

COMUNE DI COLLECCHIO

PROVINCIA DI PARMA

REP. N.

2438



**OGGETTO: CONTRATTO PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELLA COSTRUZIONE E GESTIONE NUOVO CENTRO SPORTIVO
POLIFUNZIONALE DI VIA GIARDINETTO 3° LOTTO.-**

L'anno duemilatre, il giorno 05 del mese di agosto in Collecchio nella Casa Comunale, innanzi a me, Cerbino dott. Enzo segretario Generale del Comune di Collecchio, autorizzato a rogare i contratti nell'interesse dell'Ente, senza testimoni, avendo le parti d'accordo fra loro e con il mio consenso dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

1) l'architetto Claudio Nemorini nato a Parma il 03.04.1960, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Concedente Comune di Collecchio, codice fiscale 00168090348 che rappresenta nella sua qualità di Dirigente del Settore uso e assetto del territorio e ambiente in virtù di provvedimento del sindaco di conferimento delle funzioni prot n. 707 del 15.01.2003, nel proseguo dell'atto nominato Concedente;

2) il sig Massimo Pinotti nato a Correggio (RE) il 12.12.1955 in qualità di presidente e legale rappresentante della Società UNICOLLE SRL con sede in Reggio Emilia Via Brigata Reggio n. 24/1, codice fiscale 02059290359 iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Reggio Emilia al n. 247856, nel proseguo dell'atto nominato Concessionario;

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale

rogante sono certo, mi fanno richiesta perché riceva il presente atto

Premesso che

A seguito di espletamento di licitazione privata in conformità all'articolo 19

punto 2 della Legge 109/94 e s.m., con delibera di giunta comunale n. 103

del 25.03.2003 **che si allega al presente contratto quale parte integrante e**

sostanziale sotto la lettera A 1 si prendeva atto dell'esito della gara

medesima e si recepivano i verbali n. 1,2,3, e 4 della commissione

giudicatrice;

Con determina del Dirigente del settore uso e assetto del territorio e

ambiente n. 137 del 07.04.2003 **che si allega al presente contratto quale**

parte integrante e sostanziale con la lettera A 2 si aggiudicava alla

Associazione temporanea di imprese UNIECO SCRL di Reggio Emilia

capogruppo- mandataria, SPORTIVA SRL di Reggio Emilia mandante ,

CIGIESSE SRL di Fornovo Taro (PR) mandante , EMI SRL di S.Cecilia di

Eboli (SA) mandante , la concessione di costruzione e gestione del nuovo

complesso sportivo polifunzionale di Via Giardinetto 3° lotto recependo i

verbali n. 1,2,3,e 4 della Commissione giudicatrice;

E' stato pubblicato l'avviso in merito all'esito della suddetta gara ai sensi

dell'art. 20 della legge n. 55/90 e s.m.;

E' stata verificata l'osservanza delle norme di cui alla legge n. 68/99 per tutte

le imprese costituenti l' associazione temporanea ;

E' stata verificata la regolarità contributiva per tutte le imprese costituenti

l'associazione temporanea;

Con atto del dott. Roberto Serino Notaio in Guastalla in data 07.05.2003

repertorio n. 57398 e raccolta n. 3398 è stata formalmente costituita

l'associazione temporanea di imprese sopra menzionata;

Sono stati acquisiti nei confronti delle predette Ditte i certificati di iscrizione

al Registro Imprese, rilasciati dalle Camere di Commercio Industria

Artigianato Agricoltura competenti per territorio, muniti del nulla - osta

antimafia di cui all'art. 9 del D.P.R. 3/6/1998, n. 252, nonché le

certificazioni antimafia rilasciate dalle prefetture competenti per territorio;

I medesimi soggetti costituenti l'associazione temporanea così come

previsto dal bando di gara, hanno costituito, con atto del Dott. Giovanni

Varchetta notaio in Reggio Emilia in data 03.07.2003 repertorio n. 81355 e

raccolta n. 18891, una società di progetto ex art. 37 quinquies della legge n.

109/94 e s.m. con capitale sociale di € 750.000 interamente versato

denominata UNICOLLE SRL, che subentra alla associazione temporanea di

imprese costituita in tutti i rapporti derivanti dal presente contratto in qualità

di concessionaria;

1- con il presente contratto il Concedente affida al Concessionario:

a) la concessione di costruzione e gestione, nelle aree in diritto di superficie

avente durata di anni 28 (ventotto) di seguito denominato "diritto di

superficie breve" individuate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di

Collecchio foglio 22, mappali 144(parte), 42(parte) e 41(parte), così come

contraddistinte con il numero 1 nella "planimetria dell'area di intervento "

che si allega al presente atto quale parte integrale e sostanziale con la

lettera A 3, delle opere successivamente descritte;

b) il diritto di sfruttamento economico delle aree individuate nel Nuovo

Catasto Terreni del Comune di Collecchio foglio 22, mappali 144 (parte) e

41 (parte) così come contraddistinte con il numero 2 nella planimetria

dell'area di intervento già allegata al presente contratto con la lettera A 3,

attraverso la costituzione di uno specifico diritto di superficie avente durata

novantanovenne di seguito denominato "diritto di superficie lungo"

2- La concessione nelle aree di cui al precedente punto a) è finalizzata alla

progettazione definitiva ed esecutiva, alla costruzione e alla gestione

funzionale ed economica delle opere definite "opere obbligatorie" del

Complesso Sportivo Ricreativo Polifunzionale di via del Giardinetto, d'ora

in poi denominato Complesso, così come risulta descritto negli elaborati del

progetto preliminare posto a base di gara approvato con le delibere di giunta

comunale n. 282 del 24.12.201 e n 150 del 04.06.2002, costituito dai

seguenti elaborati:

B1 RELAZIONI INFORMATIVE

B1.1 relazione illustrativa del progetto

B1.2 relazione geologica e geotecnica preliminare

B2 INSERIMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

B2.1 inquadramento dell'intervento nel contesto urbano

B3 SCHEDE GRAFICHE INFORMATIVE

B3.1 individuazione catastale delle aree di intervento

e destinazioni d'uso delle aree e degli spazi del Complesso

B3.2 piano delle varianti riduttive ammissibili

B4 ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

B4.0 legenda delle destinazioni d'uso e delle ubicazioni dei settori e dei

locali

B4.1 rilievo planialtimetrico dell'area di intervento e piani di imposta delle

opere

B4.2 piano planivolumetrico del Complesso

B4.3a schema planimetrico delle reti tecnologiche:

-reti di scarico delle acque meteoriche e delle acque reflue,

-impianto antincendio,

-asservimento delle utenze acqua a gas

B4.3b schema planimetrico delle reti tecnologiche :

-impianto di illuminazione delle aree pubbliche;

-impianto di illuminazione delle aree esterne del Complesso;

-collegamenti dal quadro B.T. alle utenze periferiche del Complesso,

-impianto amplifonico;

-asservimento utenze energia elettrica e telefonia;

B4.3c schema planimetrico delle reti tecnologiche :

-impianti di irrigazione e opere di sistemazione a verde

B4.4 schema generale delle opere di fondazione profonde e superficiali

B4.5 pianta delle opere al piano interrato e schema delle fondazioni

superficiali

B4.6 pianta delle opere al piano terra

B4.7 pianta delle opere al piano primo

B4.8 pianta delle coperture

B4.9 sezioni - profilo 1-2-3

B4.10 sezioni - profilo 4-5-6

B4.11 schema delle linee di adduzione e di scarico delle acque delle piscine.

B5 DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

B5.1 stima dei lavori in euro



B5.2a capitolato speciale prestazionale

-caratteristiche generali dell'appalto

-indirizzi per il piano d'uso e di apertura

-criterio di aggiudicazione

B5.2b capitolato speciale prestazionale

- requisiti generali e tecnico-prestazionali per la costruzione

B5.2c capitolato speciale prestazionale

-schede tecniche

B5.3 schema di contratto per l'appalto in concessione

B5.4 schema di regolamento d'uso

B6 PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA

B6.1 considerazioni sulla qualità della vita e sul sistema concorrenziale nel complesso

B6.2a piano economico e finanziario - relazione illustrativa

B6.2b piano economico e finanziario - schede tecniche

B7 NORMATIVA URBANISTICA E INDIRIZZI ATTUATIVI PER LE OPERE IN DIRITTO DI CONCESSIONE LUNGO

B7.1 disciplina edificatoria nella zona G6

e sintesi degli usi e degli standard urbanistici del Complesso

B7.2 indirizzi attuativi per le opere in diritto di superficie lungo

B8 PRIME INDICAZIONI PER LA GESTIONE DELLA SICUREZZA

B8.1 linee-guida per la costruzione e la gestione in sicurezza del Complesso

B8.2 planimetria generale del sistema-cantiere

completato con le proposte di variante e integrazione formulate dal concessionario in sede di gara ed accettate in sede di aggiudicazione

costituite di seguenti elaborati:

1 - progetto architettonico - relazione tecnica-prestazionale

2- progetto architettonico - tav. di inquadramento dell'intervento nel contesto urbano (A 01)

3- progetto architettonico - piano planivolumetrico del complesso (tav.A 02)

4- progetto architettonico - pianta delle opere al piano interrato (tav. A03)

5 - progetto architettonico - pianta piano terra progetto (tav A 04)

6 - progetto architettonico - pianta piano primo progetto (tav A 05)

7 - progetto architettonico - pianta copertura progetto (tav A 06)

8- progetto architettonico - profili e sezioni progetto (tav A 07)

9- tavole integrative al progetto architettonico (tav. 1-2-3-4-5-6-7-)

10 - dichiarazione relativa al prezzo richiesto

11 - dichiarazione relativa al tempo di messa in attività del complesso e relativo cronoprogramma

12 - dichiarazione relativa alla durata della concessione offerta

13 - piano delle massime tariffe predeterminate e controllate

14 - piano economico e finanziario

15 - progetto gestionale

e con le specifiche prescrizioni e precisazioni impartite dalla commissione di giudicatrice e recepite nei verbali di gara e nella determinazione n 137 del 07.04.2003 già allegati al presente contratto sotto le lettere A 1 e A 2, il tutto di seguito per brevità denominato "progetto preliminare" che le parti espressamente dichiarano di conoscere ed accettare avendone ricevuto copia in data odierna sottoscritta da entrambe.

3- Quale corrispettivo per il riconoscimento del diritto di superficie breve di

cui alla precedente lett.a) sulle aree destinate alle opere obbligatorie, da

costituirsi con apposito atto notarile, a richiesta del concessionario, prima

dell'avvio della gestione del Complesso e comunque non oltre il

riconoscimento del diritto di superficie lungo di cui alla precedente lett. b) ,

il Concessionario riconoscerà al Concedente la somma di euro 500 + I.V.A.

4 - Resta fin d'ora inteso che per l'eventuale estensione del diritto di

superficie breve anche sulle aree destinate alle opere integrative il

Concessionario riconoscerà al Concedente la somma aggiuntiva di euro 250

+ I.V.A. riferita alla data odierna, da rivalutare dell'indice ISTAT

dell'aumento del costo della vita maturato alla data dell'eventuale estensione

del diritto.

5- Al fine di permettere al Concessionario di avviare la costruzione delle

opere sulle aree in diritto di superficie lungo , dalla data di perfezionamento

del presente contratto matura in suo favore il possesso sulle aree.

6 - E' riservata al Concessionario la facoltà di richiedere in qualsiasi

momento il riconoscimento del diritto di superficie lungo, previo contestuale

pagamento della quota "prezzo" prevista per la sua acquisizione.

7- In ogni caso tale riconoscimento dovrà avvenire entro e non oltre il

termine entro il quale l'Concessionario percepirà l'acconto del "prezzo" di

cui all'articolo 5.1 del presente Contratto di Concessione.

8- Il diritto di superficie lungo sarà finalizzato alla costruzione e alla

conseguente diretta gestione, locazione o vendita di volumetrie funzionali

all'erogazione di servizi complementari alle attività previste nelle aree

assegnate in diritto di superficie breve per la concessione di costruzione e

gestione delle "opere obbligatorie".



9 - Le volumetrie in diritto di superficie lungo dovranno essere realizzate secondo le disposizioni contemplate negli elaborati contraddistinti con la sigla B7.1 e B7.2 che si allegano al presente contratto quale parte integrante e sostanziale rispettivamente con la lettera A4 e A5.

10 - Il diritto di superficie lungo sarà quindi funzionale allo sfruttamento del diritto a costruire sulle aree succitate, che in applicazione dell'articolo 19 punto 5-ter della Legge 109/94 e s.m., il Concedente ha posto a base di gara a titolo di conferimento integrativo del corrispettivo liquido per la formazione del "prezzo" previsto all'articolo 19 punto 2 della Legge 109/94 e s.m..

11 - Il diritto di superficie lungo potrà essere ceduto in tutto o in parte ad altri Soggetti alle stesse condizioni previste nel presente Contratto di Concessione e nei suoi relativi allegati, che saranno richiamati anche nell'atto notarile previsto per la sua costituzione.

12- Prima della messa in attività totale o parziale delle "opere obbligatorie" il Concessionario dovrà realizzare sulle aree individuate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Collecchio foglio 22, mappali 144 (parte) , così come contraddistinte con il numero 3 nella planimetria dell'area di intervento già allegata al presente contratto con la lettera A 3, la viabilità, i parcheggi e il verde pubblico su di esse previsti dagli elaborati del progetto preliminare.

13 - Analogamente il Concessionario o i suoi aventi causa prima della messa in attività parziale o totale delle volumetrie previste nelle aree oggetto del diritto di superficie lungo dovrà realizzare quale dotazione di standard il parcheggio pubblico sull'area individuata con il numero 4 nella planimetria

dell'area di intervento già allegata al presente contratto con la lettera A 3 .

14 - Ferma restando la gratuità del permesso di costruire per la realizzazione delle opere previste nelle aree in diritto di superficie breve , è da intendersi dovuto il contributo di costruzione di cui all' art. 27 della legge regionale n. 31/2002 per il rilascio del permesso di costruire riferito agli interventi edificatori nell'area concessa in diritto di superficie lungo.

15- In considerazione della realizzazione diretta del parcheggio pubblico di cui al precedente punto 13, considerato quale standard al servizio dell'insediamento, dagli oneri concessori relativi alle urbanizzazioni primarie (oneri U1) verrà scomputata la quota-parte relativa ai parcheggi, pari al 7% dell'onere a tale titolo dovuto.

16- In riferimento ai disposti dell'articolo 19 punto 2-bis della Legge 109/94 e s.m., i presupposti e le condizioni di base per il mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la costruzione e gestione delle opere oggetto della concessione sono illustrati nel Piano Economico e Finanziario predisposto dal Concessionario in sede di gara **che si allega al presente contratto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A 6.**

17- Nessuna verifica viene per contro allegata al presente contratto, ne potrà mai essere reclamata dal Concedente o dal Concessionario, relativamente ai presupposti e alle condizioni di base per il mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la costruzione delle volumetrie da realizzarsi sulle aree oggetto di diritto di superficie lungo, poiché tali investimenti sono mera conseguenza dello sfruttamento economico del conferimento del Concedente di un diritto al Concessionario.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

CAPITOLO 1

OGGETTO, DURATA E FINALITA' DELLA CONCESSIONE,

CARATTERISTICHE DELLE OPERE E STANDARD DEI SERVIZI

articolo 1.1 richiamo alle premesse e struttura del contratto di concessione

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di concessione, che ne descrive i patti e le condizioni.

articolo 1.2 oggetto della concessione

1.2.1 oggetto della concessione

Il presente contratto ha per oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione funzionale ed economica delle opere previste nelle aree in diritto di superficie breve, da realizzarsi a cura del Concessionario secondo le direttive contenute negli elaborati costituenti il progetto preliminare.

1.2.2 opere da costruire e da gestire nelle aree assegnate in diritto di superficie breve

Il Concessionario dovrà costruire e gestire le seguenti opere, codificate con denominazione analoga a quella utilizzata negli elaborati del progetto preliminare:

1 AREE PUBBLICHE A PARCHEGGIO, VIABILITA' E VERDE

1a parcheggi pubblici

1b viabilità pubblica

1c verde pubblico

2 SERVIZI GENERALI E CENTRO DI ACCOGLIENZA

	2a garage di servizio	
	2b servizi di manutenzione e magazzini	
	2c centrali tecnologiche generali	
	2d direzione generale del Complesso	
	2e servizi di accoglienza dell'utenza	
	2f bar - caffetteria	
	3 COMPLESSO NATATORIO	
	3a logistica di settore della piscina coperta	
	3b spogliatoi e servizi per l'utenza sportiva e i tecnici	
	3c piano vasche della piscina coperta	
	3d spazi e servizi per il pubblico	
	3e logistica di settore della piscina scoperta	
	3f vasca scoperta e servizi per l'utenza	
	3g bar estivo	
	4 COMPLESSO POLIVALENTE COPERTO E SCOPERTO	
	4a logistica di settore	
	4b spogliatoi e servizi per l'utenza e i tecnici	
	4c spazi e servizi per il pubblico	
	4d parterre coperto	
	4e campi esterni	
	5 CENTRO FITNESS E SERVIZI COMPLEMENTARI	
	5a logistica di settore	
	5b spogliatoi e servizi per l'utenza e i tecnici	
	5c aree per le attività	
	5d termarium, trattamenti e centro di orientamento medico-sportivo	

Tutte le opere da realizzare nelle aree in diritto di superficie breve dovranno essere corredate delle relative attrezzature e degli arredi conformemente alle previsioni dotazionali minime riportate nel progetto preliminare.

articolo 1.3

durata della concessione, termini per la messa in attività delle opere in carico al Concessionario e impegni del Comune per la messa in attività del Complesso

1.3.1 durata della concessione

La durata della concessione è prevista in 336 mesi (anni 28) a decorrere dalla firma del presente contratto, fatti salvi i disposti contemplati all'articolo 5.2.3 del presente contratto.

La concessione scadrà pertanto il giorno 04 del mese di agosto dell'anno 2031.

1.3.1.1 termini per la messa in attività delle opere da realizzare nelle aree in diritto di superficie breve e delle opere gravate da vincolo di 1° grado da realizzare nelle aree in diritto di superficie lungo.

Il termine che il Concessionario dovrà rispettare per la messa in attività delle opere da realizzare nelle aree in diritto di superficie breve e delle opere gravate da vincolo di 1° grado sulle aree in diritto di superficie lungo (vedasi elaborato B 7 2 già allegato al presente contratto con la lettera A 5) è riportato nel cronoprogramma facente parte del progetto preliminare e corrisponde a giorni 760 (settecentosessanta) decorrenti dalla firma del presente contratto; tale termine risulta pertanto scadente il giorno 04.09.2005.

1.3.2 facoltà del Concessionario di avviare la gestione anticipata di opere



Leone

Marino Quadri

Veri

Quaranta

realizzate nelle aree in diritto di superficie breve

E' facoltà del Concessionario, previa intesa con il Concedente, avviare la gestione anticipata di opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve, anche se non specificatamente evidenziata in sede di gara, fermo restando il rispetto dei tempi contrattualmente previsti per la loro completa ultimazione.

1.3.3 impegni del Comune per la messa in attività del Complesso

Al fine del rispetto generale degli impegni assunti dal Concessionario e dal Comune con la sottoscrizione del presente contratto si prende come riferimento il cronoprogramma facente parte del progetto preliminare con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il Comune si impegna altresì

- a svolgere le attività di sua competenza nel rispetto dei termini previsti dal cronoprogramma facente parte del progetto preliminare;

- a svolgere le attività a suo carico e necessarie a seguito di disposizioni di legge e di accordi esplicitati nel presente contratto in tempi non pregiudizievoli con il rispetto degli impegni assunti dal Concessionario;

- a realizzare a sua cura e spese il parcheggio ausiliario illustrato al punto 2.2.3 della Relazione Illustrativa del progetto posto a base di gara (elaborato B1.1) entro la data offerta dal Concessionario per la messa in attività delle opere obbligatorie e delle opere gravate da vincolo di 1° grado di cui all'elaborato B 7 2 già allegato al presente contratto con la lettera A 5

articolo 1.4

divieto di cessione della concessione, affidamento di servizi, gratuità delle licenze per pubblici esercizi

1.4.1 divieto di cessione della concessione

Il Concessionario non potrà cedere in tutto o in parte a terzi la presente concessione, fatti salvi i casi di subentro previsti dall'articolo 37 octies della legge n. 109/94 e s.m., che saranno ammessi qualora ne ricorrano e ne siano adeguatamente documentati i presupposti giuridici.

1.4.2 affidamento a terzi di servizi generali e sub-gestione di servizi sportivi - ricreativi specialistici

Il Concessionario potrà affidare a terzi la gestione di servizi generali quali, ad esempio, le pulizie dei locali, la gestione della pubblicità, le manutenzioni programmate, ecc.

Analogamente il Concessionario potrà affidare la sub-gestione di servizi sportivi – ricreativi specialistici (ad esempio: scuola di tennis, corsi di nuoto, ecc.)

In ogni caso il Concessionario dovrà affidare tali servizi esclusivamente a ditte in possesso dei requisiti di esperienza e di legge per l'esercizio delle specifiche attività affidate.

1.4.3 responsabilità esclusiva del Concessionario verso il Concedente

Il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i conduttori di servizi generali, sub gestori e fornitori in genere, poiché tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e i soggetti summenzionati.

1.4.4 gratuità delle licenze per pubblici esercizi

Il Comune si impegna fin d'ora a rilasciare gratuitamente le licenze per le attività di pubblico esercizio di bar-caffetteria, di ristorazione e quant'altro necessario per lo svolgimento delle attività previste all'interno del Complesso (estetica, fitness ecc.) secondo quanto indicato dal piano

Massimiliano

Antonio
Carlo

gestionale presentato.

articolo 1.5

finalità della gestione, attività ammesse e soggetti fruitori dei servizi

1.5.1 finalità della gestione

Il Concedente affida al Concessionario la costruzione e la gestione del Complesso al fine di perseguire, in accordo con il Concessionario e nella tutela e valorizzazione della sua attività imprenditoriale, la promozione, la diffusione e la pratica delle attività sportive, ricreative, di spettacolo erogabili al suo interno.

1.5.2 attività ammesse

Il Complesso dovrà pertanto essere utilizzato dal Concessionario per svolgere le attività esposte nel documento da lui predisposto in sede di offerta, titolato "Progetto di Gestione e Piano d'Uso e di Apertura " e/o altre attività comunque compatibili con la destinazione d'uso del Complesso, fermo restando l'obbligo di gestire le attività e di erogare i relativi servizi soggetti a tariffa predeterminata e controllata.

1.5.3 soggetti ammessi alla fruizione dei servizi

Il Concessionario sarà tenuto ad erogare i servizi sia a tariffa libera che a tariffa predeterminata e controllata nei confronti di chiunque ne faccia richiesta e secondo le pattuizioni e le modalità contemplate nel presente Contratto, con priorità per i Cittadini, le Associazioni, i Gruppi Sportivi e Ricreativi residenti nel Comune di Collecchio.

articolo 1.6

requisiti qualitativi e quantitativi dei servizi

Il Concessionario dovrà erogare i servizi previsti nel Complesso secondo i

requisiti tipologici, quantitativi e qualitativi contenuti nel documento da esso

proposto in sede di offerta titolato Progetto di Gestione e Piano d'Uso e di

Apertura del Complesso, nonché dei loro eventuali aggiornamenti che

potranno essere predisposti secondo le modalità contemplate all'articolo 3.3

del presente contratto, tenuto conto dei requisiti richiesti all'articolo 1.11 del

Capitolato Speciale Prestazionale contraddistinto con la sigla B5.2 del

progetto preliminare.

articolo 1.7

caratteristiche del Complesso

Per svolgere le attività dichiarate in sede di offerta secondo le finalità e lo

standard dei servizi richiesto, il Concessionario dovrà costruire le "opere

obbligatorie" con le caratteristiche funzionali, impiantistiche, tecniche e

architettoniche descritte nel Progetto Preliminare.

Per la costruzione delle volumetrie sulle aree gravate da diritto di superficie

lungo, il Concessionario o i suoi aventi causa dovranno ottemperare alle

indicazioni ed alle disposizioni contemplate nell'elaborato denominato

Indirizzi Attuativi per le Opere in Diritto di Superficie Lungo,

contraddistinto con la sigla B7.2 già allegato al presente contratto con la

lettera A 5.

articolo 1.8

costituzione e mantenimento di servitù

Al fine di ottimizzare l'uso di spazi e servizi funzionali alla gestione

integrata del Complesso, durante la progettazione o l'esecuzione delle opere

previste sia sulle aree in diritto di superficie breve che sulle aree in diritto di

superficie lungo il Concessionario potrà costituire servitù di passaggio, di



Handwritten signature: Massimo Turchi

Handwritten signature: Massimo Turchi

sottosuolo e di utilizzo di reti tecniche.

Le servitù così auto - costituite dovranno essere comunicate al Concedente e risultare verbalizzate con apposite deliberazioni riportate nei libri sociali del Concessionario.

Qualora il diritto di superficie lungo o le opere costruite sulle relative aree fossero cedute in tutto o in parte a terzi, le servitù succitate e la costituzione di nuove servitù dovranno essere formalizzate con atto notarile.

Per l'intera durata del diritto di superficie lungo, il Concessionario e i suoi aventi causa non potranno variare senza l'assenso esplicito del Concedente le destinazioni d'uso delle volumetrie gravate da vincolo di 1° grado previste sulle relative aree di cui all'elaborato B 7 2, e ciò al fine di assicurare le necessarie e previste complementarietà funzionali dei servizi del Complesso.

CAPITOLO 2

CONDIZIONI E TEMPI PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEI LAVORI, PER L'ESECUZIONE DI EVENTUALI MIGLIORIE E DI INTERVENTI INTEGRATIVI E PER L'AVVIO E LA CONCLUSIONE DELLA GESTIONE

articolo 2.1

modalità di redazione dei progetti definitivo ed esecutivo

2.1.1 riferimenti generali per la redazione dei progetti

I progetti definitivo ed esecutivo dovranno essere redatti dal Concessionario a sua cura e spese ed in riferimento ai disposti degli articoli del Regolamento di Attuazione della Legge n. 109/94 e s.m. successivamente richiamati, nonché di tutte le leggi, norme e regolamenti interagenti con la corretta realizzazione dell'intervento.

2.1.2 indivisibilità del progetto definitivo

Il Concessionario dovrà redigere il progetto definitivo dell'intero Complesso, e cioè sia delle opere da realizzare sulle aree in diritto di superficie breve che delle opere da realizzare sulle aree in diritto di superficie lungo, al fine di acquisire sull'intero Complesso i pareri e le approvazioni preliminari previsti dalla vigente legislazione in materia ed al fine di non preconstituire alcuna potenziale condizione ostativa alla sua piena ed incondizionata agibilità per la data prevista per la messa in attività delle "opere obbligatorie".

2.1.3 riferimenti e modalità di redazione del progetto definitivo

Il progetto definitivo dovrà essere predisposto sulla base delle indicazioni contenute nel progetto preliminare e dovrà comprendere i seguenti elaborati, da redigere secondo i contenuti esplicitati negli articoli sotto richiamati del Regolamento Attuativo della Legge n. 109/94 e s.m.:

gruppo	titolo	articolo
a	relazione descrittiva	26
b	relazione geologica, geotecnica ...	27
c	relazioni tecniche specialistiche	28
d	rilievi planialtimetrici	30
e	elaborati grafici	30
f	calcoli preliminari delle strutture e degli impianti	31
g	disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	32
h	stima sommaria dell'intervento	34

2.1.4 riferimenti e modalità di redazione del progetto esecutivo

In subordine all'ottenimento dei pareri di rito sul progetto definitivo, da

acquisire secondo le modalità descritte al successivo articolo 2.3 del presente

contratto, il progetto esecutivo dovrà essere redatto nel pieno rispetto del

progetto definitivo, nonché delle eventuali prescrizioni dettate dal

Concedente durante la sua approvazione da eseguirsi in riferimento

all'articolo 47 del Regolamento Attuativo della Legge 109/94 e s.m., o da

altri Enti in sede di rilascio dei pareri tecnici di competenza.

Il progetto esecutivo dovrà fornire la ingegnerizzazione di tutte le

lavorazioni descritte e/o previste nel progetto definitivo e pertanto dovrà

definire compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed

impiantistico l'opera da realizzare, ad esclusione dei piani operativi di

ingegneria e di cantiere, i piani degli approvvigionamenti, i calcoli ed i

grafici relativi alle opere provvisoriale, che il Concessionario non ha

l'obbligo di presentare al Concedente per l'approvazione.

