

**SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO DENOMINATO "Restauro e Riqualificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna a Genova"**

Nota: [•] dati da inserire dopo l'aggiudicazione

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•] ([•]/[•]/[•]) in Genova, in Via [•] n. [•] presso la Sala Municipale del Comune di Genova.

Avanti a me [•] Segretario Generale del Comune di Genova, rogante il presente atto ai sensi dell'art. 97, quarto comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 84 dello Statuto comunale, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso, sono comparsi i signori:

1- [•] nato a [•] ([•]) il [•] / [•] / [•], domiciliato per la carica come in appresso, che interviene al presente atto quale [•] del Comune di Genova, in via Garibaldi n. 9 (codice fiscale n. 00856930102) ai sensi dell'art. 107, terzo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione della deliberazione di [•] n. [•] del [•] / [•] / [•], esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme per estratto si unisce al presente atto *sub* Allegato I; (d'ora in avanti per brevità anche il "Concedente" o il "Concedente");

2- [•] nato a [•] ([•]) il [•] / [•] / [•], il quale interviene ed agisce nel presente atto quale legale rappresentante di [•] con sede in [•] ([•]) via [•] n. [•] (codice fiscale [•]), a quanto *infra* munito di idonei poteri in forza di [•], che per estratto certificato conforme in data [•] dal notaio [•] di [•] rep. [•] si unisce al presente atto *sub* Allegato I *bis* (d'ora in avanti, per brevità, anche il "Concessionario" o la "Concessionario").

Il Concedente e il Concessionario nel seguito della presente convenzione (la "Convenzione") verranno congiuntamente definiti come le "Parti".

**PREMESSO CHE**

A. il Promotore ha presentato, negli anni scorsi ex art. 153, d.Lgs. 163/2006, vigente, al Concedente, una proposta relativa alla realizzazione del progetto per il Mercato in epigrafe, ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.lgs. 50/2016 successivamente aggiornata;

B. sulla base della proposta originaria di cui al punto precedente è stato predisposto il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo di cui alla L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36) quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento di riqualificazione e recupero urbanistico in argomento. Tale P.U.O è stato approvato in data 16.3.2017 con DGC n. 40/2017;

C. Successivamente il Concedente, al fine di valutare la fattibilità della proposta, ha invitato il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche tenuto conto dei propri nuovi orientamenti e delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con nota prot. n. MBAC-SABAP-LIG 2493 del 31.1.2018;

D. la nuova Proposta (di seguito la "Proposta") come modificata a seguito delle richieste del Concedente, è stata formalizzata dal proponente in data 21/3/2018 con nota prot. n° 102671. Tale proposta prevede la realizzazione di una serie di opere (di seguito le "Opere"), come di seguito analiticamente individuate: i il restauro architettonico e strutturale del complesso immobiliare (complessivamente il "Complesso Immobiliare");

ii uno spazio ad uso associativo (di seguito lo "Spazio associativo" corrispondente al Centro sociale previsto dal PUO);

iii verde attrezzato e relativi percorsi pedonali (di seguito il "Parco di Quartiere" corrispondente a "percorsi pedonali, spazi sistemati a verde pubblico attrezzato con aree di sosta e svago e uno spazio polifunzionale" previsti dal PUO);

iv percorsi pedonali (di seguito la "Galleria coperta" corrispondente a "percorsi pedonali" previsti dal PUO);

v locali destinati ad ospitare esercizi commerciali (di seguito il "Centro Integrato di Via Artificiale");

vi locali destinati ad ospitare attività con funzione di connettivo urbano, ivi compresi pubblici esercizi, ed esercizi di vicinato, ad eccezione di sale da gioco (di seguito *"Esercizi di Vicinato e Connettivo urbano"*);

vii parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate (di seguito i *"Parcheggi pertinenziali"*);

viii parcheggi pubblici per le funzioni insediate (di seguito i *"Parcheggi pubblici"*);

E. la *Proposta*, come sopra descritta, è costituita da tutti gli atti e documenti richiesti dall'art. 183, comma 15, D.lgs. 50/2016;

F. il gruppo di lavoro tecnico interno per la valutazione della Proposta di progetto ha ritenuto tecnicamente fattibile la stessa in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, il rendimento, il costo di gestione e manutenzione, la durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;

G. in parallelo è stata avviata istruttoria presso la Soprintendenza con nota n° 116817 del 03.04.2018 per quanto riguarda l'avvallo della fattibilità e con nota prot. n° 141642 del 23.04.2018 per la cessione del diritto di superficie in riferimento alle norme su indicate per cui la stessa ha espresso parere favorevole con le note n°18827 del 17.08.2018 (protocollo 291604)... e n° ... del ... H. il Concedente, con deliberazione consiliare n. [•] del [•] ha approvato – dichiarando di pubblico interesse - la Proposta, comprensiva del progetto di fattibilità, della bozza di convenzione e del piano economico e finanziario ed autorizzato la cessione del diritto di superficie, approvando contestualmente l'adeguamento dello schema di convenzione del PUO approvato con DGC 40/2017;

I. con il medesimo atto, il Concedente ha dichiarato il RTI costituito da Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. (mandatario), da G. Franco Longhi s.p.a. (mandante) e Santafede s.r.l. (mandante) quale Promotore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, D.lgs. 50/2016 e preso atto della necessità di porre in gara - con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa - il progetto del Promotore costituente la Proposta;

J. In data [•] è stato pubblicato il Bando di Gara sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità europea (GUCE) n. [•] e in data [•] sulla Gazzetta Ufficiale Italiana (GURI) foglio inserzioni n. [•] del [•] o su Bollettino ufficiale regionale (BUR) n. [•] del [•] e per estratto, a scelta della stazione appaltante, sui seguenti quotidiani [•];

K. esperita la procedura ex artt. 183 e ss. del Codice degli Appalti e delle Concessioni, con determinazione dirigenziale in data [•] n. [•] è stato preso atto dell'esito della gara e la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato *"Restauro e Riqualificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna a Genova"* è stata aggiudicata a [•]

L. con atto a rogito notaio [•] di [•] in data [•], rep. [•] è stata costituita la Società di Progetto ex art. 184 del Codice degli Appalti e delle Concessioni denominata "[•]" (in seguito la Società di progetto o il Concessionario).

M. L'investimento globale per realizzare l'opera pubblica risulta dal PEF (Piano Economico Finanziario) offerto in sede di gara ed ammonta ad Euro [•]. Tale investimento dovrà essere remunerato ai sensi del successivo ART. 22 della presente Convenzione attraverso una durata di [•] anni della gestione, tenuto conto del rendimento della stessa, dell'importo totale dei lavori afferenti alla realizzazione delle Opere e dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato e dei rischi di progettazione e costruzione che restano a carico del Concessionario.

N. In data [•] con atto rogito [•] n. [•] rep [•] è stata sottoscritta tra Comune di Genova e [•] la convenzione del PUO relativo al complesso dell'ex mercato.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

## ART. 1 PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Concedente affida in concessione, ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Appalti e delle Concessioni, al Concessionario [•] la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione del progetto di *Restauo e Riqualificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna*. L'area interessata dalla realizzazione delle Opere (di seguito l'“Area”) è raffigurata col colore rosso nella planimetria che, debitamente visionata, approvata e sottoscritta dalle Parti e da me Segretario Generale, si allega al presente atto *sub* Allegato “II”.

Il Concessionario si impegna a provvedere alla progettazione (definitiva ed esecutiva) e alla realizzazione e gestione con le eccezioni di cui *infra* - delle Opere come di seguito identificate e meglio descritte all'ART. 8 della presente Convenzione:

i “*Restauo architettonico e strutturale del Complesso Immobiliare*”

ii “*Spazio associativo*”

iii “*Parco di Quartiere*”

iv “*Galleria coperta*”

v “*Centro Integrato di Via Artificiale*”

vi “*Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano*”

vii “*Parcheggi pertinenziali*”

viii “*Parcheggi pubblici*”

Inoltre, il Concessionario conferma di assumere i seguenti impegni inerenti le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione attuativa del PUO, parzialmente esterne all'area oggetto di concessione e gestione e sinteticamente sotto riportate, per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli seguenti della presente Convenzione:

- A) progettazione sistemazioni viabilistiche e a verde del tratto di corso Sardegna che fronteggia gli edifici del mercato estesa da piazza Giusti alla Chiesa di Santa Fede, e realizzazione del solo tratto antistante gli edifici del mercato ovvero realizzazione di opere di eguale valore in caso di incompatibilità delle sistemazioni previste con nuove previsioni pubbliche relative al sito e previa modifica al PUO ai sensi dell'art. 51 c.7 della L.R. 36/'97 e successive modifiche;
- B) progettazione e realizzazione collegamento carrabile tra via Cellini, via Varese e corso Sardegna, con parcheggi lungo strada;
- C) progettazione e realizzazione delle altre opere a scomputo previste dalla convenzione attuativa del PUO.

Si precisa che per quanto concerne l'interno dei locali destinati a *Centro integrato di Via Artificiale* ed *Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano* l'opera pubblica deve intendersi limitata al grezzo degli edifici (come meglio descritto al successivo ART. 17) mentre tutti gli ulteriori lavori di finitura interni saranno a carico del Concessionario, ma estranei al contenuto della presente Convenzione.

Con la sottoscrizione della Convenzione, il Concessionario si impegna a progettare e realizzare le Opere nonché a gestire le stesse a propria cura e spese, con finanziamento a proprio carico, alle condizioni tecnico-economiche e secondo i termini e le modalità previsti dagli articoli che seguono, nonché dal relativo piano economico-finanziario (di seguito il “PEF” – che si allega al presente atto per formarne parte integrante *sub* Allegato “III”); fa eccezione lo *Spazio Associativo* che è escluso dalla gestione.

