

## CONTRATTO

**fra la Regione Lazio e la Società *in house providing* LAZIOcrea S.p.A. per l'attuazione del programma di valorizzazione e riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo ubicato nel Comune di Capena da finalizzarsi all'insediamento di un centro logistico della protezione civile regionale, del centro regionale per il deposito e la dematerializzazione dei documenti e di altre attività di interesse territoriale e pubblico.**

Premesso che, in attuazione della Deliberazione di Giunta regionale del 18 dicembre 2018 n.838, avente per oggetto “*Utilizzazione per funzioni di protezione civile e istituzionali della Regione, dell'ex stabilimento vitivinicolo di proprietà dell’Agenzia regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione dell’Agricoltura nel Lazio (ARSIAL), previa acquisizione ai sensi del regolamento regionale 20 maggio 2009, n. 7: Atto di indirizzo*”, la Direzione regionale, Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio, di concerto con l’Agenzia Regionale di Protezione civile, ha adottato la Determinazione dirigenziale n. G17690 del 28.12.2018, approvando il presente Schema di contratto in *house providing* e l’allegato “Capitolato prestazionale” per l’affidamento alla Società LAZIOcrea S.p.A. della funzione di Soggetto Attuatore del *Programma degli interventi* di cui alla Deliberazione 838/2018, così come modificata dalla successiva determinazione dirigenziale n..... del.....

Tutto ciò premesso, il giorno [.....] del mese di [.....] dell’anno [.....]

### TRA

la **Regione Lazio**, con sede in Roma, via Rosa Raimonda Garibaldi, 7, C.F 80143490581 P.IVA 02128631005, di seguito denominata *Regione o Ente*, rappresentata dal Direttore pro tempore della Direzione Regionale Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio, MARCO MARAFINI, munito dei poteri conferitigli con deliberazione di Giunta regionale 07 maggio 2018 n. 209, modificata dalla deliberazione del 5 giugno 2018, n. 273, ed ai sensi del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e degli articoli 2 e 4 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., domiciliato per la carica presso la sede dell’Ente, in seguito denominata “Regione”, “Concedente” o “Amministrazione concedente”

### E

**LAZIOcrea S.p.A.**, società in *house providing* a Socio Unico Regione Lazio sede legale in Via del Serafico n. 107, p.iva 13662331001 di seguito denominato: *LAZIOcrea o Società*, dal [.....] della società, munito dei poteri conferitigli con [.....] domiciliato per la carica presso la sede della società

Si conviene e si stipula il seguente contratto

### Art. 1

Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti si obbligano a dare attuazione al Programma degli interventi per la valorizzazione, manutenzione, ristrutturazione e riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo di proprietà dell’Agenzia regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione dell’Agricoltura nel Lazio (ARSIAL), ubicato nel Comune di Capena in località Rosetoli al km 11 della S.P. 17 e identificato nel catasto del Comune di Capena al ramo Terreni, al foglio 12, particella 11, di ha 1.81.37 (ente urbano) e al ramo fabbricati al foglio 12, particella 11, subalterno 501 (categoria D/7);

Il cespite immobiliare oggetto d’intervento, sarà acquisito in proprietà dalla Regione Lazio in attuazione della citata dgr 838/2018, per all’insediamento di un Centro logistico della protezione

civile regionale, del centro Regionale per il deposito e la dematerializzazione dei documenti ed altre attività di interesse pubblico, secondo il documento di indirizzo approvato con la stessa d.g.r. 838/2018 che, anche se non materialmente allegato, costituisce parte integrante sostanziale del presente contratto.

L'attuazione del programma di cui alla d.g.r. 838/2018 avverrà nelle forme e con le con le modalità disciplinate dal *capitolato prestazionale* che, allegato, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Art.2**

La Società, dopo aver valutato la natura e l'oggetto delle attività e delle funzioni ad essa demandate, dichiara di essere in grado di procedere all'attuazione degli interventi in qualità di Soggetto Attuatore del Programma indicato nel precedente art.1), e si impegna ad eseguire le attività da esso previste secondo le modalità disciplinate dal Capitolato prestazionale nonché dal documento d'indirizzo approvato con la d.g.r. 838/2018.

#### **Art.3**

La *Regione* si impegna a sostenere gli interventi di valorizzazione previsti dal programma approvato con d.g.r. 838/2018 attraverso l'adozione dei provvedimenti di competenza ed a favorire il conseguimento degli obiettivi fissati dalla medesima deliberazione attraverso opportune azioni di supporto amministrativo e tecnico;

#### **Art. 4**

Il "*Capitolato prestazionale*", tra l'altro, stabilisce:

- a. i compiti e le funzioni attribuite alla LAZIOcrea in qualità di Soggetto Attuatore del Programma degli interventi per la valorizzazione, manutenzione, ristrutturazione e riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo di Capena;
- b. i criteri per l'esecuzione delle attività e delle funzioni oggetto del presente contratto ivi comprese le regole per l'utilizzazione delle risorse attribuite, le spese ammissibili ed i criteri di erogazione degli acconti e dei saldi.

