

PROPOSTA SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra Domus Harmonia S.r.l. e Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano per la presentazione del progetto di realizzazione della Residenza per Anziani, del Poliambulatorio e dello Studentato universitario nell'ex area Villa Falini, con interventi di ammodernamento e riqualificazione dell'area.

TRA

AZIENDA SPECIALE PER I SERVIZI SOCIALI DEL COMUNE DI MONTESILVANO (PE), P. IVA 01701210682 – C.F. 91071530686 con sede in Montesilvano (PE), c/o Palazzo dei Servizi e della Cultura “E. Baldoni”, costituita ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 267/2000, rappresentata dal Direttore pro tempore, in qualità di Ente Concedente, di seguito **“Ente Concedente”**

E

DOMUS HARMONIA S.R.L. con sede legale: Via Massimo D'Azeglio n. 4 – 65015 Montesilvano (PE) - P. IVA / C.F.: 02435780685, rappresentata dal Sig. Francesco Tozzo, nato a Catanzaro il 06/06/1978, residente in Montesilvano (PE), Via Massimo D'Azeglio n. 4, C.F. TZZFNC78H06C352J, Legale Rappresentante della società DOMUS HARMONIA S.R.L., quest'ultima in qualità di Soggetto Proponente, di seguito **“Proponente/Concessionario”**

PREMESSE

- L'Ente Concedente intende perseguire obiettivi di interesse pubblico anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato (PPP), ai sensi del D.Lgs. 36/2023.
- La Domus Harmonia S.r.l. ha elaborato una proposta progettuale per la **realizzazione e gestione** di un complesso integrato composto da: **Residenza per Anziani, Poliambulatorio e Studentato Universitario**, da realizzarsi nell'ex area **Villa Falini**, includendo interventi di **ammodernamento, riqualificazione urbanistica e rigenerazione funzionale dell'area**.
- La proposta è stata valutata ed analizzata e risulta essere positiva sotto il profilo tecnico, economico-finanziario e dell'interesse pubblico.
- La procedura valutativa, è affidata all'Azienda Speciale per i Servizi Sociali

- Il Piano Economico-Finanziario (PEF), asseverato secondo normativa, risulta sostenibile e parte integrante degli atti progettuali.

Le premesse costituiscono parte sostanziale della presente Convenzione.

Art. 1 – Oggetto della Concessione

La presente Convenzione disciplina i rapporti tra le Parti per la **progettazione, realizzazione, gestione e riqualificazione dell'area dell'ex Villa Falini**, finalizzati alla realizzazione del complesso integrato comprendente:

- Residenza per Anziani;
- Poliambulatorio;
- Studentato universitario.

La concessione è qualificata come concessione di costruzione e gestione, con trasferimento del rischio operativo in capo al Concessionario, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 2 – Area e diritto di utilizzo

L'Ente Concedente concede al Concessionario il **diritto di superficie e/o d'uso** sull'area oggetto dell'intervento per l'intera durata della concessione.

La proprietà dell'area rimane in capo all'Ente Concedente.

È vietato ogni utilizzo difforme rispetto al progetto approvato o agli interventi di riqualificazione previsti.

Art. 3 – Durata della Concessione

La concessione viene richiesta per una durata pari a **30 (trenta) anni**, decorrenti dalla data di esercizio dell'area da parte del Proponente/Concessionario che avverrà a seguito collaudo finale delle opere.

Alla scadenza, tutte le opere e le strutture rientreranno nella piena disponibilità dell'Ente Concedente e il Proponente/Concessionario avrà la facoltà, con diritto di prelazione, di richiedere ulteriori 10 anni di diritto di concessione.

Art. 4 – Obblighi del Proponente/Concessionario

Il Proponente si impegna a:

- predisporre e sviluppare tutti i livelli di progettazione previsti dalla normativa vigente;
- finanziare integralmente l'intervento in coerenza con il PEF asseverato;
- realizzare le opere nel rispetto delle regole dell'arte e delle normative tecniche;

- attuare gli interventi di **ammodernamento, rigenerazione e riqualificazione dell'intera area Villa Falini così come previsto nel progetto tecnico, facente parte integrante dei documenti presentati**;
 - garantire il rispetto della normativa urbanistica, edilizia, sanitaria e ambientale.
-

Art. 5 – Obblighi del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a:

- gestire le strutture e i servizi per l'intera durata della concessione;
 - assicurare continuità, qualità ed efficienza dei servizi offerti;
 - rispettare gli indicatori di performance e gli standard qualitativi concordati (SLA);
 - sostenere tutte le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria.
-

Art. 6 – Avvalimento operativo

La Domus Harmonia S.r.l. dichiara di **avvalersi**, ai sensi dell'art. 104 del D.Lgs. 36/2023, della **Cooperativa Sociale Collettivo Colobraese**, operante nel settore sociale.

L'avvalimento avverrà tramite specifico **contratto di avvalimento operativo**, nel quale la Cooperativa fornisce i criteri necessari alla partecipazione del bando previsto per l'assegnazione dell'area e nel contempo dichiara di poter prestare, mediante contratto futuro, le competenze e le risorse necessarie per le attività oggetto della presente Convenzione.

Il soggetto ausiliario concede le proprie qualifiche e i propri requisiti al Proponente per le prestazioni oggetto di avvalimento.

Art. 7 – Canone concessorio

La Domus Harmonia S.r.l. si impegna a corrispondere all'Ente Concedente un **canone annuo pari ad € 6.000,00 (euro seimila/00)**, rivalutabile annualmente secondo l'indice ISTAT FOI.

Il canone deve essere versato entro il 31 gennaio di ogni anno di vigenza della concessione in unica soluzione.

Art. 8 – Piano Economico-Finanziario (PEF)

Il PEF asseverato costituisce parte integrante e vincolante della presente Convenzione.

Eventuali misure di riequilibrio sono ammesse esclusivamente nei casi previsti dagli artt. 192–194 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 9 – Garanzie e assicurazioni

Il Concessionario presterà tutte le garanzie richieste dalla normativa vigente, tra cui:

- polizza assicurativa per responsabilità civile, danni a persone o cose e rischi operativi.

Art. 10 – Risoluzione

Costituiscono cause di risoluzione della Convenzione:

- grave inadempimento contrattuale;
- perdita dei requisiti necessari alla concessione;
- squilibrio economico-finanziario non sanabile.

Art. 11 – Subentro

In caso di risoluzione anticipata, l'Ente Concedente assicura la continuità del servizio pubblico, anche mediante individuazione di un soggetto subentrante.

Art. 12 – Legge applicabile e foro competente

La presente Convenzione è regolata dalla legge italiana.

Il foro esclusivamente competente è **Pescara**.

Art. 13 – Disposizioni finali

Eventuali modifiche alla Convenzione dovranno essere preventivamente concordate e formalizzate mediante atto scritto dalle Parti.



Firmato digitalmente da:

Tozzo Francesco

Firmato il 30/01/2026 18:55

Seriale Certificato: 5362668

Valido dal 09/01/2026 al 09/01/2029

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA