

SCHEMA DI CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA CONCESSIONE DI REALIZZAZIONE E GESTIONE MEDIANTE PROJECT FINANCING

Il giorno dell'anno, avanti a me dott.

SONO COMPARSI

....., nato a il ... e domiciliato, per ragioni di carica, in Padova presso la Residenza Municipale, in, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente in nome ed in rappresentanza, quale Dirigente del Settore del Comune di Padova, c.f

., più brevemente denominato, nel prosieguo del presente atto, anche "Comune Concedente", "Concedente" o "Comune", avente ogni occorrente potere per la stipulazione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed in esecuzione propria determinazione dirigenziale n.

- Il Sig. nato il a ed residente in... ..(...), alla Via N ... , il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e rappresentanza, quale legale rappresentante pro tempore dell'Associazione Temporanea di Imprese denominata "....." con sede legale in ... (... ..), Via n. ... costituita dalle seguenti imprese:

- (1) DIZ S.r.l., con sede in Via Chiesa 61, int. 2, 30039 Stra (VE), codice fiscale e Partita IVA 04393690278, in persona dell'Amministratore Unico Lorenzo Suzzi, nato a Camposampiero (PD) il 13/4/1976, codice fiscale SZZLNZ76D13B563Z, (di seguito DIZ) – da una parte

-e

- (2) Leroy Merlin Italia S.r.l., con sede in Rozzano (MI), Strada 8 Palazzo N, cod.

Fisc. e part. IVA 05602710963], iscritta al Registro Imprese di Milano, n. REA MI - 183392, in persona di Procurato Speciale Sig. Andrea Gelli, munita dei necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 Novembre 2016 (di seguito Leroy Merlin) – dall'altra parte →

e

(3) Elettro Tc s.r.l. con sede in [≥], via [≥], codice fiscale e partita IVA [≥], iscritta al Registro Imprese di [≥] n. REA [≥], in persona del [≥], nato a [≥], il [≥], codice fiscale [≥], munito dei necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data [≥] ;

(4) Suardi S.P.A. con sede in [≥], via [≥], codice fiscale e partita IVA [≥], iscritta al Registro Imprese di [≥] n. REA [≥], in persona del [≥], nato a [≥], il [≥], codice fiscale [≥], munito dei necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data [≥]

(5) Brenta lavori s.r.l.[≥] con sede in [≥], via [≥], codice fiscale e partita IVA [≥], iscritta al Registro Imprese di [≥] n. REA [≥], in persona del [≥], nato a [≥], il [≥], codice fiscale [≥], munito dei necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data [≥]

di seguito collettivamente I Costruttori,

più brevemente denominata, nel prosieguo del presente atto, quale ATI anche "Ditta Concessionaria", "Ditta", "Concessionario" o "Promotore".

PREMESSA

(OMISSIS).....

Tutto ciò premesso, i Componenti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 Definizioni

Ai fini del presente atto valgono le seguenti definizioni:

Concedente: il Comune di Padova.

Concessionario: l'ATI denominata "FORO BOARIO LM&DIZ".

ATI: significa l'associazione temporanea di Imprese o la società di progetto da costituirsi tra i Costruttori, Leroy Merlin Italia SRL e DIZ S.r.l. di tipo orizzontale.

Membri dell'ATI: significa i Costruttori, Leroy Merlin Italia S.r.l. e DIZ s.r.l..

"Progetto PF" significa la realizzazione sull'area ex Foro Boario, ubicata in Padova, di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di una ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica, con affidamento in concessione di gestione per la durata di 50 anni alle Parti, distinguendo singolarmente i sub-concessionari dei singoli edifici.

"Opere di Progetto" significano tutte le opere di viabilità, opere pubbliche, immobili e tutte le altre strutture che l'ATI sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto in caso di aggiudicazione della Concessione di PF, meglio indicate nella planimetria di Progetto allegata sub PP (la "Planimetria di Progetto").

"Opere di Progetto A" significano tutte le opere di viabilità, opere pubbliche, immobili e tutte le altre strutture che l'ATI sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto di PF in funzione dell'utilizzo delle stesse da parte del Sub-Concessionario A, meglio indicate nella planimetria di Progetto PF allegata sub PP-A (le "Opere di Progetto A").

"Opere di Progetto B" significano tutte le opere di viabilità, opere pubbliche, immobili e tutte le altre strutture che l'ATI sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto di PF in funzione dell'utilizzo delle stesse da parte del Sub-Concessionario B, meglio indicate nella planimetria di Progetto di PF allegata sub PP-B (le "Opere di Progetto B").

"Opere di Progetti Futuri" significa le opere meglio indicate nella planimetria del Progetto Preliminare allegata sub PP-FA e PP-FB che il Concessionario potrà

realizzare nel corso di durata delle Concessione; le proposte di utilizzo contenenti le modalità progettuali e finanziarie di realizzazione, per le quali peraltro anche l'amministrazione comunale si riserva un autonomo potere di iniziativa, formeranno oggetto di successivi accordi, anche economici, ferma restando in ogni caso la durata della concessione prevista nel presente atto.

“Parti Comuni” significa unicamente l'impianto di smaltimento acque e le vasche di laminazione destinate all'utilizzo comune nella Fase di Gestione infra descritta.

“Concessione di PF” significa la concessione rilasciata dal Comune all'ATI avente ad oggetto le Opere di Progetto.

“Subconcessione A” significa la Subconcessione intestata dall'ATI a Leroy Merlin ed avente ad oggetto la gestione delle Opere di Progetto A.

“Subconcessione B” significa la concessione rilasciata dall'ATI a DIZ avente ad oggetto la gestione delle Opere di Progetto B.

“Subconcessioni” significa la Subconcessione A e la Subconcessione B congiuntamente considerate.

“Immobile LMI” significa gli immobili a destinazione commerciale meglio descritti con le lettere L1,L2 e L3 indicati nella Planimetria di Progetto D02, destinati alla vendita di prodotti non alimentari nonché una ulteriore superficie di vendita meglio descritta con le lettere Z1 e Z2 e indicata nella Planimetria di Progetto D02, destinata alla vendita di prodotti non alimentari che Leroy Merlin realizzerà in forza della Concessione A e subordinatamente al rilascio dei Titoli Autorizzatori nel seguito definiti.

“Granteatro” significa l'attuale struttura destinata ad attività di spettacolo ed intrattenimento gestita da ZED meglio indicata con la lettera G1 nella Planimetria di Progetto, allegato D02.

“Fase di Sviluppo” significa la fase di realizzazione e collaudo e la messa in funzione delle Opere di Progetto da realizzarsi da parte dell'ATI.

“Primo Termine della Fase di Sviluppo” significa il termine entro il quale le Opere di Progetto A dovranno essere realizzate e collaudate.

“Secondo Termine della Fase di Sviluppo” significa il termine entro il quale le Opere di Progetto B dovranno essere realizzate e collaudate.

“Cronoprogramma”: significa il programma di esecuzione delle Opere di Progetto di dettaglio, suddiviso per singole fasi autonome.

“Fase di Gestione” significa la fase di gestione delle Opere di Progetto previste dalla Concessione.

“I Costruttori” significa le società partecipi all’ATI con la finalità di realizzare le Opere di Progetto e provvedere alla gestione manutentiva delle stesse secondo gli accordi interni all’ATI.

“Titoli Autorizzatori LMI” significa il Permesso di Costruire, l’Autorizzazione Commerciale, e gli ulteriori titoli abilitativi, che consentano ad LMI di esercitare nell’Immobile LMI l’attività di vendita su una superficie autorizzata di almeno mq. 16.000.

“Titoli Autorizzatori Altra Superficie di Vendita” significa il Permesso di Costruire, l’Autorizzazione Commerciale, e gli ulteriori titoli abilitativi, che consentano di esercitare nell’Immobile Z1 una attività di vendita, su una superficie autorizzata di almeno mq. 3500.

“Titoli Autorizzatori DIZ” significa il Permesso di Costruire, e gli ulteriori titoli abilitativi, che consentano a DIZ di esercitare la propria attività negli Immobili di Progetto evidenziati con le lettere G1, G2a, G2b, G3, G4, G5, G6, G7, G8 e G9 nella Planimetria di Progetto D02.

“Autorità” significa qualsiasi autorità, italiana, giudiziaria, legislativa, tributaria, esecutiva o amministrativa, prevista per Legge.

“Legge” significa qualsiasi legge, decreto, regolamento, ordine o decisione, italiana di qualsivoglia Autorità, applicabile ai Patti e/o alla Concessione.

Stato di Insolvenza significa, con riferimento a ciascuna Parte, uno dei seguenti

eventi: se una Parte (a) versa in stato di scioglimento o di liquidazione; (b) è insolvente, fallita o soggetta ad altra diversa procedura concorsuale o di amministrazione controllata o straordinaria, o ha domandato di venirvi ammessa o è stata oggetto di istanze di fallimento; (c) è parte di accordi che comportino la cessione dei beni ai creditori o di diversi accordi di ristrutturazione del proprio debito.

Piano Economico Finanziario: significa il documento elaborato in data 02 novembre 2016 ed Allegato sub A04, con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario, asseverato in data 09 novembre 2016 da DF Audit S.p.A. (via Trieste 49/53, 35121 Padova),. costituente parte integrante della Proposta di Project Financing.

Le definizioni che non sono sopra riportate hanno il significato descritto nel testo del presente Contratto.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Contratto e quelle contenute negli Allegati, le prime prevarranno.

Art.3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE ED IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

3.1 La presente convenzione ha per oggetto l'affidamento da parte del Concedente al Concessionario in regime di concessione e per la durata di 50 anni, di un'area sita in Padova, Corso Australia, comunemente identificata come "ex Foro Boario di corso Australia" (il "Foro Boario") - di proprietà del Comune Padova e meglio indicata nella planimetria che si allega al presente come Allegato D03 (la "Planimetria dell'Area"); tale concessione è finalizzata – tra l'altro - alla realizzazione, anche mediante ristrutturazione degli edifici esistenti, di una struttura per concerti, alcune strutture per intrattenimento, un planetario, uno o più pubblici esercizi, una grande struttura di vendita a destinazione commerciale. Il Concedente consente fin da ora che il Concessionario possa subconcedere a Leroy Merlin la gestione delle Opere di Progetto A e a DIZ la gestione delle Opere di Progetto B, mediante il rilascio di due singole sub-

concessioni – la Sub-Concessione A e la Sub-Concessione B - sulla base delle destinazioni degli edifici presenti sull'Area in conformità dal progetto stesso, fermo restando che la gestione dell'area ove sorge il Granteatro potrà attuarsi solo una volta scaduta o comunque consensualmente risolta la concessione attualmente in corso tra il Comune di Padova e Zed per tale area. L'eventuale recesso dei Subconcessionari viene consentito solo dal 10° anno e per giusta causa da motivarsi per iscritto, a condizione che il recedente Subconcessionario receda altresì dalla compagine societaria dell'ATI, rinunciando a qualunque pretesa nei confronti del Concedente; in tal caso anche la concessione viene diminuita della parte relativa alla subconcessione oggetto del recesso e tutti i beni oggetto della subconcessione rientrano nella disponibilità del Concedente senza alcun onere a suo carico. In ogni caso, tale recesso non può arrecare pregiudizio al Concedente, al Concessionario e al Subconcessionario.

Ai fini della presente convenzione le parti danno atto che:

a) l'importo stimato delle Opere di Progetto A ammonta ad euro 26.182.204,00 (ventiseimilionicentottantaduemiladuecentoquattro,00) inclusi gli oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA nella misura di Legge;

b) l'importo stimato delle Opere di Progetto B ammonta ad euro 3.882.156,00 (tremilioniottocentottantaduemilacentocinquantasei,00) inclusi gli oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA nella misura di Legge;

c) l'importo stimato delle spese di progettazione, per tutte le fasi progettuali, verifica progetto definitivo/esecutivo, direzione lavori e collaudo ammonta ad euro 1.797.000,00 (unmilionesettecentonovantasettemila,00) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali;

d) l'importo stimato delle spese inerenti gli oneri di manutenzione straordinaria delle Opere di Progetto A e B ammonta ad euro 22.053.000,00 (ventiduemilionicinquantatremila,00) oltre IVA in misura di legge.

e) le spese inerenti gli oneri di manutenzione ordinaria e di gestione funzionale saranno in capo agli utilizzatori delle Opere di Progetto A e B.

In particolare, il Comune affida in concessione al Concessionario, in esclusiva autorizzando sin d'ora il Concessionario ad affidare con la Sub-Concessione A:

a. la progettazione definitiva /esecutiva delle Opere di Progetto A in

conformità allo studio di fattibilità oggetto dell'offerta di cui le Parti dichiarano la piena conoscenza.

- b. la realizzazione, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità del Concessionario, delle Opere di Progetto A in conformità al progetto definitivo/esecutivo da elaborarsi a cura e spese del Concessionario e da approvarsi a cura del Concedente;
- a. la gestione e lo sfruttamento economico delle Opere di Progetto A nei modi che verranno dettagliati nella presente Convenzione, con esclusione della viabilità pubblica evidenziata in rosso nella planimetria allegata sub PV1;
 - b. la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Progetto A, in conformità a quanto stabilito nella presente convenzione e per l'intera sua durata, con esclusione della viabilità pubblica evidenziata in rosso nella planimetria allegata sub PV1;.

In particolare, il Comune affida in concessione al Concessionario, in esclusiva autorizzando sin d'ora il Concessionario ad affidare con la Sub-Concessione B:

- a. la progettazione definitiva /esecutiva delle Opere di Progetto B in conformità allo studio di fattibilità oggetto dell'offerta di cui le Parti dichiarano la piena conoscenza.
- b. la realizzazione, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità del Concessionario, delle Opere di Progetto B in conformità al progetto definitivo/esecutivo da elaborarsi a cura e spese del Concessionario e da approvarsi a cura del Concedente;
- c. la gestione e lo sfruttamento economico delle Opere di Progetto B nei modi che verranno dettagliati nella presente Convenzione;
- d. la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Progetto B, in conformità a quanto stabilito nella presente convenzione e per l'intera sua durata.

3.2 Le Parti espressamente precisano che nell'ambito dell'Area ex Foro Boario, i Concessionari potranno realizzare anche le Opere di Progetti Futuri; le proposte di

utilizzo, contenenti le modalità progettuali e finanziarie di realizzazione, per le quali peraltro anche l'amministrazione comunale si riserva un autonomo potere di iniziativa, formeranno oggetto di successivi accordi, anche economici, ferma restando in ogni caso la durata della concessione prevista nel presente atto.

3.3. Il Subconcessionario B, si obbliga, ferma restando la responsabilità solidale del Concessionario, a corrispondere un canone annuo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) per la durata della subconcessione B; il Subconcessionario A, si obbliga, ferma restando la responsabilità solidale del Concessionario, a corrispondere un canone annuo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) per la durata della subconcessione A. I canoni verranno rivalutati di anno in anno in misura pari al 100% della variazione ISTAT rilevata di anno in anno. Decorsi 15 anni dall'assegnazione della Concessione di PF, i suindicati canoni verranno aggiornati in misura corrispondente all'aumento degli affitti medi dei locali adibiti ad attività commerciali per un uguale periodo, depurato dell'aumento ISTAT già maturato e corrisposto.

Inoltre, qualora l'immobile destinato alla media superficie di vendita venga utilizzato, dalla data di apertura al pubblico dell'attività ivi insediata, il canone annuo dovuto dal Subconcessionario A verrà aumentato di € 20.000,00 (ventimila/00)

Art. 4 ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati allo stesso:

Allegato D: Individuazione puntuale delle strutture e/o fabbricati di proprietà del Concedente oggetto delle Sub-Concessioni;

Allegato A04: Piano economico finanziario dell'opera;

Allegato A06: Cronoprogrammi per la realizzazione dell'opera.

Art.5 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE E DESTINAZIONE ECONOMICA E FUNZIONALE DELLE OPERE DI PROGETTO

Le Opere di Progetto dovranno essere realizzate a completa cura ed onere del Concessionario, secondo le previsioni del progetto definitivo da approvarsi dal Concedente a seguito dell'aggiudicazione, previa verifica e validazione dello stesso. Il

Concessionario si impegna a presentare il Progetto definitivo entro 180 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione. Il Concedente provvederà all'effettuazione delle verifiche previste D. Lgs. n. 50/2016 e, se positive, alla conseguente approvazione del progetto definitivo entro sessanta giorni,

Tra gli oneri a carico del Concessionario è compreso tutto quanto si renderà necessario anche se non espressamente previsto dalla presente Convenzione e dai relativi allegati, al fine di dare le Opere di Progetto compiute secondo quanto previsto dal progetto, dall'uso a cui è diretta l'opera e dalle regole dell'arte.