#### **Art. 5**

Le Parti si danno reciprocamente atto che le attività ed i servizi oggetto del presente contratto devono conformarsi ai principi di efficacia ed efficienza ed economicità dell'azione amministrativa e si impegnano quindi ad uniformare i rispettivi procedimenti di competenza alle tempistiche concordate ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi programmatici stabiliti dalla d.g.r. 838/2018.

#### **Art. 6**

La durata delle prestazioni e delle attività previste nel presente Contratto sarà determinata mediante un *Cronoprogramma* da concordarsi successivamente alla sottoscrizione del Contratto e all'approvazione del progetto preliminare e/o dello studio di fattibilità tecnico economica degli interventi. Ogni variazione a quanto pattuito dovrà essere apportata previa ridefinizione consensuale tra le Parti.

#### **Art. 7**

Qualora la *Regione* accerti il ritardo, l'inadempimento, o la violazione delle obbligazioni nascenti dal presente Contratto per fatto imputabile alla Società, provvederà a darne tempestiva comunicazione alla medesima, assegnandole un congruo termine per l'adempimento. La Società, ricevuta la comunicazione, dovrà fornire adeguata motivazione circa le cause del ritardo dell'inadempimento, o della violazione, obbligandosi a rimuoverne le cause o le conseguenze, entro il termine ordinato. Salvo il riconoscimento da parte della *Regione* di violazioni della Società

dovute a caso fortuito ovvero a cause di forza maggiore, in caso di accertata recidività degli inadempimenti, la *Regione* provvederà, se del caso, a dichiarare la risoluzione del Contratto. Qualora si verificano condizioni eccezionali e imprevedibili che rendano il Contratto non più conforme alle scelte programmatiche e gestionali dell'Ente, la *Regione* si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto, dandone alla Società un preavviso di almeno sei mesi, con comunicazione da inviarsi a mezzo Posta Elettronica Certificata. In tal caso, sono dovute alla Società tutte le spese fino ad allora sostenute e rendicontate, secondo le modalità previste dal “*Capitolato prestazionale*”.

#### **Art. 8**

Per qualunque contestazione o controversia che dovesse o potesse insorgere nell'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, le Parti, esperito il tentativo di mediazione, concordano nell'eleggere quale Foro competente unico ed esclusivo quello di Roma.

#### **Art.9**

Le attività oggetto del presente contratto, nonché le relative notizie ad esse connesse, sono coperte dall'obbligo di riservatezza e non devono, in alcuna forma, essere comunicate o divulgate a terzi. Non possono essere utilizzate dalla Società o da suoi dipendenti, collaboratori o incaricati per fini diversi da quelli previsti dal contratto. La Società si obbliga a estendere, nei confronti dei propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal «*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D. Lgs.30.3.2001 n. 165*», di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62.

#### **Art. 10**

Qualsiasi modifica, aggiornamento o rinnovo del presente Contratto deve essere redatta in forma scritta a pena di nullità e approvata dalle Parti. Per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto, le Parti faranno riferimento a leggi, regolamenti e disposizioni in materia, nonché alle norme del Codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente dalle parti

Per LAZIOcrea S.p.a.

---

Per la Regione Lazio  
***Dott. Marco Marafini***

## CAPITOLATO PRESTAZIONALE

### ART. 1

#### PREMESSE

1. Con propria deliberazione del 18 dicembre 2018 n.838, la Giunta regionale ha stabilito;
  - a. di autorizzare l'avvio delle procedure di valorizzazione patrimoniale l'ex stabilimento vitivinicolo di proprietà dell'Agenzia regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura nel Lazio (ARSIAL), ubicato nel Comune di Capena in località Rosetoli al km 11 della S.P. 17 e identificato nel catasto del Comune di Capena al ramo Terreni, al foglio 12, particella 11, di ha 1.81.37 (ente urbano) e al ramo fabbricati al foglio 12, particella 11, subalterno 501 (categoria D/7);
  - b. di dare atto che il programma di valorizzazione prevede l'acquisizione in proprietà dell'immobile da parte della Regione Lazio che ne attuerà la riconversione funzionale al fine di insediarvi un Centro logistico della protezione civile regionale, e il centro Regionale per il deposito e la dematerializzazione dei documenti, oggi ubicato a Roma in località Santa Palomba; secondo gli indirizzi tecnici contenuti nel documento predisposto dalla direzione competente in materia di demanio e patrimonio, di concerto con l'Agenzia di protezione civile che, seppure integralmente richiamato nel presente deliberato, resta depositato agli atti delle Direzioni;
  - c. di rafforzare l'utilità pubblica del processo di valorizzazione, riservando una parte del complesso immobiliare allo svolgimento di funzioni istituzionali del Comune di Capena, al fine di elevare il livello e la qualità dei servizi erogati a beneficio della comunità locale;
  - d. di dare atto che, stante l'utilità pubblica del programma di valorizzazione patrimoniale e la sostanziale improduttività del bene da trasferire, ARSIAL, per la cessione del cespite alla Regione, si avvarrà della facoltà prevista dall'art. 9 comma 1 del regolamento regionale 20 maggio 2009, n. 7 che regola le cessioni a titolo gratuito agli Enti pubblici con vincolo di destinazione ad attività e funzioni di pubblico e generale interesse;
2. Con la deliberazione di cui al comma 1 la Giunta ha approvato un documento di indirizzo dal quale si evincono, tra l'altro le condizioni di fattibilità tecnico economica del programma di ristrutturazione e riconversione funzionale dell'ex stabilimento e segnatamente che:
  - a. nel vigente PRG del Comune di Capena il cespite immobiliare ricade interamente all'interno nella Microzona D - Zone industriali, artigianali, commerciali - sottozona D3;
  - b. nel Piano territoriale paesistico regionale PTPR l'area è qualificata come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A – Sistemi e ambiti del paesaggio) e aree urbanizzate del PTPR (tav. B - Beni paesaggistici) di conseguenza la possibilità la trasformazione dei fabbricati esistenti non ha impedimenti dal punto di vista paesaggistico.
  - c. la possibilità di realizzare in tempi brevi il programma di valorizzazione, o una parte di esso, risiede nella possibilità di considerare le attività di interesse pubblico ivi previste, compatibili con le previsioni urbanistiche della sottozona artigianale D3, senza necessità di modificare lo strumento urbanistico comunale; circostanza possibile nei limiti di cui all'art. 23 *ter*, comma 1, del d.p.r. 380/2001;
  - d. stante la sottozona sismica in cui ricade il Comune di Capena ai sensi della d.g.r. 22 maggio 2009, n.387, e la classe d'uso attribuita alle funzioni previste dal programma ai sensi della d.g.r. 17/10/2012, n° 489, prima di stabilire l'adeguatezza delle strutture agli usi previsti,