## ART. 3 IMPORTO DELL'INVESTIMENTO E DEI LAVORI

L'importo complessivo dell'investimento previsto dal PEF è di Euro [•].

L'importo dei lavori e ogni altro onere di riferimento (incluso il valore per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera) sono quelli definiti nel PEF e sono da considerarsi fissi e non sottoposti a variazioni.

In particolare la quantificazione economica definita nel Computo Metrico Estimativo (CME) del progetto definitivo e, seguentemente, del progetto esecutivo (redatti come previsto all'ART. 10) dovrà essere pari o superiore all'importo delle opere pubbliche indicato nel PEF. Nel caso in cui dal CME risulti un valore dell'opera pubblica superiore a quanto indicato nel PEF, l'importo eccedente è a carico del Concessionario, tranne nel caso in cui il maggior costo sia dovuto a richieste avanzate dal Concedente.

Le spese tecniche indicate nel PEF, da considerarsi fisse e non sottoposte a variazioni, sono stimate al netto dei ribassi, fermo restando che sono a carico del Concessionario i costi effettivi di progettazione, di coordinamento di sicurezza in fase di esecuzione, di verifica, di collaudo e dell'incentivo ex art.113 del D.Lgs n.50/2016 per la direzione lavori.

Nel caso in cui le attività professionali di cui sopra siano coperte da dipendenti dell'Amministrazione Comunale, il relativo compenso sarà calcolato con riferimento all'art. 113 del D.Lgs n.50/2016; in caso di professionisti esterni all'Amministrazione il compenso dovrà rientrare nei limiti previsti dalle tariffe professionali vigenti.

Resta inteso che i relativi costi e spese sono a carico del Concessionario sino alla concorrenza massima di Euro [\*], restando a carico del Concedente ogni eventuale costo e spesa che ecceda tale importo.

Inoltre in caso di eventuali varianti ai lavori, non determinate da esigenze manifestate dal Concedente, che comportino ulteriori spese rispetto a quelle previste dal PEF, il conseguente aumento delle parcelle dei diversi professionisti incaricati sopra citati sono a carico del Concessionario.

Sono parimenti a carico del Concessionario tutte le altre spese previste dal PEF, che sono da considerarsi fisse e non soggette a variazioni.

#### **ART. 4 DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione dispiegherà i suoi effetti dalla firma della presente convenzione e fino allo scadere del [\*] anno successivo.

I termini per la realizzazione delle Opere sono da intendersi scadenziati secondo il cronoprogramma predisposto dal Concessionario (*sub* Allegato "IV").

Tutte le opere e gli impianti della struttura realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, diverranno *de jure* di proprietà del Concedente al termine della concessione, come meglio precisato all'ART. 19.

La restituzione della struttura e delle opere pertinenziali e complementari al Concedente, nello stato di conservazione conseguente ad un corretto uso delle strutture ed alle normali attività di manutenzione, al termine del periodo di concessione avverrà senza oneri di alcun tipo a carico del Concedente, ciò anche in deroga agli artt. 985, 1151, 1582 cod. civ..

#### **ART 5 DOCUMENTI CONTRATTUALMENTE VINCOLANTI**

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e norme vigenti in materia di appalti pubblici e in particolare:

- il Codice dei contratti
- il D.lgs n.81 del 2008 e relativi allegati
- le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) 2018

Sono altresì contrattualmente vincolanti per i rapporti negoziali:

- a) il presente schema di convenzione
- b) i seguenti documenti del progetto esecutivo validato:
  - gli elaborati grafici e tecnici
  - il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di progettazione
  - il cronoprogramma delle lavorazioni
  - l'elenco prezzi unitari
- c) le polizze e le garanzie ART. 20 e ART. 21
- d) il PUO e la convenzione urbanistica nei termini di efficacia
- e) il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di esecuzione.



## ART. 6 REGIME GIURIDICO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE

Le parti convengono fin d'ora che il Complesso Immobiliare sarà affidato al Concessionario in regime di proprietà superficiaria di durata pari a quella della concessione di cui alla presente Convenzione.

Pertanto il Concedente si impegna a costituire a favore del Concessionario diritto di superficie sul Complesso Immobiliare, esclusi lo *Spazio associativo* e il *Parco di Quartiere* (come da planimetria rappresentata nell'Allegato VI), con separato atto che sarà stipulato entro 60 (sessanta) giorni successivi alla firma della Convenzione.

Il valore del diritto di superficie è stato calcolato in euro [\*] ed è stato sottoposto all'Agenzia delle Entrate e il documento di stima definitivo costituisce l'Allegato II bis della presente Convenzione.

Per la cessione di tale diritto il Concessionario si impegna a corrispondere al Concedente il corrispettivo di euro [\*], oltre ad oneri fiscali se dovuti, da corrispondere all'atto della costituzione del diritto di superficie a favore del Concessionario.

Oltre al suddetto corrispettivo il Concessionario si impegna a realizzare opere pubbliche, non rientranti fra le opere di urbanizzazione a scomputo, per un valore superiore alla differenza fra il valore del diritto di superficie e il corrispettivo monetario. Tale differenza è di euro [\*] compensata con la realizzazione delle seguenti opere pubbliche di urbanizzazione secondaria:

- ▣ *Parco di Quartiere*
- ▣ *Spazio associativo*
- *Galleria coperta* di uso pubblico
- ▣ *Parcheggio pubblico*

i cui valori sono meglio identificati nel calcolo sommario della spesa allegato alla Proposta

Tutti gli oneri conseguenti agli atti ed alla formalità derivanti dall'operazione saranno a carico del Concessionario (compresa imposta di registro e ogni altra imposta eventualmente dovuta).

## ART. 7 CONSEGNA DELLE AREE

Entro i successivi 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Concedente procederà alla consegna dell'Area oggetto della stessa.

Della consegna dell'Area verrà redatto un verbale di consistenza e consegna, in contraddittorio.

Le aree e gli immobili saranno consegnati dal Concedente nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno liberi da persone e cose, fatti salvi diversi accordi tra le Parti.

Dal momento della consegna il Concessionario diverrà responsabile della sicurezza e potrà effettuare tutti i saggi, sondaggi, campionature, indagini necessari per lo sviluppo del progetto e potrà sgomberare rifiuti e materiali in disuso.

## ART. 8 ATTIVITA' OGGETTO DELLA GESTIONE, FINALITA' E SOGGETTI FRUITORI DEI SERVIZI

Il Concedente affida al Concessionario l'intervento al fine di perseguire la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico oggetto della presente Convenzione, comprendente la realizzazione di spazi pubblici in parte affidati in gestione.

In particolare le Parti convengono che il Concessionario dovrà provvedere al restauro architettonico e strutturale ed alla riqualificazione del Complesso immobiliare, in coerenza con il pregio culturale del medesimo, così come previsto dal vincolo di bene monumentale ancorché parziale gravante su di esso, nonché a provvedere per tutta la durata della Concessione alla sua manutenzione anche straordinaria, con le precisazioni di cui al successivo punto a).

Nell'ambito della riqualificazione si prevede quanto segue:

a) Lo *Spazio Associativo* sarà realizzato per una superficie lorda di circa mq [\*] in regime di concessione fino al termine di scadenza della stessa.

Il Concedente utilizzerà lo *Spazio Associativo* per l'erogazione diretta di servizi pubblici, accollandosi tutti gli oneri afferenti all'utilizzo degli spazi e quindi lo spazio associativo sarà autonomo con riguardo alle utenze (acqua, energia elettrica, condizionamento, gas, etc.) e ai relativi consumi.

Restano a carico del Concessionario e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla relativa

manutenzione straordinaria e di quella ordinaria sulle parti esterne ed impianti come meglio precisato nell'Allegato V e in conformità al relativo Piano delle Manutenzioni;

b) il *Parco di Quartiere* sarà realizzato per una superficie di circa mq [\*] e rimarrà affidato al Concessionario in regime di concessione; dal perimetro del parco è esclusa la fascia di due metri attigua agli edifici perimetrali che rientra nelle aree concesse in diritto di superficie, gravata da servitù di passaggio pubblico, secondo quanto stabilito nella planimetria rappresentata nell'Allegato II.

Il Concessionario gestirà questi spazi direttamente o avvalendosi di soggetti specializzati e adeguatamente qualificati, al fine della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria e della sicurezza fino alla scadenza della Concessione, in base a quanto meglio stabilito nell'Allegato V Caratteristiche del Servizio e della Gestione.

I *Percorsi Pedonali* del *Parco di Quartiere* potranno essere saltuariamente attrezzati a cura del Concessionario per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (mercato provvisorio) previa autorizzazione del Concedente ed avuto riguardo anche al rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi. La superficie dei percorsi pedonali occupata per tali attività non potrà superare il 30% della superficie dei percorsi stessi.

Invece la cornice perimetrale di due metri potrà essere occupata continuativamente da dehors e verande dei locali pubblici del Complesso Immobiliare, previa autorizzazione del Concedente ed in osservanza al Regolamento COSAP;

L'accesso al *Parco di Quartiere* dovrà essere garantito anche nei giorni festivi, durante le ore diurne.

c) la *Galleria coperta* sarà realizzata per una superficie di circa mq [\*] e rimarrà affidata alla Concessionario in regime di diritto di superficie, gravata da servitù di passaggio pubblico. Il Concessionario gestirà questi spazi direttamente o avvalendosi di soggetti specializzati e adeguatamente qualificati, al fine della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria e della sicurezza fino alla scadenza della Concessione. La *Galleria coperta* potrà essere saltuariamente attrezzata a cura del Concessionario per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (mercato provvisorio) previa autorizzazione del Concedente ed in osservanza al Regolamento COSAP. Tali allestimenti dovranno avere durata temporanea di non oltre 60 giorni consecutivi ed uno sviluppo complessivo di non oltre 9 mesi/anno.

La superficie della Galleria potrà essere occupata in parte continuativamente da dehors e verande dei locali pubblici del Complesso Immobiliare, previa autorizzazione del Concedente ed in osservanza al Regolamento COSAP. Complessivamente la superficie degli spazi pedonali occupati dalle attività di cui sopra non potrà superare il 30% della superficie della Galleria.

d) il *Centro Integrato di Via Artificiale* sarà realizzato per una superficie di circa mq [\*], in cui dovrà essere compresa una media struttura di vendita alimentare di mq 500 di superficie netta di vendita, ampliabile fino a mq 1000 per effetto del trasferimento di autorizzazione esistente all'interno del territorio del Comune di Genova. Il *Centro Integrato di Via Artificiale* sarà gestito dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione;

e) gli *Esercizi di Vicinato* ed il *Connettivo Urbano* saranno realizzati per una superficie di circa mq [\*]. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione;

f) i *Parcheggi pertinenziali* saranno realizzati su una superficie di circa mq [\*]. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione;

g) i *Parcheggi pubblici* saranno realizzati su una superficie di circa mq [\*] in struttura. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione, con utilizzo a rotazione con tariffa, secondo quanto precisato dal PUO.

## ART. 9 CONVENZIONE URBANISTICA E OPERE URBANIZZAZIONE

Partecipando alla gara il Concessionario ha accettato le condizioni della convenzione urbanistica approvata con DGC-2017-40, aggiornata con DCC n. [\*] del [\*], e sottoscritta il [\*] in conformità ai margini di flessibilità di cui all'art. 10 delle NA del PUO.

La Convenzione prevede che il Concessionario del progetto di Restauro e Riquadrificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna esegua opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, di cui al punto 2.2

della convenzione di PUO:

1. riqualificazione di Corso Sardegna nel tratto prospiciente l'ex mercato, mediante posa di alberature, arredo urbano, segnaletica orizzontale e verticale, rifacimento del manto stradale e marciapiedi;
2. nuovo collegamento viario tra Corso Sardegna e via Varese, con parcheggi lungo strada;
3. riqualificazione via Varese con rifacimento del manto stradale, della segnaletica orizzontale e verticale e dei marciapiedi adiacenti il complesso immobiliare.

Qualora il costo delle opere risultasse superiore a quanto previsto dalla convenzione urbanistica il Concessionario è comunque tenuto alla realizzazione dell'opera senza effetti sul PEF approvato.

#### **ART. 10 PROGETTAZIONE**

Il progetto definitivo e il progetto esecutivo, dovranno essere predisposti a cura e spese del Concessionario, nel pieno rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici e dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie atti a garantire, anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, risparmi energetici nel corso della gestione.

L'elenco degli elaborati componenti il progetto definitivo ed il progetto esecutivo è quello previsto dagli artt. 24 - 43. del DPR 207/2010 in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dei lavori da progettare. Per i beni vincolati dalla Soprintendenza detto elenco è integrato con gli elaborati previsti dal D.M. dei Beni e delle attività culturali e del turismo n. 154 del 22 Agosto 2017.

Al fine di ridurre i tempi di esecuzione dell'intervento, l'opera in argomento dovrà essere suddivisa in due fasi funzionali:

- la prima relativa alla demolizione dei quattro padiglioni corrispondenti al *Parco di Quartiere*, alla scarifica delle superfici asfaltate interne, alla rimozione delle superfetazioni e allo smaltimento dei materiali di demolizione e di risulta;
- la seconda riguardante il restauro e la riqualificazione del complesso, comprese le opere pubbliche, nonché le opere previste dalla convenzione di PUO.

Per la prima fase funzionale sarà redatto un unico progetto definitivo/esecutivo e dovrà essere consegnato entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalla data di stipula della presente Convenzione. Tale progetto dovrà essere approvato dal Concedente, previo assenso della Soprintendenza.

Per la seconda fase funzionale le modalità e le tempistiche per la redazione dei progetti definitivo ed esecutivo sono di seguito definite.

Il progetto definitivo dovrà essere sviluppato sulla base delle indicazioni del progetto di fattibilità risultante dal procedimento di selezione del Concessionario e dovrà essere consegnato entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Sono a carico del Concessionario tutte le spese conseguenti a studi o indagini conoscitive del materiale delle strutture esistenti, alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, alla valutazione del rischio ordigni bellici e alla valutazione della presenza di eventuali inquinanti.

La valutazione dei rischi di cui sopra è stata considerata nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, con conseguente stima dei costi di intervento. Pertanto, qualora dal risultato delle indagini specifiche anzidette si rilevassero costi aggiuntivi, anche di importo rilevante, rispetto a quelli definiti nel progetto di fattibilità, l'assunzione di tale rischio è a totale carico del Concessionario, rientrando tale fattispecie nel rischio di costruzione.

Inoltre il Concessionario con la presentazione del progetto di fattibilità contenuto nell'offerta conferma di aver preso atto dei dati conoscitivi messi a disposizione dal Concedente in fase di gara.

Le parti danno atto che il Progetto di Fattibilità approvato non prevede "scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti". Qualora nelle successive fasi progettuali o a seguito di eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dalle competenti Soprintendenze per cui si ritenesse necessario procedere ad attività di scavo in aree non interessate da edifici o a quote inferiori da quelle degli edifici esistenti, sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi all'attivazione della procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'art. 25 del Codice e all'eventuale assistenza archeologica.

Il progetto definitivo, oltre a contenere tutti gli elementi fondamentali ai fini dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente, dovrà comprendere anche tutti gli elaborati necessari alla preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio Sismica e Cemento Armato della Città Metropolitana di Genova, in conformità agli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. .

Per i prezzi di lavorazioni e forniture si dovrà fare riferimento al prezzo Regione Liguria. Nel caso in cui vengano adottati prezzi e voci diversi da quelli riportati dal prezzo, gli stessi devono essere identificati con il codice NP (Nuovo Prezzo) e giustificati, così come previsto dalla normativa vigente dal progettista incaricato, con specifiche analisi prezzi applicabili alla specificità dell'intervento in esame, utilizzando le voci elementari del prezzo nonché, in assenza di quest'ultime, prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o da idonee indagini di mercato.

Il Concessionario redigerà quale elaborato del progetto definitivo e successivamente dell'esecutivo una tabella composta da n. 8 colonne. Per ogni voce di lavorazione e fornitura nella prima colonna sarà indicato il relativo codice del Prezzo Regionale (o NP se nuovo prezzo); nella seconda colonna la descrizione sintetica delle varie lavorazioni e forniture; nella terza colonna le unità di misura; nella quarta colonna il quantitativo previsto in progetto per ogni voce; nella quinta i prezzi del Prezzo Regionale; nella sesta il ribasso per ciascuna voce rispetto al Prezzo Regionale; nella settima i prezzi applicati; nell'ottava i prodotti dei quantitativi risultanti dalla quarta colonna per i prezzi indicati nella settima.

I prezzi così ribassati costituiscono l'elenco dei prezzi unitari da utilizzarsi, in particolare per la redazione dei SAL, quale riferimento per le prestazioni affidate in subappalto (ex comma 14 art. 105 del Codice degli Appalti) per il progressivo svincolo della garanzia definitiva (ex art. 103 del Codice degli Appalti), per il calcolo dell'importo di eventuali varianti.

Il progetto definitivo dovrà quindi essere approvato in apposita conferenza dei servizi, che il Concedente si obbliga fin da ora a convocare tempestivamente, affinché questa verifichi il rispetto del progetto alla normativa vigente e alla presente convenzione, nonché alla convenzione di PUO.

In tale fase è onere del Concessionario procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto definitivo, nonché a tutti gli adempimenti di legge, senza che ciò comporti alcun costo per il Concedente.

Il progetto esecutivo del restauro e riqualificazione del complesso e delle opere di urbanizzazione previste dal PUO, dovrà essere consegnato entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'approvazione del progetto definitivo. Qualora nella redazione del progetto esecutivo il progettista ne ravvisi la necessità, il Concessionario provvede all'effettuazione di studi o indagini di maggior dettaglio o verifica rispetto a quelli utilizzati per la redazione del progetto definitivo, senza che ciò comporti alcun costo per il Concedente.

Il progetto esecutivo sarà sottoposto al Concedente affinché questi provveda alla sua approvazione, previa verifica della conformità dello stesso alla normativa vigente e ai documenti contrattuali.

Pur nell'autonomia di redazione dei progetti definitivo ed esecutivo, è richiesto il coordinamento con i tecnici del Concedente, con il soggetto incaricato dell'attività di verifica del progetto, nonché con i tecnici degli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni/nullaosta.

Il Concessionario, al fine di consentire al Concedente di svolgere la verifica "in progress" dell'attività di progettazione dovrà produrre ogni 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi stralci significativi degli elaborati progettuali del progetto definitivo.

#### **ART. 11 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO / MIGLIORAMENTO SISMICO**

Appartengono alla classe d'uso III, come definita al par. 2.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" le costruzioni comprese nelle opere indicate all'art. 2 alle lettere i, ii, iv, v, vi e di seguito elencate:

- *Restauro architettonico e strutturale del Complesso Immobiliare*;
- *"Spazio associativo"*;
- *"Galleria coperta"*;



- "Centro Integrato di Via Artificiale";
- "Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano".

Appartengono alla classe d'uso II, come definita al par. 2.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", le costruzioni indicate all'art. 2 alle lettere vii e viii:

- "Parcheggi pertinenziali";
- "Parcheggi pubblici".