Non potranno essere apportate modifiche al progetto senza la preventiva autorizzazione del Concedente.

Art. 6 - DURATA DELLE CONCESSIONI

La presente Concessione ha una durata di 50 anni, decorrenti dalla data odierna.

Art. 7 - PROPRIETA', GESTIONE E SFRUTTAMENTO ECONOMICO DELLE OPERE DI PROGETTO.

Il termine dei lavori di realizzazione delle Opere di Progetto potrà essere accertato anche per singoli edifici e/o interventi, come indicato nel cronoprogramma; da tale termine sarà data al Concessionario la disponibilità dei beni comunali oggetto di intervento, al fine della conseguente gestione e sfruttamento economico di questi ultimi.

Art. 8 - TITOLO PER L'EDIFICAZIONE

Ai fini dell'avvio dei lavori di cui al presente atto, l'approvazione della progettazione esecutiva dell'opera da parte del Concedente equivale a titolo all'edificazione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001.

Tutte le eventuali spese dirette ed indirette connesse all'ottenimento di tale titolo edificatorio sono a completo carico del Concessionario.

Il Concessionario è esentato dal pagamento del costo di per le sole opere soggette a vincolo (ai sensi del Decreto di Vincolo del 12 febbraio 2008), che mantengono integralmente tutti i caratteri di opera pubblica.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Concessionario realizzerà le relative opere pubbliche scomputandone il valore degli oneri che sarebbero stati dovuti.

Il progetto di recupero dell'area dell'ex foro Boario è un intervento che è già stato valutato dal punto di vista ambientale nella procedura di VAS relativamente all'approvazione del PAT. Ne consegue che il PUA, elaborato secondo le indicazioni del PI, recepisce pienamente le indicazioni del PAT e pertanto detto PUA non necessita di Verifica di Assoggettabilità alla VAS".

Art. 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO CONCERNENTI L'ESECUZIONE DEI LAVORI

9.1 Progettazione esecutiva. Il Concessionario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, il progetto esecutivo dell'opera, redatto in conformità al D. Lgs. n. 50/2016, nel rispetto del progetto definitivo.

Il termine entro il quale il Concessionario dovrà presentare all'Ufficio protocollo del Concedente il progetto esecutivo, è pari a giorni 120, naturali e consecutivi, decorrenti dall'approvazione del progetto definitivo .

9.2 Realizzazione dell'opera. Il Concessionario provvederà ad eseguire, a propria cura e spese e nel rispetto delle disposizioni normative in materia di realizzazione di opere pubbliche, i lavori di realizzazione delle Opere di Progetto di cui al presente atto, garantendo il rispetto degli standard qualitativi, quantitativi, di sicurezza, delle entità economiche, nonché della tempistica prevista dal relativo cronoprogramma allegato A06 al presente atto.

La corretta esecuzione dei lavori sarà verificata dal Concedente, per il tramite del competente settore, in ogni sua fase operativa ed esecutiva, nel rispetto delle modalità e procedure previste in materia di realizzazione di opere pubbliche, nonché dagli elaborati tecnici, grafici e progettuali verificati dal Concedente.

Qualora il Concedente, per il tramite del settore, dovesse riscontrare, nel corso dell'esecuzione dei lavori, inadeguatezze realizzative rispetto al progetto esecutivo approvato, detterà le prescrizioni ritenute necessarie al Concessionario, il quale sarà tenuto ad attuarle senza che, per tale fatto, nulla abbia a pretendere dal Comune.

Al termine dell'esecuzione dei lavori per singole fasi, così come esplicitate nel Cronoprogramma, il Concedente, per il tramite del settore competente, provvederà a verificare la corretta esecuzione degli stessi mediante il collaudo delle opere realizzato secondo la procedura prevista al successivo art. 19.

9.3 Gestione e sfruttamento economico delle Opere di Progetto. Al termine della fase realizzativa di ciascuna delle Opere di Progetto, sulla base del Cronoprogramma, il Concessionario provvederà ad avviare la fase di gestione e sfruttamento economico rispettivamente degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ anche in maniera autonoma ed indipendente l'una dall'altra.

9.4 Manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Progetto. Nel corso dell'esecuzione delle attività di cui al precedente art. 9.3, il Concessionario è tenuto ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare la corretta ed efficiente funzionalità degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ.

Art. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Conformemente alla verifica effettuata dal Concedente in sede di gara in merito alla congruità del piano economico finanziario presentato dal Concessionario, quest'ultimo assicura, per l'intera durata del presente contratto, il compimento ed il finanziamento di tutte le attività e gli oneri da esso derivanti che, in via esemplificativa e non esaustiva, concernono:

- diritti e compensi o ogni altro emolumento che debba essere corrisposto a proprietari di marchi e/o licenze da utilizzare per la progettazione dell'opera, per la sua realizzazione e/o per la sua gestione e/o manutenzione;

2 oneri relativi alla progettazione =dello studio di fattibilità e della progettazione definitiva/esecutiva, alle verifiche della progettazione definitiva/esecutiva, alla direzione lavori, al collaudo strutturale e tecnico amministrativo;

2 oneri connessi alla compiuta attuazione del progetto definitivo/esecutivo, inerenti tutte le opere da realizzare, gli equipaggiamenti, le strutture, le forniture e tutti gli impianti necessari;

2 oneri inerenti la sicurezza sui luoghi di lavoro;

2 oneri connessi alla conduzione e gestione dell'attività da svolgere per lo sfruttamento economico degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ;

2 oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ;

2 oneri connessi alla stipulazione del presente atto, di natura fiscale e tecnica, quali frazionamenti, accatastamenti, registrazioni, spese notarili, imposte e tasse;

Il Concessionario assume a suo carico ogni possibile rischio di carattere economico conseguente a difficoltà relative alla fase di esecuzione dei lavori, anche manutentivi, nonché alla fase di gestione e sfruttamento economico degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ.