sarà obbligatorio effettuare i necessari approfondimenti geologici e di calcolo senza escludere la possibilità di *demolire e ricostruire* i fabbricati esistenti non adeguabili.

- e. con riferimento consistenza catastale di 6.250 mq, la stima sommaria dei lavori e il quadro economico degli interventi, distinto per centri di spesa, è risultato il seguente:

Descrizione voci di spesa	protezione civile	archivio deposito	totale
LAVORI	1.351.805.00	1.264.360.00	2.616.165.00
spese tecniche	162.217.00	151.723.00	313.940.00
oneri urbanizzazione e allacci	47.313.00	44.253.00	91.566.00
allestimento spazi	131.782.00	588.411.00	720.193.00
economie	40.554.00	37.931.00	78.485.00
spese generali	135.181.00	126.436.00	261.617.00
IVA	411.148.00	486.886.00	898.034.00
<b>TOTALE INTERVENTI</b>	<b>2.280.000.00</b>	<b>2.700.000.00</b>	<b>4.980.000.00</b>

3. Con la deliberazione di cui al comma 1) la Giunta, altresì:
- ha autorizzato l'attuazione al programma attribuendo agli interventi ivi previsti la seguente copertura finanziaria:
    - per il centro logistico di protezione civile, per euro **2.280.000,00**, iva compresa, a valere sulle risorse iscritte per l'anno 2018 sul capitolo di spesa E46553, di cui al programma 01 "Sistema di protezione civile" della missione 11 "Soccorso civile";
    - per l'archivio regionale e centro dematerializzazione dati, per complessivi euro **2.700.000,00**, iva compresa, a valere sulle risorse iscritte, rispettivamente, per euro **1.700.000,00**, per l'anno 2018, e per euro **1.000.000,00**, per l'anno 2019, sul capitolo di spesa S22501, di cui al programma 06 "Ufficio tecnico" della missione 01 "Servizi istituzionali, generali e di gestione";
  - ha stabilito di attuare la valorizzazione del cespite immobiliare di cui al comma 1) avvalendosi dei servizi della LAZIOcrea S.p.A. nel rispetto dei criteri di cui all'art. 5 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 in materia di affidamenti "*in house*" e delle linee di indirizzo di cui al programma di valorizzazione richiamato al punto 2);
  - ha demandato alla Direzione regionale competente in materia di demanio e patrimonio e all'Agenzia regionale di protezione civile di dare attuazione alla presente deliberazione ciascuna per le rispettive competenze, tra cui l'adozione, entro il corrente esercizio finanziario, dei provvedimenti di affidamento e spesa necessari al trasferimento anticipato nei confronti di LAZIOcrea S.p.a. delle risorse relative all'annualità 2018, pari a complessivi euro **3.980.000,00**, iva compresa.
4. LAZIOcrea S.p.A., è una società di diritto privato, con capitale interamente regionale, che opera nei confronti della Regione Lazio secondo le modalità dell' *in house providing* e pertanto, nel rispetto delle direttive regionali in materia di esercizio del controllo analogo, è soggetta ai poteri di programmazione, di indirizzo strategico-operativo e di controllo della Regione, analogamente a quelli che quest'ultima esercita sui propri uffici e servizi, fatta salva l'autonomia della Società stessa nella gestione, a proprio esclusivo rischio, dell'attività imprenditoriale e nell'organizzazione dei mezzi necessari al perseguimento dei propri fini statutari;
5. L'art. 1.3 dello Statuto della LAZIOcrea S.p.A., approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 251 del 29/05/2018 e con deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci

della LAZIOcrea S.p.A. del 05/06/2018, prevede espressamente che “i rapporti tra la Regione Lazio e la Società siano regolati da uno o più contratti di servizio, da stipulare sulla base dei criteri e dei contenuti predefiniti con Deliberazione della Giunta regionale, in conformità al D.lgs. n.50/2016 e ai principi generali enucleati dalla giurisprudenza europea ed amministrativa in materia di società in house”;