Il Concessionario è tenuto ad effettuare, contestualmente alla redazione del progetto definitivo, la valutazione della sicurezza dello stato attuale, raffrontandola con quella di progetto, di tutte le costruzioni in cui si renda necessario eseguire interventi strutturali di miglioramento o adeguamento sismico.

La progettazione strutturale e la successiva esecuzione dei lavori, dovranno essere tali da far raggiungere:

- alla struttura adibita a parcheggio l'adeguamento sismico
- ai restanti fabbricati, nell'ambito del miglioramento sismico, un valore minimo di  $\zeta_E$  pari almeno a 0,4 e, comunque, comportare un incremento del valore di sicurezza dello stato attuale non minore di +0,1.

Non sono ammesse, nella redazione dei progetti definitivo ed esecutivo e in corso d'opera, varianti che conseguano un valore di  $\zeta_E$  inferiore al minimo come sopra stabilito.

## **ART. 12 DIREZIONE DEI LAVORI, COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

L'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art.101 del Codice, è diretta dal Responsabile Unico del Procedimento, che controlla i livelli di qualità delle prestazioni. Il RUP, nella fase di esecuzione, si avvale del Direttore dei Lavori, del coordinatore in materia di salute e sicurezza durante l'esecuzione, nonché del collaudatore ovvero della commissione di collaudo.

Il Direttore dei Lavori, avvalendosi eventualmente dell'intervento dei direttori operativi e degli ispettori, svolge le attività ad esso affidate dall'art. 101 del Codice secondo le modalità stabilite nel Regolamento. Nell'espletamento delle attività di propria competenza, i soggetti di cui al presente articolo dovranno interfacciarsi e mantenere informato il Concedente al fine di permettere a quest'ultimo l'espletamento delle attività di vigilanza e controllo di propria competenza. In particolare, il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Responsabile del Procedimento un rapporto sullo stato dei lavori con cadenza mensile in coincidenza con la trasmissione degli stati di avanzamento lavori, unitamente al cronoprogramma aggiornato delle lavorazioni fino al termine previsto per l'ultimazione delle opere.

## **ART. 13 ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Per ciascuna fase funzionale dei lavori, come definiti all'ART. 10 della presente Convenzione, il direttore dei lavori comunica il luogo e la data di consegna degli stessi. La data di consegna dei lavori dovrà essere determinata dal direttore dei lavori entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo di ciascuna fase funzionale. Dalla data di consegna dei lavori decorre utilmente il termine per il compimento dei lavori, secondo la scansione temporale specificata nel cronoprogramma.

Il Concessionario si impegna ad eseguire tutte le opere e gli impianti necessari in conformità alla progettazione esecutiva, senza apportare varianti o addizioni, senza il preventivo assenso del Concedente.

In tutti i casi in cui sia necessario effettuare varianti in corso d'opera, il Concessionario è tenuto a redigere il progetto di variante, che dovrà essere validato e approvato dal Concedente. Il progetto deve contenere i lavori da eseguire, i tempi di realizzazione e i costi degli stessi, questi ultimi da definirsi sulla base dell'elenco prezzi unitari.

In caso di richieste di variante da parte del Concedente tali da alterare i presupposti e le condizioni di equilibrio economico-finanziario, si applica quanto previsto ART. 22 della presente Convenzione, ossia il Concessionario potrebbe chiedere l'attivazione della procedura di riequilibrio. Tali eventuali variazioni alle lavorazioni sono valutate mediante l'applicazione dei prezzi di cui all'elenco prezzi unitari come

definito al precedente ART. 10. L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita certificazione entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione medesima.

Nell'affidamento a terzi dei lavori che il Concessionario non intenda eseguire direttamente, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di contratti pubblici affidati da soggetti concessionari.

Fatto salvo le attribuzioni del Direttore dei Lavori e il diritto del Concedente alla vigilanza della corretta applicazione della presente Convenzione, il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori e fornitori, che si intenderanno, perciò, intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e tali soggetti.

Nella fase di esecuzione dei lavori il Concessionario o l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e in particolare a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

Sono a carico del Concessionario tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di tutti i servizi, quali a titolo esemplificativo, acqua, energia elettrica, ecc., nonché quanto altro necessario per la costruzione delle opere oggetto della presente Convenzione.

Ai fini dell'applicazione della normativa in tema di sicurezza, il Concedente assume ruoli, compiti e responsabilità propri della figura del "committente", così come definita dal D.lgs n.81/2008.

Non costituiscono motivo di proroga dell'inizio dei lavori, della loro mancata regolare o continuativa conduzione secondo il relativo programma o della loro ritardata ultimazione:

- a. il ritardo nell'installazione del cantiere e nell'allacciamento alle reti tecnologiche necessarie al suo funzionamento, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e dell'acqua;
- b. l'adempimento di prescrizioni, o il rimedio a inconvenienti o infrazioni riscontrate dal direttore dei lavori o dagli organi di vigilanza in materia sanitaria e di sicurezza, ivi compreso il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione;
- c. l'esecuzione di accertamenti integrativi che l'appaltatore ritenesse di dover effettuare per la esecuzione delle opere di fondazione, delle strutture e degli impianti, salvo che siano ordinati dalla direzione dei lavori o espressamente approvati da questa;
- d. il tempo necessario per l'esecuzione di prove sui campioni, di sondaggi, analisi e altre prove assimilabili;
- e. le eventuali controversie tra l'appaltatore e i fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati;
- f. l'eventuale presenza e necessità di coordinamento per l'assistenza archeologica in caso di sottoposizione dell'intervento, da parte della Soprintendenza per i beni Archeologici, alla procedura prevista dall'articolo 25 del D.lgs 50/2016.

#### **ART. 14 CAUSE DI FORZA MAGGIORE E DANNI ALLE OPERE**

Non è consentita la revisione del PEF, di cui all'ART. 22 della presente Convenzione, per danni alle opere o provviste se non in casi di forza maggiore.

I danni di forza maggiore saranno accertati con la seguente procedura:

1. Nel caso di danni causati da forza maggiore l'esecutore ne fa denuncia al direttore dei lavori entro cinque giorni da quello dell'evento, a pena di decadenza dal diritto alla revisione del PEF.
2. L'esecutore non può sospendere o rallentare l'esecuzione dei lavori, tranne in quelle parti per le quali lo stato delle cose debba rimanere inalterato sino a che non sia eseguito l'accertamento dei fatti.
3. Appena ricevuta la denuncia di cui al punto 1 il direttore dei lavori procede, redigendone processo verbale alla presenza dell'esecutore, all'accertamento:

- a) dello stato delle cose dopo il danno, rapportandole allo stato precedente;
- b) delle cause dei danni, precisando l'eventuale causa di forza maggiore;
- c) della eventuale negligenza, indicandone il responsabile;
- d) dell'osservanza o meno delle regole dell'arte e delle prescrizioni del direttore dei lavori;
- e) dell'eventuale omissione delle cautele necessarie a prevenire i danni;

al fine di determinare l'importo per la revisione del PEF.

4. Nessuna revisione del PEF è dovuta quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'esecutore o delle persone delle quali esso è tenuto a rispondere.

Resta però contrattualmente convenuto che non saranno considerati come danni di forza maggiore quelli causati da precipitazioni e allagamenti, anche di notevole entità dato che il Concessionario ha l'obbligo e l'onere di proteggere l'area a partire dalla consegna della stessa.

Per quanto riguarda i danni alle opere non causati da forza maggiore:

- nessun compenso sarà dovuto per danni o perdita di materiali non ancora posti in opera, opere provvisori, ecc.;
- i danni causati ai materiali e a tutti i lavori eseguiti in qualunque momento dell'appalto e fino all'approvazione del collaudo provvisorio, dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore cui gli stessi materiali e lavori competono per contratto;
- qualora il Concessionario, nell'eseguire i lavori, abbia ad arrecare danni a strutture ed immobili di proprietà del Concedente, questi sarà tenuto a ripararli a propria cura e spesa.

#### **ART. 15 OBBLIGHI DEL CONCEDENTE**

Il Concedente si impegna ed obbliga a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per consentire al Concessionario la corretta e tempestiva esecuzione delle Opere Pubbliche in conformità alle prescrizioni progettuali ed alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione.

Il Concedente sarà tenuto:

- a verificare e validare ai sensi dell'art. 26 del Codice dei contratti gli elaborati e la loro conformità alla normativa vigente. La validazione sarà sottoscritta dal RUP e, per accettazione, dal Concessionario;
- a consegnare le aree nei termini previsti dalla presente Convenzione;
- a rilasciare, utilizzando, ove possibile, le procedure semplificate previste dalla vigente legislazione, le autorizzazioni, licenze, permessi e quant'altro occorrenti per la realizzazione dell'opera;
- a concludere il procedimento di approvazione del progetto definitivo nel rispetto dei termini di legge;
- a concludere il procedimento di approvazione del progetto esecutivo nel rispetto dei termini di legge ove ne ricorrano i presupposti tecnico giuridici;
- ad esaminare e approvare, ove legittime, le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie in corso d'opera;
- a nominare il soggetto preposto all'attività di verifica del progetto, la direzione lavori, la commissione di collaudo, il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, secondo quanto previsto dalla legge;
- a nominare, a intervenuto collaudo delle opere, un Responsabile della Concessione per conto del Concedente (RCC) di adeguata professionalità con compiti di controllo e vigilanza che assicuri un continuo contraddittorio con il Concessionario per tutta la durata della concessione.

#### **ART. 16 COLLAUDO DELLE OPERE**

Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo il Concedente nominerà una Commissione di collaudo preposta al collaudo in corso d'opera, anche ai fini della verifica tecnico-economica in ordine all'emissione dei SAL da parte della Direzione Lavori, e al collaudo finale dei lavori.