Art. 11 - DIRITTI E FACOLTA' DEL CONCESSIONARIO

Conformemente agli atti di gara richiamati in premessa, la controprestazione spettante al Concessionario per quanto forma oggetto del presente atto consiste nel diritto di gestire e di sfruttare economicamente, nei limiti ed alle prescrizioni di cui al presente atto, gli Immobili LMI e gli Immobili DIZ dallo stesso ristrutturati.

Art. 12- SOCIETÀ DI PROGETTO

Il Concessionario ha facoltà di costituire una Società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. n. 50/2016.

La Società così costituita diventerà di diritto Concessionaria, subentrando nel rapporto di concessione con il Concedente, senza necessità di sua approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce, a norma di legge, cessione del contratto.

Art. 13 - ONERI E OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il Concedente è tenuto a rilasciare al Concessionario i provvedimenti amministrativi relativi all'occupazione degli spazi e delle aree pubbliche che si renderanno necessari per l'esecuzione delle Opere di Progetto, senza oneri economici a carico del Concessionario.

In particolare, le parti si danno reciprocamente atto che nell'ambito della

Concessione è stato incluso un progetto viabilistico volto a rendere l'area del Complesso Foro Boario accessibile nei due sensi di marcia di Corso Australia evitando interferenze; pertanto, il Concedente si obbliga ad acquisire la proprietà e disponibilità delle relative aree ed a metterle a disposizione del Concessionario al fine di poter realizzare la viabilità in conformità del progetto viabilistico approvato, restando inteso che non sarà ritenuto in alcun modo causa di inadempimento, la mancata esecuzione di una o parte delle Opere di Progetto qualora dipendenti dalla mancata messa a disposizione delle aree interessate dall'intervento di riqualificazione di cui alla presente Convenzione.

Il Concedente si impegna inoltre:

- alla consegna dell'area per eseguire l'opera nei termini della presente convenzione, comunque non prima dell'approvazione del progetto esecutivo;
- a designare un tecnico incaricato del collaudo delle opere anche in corso d'opera secondo quanto meglio disciplinato al successivo art. 19.

Per quanto non di competenza del Concedente, lo stesso si renderà parte attiva nelle forme istituzionali e amministrative dettate in tema di semplificazione dei procedimenti ai fini del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di cui ai commi precedenti richieste dal Concessionario.

Art. 14 - TITOLO DI CESSIONE DELL'AREA DI CANTIERE

Il Concedente metterà a disposizione del Concessionario le aree su cui realizzare le opere. Dette aree, durante l'esecuzione dei lavori, saranno affidate in mera detenzione qualificata e finalizzata. Pertanto nel caso di risoluzione o revoca della Concessione dovranno essere restituite al Concedente entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

Art. 15 - ESECUZIONE DELL'OPERA

15.1 Il Concedente si impegna alla consegna delle aree e degli immobili oggetto della concessione entro cinque giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo. A tal fine il Concedente comunicherà al Concessionario il giorno, il luogo e l'ora in cui avverrà la consegna dell'area che dovrà risultare da apposito verbale, redatto in duplice esemplare, sottoscritto dalle Parti. Dalla data di consegna di tutte le Aree oggetto di

concessione decorreranno i termini previsti per l'esecuzione delle opere come indicate dal Cronoprogramma ALL. A06. Il Concessionario è a conoscenza che non tutta l'area oggetto di intervento è di proprietà comunale; tale area di ca 4.500 mq., sarà messa a disposizione non appena il Comune ne avrà acquisita la disponibilità.

15.2 I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del Concedente. Quest'ultimo potrà richiedere al Concessionario, per tramite del Responsabile Unico del Procedimento, la redazione di varianti o integrazioni agli elaborati tecnici richiamati, sempre che tale circostanza non comporti sostanziali modifiche agli elaborati medesimi oltre ad un aggravio costi. Il Concessionario fornirà mensilmente al Responsabile Unico del Procedimento una esaustiva documentazione fotografica, formato digitale, riportante l'andamento dei lavori eseguiti.

15.3 Tutte le opere previste dalla presente Convenzione dovranno essere eseguite entro le date indicate nel Cronoprogramma.

Potranno essere concesse, se del caso, proroghe o sospensioni in conformità con le previsioni di cui all'art. 107 del d.lgs. 50/2016 . Le proroghe e/o sospensioni sono richieste dal Concessionario e devono essere verificate ed autorizzate dal Responsabile Unico del procedimento. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione.

15.4 I lavori dovranno essere eseguiti, direttamente dal Concessionario o da altri soggetti scelti a norma di legge ma, in ogni caso, esclusivamente da imprese aventi i requisiti di qualificazione previsti dalla normativa in materia di opere pubbliche. Il Concedente si riserva il diritto di verificare il possesso, in capo alle imprese esecutrici dei lavori, dei requisiti di qualificazione richiesti a norma di legge per la esecuzione dei lavori da queste eseguiti.