6. L’art. 2 dello Statuto della LAZIOcrea S.p.A. stabilisce che la Società possa svolgere attività di organizzazione e gestione dei servizi di interesse regionale, “*ivi incluse le attività volte alla valorizzazione e gestione strumentale di compendi immobiliari regionali*”;
7. Il Contratto Quadro di Servizi tra la Società *in house providing* LAZIOcrea S.p.A. e la Regione Lazio, approvato con deliberazione della Giunta regionale 04 agosto 2016, n. 498, prevede espressamente la “possibilità di disciplinare, con specifici accordi, le condizioni e le modalità di esecuzione dei progetti speciali approvati dalla Giunta regionale e finanziati con apposite determinazioni regionali;
8. LAZIOcrea S.p.a., è dotata dell’adeguata struttura tecnico-amministrativa e professionale necessaria allo svolgimento dei processi di attuazione, gestione e rendicontazione dei lavori stimati per la valorizzazione del patrimonio regionale.

## ART. 2

### DEFINIZIONI

1. Regione Lazio: Ente proprietario degli immobili da valorizzare e suoi organi politico-amministrativi.
2. Direzioni competenti per materia:
  - a. la direzione regionale Bilancio, Governo societario, demanio e patrimonio per la realizzazione del centro regionale per il deposito e la dematerializzazione dei documenti;
  - b. l’Agenzia regionale di Protezione civile per la realizzazione del Centro logistico della protezione civile regionale, e delle ulteriori attività di interesse territoriale e pubblico da impiantarsi nel sito;
  - c. la direzione centrale acquisti per quanto attiene le attività e le funzioni effettuate in seno al Contratto Quadro di Servizi tra la Società *in house providing* LAZIOcrea S.p.A. e la Regione Lazio, stipulato in data 29 dicembre 2017 (registro ufficiale n. 20018/303 del 10 gennaio 2018) ai sensi della succitata dgr n. 891/2017.
3. Responsabile del procedimento di esecuzione del programma o Direttore dell’esecuzione del servizio: Dirigente e/o Funzionario individuato dalla Direzione regionale con funzioni di coordinamento e controllo delle attività e degli interventi di valorizzazione effettuati dal Soggetto Attuatore e del raccordo fra le Direzioni competenti per materia. Nello svolgimento di tale attività il Responsabile del procedimento di esecuzione del programma si avvale di dipendenti tecnici e amministrativi delle Direzioni competenti per materia.
4. LAZIOcrea o Soggetto attuatore o Società: Soggetto di diritto privato, interamente partecipato dalla Regione, incaricato dalla Regione di dare attuazione al Programma di valorizzazione.
5. Deliberazione di indirizzo: deliberazione della Giunta Regionale del 18 dicembre 2018, n.838, esecutiva, avente per oggetto “Utilizzazione per funzioni di protezione civile e istituzionali della Regione, dell’ex stabilimento vitivinicolo di proprietà dell’Agenzia regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione dell’Agricoltura nel Lazio (ARSIAL), previa acquisizione ai sensi del regolamento regionale 20 maggio 2009, n. 7: Atto di indirizzo”.

6. Contratto: Atto da stipularsi in forma di scrittura privata, per mezzo del quale la Regione Lazio conferisce alla Società le risorse finanziarie e le funzioni per dare attuazione al programma di valorizzazione patrimoniale, e riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo ubicato nel Comune di Capena da finalizzarsi all'insediamento di un centro logistico della protezione civile regionale, del centro regionale per il deposito e la dematerializzazione dei documenti ed di altre attività di interesse territoriale e pubblico
7. Capitolato prestazionale: documento parte integrante e sostanziale del contratto che recante le modalità e i criteri di attuazione del Contratto.
8. Codice dei Contratti o Codice: Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

### ART. 3

#### OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il contratto ha per oggetto l'attuazione, da parte della Società, del programma di valorizzazione e riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo ubicato nel Comune di Capena da finalizzarsi all'insediamento di un centro logistico della protezione civile regionale, del centro regionale per il deposito e la dematerializzazione dei documenti e di altre attività di interesse territoriale e pubblico.
2. Con la sottoscrizione del contratto la Società si obbliga ad operare secondo i criteri fissati e utilizzando le risorse finanziarie messe a disposizione con la Deliberazione di indirizzo, secondo le modalità e nei limiti stabiliti dal presente *capitolato prestazionale* parte integrante sostanziale del contratto.
3. La Società, nell'esercizio degli interventi e delle attività oggetto del contratto, si uniformerà ai criteri fissati dagli atti di indirizzo adottati, coordinandosi con le *Direzioni regionali competenti per materia* per tramite del *Responsabile del procedimento di esecuzione del programma*.
4. Gli interventi da attuarsi nelle forme e con le modalità previste dal presente capitolato prestazionale, avranno l'obiettivo di assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione e gestione dei beni immobili oggetto di intervento da parte dell'Amministrazione regionale.

### ART. 4

#### DISCIPLINA ECONOMICA

1. Le risorse stanziare dalla *Regione*, per l'attuazione del programma di cui all'art. 3 sono pari ad euro € **4.980.000,00**, iva compresa. Esse risultano disponibili sul Bilancio regionale, per euro **2.280.000,00** a valere sulle risorse iscritte per l'anno 2018 sul capitolo di spesa E46553, di cui al programma 01 "Sistema di protezione civile" della missione 11 "Soccorso civile" per complessivi euro **2.700.000,00**, a valere sulle risorse iscritte, rispettivamente, per euro **1.700.000,00**, per l'anno 2018, e per euro **1.000.000,00**, per l'anno 2019, sul capitolo di spesa S22501, di cui al programma 06 "Ufficio tecnico" della missione 01 "Servizi istituzionali, generali e di gestione";
2. Le risorse di cui al comma 1) saranno trasferite e utilizzate dalla *Società* per l'esecuzione dei lavori, delle forniture e dei servizi necessari all'attuazione del programma di valorizzazione patrimoniale di cui all'art. 3 e in conformità agli indirizzi contenuti nella deliberazione di indirizzo ovvero successivamente assunti dalle *direzioni competenti per materia* per tramite del *Responsabile del procedimento di esecuzione del programma*.

3. Nessuna pretesa di carattere economico potrà essere avanzata dalla *Società* nei confronti della *Regione* in caso di inosservanza delle regole di spesa definite dal documento programmatico approvato la *deliberazione di indirizzo*, o in difformità e violazione di Legge.
4. Le risorse attribuite alla *Società* saranno utilizzate in conformità al programma d'intervento con relativo piano economico – finanziario, preventivamente predisposto dalla *Società* e articolato secondo le seguenti voci di spesa ritenute ammissibili:
  - a. esecuzione di lavori a corpo a misura o in economia per la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale e funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo ivi compresa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;
  - b. acquisizione di beni e di servizi per allestimento e infrastrutturazione degli spazi interni ed esterni al complesso immobiliare;
  - c. lavori e acquisizioni da eseguirsi in economia, o in amministrazione diretta da parte della *società*;
  - d. rilievi geometrici e geomorfologici; indagini e relazioni geologiche, geotecniche, idrologiche e sismiche sul sito; indagini di laboratorio, prove chimico fisiche sui terreni di fondazione, indagini saggi e campionamenti sui materiali da costruzioni;
  - e. analisi, studi e piani di fattibilità tecnico economica incluse le analisi del contesto urbanistico e istituzionale, individuazione dei processi autorizzativi, degli aspetti normativi e legali all'attuazione del programma di valorizzazione;
  - f. progettazione tecnica ed economico-finanziaria, delle opere e delle attività di bonifica del sito da possibili agenti inquinanti, materiali e manufatti pericolosi per la salute e per l'ambiente;
  - g. progettazione tecnica ed economico-finanziaria degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, e degli interventi di adeguamento e riconversione funzionale dello stabilimento industriale ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento dei fabbricati esistenti; le opere accessorie e di sistemazione esterna, le aree attrezzate di deposito e stoccaggio, le avio superfici i parcheggi pubblici e pertinenziali, i sistemi di depurazione e smaltimento dei reflui nonché i dispositivi di protezione e sicurezza;
  - h. piani e progetti specialistici ai fini dell'ottenimento di pareri di conformità urbanistica ed edilizia, dei permessi e nullaosta ambientali e paesaggistici, dei nulla osta igienico sanitari, e dei pareri preventivi di conformità antincendio;
  - i. piani della sicurezza in fase di progetto e di esecuzione e attività di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione,
  - j. acquisizione di servizi, consulenze e software per la gestione delle attività tecniche, amministrative e legali;
  - k. altre spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione dei progetti;
  - l. direzione lavori, attività di misura e contabilità dei lavori di direzione operativa e sorveglianza del cantiere;
  - m. collaudi in corso d'opera, certificato di regolare esecuzione e/o di collaudo, conto finale e rendicontazione tecnico contabile dei lavori, delle forniture e dei servizi;
  - n. spese per commissioni di gara, premi e riconoscimenti per i concorsi di progettazione e di idee;