Il progetto esecutivo dovrà comprendere i seguenti elaborati, da predisporre

secondo i contenuti esplicitati negli articoli sotto richiamati del Regolamento

Attuativo della Legge n. 109/94:

gruppo	titolo	articolo
--------	--------	----------

a	relazione generale	36
---	--------------------	----

b	relazioni specialistiche	37
---	--------------------------	----

c	elaborati grafici	38
---	-------------------	----

d	calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti	39
---	--	----

e	piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti	40
---	--	----

f	cronoprogramma	42
---	----------------	----

g	elenco dei prezzi unitari	43
---	---------------------------	----

h	computo metrico estimativo definitivo e quadro economico	44
---	--	----

i schema di contratto e capitolati speciali d'appalto per le opere da affidare
a terzi o da subappaltare

45



2.1.5 sviluppo "just in time" del progetto esecutivo

Per ridurre i tempi preliminari all'inizio dei lavori, subordinatamente all'approvazione del progetto definitivo dell'intero Complesso il Concessionario potrà redigere il progetto esecutivo delle Opere Obbligatorie con modalità "just in time", producendo cioè la documentazione relativa alla progressiva e funzionale cantierizzazione dell'opera. (ad esempio: lotto fondazioni, lotto opere strutturali di elevazione, lotto opere murarie, lotto impianti fognari, ecc.)

2.1.6 responsabilità di firma sui progetti definitivo ed esecutivo

Gli elaborati dei progetti definitivo ed il progetto esecutivo dovranno essere sottoscritti da Tecnici Abilitati iscritti agli Albi Professionali.

2.1.7 varianti progettuali e varianti in corso d'opera

Su proposta del Concessionario, durante la redazione del progetto definitivo il Concedente potrà autorizzare varianti al progetto preliminare di cui al presente contratto.

Le varianti potranno interessare aspetti di dettaglio tecnico - esecutivi, distributivi, planivolumetrici e conseguentemente estetici ritenuti funzionali agli obiettivi di servizio e/o alle esigenze gestionali del Concessionario, purché il Complesso realizzato risponda alle caratteristiche quali-quantitative previste nel progetto preliminare e nel capitolato speciale prestazionale.

Durante la redazione del progetto esecutivo o in corso d'opera, analogamente il Concedente potrà autorizzare varianti di dettaglio al progetto definitivo o esecutivo già approvato.

La documentazione illustrativa delle eventuali varianti durante le fasi progettuali o in corso d'opera dovrà essere predisposta dal Concessionario nelle forme previste dalla legge 109/94 e s.m. e dal relativo Regolamento di Attuazione per la predisposizione delle perizie di variante.

Le eventuali varianti dovranno essere comunque formalmente autorizzate dal Responsabile del Procedimento e, nell'ambito di quanto previsto dall'articolo 134 del Regolamento Attuativo della Legge 109/94 e s.m., dal Concedente.

articolo 2.2

modalità e tempi di validazione dei progetti definitivo ed esecutivo

2.2.1 elenco degli elaborati di progetto

Il Concessionario ha l'obbligo di consegnare al Concedente entro 8 (otto) giorni dalla sottoscrizione del contratto di Concessione l'elenco di massima degli elaborati progettuali che costituiranno il progetto definitivo ed il progetto esecutivo, corredato da una scheda esplicativa delle caratteristiche e dei contenuti dei singoli elaborati.

Entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento il Responsabile del Procedimento esprimerà il suo parere di congruità su tale elenco con le disposizioni contemplate al precedente articolo 2.1.

2.2.2 programmazione delle verifiche di validazione

L'attività di validazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo sarà svolta di concerto tra il Concessionario ed il Responsabile del Procedimento, programmando a tale scopo almeno una verifica preliminare durante la redazione del progetto definitivo e una verifica preliminare durante la redazione del progetto esecutivo.

Entrambe le fasi progettuali saranno concluse con una verifica finale di validazione.

Nel caso di ricorso alla redazione "just in time" del progetto esecutivo, saranno svolte esclusivamente le verifiche finali di validazione sui singoli lotti del progetto.

Le date delle verifiche preliminari e finali di validazione saranno concordate in linea di massima in concomitanza dell'ottenimento del parere preventivo di congruità degli elaborati, tenendo conto del cronoprogramma per la costruzione del Complesso predisposto dal Concessionario in sede di offerta.

2.2.3 criterio generale per la validazione dei progetti

I progetti definitivo ed esecutivo saranno approvati dal Concedente con le modalità indicate agli articoli 47, 48, 49 del Regolamento Attuativo della Legge n.109/94 e s.m..

Poichè in riferimento a quanto esposto al precedente punto 2.1.5 la progettazione esecutiva potrà essere svolta dal Concessionario secondo modalità "just in time" e questa circostanza renderebbe di fatto impossibile una validazione unitaria del progetto esecutivo, in tal caso in deroga a quanto stabilito dall'articolo 47 del Regolamento Attuativo della Legge 109/94 sarà oggetto di validazione generale il progetto definitivo, adottando allo scopo le modalità di verifica descritte dall'articolo 47 e rapportando l'attività di validazione al livello di definizione progettuale stabilito dagli articoli 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34 del medesimo Regolamento.

Diversamente, in riferimento a quanto stabilito dall'articolo 47 del Regolamento Attuativo della Legge 109/94, il progetto esecutivo sarà validato secondo le modalità di verifica in esso descritte, rapportate al livello

di definizione progettuale stabilita dagli articoli 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45 del medesimo Regolamento.

Qualora la progettazione esecutiva fosse svolta secondo modalità “just in time” l’attività di validazione sarà comunque svolta sui singoli lotti del progetto esecutivo.

2.2.4 deposito preventivo degli elaborati da verificare

Il Concessionario ha l’obbligo di depositare presso il Concedente almeno 5 (cinque) giorni prima delle singole date previste per le verifiche finali una copia degli elaborati da verificare.

2.2.5 documentazione illustrativa dei progetti definitivamente approvati

Il Concessionario ha altresì l’obbligo di depositare presso il Concedente tre copie su supporto cartaceo e una copia su supporto informatico della documentazione illustrativa del progetto definitivo e del progetto esecutivo definitivamente approvati, corredandola di copia dei relativi pareri degli Enti preposti.

articolo 2.3

Obblighi del Concessionario per l’acquisizione

dei pareri preliminari sul progetto e di agibilità sull’opera realizzata

2.3.1 acquisizione dei pareri preventivi sul progetto e sulle eventuali varianti

Prima dell’approvazione da parte del Concedente del progetto definitivo, il Concessionario dovrà acquisire a propria cura e spese i pareri di legge gestendo con i vari Enti preposti i rapporti atti ad acquisirli o attivando, in accordo con il Responsabile del Procedimento, la Conferenza di Servizi secondo le modalità previste all’articolo 10 del D.P.R.449 del 2000.

Analoghe modalità dovranno essere adottate anche nel caso di richieste di



varianti che, sentito il Responsabile di Procedimento, necessitassero dell'emissione di nuovi pareri da parte di Enti preposti.

2.3.2 acquisizione delle certificazioni di agibilità

sulle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie breve Prima della messa in attività parziale o totale delle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie breve il Concessionario dovrà acquisire a propria cura e spese le certificazioni e attestazioni di piena ed incondizionata agibilità delle opere realizzate, attivando e gestendo i rapporti con il Concedente e gli Enti preposti.