Eventuali sub-appalti dovranno essere autorizzati ai sensi della normativa vigente.

15.5 Il Concedente resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con le imprese esecutrici, sub-appaltatrici, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta ed a qualsiasi

titolo del Concedente.

15.6 Il Concessionario rimane in ogni caso obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della sicurezza dei cantieri e della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 16- PENALI

1. Troveranno applicazione le seguenti penali al verificarsi dei comportamenti di inadempimento contrattuale come di seguito descritti:

qualora il Concessionario ritardi per un periodo superiore ai 90 giorni, per cause a lui imputabili, la consegna della progettazione definitiva e/o della progettazione esecutiva, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,1 per mille del valore della progettazione, e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso importo

qualora il Concessionario ritardi per un periodo superiore ai 180 giorni, per cause a lui imputabili, l'andamento dei lavori rispetto ai termini previsti dal Cronoprogramma, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,1 per mille degli importi di cui all'art. 3.1, lettere a) e b), e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso importo. In ogni caso, qualora il ritardo nell'adempimento di qualsiasi lavorazione prevista superi i 360 (Trecento sessanta) giorni dai termini previsti dal Cronoprogramma, il Responsabile Unico del Procedimento potrà promuovere la procedura di revoca della concessione di cui al successivo art. 23.

Art. 17- UFFICIO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (R.U.P.)

Per il controllo delle diverse fasi di progettazione, esecuzione dei lavori e collaudo verrà designato dal Concedente un Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).

Al Responsabile Unico del Procedimento competono tutte le attività, le competenze, le prerogative e le responsabilità previste dal Decreto Legislativo 19 aprile 2016, n. 50.

Il Responsabile Unico del Procedimento provvederà inoltre a seguire gli sviluppi del rapporto contrattuale e a verificarne il rispetto da parte del Concessionario, avvalendosi

a tal fine anche di eventuali collaborazioni specialistiche interne od esterne all'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto a rispettare le direttive impartite dal Responsabile Unico del Procedimento, nei limiti delle sue prerogative di legge.

Ogni comunicazione formale che il Concessionario intende inoltrare al Concedente deve essere indirizzata al Responsabile Unico del Procedimento, che ne garantirà il successivo inoltro agli organi ed uffici competenti.

Art. 18 – BONIFICA

Il Concedente garantisce che l'Area d'intervento posta a disposizione del Concessionario per la realizzazione delle Opere di Progetto è compatibile, sotto il profilo urbanistico e ambientale, con la specifica destinazione ad essa attribuita.

Qualora in corso d'opera emergessero inquinamenti, il Concessionario, dietro consultazione con il Concedente in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e alle tempistiche necessarie, dovrà procedere, a propria cura e spese, alla bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate, provvedendo allo smaltimento dei materiali inquinanti nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle Autorità competenti alle quali il Concessionario dovrà tempestivamente segnalare l'evento.

Il Concessionario dovrà riferire al Concedente, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e fino all'avvenuto completamento delle stesse. Tale evento, qualora contenuto nelle tempistiche concordate con il Concedente, darà luogo a una proroga per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto dei detti inquinamenti e alle attività di bonifica necessarie.

Il Concessionario, inoltre, dovrà procedere, a propria cura e spese, alla bonifica da ordigni esplosivi e residuati bellici delle aree interessate dai Lavori. Prima di dar corso all'inizio delle opere di bonifica, il Concessionario dovrà darne comunicazione alle autorità militari, alla Direzione Lavori sottoponendo un piano di bonifica che dia conto di una ragionevole stima dei tempi e dei costi necessari per rimuovere gli ordigni bellici.

Il Concessionario dovrà esibire alla Direzione Lavori i certificati di collaudo e le attestazioni relative all'avvenuto puntuale adempimento degli obblighi dopo averli richiesti all'autorità militare competente, il tutto a propria cura e spese.

Qualora i costi ed i tempi dell'attività di bonifica di cui al presente art. 18 siano tali da determinare una lesione dell'equilibrio contenuto nel Piano Economico Finanziario, da rinvenirsi in un incremento dei costi a carico per tale causa del Concessionario superiori ad € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) rispetto a quanto indicato nel Piano Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto di richiedere il riequilibrio, eventualmente mediante proroga della durata della **Concessione**; nel caso in cui l'incremento dei costi a carico per tale causa del Concessionario fosse superiore ad € (5% degli importi di cui all'art. 3.1, lettere a) e b), il Concessionario potrà recedere dalla presente Convenzione, senza alcun onere per il Concedente.

ART. 19 - PROCEDURE DI COLLAUDO

Successivamente all'approvazione del Progetto esecutivo il Concedente, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 50/2016, designerà un tecnico incaricato del collaudo delle opere anche in corso d'opera.

Delle visite di collaudo dovranno essere redatti appositi verbali.

L'organo di collaudo procederà alle necessarie constatazioni.

Il collaudo di ogni intervento deve essere ultimato entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del Concessionario del singolo intervento.

Entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione definitiva dell'opera nel suo complesso dovrà essere rilasciato certificato di collaudo provvisorio ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

Sono a carico del Concessionario le spese per il personale, le competenze specialistiche e le attrezzature necessarie per eseguire tutto quanto necessario al collaudo, oltre che le spese relative al collaudatore o all'eventuale commissione di collaudo..