- o. spese per incentivi al responsabile del procedimento di esecuzione del programma e dei suoi collaboratori, nella misura prevista per gli appalti di servizi;
  - p. IVA realmente e definitivamente sostenute dalla *Società* e non compensabili nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente
  - q. altre imposte e tasse, contributi previdenziali
  - r. altri costi indiretti a carico della *Società* ivi comprese le spese per il personale tecnico e amministrativo della *Società* incaricato dello svolgimento di attività o per l'assunzione di responsabilità e ruoli previsti dal *Codice* non rientranti nei compiti normalmente compresi e compensati in seno al citato contratto quadro stipulato in data 29.12.2017 tra la Regione Lazio e LAZIOcrea, in misura del 5% del costo totale dell'intervento.
5. La *Società*, nel corso dell'espletamento delle attività di valorizzazione e in relazione ai rapporti contrattuali avviati, potrà aggiornare le previsioni di spesa di cui al comma 2), dando conto degli aggiornamenti effettuati, con le relative motivazioni, al *Direttore dell'esecuzione del servizio*.
  6. Le spese effettuate dalla *Società* saranno soggette a verifica preventiva di congruità da parte *direttore dell'esecuzione del servizio*.
  7. A valere sull'importo attribuito, non sono ammessi ristori e/o emolumenti in favore della *Società* per l'impiego di proprio personale in attività tecniche e amministrative rientranti nei compiti normalmente compresi e compensati in seno al medesimo contratto quadro stipulato tra la Regione Lazio e LAZIOcrea in data 29.12.2017.
  8. Il trasferimento alla *Società* dell'importo di cui al comma 1) avverrà in unica soluzione ovvero in rate successive, per mezzo di provvedimenti delle *Direzioni competenti per materia*, da adottarsi in relazione alle rispettive esigenze di bilancio e/o in attuazione della deliberazione di indirizzo.
  9. L'erogazione dei fondi avverrà in ogni caso assicurando alla *Società* di non assumere impegni di spesa privi di copertura finanziaria da parte della Regione, previa istruttoria da parte del *Direttore dell'esecuzione del servizio*.
  10. La Regione Lazio, nel quadro della propria attività di programmazione finanziaria e previa relazione da parte del *Responsabile del procedimento di esecuzione del programma*, potrà provvedere allo stanziamento di risorse aggiuntive da destinarsi al finanziamento delle spese di cui al comma 4).
  11. L'importo complessivo delle somme erogate dalla Regione oppure successivamente rendicontate dalla *Società* - al netto delle somme derivanti da economie e ribassi d'asta per i quali non sia stata preventivamente autorizzata l'impiego da parte del *Responsabile del procedimento di attuazione del programma* - non potrà superare l'ammontare complessivo dello stanziamento di cui al comma 1) e delle eventuali somme aggiuntive di cui al comma 10).
  12. Qualora la *Società*, avendone capacità e competenza, svolga direttamente i servizi elencati nel successivo art. 5), il corrispettivo della prestazione, a valere sull'importo di cui al comma 1), sarà soggetto ad IVA nella misura prevista e sarà sottoposto alla presentazione di preventivo di spesa da parte della stessa *Società*.
  13. Al di fuori di tale fattispecie operativa, ossia in caso di affidamento in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 delle funzioni di cui al successivo articolo 5), l'erogazione dell'importo di cui al precedente comma 1) del presente articolo, è parimenti soggetto al regime IVA, secondo la vigente normativa, e sarà sottoposto alla presentazione degli atti

comprovanti gli impegni di pagamento assunti dalla *Società*, ovvero alla presentazione del rendiconto delle spese sostenute.

## ART. 5

### FUNZIONI E COMPETENZE ATTRIBUITE ALLA SOCIETÀ

1. Come soggetto incaricato dell'attuazione del programma di cui all'art.3 (soggetto attuatore) la *Società* svolgerà le seguenti attività e funzioni:
  - a. predisposizione di studi di fattibilità tecnico – economica;
  - b. relazioni e indagini preliminari di natura specialistica;
  - c. attività di rilievo, computazione e stima di lavori, servizi e forniture;
  - d. redazione di piani e progetti edilizi e urbanistici per ottenimento di permessi e nulla osta da parte di altre Amministrazioni;
  - e. redazione di progetti definitivi ed esecutivi per l'affidamenti di lavori;
  - f. predisposizione di capitolati prestazionali e d'oneri per affidamento di forniture e servizi o per l'affidamento di concessioni;
  - g. redazioni di piani economico- finanziari per l'affidamento di concessioni;
  - h. verifica e validazione dei progetti;
  - i. svolgimento di conferenze dei servizi;
  - j. responsabilità dei procedimenti amministrativi e tecnici di affidamento lavori e di acquisizione di beni e servizi;
  - k. gestione delle procedure di affidamento e stipula dei contratti di appalto o di concessione di lavori forniture e servizi
  - l. attività di direzione dei lavori o di direzione dell'esecuzione di servizi e forniture;
  - m. attività di misura e contabilità di lavori, servi e forniture, redazione di perizie tecniche e accertamenti tecnico contabili; compilazione di rendiconti economico-finanziari, resoconti amministrativi e tecnico documentali
  - n. attività di collaudo tecnico, amministrativo;
  - o. attività di aggiornamento catastale.
2. Come *stazione appaltante*, la *Società* darà attuazione agli interventi e utilizzerà le risorse attribuite in qualità di *Soggetto aggiudicatore*, come definito dall'art. 3, comma 1, lett.re f) e g) del Codice dei contratti.
3. La *Società* assumerà le funzioni di *Soggetto aggiudicatore* nelle forme e con le modalità previste dai Regolamenti societari e/o regionali in materia attivando le procedure di appalto e di acquisizione di beni e servizi e dei lavori in conformità al Codice dei Contratti ed ai relativi indirizzi attuativi.
4. Resta ferma la facoltà per Regione, nelle fasi di attuazione del programma di valorizzazione patrimoniale, di assumere direttamente talune delle funzioni e delle attività demandate alla *società*, in tal caso, la relativa disciplina tecnica ed economica sarà regolata con separato atto fra le parti.
5. Per lo svolgimento delle funzioni di soggetto attuatore e/o di stazione appaltante la Regione conferisce alla *Società*, con relativi oneri e responsabilità, le seguenti funzioni e competenze:
  - a. la capacità di richiedere ed intestare a proprio nome tutte le autorizzazioni edilizie e urbanistiche, ed ogni altro provvedimento e nulla osta necessario all'esercizio delle attività di valorizzazione e gestione previste dal contratto;