Resta comunque inteso che l'agibilità comunale delle opere realizzate in diritto di superficie lungo è subordinata alla messa in attività di tutte le "opere obbligatorie" oggetto della concessione e di tutte le opere gravate da vincolo di 1° grado (elaborato B 7 2) previste nel diritto di superficie lungo, nonché di tutte le aree pubbliche a parcheggio, viabilità e verde poste in carico al Concessionario e al Soggetto Attuatore delle opere in diritto di superficie lungo.

2.3.3 oneri a carico del Concessionario per la richiesta di pareri e agibilità

Per ottemperare a tali obblighi il Concessionario dovrà predisporre a sua cura e spese la documentazione tecnica nelle forme di rito richieste dalla vigente legislazione in materia, sentiti gli Enti preposti.

Restano a carico del Concessionario tutti i diritti di segreteria, tributi, ecc. da versare agli Enti preposti per la richiesta di esame del progetto e per l'effettuazione di sopralluoghi finali.

articolo 2.4

Rapporti del Concessionario con aziende ed enti erogatori di pubblici

servizi

Compete al Concessionario la gestione dei rapporti con Aziende ed Enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle relative reti nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative.

articolo 2.5

consegna delle aree al Concessionario, modalità di programmazione e di esecuzione dei lavori e responsabilità del Concessionario

2.5.1 accesso temporaneo alle aree in diritto di superficie breve

Per lo svolgimento delle attività di rilievo, di accertamento geotecnico o di allestimento del cantiere, il Concessionario potrà accedere temporaneamente alle aree assegnate in diritto di superficie breve, previa formale richiesta al Concedente contenente i periodi di occupazione temporanea previsti.

2.5.2 consegna delle aree in diritto di superficie breve al Concessionario

Il Concedente provvederà alla consegna al Concessionario delle aree oggetto di diritto di superficie breve entro 5 giorni dalla richiesta avanzata in forma scritta dal Concessionario, esprimibile dopo l'approvazione del progetto esecutivo o, qualora il Concessionario avesse optato per la redazione del progetto esecutivo con la modalità prevista al punto 2.1.5 del presente contratto, dopo l'approvazione del primo gruppo di elaborati del progetto esecutivo.

A tale scopo il Concedente provvederà a convocare il Concessionario e a redigere apposito verbale di consegna che verrà sottoscritto dal Concedente, dal Concessionario e dalla Direzione dei Lavori.

2.5.3 consegna delle aree in diritto di superficie lungo al Concessionario

In virtù del possesso del diritto di superficie lungo maturato a favore del Concessionario dalla data di perfezionamento del presente contratto, egli potrà accedere alle relative aree da quando lo riterrà più opportuno, previa predisposizione di apposito verbale di consegna provvisoria sottoscritto dal Concedente, dal Concessionario e dalla Direzione dei Lavori.

Ad avvenuto riconoscimento del diritto di superficie lungo al Concessionario, subordinato alle condizioni di cui al punto 3 delle premesse del presente contratto, verrà predisposto a cura del Concedente apposito verbale di consegna definitiva sottoscritto dal Concedente, dal Concessionario e dalla Direzione dei Lavori.

2.5.4 affidamento a terzi di parte dei lavori in concessione

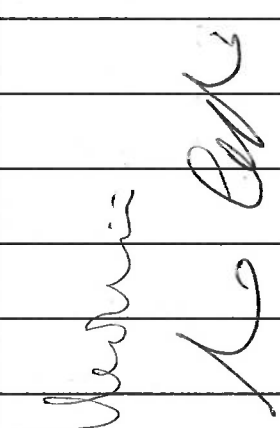
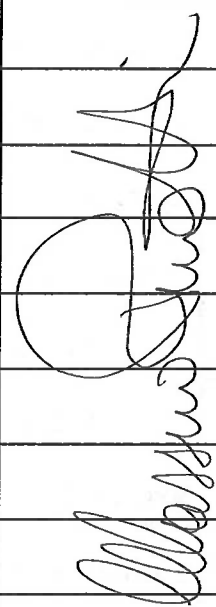
Il Concessionario si impegna al rispetto della normativa vigente al momento della esecuzione dei lavori.

2.5.5 riferimento per l'affidamento o il sub appalto dei lavori in concessione

Nell'affidamento o nel sub appalto dei lavori il Concessionario si dovrà attenere alla normativa, ai regolamenti ed al capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.145 del 19 aprile 2000.

2.5.6 sorveglianza del Concedente sui lavori affidati o sub appaltati e responsabilità del Concessionario

Fatto salvo il diritto del Concedente alla sorveglianza della corretta applicazione dei disposti di cui ai precedenti punti 2.5.2 e 2.5.3 ed il suo dovere di segnalazione alle competenti Autorità delle eventuali violazioni riscontrate, il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del



Concessionario con i suoi appaltatori, sub appaltatori, fornitori e terzi interagenti con la costruzione del Complesso, poiché tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e i soggetti summenzionati.

2.5.7 certificazione dell'ultimazione dei lavori in concessione

L'ultimazione dei lavori attinenti le opere da realizzare sulle aree in diritto di superficie breve sarà accertata con apposito certificato predisposto dalla Direzione dei Lavori e sottoscritto dai soggetti preposti del Concedente, dal Concessionario e dalla Direzione dei lavori.

Analoghe modalità saranno adottate anche per l'ultimazione di eventuali stralci funzionali.

articolo 2.6

gestione della sicurezza dei lavoratori

Il "committente", in base all'art. 2 del D.lg.vo n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni, è colui per conto del quale l'opera viene realizzata e che ha il potere decisionale e di spesa.

Poiché il Concessionario agisce in nome e per conto del Concedente, essendo un sostituto di quest'ultima nell'esecuzione dei lavori, assumerà la qualificazione di "committente" ai sensi del medesimo decreto legislativo.

Per la parte di lavori che, eventualmente, il concessionario eseguirà direttamente, lo stesso sarà nominato "responsabile dei lavori" ai sensi e per gli effetti del citato decreto legislativo 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.6.1 riferimenti generali e prime indicazioni per la sicurezza predisposte dal Concedente



Per un corretto sviluppo delle tematiche della sicurezza fin dall'inizio dell'iter progettuale, ed in relazione alle particolari modalità di affidamento dei lavori in concessione, che prevedono il loro affidamento sulla scorta del solo progetto preliminare, il Concedente ha prodotto per la gara di appalto le "prime indicazioni per la costruzione e la gestione in sicurezza del Complesso" illustrate nell'elaborato contraddistinto con la sigla B8.1 del progetto preliminare.

Considerando la prevedibile e contestuale cantierizzazione delle opere da realizzarsi sulle aree di pertinenza del Complesso (aree in diritto di superficie breve ed aree in diritto di superficie lungo) e di altre opere esterne alle aree di pertinenza del Complesso, il documento succitato fornisce anche riferimenti atti ad assicurare il coordinamento della sicurezza per l'intero sistema - cantieri.

