COMUNE DI CHIARAMONTE GULFI

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

COSTRUZIONE DI OSSARI NEL CIMITERO COMUNALE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

nell'ambito della procedura di finanza di progetto (art. 163 D.Lgs. 36/2023)

N. ELABORATO

23

PF_01

ELABORATI SPECIFICI PROJECT FINANCING

BOZZA DI CONVENZIONE

IL PROGETTISTA
ing. Rosario Cappello

Firmato digitalmente da:
Cappello Rosario
Firmato il 07/07/2026 13:21
Seriale Certificato: 5542451
Valido dal 27/01/2026 al 27/01/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

IL RUP
dott. Salvatore Chessari

SALVATORE
CHESSARI
07.07.2026
16:42:44
GMT+02:00

documento firmato digitalmente

COMUNE DI CHIARAMONTE GULFI

PROVINCIA DI RAGUSA

COSTRUZIONE DI OSSARI NEL CIMITERO COMUNALE DI CHIARAMONTE GULFI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

BOZZA DI CONVENZIONE

ALLEGATO C

IL PROGETTISTA

dr. Ing. Rosario Cappello



LA DITTA PROPONENTE

Giovanni Cutello

COMUNE DI CHIARAMONTE GULFI

PROVINCIA DI RAGUSA

BOZZA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE IN REGIME DI CONCESSIONE, DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE, DA REALIZZARSI CON FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART.193, 194 e 195 del D.Lgs n°36 DEL 31/03/2023 n°36 E.SS.MM.II.

****

L'anno duemila venticinque il giorno……del mese di Luglio innanzi a me ……., nato a ……..il…….. e residente in ……..CF….. (Segretario Generale del Comune di Chiaramonte Gulfi) sono presenti i signori sotto citati:

CUTELLO Mario nato a Ragusa il 15/07/1971, Sindaco protempore del Comune di Chiaramonte Gulfi di seguito denominato "Concedente", codice fiscale del Comune 00068940881.

il sig. CUTELLO Giovanni nato a Chiaramonte Gulfi il 16/04/1960 in qualità di Legale Rappresentante della Ditta omonima con sede a Chiaramonte Gulfi, Contrada Piano Zacchi, appresso denominata "Concessionario"

della identità e piena capacità delle parti come sopra costituite io Segretario Rogante sono certo. Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso e mi richiedono di ricevere il seguente atto.

PREMESSO:

-che la ditta CUTELLO GIOVANNI con sede a Chiaramonte Gulfi, Contrada Piano Zacchi , ha presentato al Comune di Chiaramonte Gulfi un'offerta per una Concessione di costruzione e gestione di ossari nel Cimitero Comunale ai sensi degli artt.193, 194 e 195 del D.Lgs. n°36 del 31/03/2023 e ss.mm.ii.

- che la situazione di carenza di strutture cimiteriali venutasi a creare è divenuta insostenibile ed è causa di gravi disagi e scompensi sia all'Amministrazione Comunale che i cittadini;

- che è necessario un intervento risolutivo della problematica che possa risolvere il problema in maniera durevole data l'importanza della questione;

- che il Comune di Chiaramonte non dispone di fondi di bilancio per le opere cimiteriali che quindi intende avvalersi di strutture esterne così come previsto dal D.Lgs. n°36 del 31/03/2023 e ss.mm.ii.;

- che la ditta CUTELLO Giovanni si dichiara disponibile a realizzare e gestire l'ampliamento della struttura cimiteriale con fondi totalmente propri e comunque privati e senza onere alcuno per il Comune;

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

Art 1. – Oggetto

Il Comune di Chiaramonte Gulfi affida alla ditta CUTELLO Giovanni in seguito denominato semplicemente Concessionario, in nome e per conto della quale accetta e si obbliga nella più ampia e valida forma la sopra menzionata proposta la concessione di costruzione e gestione della realizzazione di ossari nel Cimitero Comunale di Chiaramonte così come previsto degli articoli 193, 194 e 195 del D.Lgs. n°36 del 31/03/2023 e ss.mm.ii. come anche meglio specificata negli elaborati tecnici presentati.