Il collaudo anche in corso d'opera, dovrà essere effettuato e concluso secondo le prescrizioni dettate dalle disposizioni legislative vigenti in materia di lavori pubblici.

L'attività di collaudo dei lavori, in corso d'opera, verrà effettuata secondo un programma di visite concordate, in linea di massima prima dell'inizio dei lavori, tra il Concessionario e il RUP.

Il Concessionario dovrà, a propria cura e spese, eliminare tutti i vizi e difetti che risultassero in sede di collaudo.

Si precisa che saranno comunque a carico del Concessionario anche tutti gli oneri di aggiornamento ed accatastamento delle Opere.

Per ciascun edificio strutturalmente indipendente, una volta realizzate le opere al grezzo così come definite al successivo ART. 17, è ammesso procedere con il deposito del certificato di collaudo statico.

Ciò al fine di consentire al Concessionario, in questi edifici, la realizzazione delle opere di finitura all'interno delle singole unità immobiliari, parallelamente all'avanzamento dell'opera pubblica. Il collaudo dovrà riguardare anche le opere di urbanizzazione previste al punto 2.2 della convenzione del PUO ancorché esterne all'area della concessione e della gestione.

#### **ART. 17 OPERE INTERNE AL GREZZO E FINITURE**

Gli interventi edilizi previsti all'interno del Complesso Immobiliare fanno riferimento in parte all'opera pubblica e in parte a interventi complementari di carattere privato.

L'intervento pubblico, fatta eccezione per lo *Spazio Associativo*, si conclude con la realizzazione delle opere al grezzo che, per le finalità della presente Convenzione comprendono:

- impianti: realizzazione degli impianti di distribuzione acqua, di adduzione dei fluidi del riscaldamento/condizionamento, ed elettrico sino al contatore;
- sottoservizi: predisposizione e allaccio alle condotte fognarie;
- realizzazione del sottofondo di posa dei pavimenti;
- intonacatura in arenino delle pareti e dei soffitti, escluse rasatura e coloritura;
- serramenti / infissi esterni , inclusa la muratura dei telai delle finestre e delle porte finestre.

Per le finalità della presente convenzione, la finitura al grezzo non comprende:

- fornitura e posa in opera di: impianti elettrici, impianti idraulici, impianti termici delle singole unità immobiliari;
- fornitura e posa in opera di pavimentazioni;
- realizzazione di tramezze interne alle singole unità immobiliari;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti interni (es. piastrellatura);
- pitture e assistenze murarie;
- fornitura e posa in opera di serramenti/infissi interni.

Nei costi dell'opera pubblica rientrano altresì:

- tutte le opere esterne, inclusa la fornitura e posa in opera dei serramenti esterni;
- tutti gli interni e le finiture dello *Spazio Associativo*;
- fornitura e posa in opera dei pannelli fotovoltaici;
- gli impianti generali (centrale termica e sistemi centralizzati);
- la realizzazione del parcheggio inclusi i relativi impianti.

Nel corso della durata della Concessione le opere interne potranno essere modificate a discrezione del Concessionario acquisendo le necessarie autorizzazioni come opere private.

#### **ART. 18 PENALI PER RITARDI NELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Il Concessionario sarà responsabile di ogni ritardo a lui imputabile, in fase sia di progettazione che di costruzione.

In caso di ritardo nella redazione della progettazione rispetto ai termini stabiliti al precedente ART. 10, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,1 (zero virgola uno) per mille dell'importo dell'investimento ma comunque non superiore al 5% (cinque per cento) dell'importo medesimo.

In caso di ritardo nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini stabiliti al precedente ART. 13 per l'inizio e la fine dei lavori, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,2 (zero virgola due) per mille dell'importo dell'investimento ma comunque non superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo medesimo.

Ove ne ricorrano i presupposti il Concedente comunicherà a mezzo PEC al Concessionario l'applicazione della penale unitamente alle motivazioni che hanno comportato l'applicazione della stessa. In assenza del pagamento nel termine di 45 giorni dalla ricezione della PEC, il Concedente potrà rivalersi sulla cauzione e sulle garanzie di cui all'ART.17 della presente Convenzione.

Qualora gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alla soglia massima di cui al precedente comma 2 e/o al comma 3, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di cui al successivo ART. 30.



#### **ART. 19 PIANO DI MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA**

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato dal piano pluriennale di manutenzione dell'opera ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., da aggiornarsi in caso di successive varianti in corso d'opera. Tale piano dovrà essere funzionale alla spesa delle somme appositamente previste nel P.E.F. e, in relazione alla durata del contratto, deve prevedere almeno 2 interventi di rifacimento/manutenzione straordinaria delle parti esterne - tetti e facciate - da realizzarsi rispettivamente verso la metà della durata della Concessione e 10 anni prima dello scadere della Concessione stessa.

A tale scopo il Concessionario dovrà predisporre dei programmi quinquennali di manutenzione, prevedendo l'accantonamento delle somme annualmente eccedenti la spesa, a copertura dei successivi interventi di maggiore importo. Questi programmi dovranno essere approvati dal Responsabile della Concessione per conto del Concedente (RCC) di cui al precedente ART.15, che dovrà anche autorizzare la spesa per eventuali interventi imprevedibili. Le spese previste dovranno essere consuntivate annualmente ed integrate con gli importi degli interventi imprevisi, al fine della conservazione di un bilancio controllato del programma di manutenzione a cura del RCC.

Fermo restando quanto previsto al precedente ART. 8 per lo Spazio Associativo, il Concessionario sarà tenuto, durante l'intero periodo della concessione di cui alla presente Convenzione, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare il funzionamento ottimale di tutte le attività dallo stesso esercitate provvedendo, ove necessario, al rinnovo degli impianti o di parte di essi al fine di consegnare la struttura, al termine della gestione, in buono stato di conservazione e funzionamento.

Al fine di verificare il compiuto svolgimento degli interventi di manutenzione previsti dal piano di manutenzione o resisi comunque necessari, il Concedente, attraverso la figura Responsabile della Concessione per conto del Concedente (RCC), verificherà annualmente la corrispondenza dell'esecuzione delle manutenzioni indicate nel documento consuntivo con quella prevista dal piano di manutenzione medesimo, con quella del piano attuativo quinquennale e con l'elenco - anch'esso predisposto a cura del Concessionario - di eventuali ulteriori interventi effettuati ad integrazione del programma.

Nel corso degli ultimi 2 anni di durata della gestione, il Concedente dovrà provvedere con propri tecnici e in contraddittorio con il Concessionario, ad accertare lo stato di manutenzione del Complesso Immobiliare al fine di prendere in consegna le opere realizzate, alla scadenza della concessione, in buone condizioni, fatte salve le normali situazioni di deterioramento, connesse con l'utilizzo ordinario.

Al termine della Concessione tutte le attrezzature, macchinari, accessori, pertinenze e quant'altro costruito e installato dal Concessionario e non incluso nell'opera pubblica, dovranno essere rimossi da tutti i locali (le strutture del *Centro Integrato di via Artificiale* e degli *Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano*), salvo diversa valutazione da parte del Concedente a seguito degli esiti dello stato di consistenza effettuato dalla stessa.

#### **ART. 20 GARANZIE**

A garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto e al contratto, il Concessionario sarà tenuto a prestare, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, idonea garanzia definitiva di importo pari al 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere pubbliche al netto dell'I.V.A., come risultante dall'offerta. La garanzia sarà rilasciata in conformità allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9, D.Lgs. 50/2016.

La garanzia sarà progressivamente svincolata in conformità a quanto disposto dall'art. 103 comma 5, D.lgs. 50/2016, con esclusivo riferimento all'andamento dei lavori per la realizzazione dell'opera pubblica.

Contestualmente all'inizio della gestione, ai sensi dell'art. 183 c. 13 del D.lgs. 50/2016, il Concessionario dovrà prestare idonea cauzione pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00) a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione delle Opere ed agli interventi di manutenzione previsti per tutta la durata della Concessione.

Detta cauzione dovrà essere rinnovata annualmente, fino alla scadenza della concessione di cui alla

presente Convenzione.

La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Le garanzie dovranno riguardare anche le opere di urbanizzazione previste al punto 2.2 della convenzione del PUO ancorché esterne all'area della concessione e della gestione.

#### **ART. 21 POLIZZE ASSICURATIVE**

Il Concessionario produrrà, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, polizza assicurativa ai sensi dell'art. 103, comma 7, D.lgs. n. 50/2016, a copertura dei rischi di esecuzione per una somma assicurata, pari a Euro [•],00 ([•]/00) nonché a garanzia della responsabilità civile per danni a terzi durante l'esecuzione dei lavori per un massimale di Euro [•],00 ([•]/00) che dovrà rimanere valida fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Concessionario dovrà, inoltre, presentare ai sensi dell'art. 103, comma 8, D.lgs. n. 50/2016, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere e delle attrezzature, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, avente massimali pari alla percentuale del 20% (venti per cento) del valore delle Opere. Al Concedente spetterà, in caso di rovina totale o parziale delle opere e delle attrezzature, una quota del capitale liquidato dalla compagnia assicurativa in misura inversamente proporzionale al residuo periodo di durata della gestione.

Detta polizza dovrà prevedere, inoltre, una assicurazione della responsabilità civile per danni causati a terzi per la durata di dieci anni con massimale di euro [•],00 ([•]/00).

La polizza dovrà essere stipulata secondo lo schema di cui all'art. 103, comma 9, D.Lgs. 50/2016.