2.6.2 redazione dei Piani Generali di Sicurezza relativi ai lavori sulle aree in diritto di superficie breve

Le indicazioni relative alla realizzazione in sicurezza delle opere previste sulle aree in diritto di superficie breve saranno recepite dal Coordinatore per la Progettazione nominato dal committente ed evolute in forma di Piani Generali per la Sicurezza sulla base delle verifiche congiunte che il Coordinatore effettuerà con i tecnici progettisti designati dal Concessionario per lo sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva poste a suo carico.

2.6.3 redazione dei Piani Operativi per la Sicurezza relativi ai lavori

Agli appaltatori competeranno gli obblighi per la redazione dei Piani Operativi per la Sicurezza, da predisporre sulla base dei contenuti degli specifici Piani Generali predisposti dal Coordinatore nominato dal

Committente.

2.6.4 approvazione dei Piani Operativi per la Sicurezza relativi ai lavori sulle

aree in diritto di superficie breve

L'approvazione dei Piani Operativi per la Sicurezza sarà effettuata dal Coordinatore nominato dal Committente (ovvero nominato dal responsabile dei lavori), secondo le modalità previste dal D. Lgs.vo 494/96 e s.m.

2.6.5 controllo della gestione della sicurezza durante l'esecuzione dei lavori

relativi alle opere in concessione

Il Coordinatore nominato dal committente svolgerà l'attività di controllo sulla gestione della sicurezza secondo le modalità previste decreto legislativo 494/96 e s.m.

2.6.6 obblighi del Concessionario per la gestione della sicurezza relativa ai

lavori nelle aree in diritto di superficie lungo

Resta inteso che competeranno sempre al Concessionario tutti gli obblighi nascenti dalle vigenti disposizioni di legge relativi alla gestione della sicurezza per la realizzazione delle opere previste nelle aree in diritto di superficie lungo poiché, anche per tali interventi, esso assume il ruolo di Committente.

Nello svolgimento di tali obblighi il Concessionario dovrà rispettare le indicazioni previste nell'elaborato contraddistinto con la sigla B8.1 del progetto preliminare, limitatamente al coordinamento delle attività cantieristiche eventualmente compresenti nelle aree interessate dall'intervento e in altre aree contermini.

articolo 2.7

piano di manutenzione dell'opera

2.7.1 obbligo di redigere il piano di manutenzione dell'opera

Richiamati i poteri di deroga attribuiti al Responsabile del Procedimento ai sensi dell'articolo 16 comma 2 della Legge 109/94 e s.m., il Concessionario ha l'obbligo di redigere il piano di manutenzione dell'opera secondo le modalità indicate all'articolo 40 del Regolamento Attuativo della Legge 109/94, limitatamente alle opere da realizzarsi nelle aree in diritto di superficie breve.

2.7.2 aggiornamento del piano di manutenzione dell'opera

Qualora nel corso dei lavori o durante la durata della concessione fossero realizzate varianti alle opere progettate o opere per migliorie o interventi integrativi, o comunque interventi che dovessero modificare la tipologia e la frequenza delle manutenzioni programmate, il Concessionario avrà l'obbligo di aggiornare il Piano di Manutenzione dell'Opera e di sottoporlo all'approvazione del Responsabile del Procedimento.

articolo 2.8

modalità di direzione, alta sorveglianza e collaudo dei lavori e oneri a carico del Concessionario

2.8.1 nomina del direttore dei lavori e dei direttori operativi

Durante l'intera esecuzione delle opere previste nelle aree in diritto di superficie breve e fino al loro avvenuto collaudo il Concessionario dovrà nominare a sua cura e spese un Direttore dei Lavori e, all'occorrenza, uno o più Direttori Operativi, ai quali demandare i compiti previsti dagli articoli 124 e 125 del Regolamento Attuativo della Legge n.109/94 e s.m..

Le opere che saranno eseguite nelle aree oggetto di diritto di superficie lungo potranno essere dirette anche da altro Direttore dei Lavori.

Qualora la direzione fosse affidata allo stesso Direttore dei Lavori, resta inteso che esse debbono intendersi separatamente dirette.

2.8.2 alta sorveglianza dei lavori

La direzione dei lavori verrà svolta sotto l'Alta Sorveglianza del Concedente, attraverso il Responsabile del Procedimento e/o altro Tecnico Esterno.

2.8.3 collaudo dei lavori

In ottemperanza ai disposti di cui all'articolo 188 del Regolamento Attuativo della Legge n 109/94 e s.m. il Concedente nominerà una Commissione di Collaudo, preposta ai collaudi in corso d'opera, al collaudo provvisorio e al collaudo definitivo delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve.

Il Concessionario dovrà pertanto autonomamente provvedere alla collaudazione delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie lungo, producendo i relativi collaudi e pareri richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale per il rilascio del certificato di agibilità di competenza del Concedente.

2.8.4 attività della commissione di collaudo

L'attività di collaudo dei lavori in corso d'opera verrà svolta secondo un programma di visite concordato in linea di massima prima dell'inizio dei lavori tra il Concessionario ed il Responsabile del Procedimento o altro Tecnico responsabile dell'Alta Sorveglianza dei lavori nominato dal Concedente, sentito il Presidente della Commissione di Collaudo.

articolo 2.9

normativa urbanistica ed edilizia di riferimento per l'esecuzione del

articolo 2.11

**criteri per la determinazione dell'eventuale valore di recesso di opere di
miglioria o integrative autorizzate durante il periodo di Concessione**

2.11.1 esclusione delle opere oggetto della concessione originaria dalla
determinazione del valore di recesso

Resta inteso che alle opere oggetto della concessione originaria non verrà riconosciuto alla scadenza naturale della concessione (anni 28) alcun valore di recesso, poiché tutti i costi relativi alla loro costruzione sono da intendersi interamente ammortizzati con i ricavi comunque connessi alla loro gestione economica e dal contributo dato dal Concedente per il mantenimento delle condizioni economiche e finanziarie della concessione ai sensi dell'articolo 19 punto 2 della Legge 109/94, ad esclusione dei casi previsti agli articoli 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 del presente contratto.

2.11.2 determinazione del valore di recesso su migliorie o interventi
integrativi

Contestualmente all'autorizzazione all'esecuzione di migliorie o integrazioni alle opere in concessione il Concedente potrà riconoscere al Concessionario con apposito atto deliberativo valevole come integrazione contrattuale un valore economico residuo su tali opere, da corrispondere allo scadere della concessione.

In tal caso il valore sarà determinato dal Concedente prima dell'inizio dei lavori di miglioria o integrativi in riferimento ai disposti del successivo articolo 2.12 e sulla base del quadro economico di spesa relativo alle opere da eseguire, comprendente sia l'importo per lavori redatto sulla base di un dettagliato computo metrico estimativo contenente tutti i riferimenti delle



Complesso, di eventuali opere di miglioria o di interventi integrativi

Gli eventuali interventi integrativi proposti dal Concessionario in sede di gara o durante il periodo di concessione dovranno essere realizzati ottemperando alle norme contemplate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Collecchio e del relativo Regolamento Edilizio vigenti per l'area in oggetto.

articolo 2.10

modalità per l'esecuzione di opere di miglioria o di interventi integrativi

durante il periodo di concessione

2.10.1 facoltà di eseguire migliorie ed interventi integrativi

Durante il periodo di concessione il Concessionario ha facoltà di eseguire a sua cura e spese modifiche migliorative e interventi integrativi alle opere in concessione, previo consenso formale del Concedente.