Art. 20 - TAVOLO DI COORDINAMENTO - PROCEDURA PER LE
CONTESTAZIONI TECNICHE ED INTERPRETATIVE - AMICHEVOLE
COMPOSIZIONE DELLE CONTROVERSIE – TENTATIVI DI ACCORDO
BONARIO - ESCLUSIONE DELLA CLAUSOLA ARBITRALE -FORO
COMPETENTE

Qualora nel corso del rapporto concessorio, si verificano eventi tali da introdurre nella Concessione elementi progettuali, realizzativi e/o gestionali non previsti nel presente atto o non prevedibili che modifichino la fattibilità tecnica e/o la relativa sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, Concedente e Concessionario concordano di costituire un Organo comune denominato "Tavolo di Coordinamento", composto da un numero dispari minimo di 3 membri, di cui uno nominato dal Concedente, uno nominato dal Concessionario e uno di comune accordo da Concessionario e Concedente.

L'eventuale costo di funzionamento del "Tavolo di Coordinamento" verrà ripartita in parti uguali tra il Concessionario ed il Concedente.

Il Tavolo di coordinamento ha la specifica funzione di proporre alle parti le scelte maggiormente opportune ovvero assicurare l'adozione di strategie e soluzioni tecnico-gestionali volte a preservare la funzionalità delle opere ed assicurare nel contempo l'equilibrio economico e finanziario del Concessionario. Il Tavolo di Coordinamento si esprime a maggioranza semplice dei suoi componenti. Le funzioni di Presidente del Tavolo di Coordinamento sono attribuite al membro designato di comune accordo fra le parti.

Le decisioni assunte dal Tavolo di Coordinamento divengono vincolanti per il Concessionario ed il Concedente solo a seguito di un atto formale di accettazione da parte di entrambe le parti. La mancata accettazione di tali determinazioni anche solo di una parte non vincola entrambi i sottoscrittori della presente convenzione.

Nel caso di mancata accettazione delle determinazioni del Tavolo di Coordinamento o nel caso di qualsiasi contestazione tecnica od economica che il Concessionario intenda formulare a qualsiasi titolo, le stesse devono essere avanzate mediante comunicazione scritta al Responsabile Unico del Procedimento e devono essere debitamente documentate.

Nel caso in cui le contestazioni riguardino esclusivamente aspetti tecnici si applica in via convenzionale l'art. 164 del Dpr 207/10 le cui disposizioni, debitamente adeguate alla fattispecie della Concessione di Costruzione e gestione, si intendono qui sussunte.

Sono sempre ammissibili, indipendentemente dagli importi e dalla natura del contendere tra le parti, procedure transattive nel rispetto del Codice Civile.

Nel caso in cui dovessero sorgere contestazioni nella fase gestionale, le parti dovranno esperire in via prioritaria un tentativo di amichevole componimento eventualmente anche mediante l'intervento del Tavolo di Coordinamento costituito.

E' esclusa la competenza arbitrale.

Il tribunale territorialmente competente per gli eventuali conflitti giudiziari è individuato nel Tribunale di Padova.

Art. 21 - CONDIZIONI DI GARANZIA PER L'EQUILIBRIO ECONOMICO - FINANZIARIO

I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono quelli esplicitati integralmente nelle premesse e qui richiamati.

Ogni evento che possa causare un disequilibrio di almeno il 5% rispetto al Piano Economico Finanziario dovrà essere affrontato in buona fede tra le Parti, al fine di ristabilire l'equilibrio, eventualmente mediante proroga della Concessione o riduzione della sua durata.

Art. 22 - POTERI DI CONTROLLO DELLA GESTIONE DA PARTE DEL COMUNE

Il Concessionario è soggetto al diritto di accesso agli atti di rilevanza pubblica nei limiti di legge.

Il Concedente potrà esercitare in qualsiasi momento tutte le forme di verifica e controllo che riterrà opportune senza alcuna limitazione di sorta.

Art. 23 - ASSICURAZIONI E GARANZIE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Le Parti danno atto che il Concessionario ha prestato le seguenti garanzie:

a) cauzione definitiva costituita ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i consistente in una fidejussione rilasciata in data da _____ pari ad euro _____ a tutela dell'Amministrazione concedente per il mancato adempimento degli obblighi di esecuzione delle Opere di Progetto A;

a bis) cauzione definitiva costituita ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i consistente in una fidejussione rilasciate in data da _____ pari _____ ad euro _____ b) a _____

tutela dell'Amministrazione concedente per il mancato adempimento degli obblighi di esecuzione delle Opere di Progetto B;

c) Polizza assicurativa specifica per la presente concessione che tenga indenne l'Amministrazione Comunale dai rischi derivante l'esecuzione delle opere, costituita ai sensi del D. Lgs. n.50/2016:

2 dei danni eventualmente subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori per l'importo di Euro 5.000.000,00, relativamente ai danni alle cose, così suddiviso:

2€ 2.500.000,00 per opere oggetto di contratto;

2€ 2.500.000,00 per opere preesistenti;

2 dei danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con massimale per sinistro di Euro 500.000,00. Il Concessionario si impegna a reintegrare le fidejussioni nel caso in cui queste siano venute meno in tutto o in parte.

Art. 24 - RISOLUZIONE

Il Comune potrà risolvere di diritto la presente Convenzione in caso di reiterato, mancato rispetto degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, salvo il diritto

dello stesso Concedente al risarcimento degli eventuali danni derivanti dall'intervenuta risoluzione.