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

L'Amministrazione Comunale resta comunque estranea nell'esecuzione delle opere; in sede di Collaudo il tecnico preposto verificherà che venga rispetto quanto previsto in convenzione e nel progetto esecutivi .

Art 2. – Fasi operative della Concessione

Il Concessionario dovrà:

1) redigere tutti gli atti tecnico-amministrativi per ottenere i permessi e nulla osta necessari alla realizzazione delle opere;
2) redigere la progettazione esecutiva di dettaglio delle opere, secondo quanto previsti ai successivi articoli;
3) predisporre i disciplinari tecnici e amministrativi concernenti l'esecuzione dei lavori di ogni singolo lotto;
4) realizzazione a propria cura e spese, per come previsto nel presente contratto, negli allegati del progetto offerta, le opere in concessione; apportando, rispetto agli allegati del progetto offerta, migliorie mirate all'ottimizzazione della costruzione;
5) effettuare la direzione lavori tenendo conto di quanto previsto ai successivi artt..
6) redigere gli studi e le progettazioni riguardanti varianti ed opere aggiuntive;
7) fornire assistenza e consulenza giuridico-amministrativa per le questioni relative alla concessione;
8) fornire assistenza ai collaudi statici ed al collaudo finale;

9) operare la catastazione delle opere realizzate;

10) osservare e far applicare tutte le disposizioni in materia di assicurazioni previdenziali e di collocamento;

11) applicare e far applicare integralmente tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro per i lavoratori dipendenti delle aziende industriali, edili ed affini e negli accordi locali in cui si svolgono i lavori, ivi compresa l'integrale osservanza degli oneri di contribuzione di accantonamento inerenti le casse edili ed agli enti scuola contemplati dai predetti accordi collettivi;

12) osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 come modificato dal D.lgs.106/2009;

13) Se il Concessionario si avvarrà d'impresa di sua fiducia per la realizzazione dell'opera questa dovrà possedere i requisiti di ordine generale prescritti del D.lgs n°36 del 31/03/2023 e ss.mm.ii., nonché le certificazioni relative ai requisiti di ordine tecnico e rispettare i requisiti finanziari e tecnico organizzativi previsti dalla vigente normativa.

Art 3. – Fasi attuative

Nell'ambito dell'incarico assegnatole il Concessionario redigerà entro quarantacinque giorni dalla firma del contratto:

1) Il programma di suddivisione in blocchi dell'intervento della costruzione degli ossari; per tale programmazione il Concessionario avrà la facoltà di realizzare i blocchi in base alle effettive richieste pervenute e ai contratti stipulati con le utenze, che comunque devono essere soddisfatte. In particolare poiché nella presente proposta è prevista la realizzazione di n°6 blocchi e che ogni blocco è composto da n°112 cellette, il Concessionario

avrà la possibilità di realizzare l'intervento in tre fasi nell'arco della Concessione con la realizzazione di n°2 blocchi per ogni fase.

2) Il progetto esecutivo delle opere e più specificamente le attività le attività previste agli articoli precedenti presentando al Comune i relativi elaborati. Per i blocchi funzionali successivi, i termini di cui sopra decorreranno dalla date indicate dal programma di cui al punto precedente.

3) Entro 30 giorni dalla ricezione del programma e del progetto redatti dal Concessionario il Comune dovrà pronunciarsi in merito. Trascorso tale termine senza comunicazioni detti atti si intendono approvati-

4) Il Concessionario si impegna ad iniziare i lavori di ciascun blocco funzionale entro 60 giorni dalle rispettive approvazioni di cui ai precedenti punti. Le opere saranno comunque eseguite nei tempi e secondo le altre prescrizioni tecniche ed amministrative stabilite dalle norme tecniche attuative di ogni singolo blocco, nonché il rispetto delle normative nazionali e regionali in merito e non per l'ultimo in base alle effettive richieste pervenute e ai contratti stipulati con le utenze.