Il Concessionario si impegna altresì a stipulare, anche ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, con primarie compagnie di assicurazione, una o più polizze assicurative a copertura della responsabilità civile derivante dalla esecuzione della presente Convenzione, limitatamente alla fase di gestione, per un massimale minimo di Euro [•] per sinistro e di Euro [•] per persona e per danni a cose, per tutta la durata della concessione. La somma assicurata dovrà essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

Tali polizze dovranno includere:

- a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti, ai consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengono durante l'erogazione dei servizi;
- b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura ed origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della concessione;
- c) le spese per la riparazione o la sostituzione di opere edili, di pertinenza esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'opera gestita dal Concessionario che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendio, furto e rapina.

Copia delle predette polizze dovrà essere consegnata al Concedente almeno 30 giorni prima della data prevista per l'avvio della fase di gestione del complesso.

Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà, inoltre, consegnare al Concedente entro 30 giorni dall'inizio di ogni anno copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

Resta in ogni caso inteso che il Concessionario, essendo responsabile dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle sue attività al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori, dei suoi ausiliari in genere e di chiunque egli si avvalga, sia per l'esecuzione delle opere che per l'erogazione dei servizi, in nessun caso potrà invocare la responsabilità del Concedente per i danni o pregiudizi di cui al presente articolo.

Il Concessionario è tenuto altresì ad acquisire dai progettisti e a trasmettere al Concedente la polizza di assicurazione prevista dall'art. 24, comma 4, D.Lgs. 50/2016, a copertura della responsabilità

professionale del progettista per i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione dei progetti delle Opere Pubbliche.

## **ART. 22 RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CONVENZIONE E FORZA MAGGIORE**

L'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la realizzazione delle Opere Pubbliche e per la relativa gestione, su cui si basa l'offerta formulata dal Concessionario, è determinato in base ai presupposti e alle condizioni che hanno determinato il PEF, sintetizzato negli indicatori di equilibrio della Concessione. Il Concessionario riconosce di aver sviluppato il PEF sul presupposto che l'alea dell'investimento resti a proprio carico.

Il verificarsi degli indicatori di equilibrio è elemento imprescindibile per consentire l'equilibrio economico finanziario.

Non potranno essere invocati dal Concessionario quali cause per la revisione:

- i maggiori costi consuntivati per la realizzazione delle opere e delle opere a scomputo previste dal PUO;
- la riduzione dei flussi d'utenza;
- la variazione dell'imposizione diretta e/o indiretta e/o della tassazione nazionale e locale;
- i danni conseguenti ad alluvione

rientrando tali circostanze nel rischio imprenditoriale a carico del Concessionario.

Il Concessionario non potrà eccepire durante l'esecuzione dei lavori o nel corso della gestione la mancata conoscenza di condizioni e/o elementi non valutabili ai sensi dell'articolo 1176 del codice civile, tranne nel caso in cui tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore.

Le parti applicano quanto previsto da ex artt. 165, c. 6 e 182, c. 3 del Dlgs 50/2016 al verificarsi di fatti non riconducibili all'operatore economico che incidono sull'equilibrio economico finanziario del PEF.

Tra gli eventi non imputabili all'operatore economico che possono comportare la revisione del PEF rientrano gli eventi di forza maggiore ove siano tali da rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Gli eventi di forza maggiore derivano dalla natura o dal fatto dell'uomo e non possono essere previsti o, sebbene siano previsti, non possono essere impediti. Per meglio perimetrare la tipologia dei suddetti eventi nel contesto della presente Convenzione, si adotta il seguente elenco:

- fenomeni naturali avversi di particolare gravità ed eccezionalità (escluse le alluvioni e le esondazioni come sopra specificato);
- epidemie e contagi;
- scioperi generali prolungati a seguito di eventi di particolare gravità ed eccezionalità, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente, il Concessionario, gli eventuali terzi affidatari di lavori o di servizi oggetto della presente Convenzione;
- guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- indisponibilità imprevista e imprevedibile, a seguito di eventi di particolare gravità ed eccezionalità, di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario, ad eventuali terzi affidatari di lavori o di servizi oggetto della presente Convenzione;
- impossibilità, imprevista e imprevedibile, per fatto terzo ed a seguito di eventi di particolare gravità ed eccezionalità, di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento ed alla gestione.

Solo esclusivamente a seguito di esigenze manifestate dal Concedente nel corso della durata della Concessione che dovessero apportare variazioni agli indicatori di equilibrio economico finanziario, determinando nuovi e imprevedibili oneri a carico del Concessionario, sarà effettuata, d'intesa tra le Parti, la revisione del PEF al fine di conservare l'equilibrio economico finanziario del rapporto.

In tale ipotesi la revisione non potrà comunque determinare e concretizzarsi in contributi di natura finanziaria da parte del Concedente, ma potrà consistere solamente nella ridefinizione delle funzioni

insediate nella struttura a favore del Concessionario o nella modifica della durata della Concessione.

Se il Concessionario intende attivare la procedura di revisione ne darà comunicazione per iscritto al Concedente, entro 60 (sessanta) giorni dal verificarsi dell'evento, con l'esatta indicazione dei presupposti e delle ragioni che comportano una alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa della alterazione degli Indicatori di Equilibrio.

La revisione del PEF – ex artt. 165, c. 6 e 182, c. 3 del codice dei contratti pubblici - non può essere parziale e deve riguardare tutti gli scostamenti dai valori di equilibrio indicati nel PEF.

Gli eventuali scostamenti rientranti nei rischi allocati alla parte privata sono riequilibrati con oneri e/o compensazioni a carico della stessa.

E' facoltà del Concedente sottoporre la proposta di revisione alla valutazione da parte del Nucleo di consulenza previsto dal comma 3 dell'art. 182 del Codice.

La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario e delle condizioni di Equilibrio Economico-Finanziario del contratto secondo quanto previsto dall'art. 182, comma 3 del Codice, nonché il mantenimento degli adeguati livelli di bancabilità di cui all'art. 183 comma 18.

In caso di mancato accordo sulla revisione del PEF le parti avranno diritto di recedere con gli effetti previsti dalla norma.

Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione alle medesime modalità e condizioni della presente convenzione.

Si conviene che, fatta eccezione per tutti gli oneri ed obblighi previsti a carico del Concedente dalla presente Convenzione ART. 15, nessun ulteriore onere potrà essere imposto al Concedente per qualsiasi causa, ragione e/o titolo esclusi ovviamente i casi di inadempimento di quest'ultimo agli impegni qui assunti. Pertanto tutti gli eventuali rischi dell'operazione, come rappresentati nella Matrice Rischi presente nell'Allegato VII della Convenzione, resteranno a carico del Concessionario.

Resta contrattualmente convenuto che non saranno considerati come cause di forza maggiore, e non potranno pertanto dare luogo alla revisione del PEF, le precipitazioni e gli allagamenti, anche di notevole entità, dato che il Concessionario ha l'obbligo e l'onere di proteggere l'area a partire dalla consegna della stessa e fino alla fine della Concessione.

Il Concessionario deve garantire al Concedente il flusso informativo relativo all'andamento della gestione, fornendo i dati essenziali per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario al fine di consentire il monitoraggio sui rischi.

## ART. 23 CONTROPRESTAZIONE

A fronte delle obbligazioni assunte con la Convenzione per la realizzazione delle Opere, tenuto conto delle funzioni improduttive di flussi di cassa dello *Spazio associativo* e del *Parco di Quartiere*, fatta eccezione per i *Percorsi Pedonali* come rappresentati nella planimetria dell'Allegato VI, il Concedente riconosce al Concessionario, a titolo di controprestazione dell'investimento quanto segue:

a- il diritto di gestire funzionalmente per n° [ ] anni le Opere realizzate in regime di proprietà superficiaria, nonché i *Percorsi Pedonali* del *Parco di Quartiere* e la *Galleria Coperta*, descritti al precedente ART. 8;

b- il diritto di incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico delle Opere di cui al precedente punto a) per l'intera durata della concessione, nel rispetto delle funzioni e delle destinazioni d'uso espressamente descritte.

Le Parti si riservano fin d'ora di stipulare ulteriori atti di carattere ricognitivo con la specificazione dei dati catastali delle singole opere realizzate, al fine di dare adeguata pubblicità nei registri immobiliari.

Resta peraltro inteso che qualsiasi operazione di successivo frazionamento catastale dell'Area sarà effettuata a cura e spese del Concessionario.



Nell'ambito dei diritti conferiti al Concessionario allo stesso competeranno i corrispettivi derivanti da:

- a) gestione del *Centro Integrato di Via Artificiale*, degli *Esercizi di Vicinato* e del *Connettivo Urbano* e degli spazi commerciali temporanei da installare nella *Galleria Coperta* e nei *Percorsi Pedonali del Parco di Quartiere*, come previsto dal precedente ART. 8;
- b) gestione dei parcheggi, sia pubblici che pertinenziali, applicando all'utenza tariffe conformi al sistema tariffario determinato dal Concedente nelle zone limitrofe, con possibilità di esenzioni e/o sconti per gli esercenti e/o gli utilizzatori delle attività presenti all'interno del Complesso Immobiliare;
- c) gestione della pubblicità nei termini descritti al successivo ART. 27;
- d) sponsorizzazioni che a qualunque titolo dovessero essere riconosciute alle varie attività promosse dal Concessionario.

#### **ART. 24 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Concessionario si impegna, sotto la propria esclusiva e completa responsabilità, ad effettuare tutte le attività inerenti la progettazione, la realizzazione e la gestione dell'opera.

Al Concessionario compete l'obbligo e l'onere dell'organizzazione tecnica e amministrativa della gestione della struttura realizzata, secondo le modalità contenute nello specifico Allegato V.