In considerazione del fatto che la presente Convenzione disciplina anche il rilascio di una Concessione ripartita tra due sub-concessioni, inerenti le Opere di Progetto A e le Opere di Progetto B, le Parti si danno reciprocamente atto che eventuali inadempimenti, anche tali da causare la revoca della concessione, potranno avere effetto solo e limitatamente alla Sub-Concessione A o alla Sub-Concessione B, senza conseguenze per l'altra concessione, a seconda che l'inadempimento riguardi gli obblighi inerenti le Opere di Progetto A o le Opere di Progetto B e purchè non ne derivi un pregiudizio grave al Concedente. In tale ipotesi di eventuale risoluzione di una sola Sub-concessione, il titolare della stessa sarà altresì obbligato a recedere dalla compagine sociale dell'ATI.

a) Il Comune potrà, quindi, risolvere la presente Convenzione nella parte inerente la Sub-Concessione A o la Sub-Concessione B, senza pregiudizio per l'altra concessione, ai sensi dell'art. 1454 c.c., comunicando per iscritto al Concessionario la propria intenzione di avvalersi di tale facoltà, previa diffida ad adempiere da inviarsi a mezzo pec con termine ad adempiere di almeno 30 giorni: in caso di reiterato, mancato rispetto degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

☞ b) nel caso in cui il Concessionario o Sub-Concessionario, per propria colpa, superi di 360 (Trecentosessanta) giorni il termine previsto per il completamento dell'opera;

☞ c) nel caso in cui il Concessionario o Sub-Concessionario superi di oltre 360 (Trecentosessanta) giorni i termini previsti dal cronoprogramma per qualsiasi lavorazione ivi prevista e programmata, sempre che il ritardo sia al medesimo imputabile.

Art. 25 - EFFETTI DELLA CESSAZIONE

I rapporti tra le Parti in seguito a revoca o risoluzione o recesso della Convenzione per inadempimento o volontà del Comune, saranno regolati ai sensi dell'art. 176 del d.lgs.50/2016.

Fermo restando quanto previsto sopra, alla cessazione della convenzione per qualsiasi altra causa, incluso il recesso da parte del Concessionario, il Concessionario rilascerà immediatamente i beni immobili concessi in disponibilità, senza oneri per il Concedente che ne rientrerà quindi nel pieno possesso. Verrà verificato che le opere edili di proprietà del Concedente siano in buono stato di conservazione salvo il normale deterioramento d'uso. In caso contrario il Concedente avrà diritto al rimborso degli eventuali danni subiti al proprio patrimonio. Dette opere edili di proprietà del Concedente dovranno essere a questi restituite libere da persone o cose e da qualsiasi onere o vincolo. A tal fine, i contratti di gestione od altro che il Concessionario eventualmente stipulerà ai fini dell'uso a qualunque titolo di tali opere dovranno prevedere espressamente la cessazione della loro efficacia contestualmente alla cessazione della Convenzione.

In ogni caso di cessazione della Convenzione, e comunque sei mesi prima della sua scadenza naturale verrà nominato, a cura del Concedente ed a spese del Concessionario, un tecnico abilitato che provvederà ad indicare, previo sopralluogo con le parti, tutti gli eventuali lavori di ripristino che dovranno essere eseguiti a cura e spese del Concessionario, per restituire le Opere di Progetto nella loro piena funzionalità ed in buono stato di conservazione.

Art. 26 — RECESSO

Le parti convengono che il Concessionario ha facoltà di recedere dal presente contratto qualora non avvenga:

- (i) Rilascio di permesso per costruire per il recupero degli attuali immobili insistenti sull'area ex Foro Boario (di alcuni di importanza minore è prevista la demolizione), volto alla realizzazione di una grande struttura di vendita aventi le caratteristiche di cui alle planimetrie progettuali allegata sub PP-A entro 18 mesi dalla data di Assegnazione della Concessione (gli "Immobili Commerciali") ;
- (ii) Rilascio del PdC o titolo edilizio equipollente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nessuna esclusa ed in particolare la realizzazione della viabilità comprensiva del cavalcavia come da progetti allegati (allegato PV) alla presente

in conformità del Progetto Viabilistico entro 18 mesi dalla data di Assegnazione della Concessione ;

- (iii) Rilascio di un'autorizzazione commerciale, per grande struttura di vendita, avente una superficie di vendita di almeno 16.000 mq..da attivarsi negli Immobili Commerciali L1, L2 e L3 e di una grande struttura di vendita di 3.500 mq. da attivarsi nell'Immobile Commerciale denominato Z1 entro 18 mesi dalla data di Assegnazione della Concessione;
- (iv) Rilascio di permesso per costruire per il recupero degli immobili insistenti nel Complesso Foro Boario, finalizzato a destinare, tali immobili, alle attività ludico/ricreative, di intrattenimento e pubblico esercizio, meglio specificate e dettagliate nella Relazione Tecnica (allegato A01 e D05) entro 18 mesi dalla data di Assegnazione della Concessione ;
- (v) Rilascio delle autorizzazioni commerciali per esercitare negli immobili indicati al capoverso (iv) che precede le attività ivi richiamate sulle superfici autorizzate meglio indicate nel Progetto e nella Relazione Tecnica (allegato A01 e D05) entro 18 mesi dalla data di Assegnazione della Concessione;

In caso di esercizio di suddetta facoltà, nessuna delle Parti potrà pretendere alcunché dall'altra a titolo di indennizzo, risarcimento o qualunque altro titolo.

Art. 27 — TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 e modifiche e integrazioni al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi alla concessione.

Qualora il concessionario non assolva gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'incarico, il presente contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo art. 3.

Art. 28 — RINVIO

Per quanto non direttamente disciplinato dalla seguente convenzione le Parti fanno rinvio alla disciplina applicabile in materia.