Art 4. – Durata del Contratto

Il presente contratto ha una durata relativa alla costruzione e alla concessione delle nuove opere pari a 10 anni o fino all'assegnazione di tutte le cellette, rinnovabile previa richiesta entro un anno dalla scadenza e previ assenzo dell'Amministrazione. Eventuali variazioni apportate dall'Amministrazione ai presupposti ed alle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione, oppure discendenti da norme legislative o regolamentari che stabiliscono nuove condizioni per l'esercizio delle attività e servizi previsti nella concessione, qualora

determinano una modifica nell'equilibrio del project financing, comportano la necessità della revisione delle pertinenti pattuizioni da attuarsi mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio anche tramite proroga del termine di scadenza della concessione.

Art.5- Corrispettivo

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

1) Per ogni celletta di ossario o loculo cinerario realizzato e collaudato in concessione così indicato dal regolamento cimiteriale comunale €. 900,00 (euro novecento/00) I.V.A. esclusa;

E' esclusa la spesa di allaccio delle lampade votive perché le stesse sono oggetto di altra Concessione già in essere ad altra ditta.

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

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

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

La vendita dei componenti dell'arte funeraria è libera e concorrenziale e gli arredi degli abachi (porta foto, porta fiori, ecc.…) dovranno essere simili a quelli degli ossari esistenti per garantire l'uniformità architettonica.

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

I preliminari del contratto, dopo la compilazione e il saldo, dovranno essere immediatamente consegnati all'Ufficio Contratti del Comuna, invitando l'acquirente a presentarsi direttamente ad esso per la stipula. I sopraindicati importi e i prezzi previsti nella proposta di gestione verranno adeguati annualmente all'indice I.S.T.A.T.. proporzionalmente al costo della vita .

Le modalità di compenso dell'eventuali varianti suppletive alle richieste dall'Amministrazione che comportino maggiori prestazioni e spese di esecuzione saranno determinate dall'amministrazione Comunale in accordo con il Concessionario e dovranno costituire oggetto di esplicita accettazione da parte del Concessionario.

Art.6 -Progettazione

La progettazione esecutiva sarà prodotta dal Concessionario in osservanza alle norme e ai regolamenti di legga applicabili alla fattispecie e dovrà essere esaustiva di tutte le problematiche che potranno verificarsi per la realizzazione delle opere di che trattasi.

Le indicazioni del progetto preliminare devono intendersi di principio e di linee generali. In sede di progettazione esecutiva potranno essere modificati ed integrate, fermo restando l'equilibrio economico-finanziario e l'assenza di oneri per l'Amministrazione Comunale. Le spese per la progettazione geognostica sono a carico del Concessionario. Nella progettazione esecutiva saranno indicarti il programma esecutivo dei lavori mediante diagramma di Gant nonché la data di inizio e compimento rispettivamente del programma dei lavori.

Art.7 -Direzione lavori e assistenza

La direzione lavori sarà eseguita secondo le modalità della vigente normativa e di tutte le altre norme generali e particolari attinenti gli specifici lavori e forniture necessarie per l'esecuzione degli interventi.

Tali attività consistenti in particolare in:

-controllo dell'osservanza delle pattuizioni contrattuali e dai capitolati tecnici ed amministrativi;

- verifica progressiva della rispondenza dell'eseguito al progetto approvato;

- verifica dell'osservanza delle leggi e normative vigenti in materia di lavori pubblici;

-redazione di periodiche relazioni informative sullo stato di esecuzione delle opere con riguardo ai vari profili tecnici economici e tipologici.

I compiti di Direzione Lavori dovranno essere svolti nel rispetto del Capitolato Speciale d'Appalto e secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche D.lgs. n°36 del 31/03/2023 e ss.mm.ii. e del Capitolato Generale D'Appalto vigente.

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

Art.8 – Nomina Responsabile Unico del Procedimento

Il Comune nominerà un responsabile unico del procedimento il cui compenso sarà esclusivamente a carico del Concessionario.

Art.9 – Assistenza al Collaudo

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

Il Comune nominerà il collaudatore statico e tecnico-amministrativo e le relative spese graveranno sul Concessionario.