- b. la competenza sulle procedure di conferenze dei servizi e per la sottoscrizione di accordi di programma, intese, convenzioni con Soggetti istituzionali, Enti territoriali e Associazioni impegnati o competenti nella valorizzazione nella tutela dei beni storici e artistici;
- c. la capacità di intervenire in giudizio nei confronti di terzi, operatori economici, persone fisiche e giuridiche a tutela degli interessi propri e della Regione in qualità di proprietaria;
- d. la competenza sulle procedure di affidamento di contratti per lavori, forniture e servizi, in qualità di Committente dei lavori e delle forniture di beni e servizi, assumendo nelle forme e con le modalità previste dai Regolamenti societari e/o regionali in materia la funzione soggetto aggiudicatore.
- e. la facoltà di richiedere e beneficiare di contributi, finanziamenti ricavandone risorse finanziarie da destinarsi alle attività di valorizzazione patrimoniale oggetto del contratto, con obbligo di rendicontazione;

## ART. 6

### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO

1. La *Società* svolgerà i compiti e le funzioni assunte con il contratto, con mezzi e risorse proprie, oppure avvalendosi di personale qualificato ovvero di professionisti abilitati e di comprovata esperienza, nei limiti e con la modalità previste dalle normative di settore applicabili alle diverse fattispecie contrattuali.
2. La *Società*, in ogni caso, dovrà garantire che il personale incaricato dello svolgimento delle funzioni e delle attività previste dal contratto e dalle relative capitolato prestazionale
  - a. in possesso di idonea capacità tecnica e professionale;
  - b. in possesso della necessaria qualifica o abilitazione, laddove richiesta;
  - c. in misura adeguata alla tipologia delle attività da effettuarsi;
  - d. in regola con la vigente normativa in materia di rapporti di lavoro.
3. Per l'attuazione del Programma di valorizzazione la *società* dovrà dotarsi di una struttura tecnico amministrativa, cui dovrà fare riferimento il *Responsabile del procedimento di esecuzione del programma*.
4. I lavori, le forniture ed i servizi, qualora non effettuati direttamente dal personale dipendente dalla *Società*, saranno affidati a terzi operatori economici, da individuarsi mediante procedure amministrative ispirate ai principi di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza e proporzionalità, nonché conformi a quanto previsto dalle normative nazionali e comunitarie applicabili alle diverse fattispecie di affidamenti e contrattuali previsti dal *Codice dei contratti*.
5. Le procedure di affidamento dei contratti di appalto di lavori forniture e servizi, ivi comprese le funzioni e i ruoli previsti dal *Codice dei contratti*, sono svolte dal personale della *Società*, se in possesso della relativa professionalità, oppure da soggetti esterni da individuarsi utilizzando i criteri di cui al precedente comma.
6. La *Regione* si riserva la facoltà di porre fermo sui crediti della *Società* a richiesta delle Autorità competenti in materia di obblighi previdenziali/assicurativi del personale, per qualsiasi inadempimento o infrazione che fosse segnalata a carico di propri dipendenti, incaricati, o consulenti fino alla cessazione della lamentata irregolarità, senza che il fermo comporti diritto ad interesse o ad altra pretesa nei confronti della *Regione*.