Compete al Concessionario la gestione dei rapporti con aziende ed enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle reti, nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative. Si ribadisce che lo *Spazio Associativo* sarà autonomo con riguardo alle utenze (acqua, energia elettrica, condizionamento, gas, etc.) ed ai relativi consumi.

Il Concessionario si obbliga altresì a:

- consegnare, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione, copia del Contratto di Finanziamento e, per opportuna informazione, copia dei contratti connessi e di tutti i relativi allegati;
- comunicare al Concedente nel corso dell'esecuzione dei lavori ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario previsti per la qualificazione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente;
- realizzare l'opera a regola d'arte, secondo quanto previsto nel progetto esecutivo approvato dal Concedente e con la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma;
- a porre in essere a propria cura e spese e nei limiti di cui al progetto, con la collaborazione del Concedente, tutte le procedure preordinate alla preliminarmente rimozione delle interferenze che possano ostacolare o comunque pregiudicare la realizzazione delle Opere, secondo le tempistiche indicate nel Cronoprogramma;
- acquisire, mantenere valide ed efficaci tutte le autorizzazioni, necessarie per la costruzione, l'entrata in esercizio e la gestione dell'opera, previa predisposizione della documentazione necessaria a tal fine, coordinandosi con il responsabile del procedimento;
- prima della messa in attività della struttura realizzata dal Concessionario, acquisire, a propria cura e spese, le certificazioni e le attestazioni di piena ed incondizionata agibilità delle opere realizzate, attivando e gestendo i rapporti con gli enti preposti. Per adempiere a tali obblighi il Concessionario dovrà predisporre, sempre a propria cura e spese, la documentazione tecnica nelle forme richieste dalla vigente legislazione in materia. Parimenti saranno a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi all'attività dei soggetti verificatori.
- prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del codice e della presente Convenzione;
- svolgere tutte le attività oggetto della Convenzione con la massima diligenza e nel pieno rispetto della stessa e della normativa applicabile;
- rispettare i tempi previsti nella presente Convenzione dandone periodica comunicazione al Concedente e segnalando eventuali ritardi e modalità di recupero;
- prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;

- ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
  - procedere all'affidamento dei lavori di cui alla presente Convenzione a soggetti terzi nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.
- Non sono considerati affidamenti a terzi le prestazioni eseguite direttamente dai soci del Concessionario di cui al successivo ART. 25.
- L'affidamento in sub appalto è consentito ai sensi dell'art. 174 del Dlgs 50/2016 ed il Concessionario provvederà a tutti gli adempimenti necessari. La natura del contratto non consente il pagamento diretto da parte del Concedente ai subappaltatori;
- tenere indenne il Concedente da ogni pretesa di terzi in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dalla presente Convenzione per cause imputabili al Concessionario.

Per tutta la durata della Concessione ed in riferimento alle attività di gestione, il Concessionario:

- gestirà, a sua cura e/o dei suoi aventi causa, le Opere, ad esclusione dello *Spazio Associativo*, nel pieno rispetto e con le modalità di cui al precedente ART. 8 e all'Allegato V della Convenzione;
- predisporrà annualmente una relazione sull'andamento della gestione proponendo eventualmente al Concedente le attività che dovrebbero essere incrementate, o ridotte, o sopresse, e/o atte sia ad incrementare il numero e/o lo standard dei servizi erogati, sia a incrementare o migliorare le funzioni destinate a generare redditività e a remunerare l'investimento;
- redigerà, prima dell'apertura al pubblico del Complesso Immobiliare apposito regolamento condominiale dello stesso in conformità ai principi guida di utilizzazione del complesso contenuti nella presente convenzione, nonché nell'Allegato V;

Inoltre il Concessionario si obbliga fin da ora ad esonerare il Concedente, quale utilizzatore dello *Spazio Associativo*, da qualsiasi onere e contributo relativamente a tutte le spese di gestione condominiale del Complesso Immobiliare quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: pulizie spazi verdi e pedonali, vigilanza, illuminazione parti comuni, manutenzioni, pulizia e manutenzione parcheggio, forza motrice ed ascensori del parcheggio, manutenzione verde, pompe di sollevamento acque bianche e nere, spese di direzione, gestione ed amministrazione, spese generali, manutenzione delle coperture vetrate. Conseguentemente il Concessionario accetta di redigere le tabelle millesimali relative al Complesso Immobiliare in conformità a detti principi, nonché di trasferire la presente pattuizione ai terzi aventi causa, con apposita e specifica clausola, qualunque sia il titolo con cui questi ultimi acquistino un diritto di godimento, anche parziale, del Complesso immobiliare medesimo.

Si da atto che sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività di cui al presente articolo.

#### **ART. 25 SOCIETÀ DI PROGETTO**

1. Il Concessionario, dato atto al Concedente che la veridicità e completezza delle dichiarazioni e garanzie che seguono hanno costituito elemento determinate al fine della stipulazione della presente Convenzione, dichiara e garantisce quanto segue:

- a) il Concessionario è validamente costituito come Società di Progetto ai sensi della normativa vigente ed ha un capitale sociale di euro [•] interamente sottoscritto e versato nella misura del [•] % ([•] per cento);
- b) la partecipazione al capitale sociale del Società di Progetto è così suddivisa tra i soci:
  - (nome del socio) ..... (quota % di partecipazione)
  - (nome del socio) ..... (quota % di partecipazione)
  - (nome del socio) ..... (quota % di partecipazione).

Ferma restando la quota di partecipazione spettante al Concessionario, i soci cui sono affidati

direttamente i lavori sono tenuti ad eseguirli nel rispetto della percentuale del possesso dei requisiti di qualificazione dichiarati in sede di Offerta.

2. Il Concessionario si impegna altresì a:

- a) comunicare ogni anno la composizione sociale, quale risulta dal libro dei soci o da visura camerale aggiornata,
- b) trasmettere al Concedente, entro 60 giorni dalla data della sua approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio di esercizio;
- c) consegnare, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione, copia del Contratto di Finanziamento e, per opportuna informazione, copia dei contratti connessi e di tutti i relativi allegati;
- d) conservare i requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione;
- e) comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente.

3. La cessione delle quote, nonché il mutamento della compagine sociale, sono ammessi nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti condizioni:

- a) i soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione sono tenuti a partecipare al capitale sociale del Concessionario di progetto, sino al Collaudo con esito positivo;
- b) l'ingresso nel capitale sociale della Società di Progetto da parte di un nuovo socio è ammesso laddove avvenga al fine di sostituire un socio della Società di Progetto che sia stato sottoposto a procedura concorsuale. Il soggetto subentrante indicato dal Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti di qualificazione e la sostituzione avverrà previa autorizzazione del Concedente da rilasciare entro il termine di 15 giorni.

E' facoltà del Concedente, entro tale termine, negare l'autorizzazione indicando le ragioni di fatto e di diritto che si oppongono all'ingresso del nuovo socio. Decorso il termine senza che sia pervenuto il diniego dell'autorizzazione del Concedente, la sostituzione si intenderà accettata;

- c) le banche e gli altri investitori istituzionali, che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione, possono entrare nella, e uscire dalla, compagine sociale della Società di Progetto in qualsiasi momento, fermo restando l'obbligo di fornire tempestiva comunicazione al Concedente entro 15 giorni successivi al verificarsi dell'evento rilevante.

La cessione delle partecipazioni dei soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione, nonché ogni eventuale operazione societaria straordinaria, quali a titolo meramente esemplificativo, le operazioni di fusione, scissione, trasformazione, cessioni di azienda, sono subordinate all'autorizzazione preventiva del Concedente da rilasciare nei tempi e nei modi di cui al punto 3, lettera b) che precede.

Nelle ipotesi di cessione di quote/azioni del Concessionario, trovano in ogni caso applicazione le norme e le formalità previste specificamente dal Codice civile per il tipo di Concessionario all'uopo costituita.

Non è ammessa la cessione della Convenzione.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, i soci della Società di Progetto restano solidalmente responsabili con la stessa nei confronti del Concedente per l'eventuale rimborso del Contributo percepito nei casi di risoluzione del rapporto di cui ai successivi ARTT. 22 e 25, salvo che i soci per conto della Società di Progetto forniscano al Concedente garanzia bancaria o assicurativa di primario istituto di credito o assicurativo, a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione.

Le suddette garanzie, al pari della responsabilità solidale dei soci, cessano alla data del Collaudo.

#### **ART. 26 DIVIETO DI SUBCONCESSIONE**

Il Concessionario non potrà cedere o sub-concedere a terzi, in tutto o in parte, senza la preventiva autorizzazione del Concedente, la presente Convenzione, fatti salvi i casi di subentro previsti dagli artt. 176 e 184, D.lgs. n. 50/2016 e fatto salvo quanto definito nella Convenzione per lo *Spazio associativo* e per il *Parco di Quartiere*.

Il Concessionario, inoltre, accetta di non procedere a frazionare il diritto di superficie sul Complesso

immobiliare per trasferirlo a più soggetti terzi.

Il Concessionario potrà locare gli spazi commerciali e/o concedere in affitto di ramo di azienda gli esercizi commerciali previsti dal *Centro Integrato di Via Artificiale* e gli *Esercizi di Vicinato*, nonché locare gli spazi per *Connettivo Urbano*, gli spazi per mostre, eventi, concedere temporaneamente in locazione piccole attività commerciali (dehor, verande, mercatino provvisorio) distribuiti all'interno dei *Percorsi Pedonali del Parco di Quartiere* e della *Galleria coperta*. Inoltre potrà affidare a terzi dotati di particolari requisiti professionali, la gestione di servizi specifici sugli immobili in regime di proprietà superficaria quali - a titolo esemplificativo - la pubblicità e la gestione del verde attrezzato.