Art.10 – Servizio finanziario

Il Concessionario resta vincolato a dislocare le risorse economiche necessarie l'esecuzione delle opere. Resta comunque espressamente convenuto che, a fronte del servizio finanziario di cui al presente articolo e di tutti gli altri servizi dedotti nel presente contratto il Comune non sosterrà alcun onere risultando il Concessionario completamente compensato con il riconoscimento delle somme di cui alla presente convenzione.

Art.11 – Progettazioni e D.L.

La progettazione e la Direzione Lavori verranno svolte da professionisti abilitati ed iscritti agli albi professionali. I professionisti verranno nominati a cura e spese del Concessionario e da questo retribuiti secondo le tariffe professionali e/o gli accordi intercorsi con il Concessionario, nel rispetto della Legge sulla tutela delle attività professionali n. 1815/30 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Art.12 – Gestione

Il concessionario, al fine d garantire il decoro e l'unità architettonica del complesso cimiteriale ottenuto in concessione, dovrà inoltre predisporre, fino al momento dell'assegnazione di tutte le cellette di ogni blocco:

- La gestione delle opere costruite:
- La manutenzione ordinaria dell'opera costruita;
- La manutenzione straordinaria dell'opera costruita;

Art.13 – Riscossione oneri di concessione

Il Concessionario avrà diritto:

- A provvedere, in nome e per conto del Comune, alla stipula del contratto di concessione ed all'incasso diretto degli acconti dell'onere di concessione e

dei successivi saldi delle sopracitate disponibilità delle opere costruite dal momento della firma della concessione e fino al termine della stesse, secondo le seguenti modalità:

Ossari:

50% alla firma del contratto

50% alla consegna

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

Sarà cura del concessionario di provvedere a reperire un locale per poter espletare l'attività di prevendita o quant'altro necessario all'assegnazione e alla gestione delle opere.

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

Art.14 – Obblighi specifici del Comune

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

a) non realizzare altri Ossari prima dell'assegnazione definitiva di tutti quelli previsti e realizzati nel progetto preliminare presentato.
b) provvedere a espletare ed eseguire tutte le deliberazioni necessarie ed utili al conseguimento dell'oggetto del presente contratto;
c) eliminare eventuali sottoservizi o quant'altro non previsto nel progetto proposto;

Art.15 – Opere supplementari e varianti

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

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

Art.16 – Alta sorveglianza

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

Art.17 – Collaudo

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

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

Art.18 – Proprietà delle opere

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

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

Art.19 – Garanzie

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

Art.20 – Recesso

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

a) il compenso per le attività progettuali, la direzione dei lavori e assistenza vanno determinate secondo le tariffe professionali applicabili;
b) il rimborso delle somme anticipate per pagamenti di qualsiasi genere agli appaltatori oltre all'applicazione su di esse degli interessi al tasso del 15 per cento;
c) il mancato utile per la parte di contratto non attuato, così come previsto dalla legge fondamentale sui lavori pubblici;

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

Art.21- Risoluzione automatica

Qualora, entro tre anni dalla firma della concessione, il Concessionario non fosse in grado, per motivi a lui imputabili, di ottenere le autorizzazioni necessarie per l'attuazione dei lavori, e in particolare con la realizzazione dei primi due blocchi, la concessione si intenderà automaticamente risolta.

Art.22- Clausola compromissoria

Tutte le controversie che abbiano a sorgere sull'interpretazione o esecuzione del presente contratto saranno deferite al giudizio di un Collegio di tre arbitri rituali, con due componenti verranno nominati rispettivamente dalle parti e il terzo, con funzioni

di presidente, dai due primi arbitri d'accordo fra loro. In difetto di tale accordo il terzo arbitro verrà designato dal Presidente del Tribunale Amministrativo do Ragusa.

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

Art.23-Spese

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

Art.24- Domicilio

Agli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio: l'Amministrazione presso la sede Municipale di Chiaramonte Gulfi, il Concessionario Contrada Piano Zacchi, 97012 Chiaramonte Gulfi.