## ART. 7

### RESPONSABILITÀ E OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ

1. La *Società* assume tutte le responsabilità eventualmente derivanti dall'adozione di atti o provvedimenti in violazione di legge.
2. Con la sottoscrizione del contratto, la *Società* assume l'obbligo di far osservare dai propri dipendenti, collaboratori, o consulenti le norme regolatrici di cui al successivo art. 8) manlevando la *Regione* da ogni responsabilità diretta e/o indiretta al riguardo, da qualunque pretesa da chiunque e comunque fatta valere, giudizialmente e/o extra giudizialmente, derivante dallo svolgimento delle prestazioni oggetto del presente contratto.
3. LAZIOcrea è unico responsabile nei confronti della *Regione* anche per quei servizi affidati o gestiti da terzi, in caso di loro accertate inadempienze.
4. Nella qualità di *committente* dell'esecuzione dei lavori, delle forniture e dei servizi necessari all'attuazione del programma di valorizzazione patrimoniale di cui all'art. 3, la *Società*, assume le responsabilità datoriali attribuite proprietario del D.lgs. n. 81/2008. le responsabilità datoriali di cui al D.lgs. n. 81/2008, si intendono assunte, in prima persona, dal massimo organo decisionale della *Società*, salvo l'attribuzione di deleghe di funzioni a dirigenti e/o preposti.
5. Per le finalità di cui al comma 4, con la sottoscrizione del contratto, la *Società* è immessa nel possesso dei beni immobili oggetto del programma di valorizzazione patrimoniale di cui all'art. 3, e ne diventa custode e unico consegnatario ai fini dell'attuazione degli interventi previsti dal programma stesso. A tal fine la *Società* svolge un servizio di gestione dell'immobile.
6. Al termine dei lavori ovvero alla conclusione del programma di valorizzazione la *Società* consegnerà l'immobile alle *Regione* ovvero alle direzioni competenti per materia che ne assumeranno la custodia e la manutenzione ai fini della sua utilizzazione per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali e di servizio alla collettività.
7. Fermo restando la responsabilità amministrativa che deriva dal Decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, e gli obblighi di trasparenza e diffusione di informazioni ai sensi dell'art. 2-bis comma 2 lettera b) del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 - le attività e le funzioni attribuite alla *Società* dal contratto, rivestono carattere di *pubblico interesse*, ai sensi dell'art. 1 comma 34 della Legge 6 novembre 2012, n. 190 "*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*". Di conseguenza, con riferimento ai procedimenti di scelta del contraente per l'affidamento di lavori, forniture e servizi, la *Società*, in qualità di *Stazione appaltante e Amministrazione aggiudicatrice*, è tenuta ad assicurare i livelli essenziali di cui all'art. 1 comma 15 della 190/2012. Gli stessi livelli essenziali sono assicurati anche con riferimento alla modalità di selezione prescelta ai sensi del codice dei contratti.
8. Tutte le opere e gli interventi di valorizzazione attuati sul patrimonio immobiliare della *Regione*, le forniture acquisite e tutta la documentazione tecnica ed amministrativa prodotta o acquisita dalla *Società* in esecuzione del contratto e avvalendosi delle risorse finanziarie messe a disposizione, restano fin da subito di esclusiva proprietà della *Regione* senza che la *Società* possa avanzare su di esse pretese o rivendicazioni di qualunque natura.
9. La *Società* assume tutte le responsabilità eventualmente derivanti dalla utilizzazione di produzioni intellettuali, attrezzature o, soluzioni tecniche che violino brevetti e diritti di autore, sollevandone espressamente la *Regione* ancorché beneficiaria di tali produzioni, attrezzature o soluzioni tecniche.

## ART. 8

## NORME REGOLATRICI

1. Le attività i servizi e le funzioni disciplinate dal presente *capitolato prestazionale* sono conferiti alla *Società* e da questa eseguiti in osservanza alle seguenti disposizioni amministrative e ordinamenti legislativi:
  - a. lo statuto di LAZIOcrea S.p.a.;
  - b. Il Contratto Quadro di Servizi stipulato tra la Regione Lazio e LAZIOcrea in data 29 dicembre 2017(registro ufficiale n. 20018/303 del 10 gennaio 2018), come approvato con deliberazione della Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 891.
  - c. Il documento di indirizzo denominato “*Acquisizione dell’ex stabilimento vitivinicolo di Capena di proprietà dell’agenzia regionale per lo sviluppo e l’innovazione dell’agricoltura nel Lazio, per la realizzazione di un centro logistico della protezione civile e di un archivio deposito con centro per la dematerializzazione dei documenti*”, approvato con d.g.r. 18 dicembre 2018 n.838,
  - d. il Contratto e il Capitolato prestazionale approvati con Determinazione del [.....], n° [.....]
  - e. il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;
  - f. il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, “*Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*”;
  - g. il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive disposizioni applicative, relativamente agli affidamenti di contratti relativi a lavori, servizi e forniture.
  - h. Il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 recante “*Testo unico in materia di edilizia*”
  - i. Ogni altra normativa e disposizione regolamentare o di indirizzo afferente la materia dei contratti, dell’ambiente e della sicurezza

## ART. 9

### SOGGETTI DI RIFERIMENTO

1. I soggetti a cui fare riferimento per la conduzione dei rapporti posti in essere con il contratto, saranno comunicati fra le parti dopo la sottoscrizione del Contratto in relazione ai rispettivi modelli organizzativi ed alle deleghe effettuate.
2. In mancanza di comunicazione di una delle parti l’altra parte avrà come referente per il contratto il rappresentante che ha sottoscritto il contratto.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente dalle parti

Per LAZIOcrea S.p.a.

---

Per la Regione Lazio  
**Dott. Marco Marafini**