Il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi sub gestori, fornitori, affittuari e terzi in genere, in quanto tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e i terzi.

#### **ART. 27 GESTIONE DELLA PUBBLICITA'**

Il Concessionario è titolare del diritto esclusivo di gestire la pubblicità nell'ambito del Complesso Immobiliare, trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nel territorio comunale, anche in ordine alle norme di sicurezza, nonché la correttezza dei contenuti del messaggio pubblicitario, in particolare, quelli recati dal Protocollo Anci/Iap relativo al codice di autodisciplina sui contenuti del messaggio pubblicitario.

L'installazione di strutture ed impianti per la vendita di pubblicità visiva o sonora è subordinata all'autorizzazione del Concedente, secondo le norme vigenti.

Il Concessionario è responsabile della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando al riguardo il Concedente.

Le tariffe di pubblicità, determinate a norma di legge e di regolamento comunale, sono a carico del Concessionario.

#### **ART. 28 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare a qualsiasi titolo, in relazione all'applicazione della presente Convenzione, devono essere debitamente motivate e inoltrate mediante PEC. Le comunicazioni del Concessionario al Concedente devono essere indirizzate al RUP o al RCC di cui al precedente ART. 15.

La comunicazione deve essere inoltrata entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data in cui la Parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, con facoltà di illustrarla e documentarla nei 30 (trenta) giorni lavorativi successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini si intendono raddoppiati.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione tra il Concessionario e le imprese dallo stesso selezionate per eseguire in appalto gli interventi o parte di essi si dovesse instaurare un contenzioso sulla base di riserve iscritte sui documenti contabili nella misura prevista dall'art. 205 del Codice degli Appalti e delle Concessioni, il Concessionario potrà attivare le procedure di accordo bonario previste dalla citata normativa senza che gli oneri connessi a detta definizione, che possano determinare modifiche al piano finanziario, siano in qualunque modo riconosciuti dal Concedente.

Nell'ipotesi peraltro che tali riserve e il conseguente riconoscimento anche parziale delle stesse in sede di accordo bonario tra il Concessionario e i suoi appaltatori siano conseguenza del verificarsi di varianti progettuali richieste dal Concedente, l'intesa raggiunta dovrà essere portata a conoscenza e ratificata dal RUP.

#### **ART. 29 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

Qualora il Concedente si rendesse inadempiente agli obblighi previsti nella presente Convenzione e qualora a seguito dell'esperimento della procedura di contestazione di cui all'ART. 28, persistesse l'inadempimento già contestato, il Concessionario potrà intimare per iscritto al RUP o al RCC di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione ai sensi dell'art. 1454



del c.c..

Decorso il termine di cui sopra senza che il Concedente abbia adempiuto, il Concessionario potrà promuovere l'azione per la risoluzione della presente Convenzione.

Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti accertati.

### **ART. 30 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO**

Ai sensi dell'art. 1454 c.c., e nel rispetto della procedura prevista dai precedenti ARTT. 28-29, il Concedente potrà inviare per iscritto al Concessionario tramite PEC intimazione ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, nei seguenti casi:

- riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione;
- esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- grave ritardo o grave inadempimento nell'esecuzione dei lavori
- violazione dell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere con esclusione della manutenzione ordinaria dello Spazio Associativo;
- violazione del divieto di sub concessione alle condizioni e ai termini di cui alla presente Convenzione.

Qualora il Concessionario, entro il termine stabilito nella diffida al fine di provvedere all'adempimento, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Concedente insufficienti, quest'ultimo ha la possibilità di ritenere la presente Convenzione risolta di diritto.

In caso di risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, questo è obbligato a compiere tutte le attività necessarie ad evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al Concedente, su richiesta, le opere oggetto della Concessione.

Il Concedente dovrà dare ai soggetti finanziatori della Concessione comunicazione della contestazione al Concessionario di una causa di risoluzione della convenzione, ai fini dell'applicazione del successivo ART. 31.

Inoltre senza che ciò comporti pregiudizio alcuno per ogni ulteriore azione o diritto da far valere nei confronti della Concessione, il Concedente - fatto salvo quanto previsto al successivo ART. 30, si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutoria espressa, ai sensi dell'art. 1456 del c. c. anche per una sola delle cause di seguito elencate:

- fallimento, liquidazione, concordato preventivo del Concessionario;
- sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale a carico del legale rappresentante e degli altri eventuali Amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- ogni altra situazione di incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti.

Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti accertati.

Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione alle medesime modalità e condizioni della presente convenzione.

### **ART. 31 SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO**

Nel caso in cui si verifichino le condizioni per la risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, gli enti finanziatori potranno impedire la risoluzione designando un operatore economico che subentri nella Concessione al posto del Concessionario. Tale designazione dovrà essere comunicata per iscritto al Concedente entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta con cui il Concedente abbia manifestato la volontà di risolvere il rapporto. Nella comunicazione dovrà essere indicato il termine non superiore a 90 (novanta) giorni, entro il quale il Concessionario subentrante dovrà assolvere alle obbligazioni oggetto dell'inadempimento del Concessionario.

Entro 30. (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione gli enti finanziatori o il Concessionario subentrante dovranno fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo alla stessa subentrante, dei requisiti tecnici e finanziari equivalenti a quelli posseduti dal Concessionario all'atto dell'affidamento della concessione.

Qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio di tutte le Opere, sarà sufficiente che il Concessionario subentrante possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai gestori di servizi analoghi, ai sensi della normativa vigente in materia di appalti di pubblici servizi.

Il Concedente accetterà il subentro del Concessionario designato a condizione che:

a- il Concessionario designato abbia le caratteristiche tecniche e finanziarie previste al comma precedente;

b- l'inadempimento del Concessionario che costituisce legittima causa di risoluzione della Convenzione sia cessato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al comma precedente.

Qualora i finanziatori non individuino il Concessionario subentrante, o qualora il Concessionario subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al precedente comma, si procederà alla risoluzione della presente convenzione, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare tutti i beni immobili al Concedente liberi da qualsivoglia vincolo trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà. A tal fine sarà redatto apposito verbale da sottoscrivere entro i 30 giorni successivi e si applicheranno le previsioni di cui al precedente ART. 30.

#### **ART. 32 REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La Concessione potrà essere revocata dal Concedente per inderogabili e giustificati motivi di pubblico interesse con contestuale comunicazione via PEC al Concessionario ed ai finanziatori con gli effetti previsti dalla Legge.

#### **ART. 33 RINVIO AL P.U.O.**

Gli obblighi dedotti nella presente Convenzione sono, per quanto di ragione e fatti salvi i margini di flessibilità di cui all'art. 10 NA del P.U.O., integrati da quanto disciplinato dall'intero P.U.O e suoi allegati, approvato con DGC n. 40/2017.

#### **ART. 34 SPESE CONTRATTUALI**

Le spese del presente atto, ivi comprese quelle fiscali, sono a totale carico del Concessionario.

#### **ART. 35 RIMBORSO SPESE SOSTENUTE PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA O DELL'OFFERTA**

Se il Promotore risulta aggiudicatario il presente articolo non produce effetti.

Se il Promotore non risulta aggiudicatario ed entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione esercita il diritto di prelazione, lo stesso è tenuto a rimborsare all'aggiudicatario originario l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta, nei limiti di cui al comma 9 dell'art. 183 del Codice degli Appalti. Il Concedente (in qualità di Amministrazione Aggiudicatrice) per effetto della sottoscrizione della presente Convenzione, è autorizzato ad effettuare il relativo pagamento prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto Promotore in fase di gara, ai sensi del comma 13 dell'art. 183 del Codice degli Appalti.

Nel caso in cui il Promotore non risulta aggiudicatario ed entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione non esercita il diritto di prelazione, ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati al comma 9 dell'art. 183 del Codice degli Appalti. Il Concedente (in qualità di Amministrazione Aggiudicatrice) per effetto della sottoscrizione della presente Convenzione, effettua il relativo pagamento prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto aggiudicatario in fase di gara, ai sensi del comma 13 dell'art. 183 del Codice degli Appalti.

#### **ART. 36 RAPPRESENTANZA**

Per quanto attiene ai rapporti con il Concedente, il Concessionario sarà rappresentato da [\*]. Il rappresentante elegge domicilio presso la sede della Concessionario e sarà considerato tale fino alla eventuale sostituzione con altro rappresentante. Di tale sostituzione il Concessionario dovrà dare comunicazione al Concedente, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro giorni 15 (quindici) dalla nomina del nuovo rappresentante.

#### **ART. 37 CONTROVERSIE**

Ogni controversia tra le Parti relativa all'interpretazione, esecuzione, risoluzione e revisione della presente Convenzione, che non si sia potuta definire in via bonaria, sarà devoluta all'Autorità Giudiziaria competente per legge.

#### **ART. 38 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni.

Il Concessionario si impegna a dare immediata comunicazione al Concedente ed alla prefettura-ufficio territoriale della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Il presente contratto verrà risolto in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche, della Società Poste Italiane S.p.A. e/o degli altri strumenti previsti dalla legge purché idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni.

#### **Elenco allegati:**

- I) Deliberazione di [\*] n. [\*] in data [\*];
  - I *bis*) Poteri del Concessionario;
  - II) Planimetria dell'Area, con indicazione delle aree in Diritto di Superficie;
  - II *bis*) Stima definitiva del Diritto di Superficie
  - III) Piano Economico Finanziario;
  - IV) Cronoprogramma;
  - V) Caratteristiche del Servizio e della Gestione;
  - VI) Planimetria "Descrizione delle Opere";
  - VII) Matrice dei Rischi;
  - VIII) Calcolo sommario della spesa.
- LCS in [\*] il [\*]