nel caso in cui si verifichi una lesione dell'Equilibrio determinata da:

- a - Evento Favorevole;
- b - Evento Destabilizzante.

8 - Il diritto delle parti al riequilibrio resta comunque subordinato alla lesione dell'Equilibrio intesa quale impatto minimo sui parametri finanziari da quantificare convenzionalmente. Ai fini dell'impatto di un determinato evento destabilizzante o di un evento favorevole sull'equilibrio economico finanziario deve essere previsto un meccanismo di misurazione del rendimento economico finanziario del Progetto in qualsiasi momento del corso della durata dello stesso, per assicurare la congruità delle misure di riequilibrio.

9 - Entro 10 giorni dal verificarsi dell'evento di cui al precedente comma 7 ovvero in caso di Evento Favorevole, entro 10 giorni dalla relativa richiesta dell'Ente Concedente, il Concessionario procederà, di concerto con l'Ente Concedente, ad un'applicazione del Modello Economico Finanziario che rilevi:

- a - I Parametri Economico Finanziari alla data di applicazione del Modello Economico Finanziario senza considerare l'impatto dell'evento o circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio;
- b - I Parametri Economico Finanziari alla data dell'applicazione del Modello Economico Finanziario in considerazione dell'impatto dell'evento o circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio trasmettendo tempestivamente all'Ente Concedente copia dell'applicazione del Modello Economico Finanziario e di ogni ulteriore documentazione comprovante la misura della Lesione dell'Equilibrio. E' inteso che, ove alcuno degli eventi e circostanze elencati dia luogo a mutamento in senso favorevole al Concessionario, il Riequilibrio dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente.

10 - Entro i 30 giorni successivi alla trasmissione dell'applicazione del Modello Economico Finanziario, l'Ente Concedente e il Concessionario procederanno in buona fede alla verifica delle condizioni finanziarie del Progetto e all'esame delle disposizioni della presente Convenzione e ne concorderanno la revisione, che potrà prevedere, in via alternativa o congiunta:

- a - L'incremento o la riduzione dei Corrispettivi;
- b - Il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo;
- c - L'anticipazione o la proroga del termine di scadenza della Concessione sino a ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario in modo che i parametri Finanziari vengano ricondotti ai livelli rilevati in relazione alla data antecedente il verificarsi della Lesione dell'Equilibrio, ai sensi dell'Art. 143, comma 8 del Codice.

11 - A seguito della revisione dell'Equilibrio Economico Finanziario il Caso Base sarà sostituito dall'applicazione del Modello Economico Finanziario posto a base della revisione;

12 - E' fatto salvo il diritto del Concessionario al recesso.

#### **ART. 7 - DURATA DEL CONTRATTO**

1 - Il presente contratto ha una durata di - anni (       anni)  
a far tempo dalla data di consegna dell'intero immobile. Il verificarsi di ipotesi di cessazione anticipata del rapporto, per qualsiasi causa, ivi compresa l'emanazione di norme legislative o regolamentari che stabiliscano nuovi termini, costituisce ipotesi di modifica dell'equilibrio economico finanziario del rapporto e comporta la necessità di revisione del medesimo, da effettuarsi con le modalità di cui al precedente art. 6.

#### **ART. 8 - FINANZIAMENTI**

1 - La Concessionaria realizzerà e gestirà le opere e i servizi con oneri a proprio carico, con le forme e le modalità finanziarie previste dall'allegato PEF.

#### **ART. 9 - REVOCA DELLA CONCESSIONE**

i - La concessione potrà essere revocata dal Concedente per particolari e inderogabili esigenze istituzionali connesse all'operatività dello strumento militare previo formale preavviso di almeno novanta giorni, con consegna, ove possibile, di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di revoca.. Qualora il Concedente si avvalga di detta clausola, dovranno essere rimborsati alla Concessionaria:

a - il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dalla Concessionaria;

b - le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;

c - un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore del servizio ancora da gestire valutata sulla base del Piano Economico Finanziario.

#### **ART. 10 - DECADENZA DALLA CONCESSIONE E RISOLUZIONE**

1 - La decadenza della concessione con contestuale risoluzione del rapporto può essere disposta dal Concedente, previa diffida con assegnazione di un congruo termine, oltre che quando specificatamente indicato dalla legge, qualora ricorrano i casi seguenti:

a - il Concessionario ceda in tutto o in parte la concessione a terzi senza la preventiva autorizzazione del Concedente;

b - il Concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi normativi e della presente convenzione;

e - il Concessionario nel dar seguito agli obblighi della presente convenzione dimostri negligenza grave tale da comprometterne le finalità dell'intervento;

d - fallimento della concessionaria;

e - riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione e nella esecuzione delle opere;

f - violazione del divieto di utilizzare l'area in difformità al progetto posto a base di gara;

g - violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area nel suo complesso.

2 - Nelle ipotesi b) e c) e in tutti i casi in cui si palesi una negligenza tale da compromettere le finalità dell'intervento la decadenza della concessione e il contestuale scioglimento del rapporto contrattuale diverranno operanti nel momento in cui il Concessionario mancherà di eliminare, nei termini imposti perentoriamente attraverso formale diffida, gli inadempimenti riscontrati dal Concedente anche tramite la vigilanza, così come verrà espletata dal Concedente. Nei casi precedentemente elencati il Concedente insieme con la diffida, assegnerà al Concessionario un termine non superiore a trenta giorni per produrre giustificazioni che, se non accolte, determineranno la decadenza.

3 - Qualora il Concessionario sia posto in liquidazione o sia sottoposta a procedure di amministrazione controllata, concordato, fallimento o qualunque altra procedura concorsuale, il Concedente dichiarerà l'anticipata decadenza della Concessione e lo scioglimento del rapporto contrattuale.

4 - In caso di decadenza/ risoluzione del contratto per inadempienza del concessionario tutte le opere e attrezzature realizzate dal Concessionario devono essere consegnate al Concedente in normale stato di manutenzione, collaudate, in condizioni di efficienza ed in buono stato di conservazione.

5 - In caso di decadenza/ risoluzione del contratto per inadempienze del Concessionario, al fine di non compromettere la continuità del servizio, l'igiene o la sicurezza pubblica, il Concedente potrà prendere tutte le misure necessarie per la tutela dell'interesse pubblico a carico e rischio del Concessionario. I danni conseguenti graveranno sul Concessionario, con facoltà del Concedente di trattenere l'importo dei medesimi dalla cauzione.

#### **ART. 11 - CONTROVERSIE**

1 - Ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti relativamente alla validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente contratto, sarà deferita alla competente giurisdizione del Foro di Napoli.

#### **ART. 12 - RINVIO**

1 - Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa espresso rinvio al D.Lgs. 50/2016 nonché leggi e ai regolamenti vigenti in materia.

#### **ART. 13 - SPESE**

Tutte le spese contrattuali, nonché le imposte e le tasse dipendenti e conseguenti del presente atto, sono a carico della Concessionaria che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia. La presente convenzione consta di n. facciate dattiloscritte compresa la presente pagina.

Il concedente

La Concessionaria