2.10.2 oneri a carico del Concessionario per l'esecuzione di migliorie o di interventi integrativi

Qualora l'esecuzione di migliorie o interventi integrativi alle opere realizzate preveda il rilascio di nuove autorizzazioni e/o certificazioni di legge, sono da intendersi a carico del Concessionario tutti gli oneri per la produzione degli elaborati tecnico - progettuali necessari alla loro acquisizione.

2.10.3 richiamo alle procedure contrattuali per l'esecuzione di migliorie o di interventi migliorativi

Per la realizzazione di interventi di particolare rilevanza economica, tecnica ed esecutiva richiedenti la predisposizione di un progetto e l'appalto dei relativi lavori, saranno adottate le procedure specificate agli articoli 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 del presente contratto.

caratteristiche tecniche ed esecutive dell'intervento che le spese tecniche e generali funzionali alla loro attuazione.

Qualora le opere di miglioria o integrative comportassero un potenziale incremento della redditività della gestione, su richiesta del Concedente il Concessionario dovrà inoltre predisporre un piano economico e finanziario che documenti i costi e i ricavi stimati conseguenti all'esecuzione delle opere di migliorie o integrative nel tempo residuo della concessione.

2.11.3 tempi di ammortamento fiscale delle migliorie e degli interventi integrativi funzionali alla determinazione del valore di recesso

Per l'ammortamento fiscale degli investimenti per migliorie o interventi integrativi sui quali il Concedente intendesse riconoscere un valore di recesso, in linea di principio i tempi di ammortamento saranno quelli corrispondenti al periodo residuo di concessione e comunque non potranno essere inferiori a 7 anni per attrezzature ed arredi e relative spese generali; 5 anni per impianti tecnologici e relative spese generali; 20 anni per opere edili e relative spese generali.

Il Concedente si riserva comunque di verificare i tempi di ammortamento da considerare nel piano economico e finanziario in contraddittorio con l'Concessionario ed in funzione della tipologia degli interventi proposti.

2.11.4 modalità di corresponsione del valore di recesso

Alla scadenza della concessione o comunque al termine del periodo stabilito, previo accertamento delle condizioni di manutenzione da effettuarsi secondo le modalità dell'articolo 3.2 del presente contratto, il Concedente corrisponderà l'eventuale valore di recesso concordato al momento della autorizzazione dei lavori di miglioria o integrativi, attualizzato sulla base

della variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione, decurtato delle quote annuali già ammortizzate dal Concessionario e delle quote per dodicesimi per l'anno fiscale in corso.

2.11.5 modalità di esecuzione e di controllo dei lavori e della relativa spesa

Il quadro economico di spesa relativo alle opere di miglioria o integrative sarà sottoscritto dal Concessionario e dal Concedente, che in linea di principio lo autorizzerà per una esecuzione dei lavori "a forfait".

Qualora il Concedente autorizzasse l'esecuzione di lavori "a misura", il valore consuntivo delle migliorie e degli interventi integrativi dovrà essere rideterminato all'atto della loro ultimazione sulla base:

- dei relativi documenti contabili attestanti la misura dei lavori eseguiti;
- degli importi risultanti dalle liquidazioni a Tecnici per le forniture dei relativi servizi funzionali alla realizzazione e collaudazione dell'intervento.

2.11.6 modalità di collaudo delle migliorie e dei lavori integrativi

Per il collaudo di migliorie o interventi integrativi il Concedente nominerà uno o più collaudatori che opereranno in conformità ai disposti di cui all'articolo 2.8 del presente contratto.

I relativi costi daranno a carico del Concessionario, che li potrà imputare sul quadro economico di progetto.

articolo 2.12

costituzione del diritto di superficie breve

2.12.1 titolarità del diritto di superficie breve

Dalla data di affidamento della concessione (coincidente con la data odierna) il Concessionario è titolare della stessa per un periodo massimo di anni 28 nell'area evidenziata con il numero 1 nella planimetria dell'area di

intervento già allegata al presente contratto con la lettera A 3.

Tale diritto si esaurirà automaticamente alla scadenza della concessione.

2.12.2 opzioni del Concessionario su potenziali titolarità aggiuntive

Nell'area evidenziata con il numero 6 nella planimetria dell'area di intervento già allegata al presente contratto con la lettera A 3 e destinata ad interventi integrativi, qualora non utilizzata in tutto o in parte in sede di gara, per un periodo di 5 anni dalla data di affidamento della concessione il Concessionario potrà proporre in una o più volte la realizzazione di eventuali interventi integrativi.

Trascorso il periodo di opzione tale possibilità decadrà, ma il Concedente si riserva la facoltà di accettare comunque proposte di interventi integrativi formulate dal Concessionario su tali aree anche dopo la scadenza del periodo di opzione.

2.12.3 utilizzo delle volumetrie previste nell'area per interventi integrativi.

Nell'area destinata agli interventi integrativi è prevista la possibilità di realizzare volumetrie nella misura massima risultante dallo sfruttamento nelle aree in concessione dello standard urbanistico previsto per la zona G6 del vigente PRG, al netto delle volumetrie già impegnate per la realizzazione delle opere obbligatorie secondo la configurazione del progetto offerto.

Qualora le proposte del Concessionario per l'utilizzo dell'area dedicata ad interventi integrativi fossero limitate all'utilizzo di una sua sola parte, la volumetria realizzabile per l'insediamento di eventuali servizi alle attività integrative previste non potrà eccedere la quota proporzionale alla superficie che sarà utilizzata.

Le volumetrie eventualmente non utilizzate dal Concessionario per la



Massimo Turchi
Cap.

[Signature]

realizzazione di interventi integrativi su tutta o su parte dell'area ad essi designata, resteranno comunque a sua disposizione per l'intera durata del periodo quinquennale di opzione e potranno essere indifferentemente realizzate nell'area oggetto di originario diritto di superficie breve o nell'area a disposizione per interventi integrativi.

2.12.4 utilizzo dell'area per interventi integrativi da parte del Concedente

Qualora trascorsi cinque anni dalla data di affidamento della concessione il Concessionario non avesse ancora formulato alcuna proposta per l'utilizzo totale o parziale dell'area per interventi integrativi, il Concedente potrà realizzarvi direttamente o indirettamente interventi previsti dal Piano Regolatore Generale.

2.12.5 obbligo di concertazione del perimetro dell'area opzionale

Sia il Concessionario che il Concedente restano obbligati a concertare congiuntamente il perimetro esecutivo dell'area opzionale a disposizione per interventi integrativi salvaguardando prioritariamente il tracciato esecutivo della viabilità comunale prevista nel Piano Regolatore Generale e, subordinatamente, le esigenze del progetto relativo agli interventi integrativi proposto dal Concessionario.

2.12.6 estensione e durata del diritto di superficie breve nell'area opzionale

L'accettazione da parte del Concedente delle proposte di nuovi interventi integrativi nell'area opzionale richiederà la costituzione di uno o più nuovi diritti di superficie brevi, con scadenze coincidenti con la data di scadenza del diritto di superficie breve costituito originariamente nell'area 1 destinata alla realizzazione delle opere obbligatorie.

2.12.7 proprietà delle opere realizzate dal Concessionario

Tutti gli impianti e le opere fisse o mobili realizzate dal Concessionario o dai suoi aventi causa in forza dell'obbligazione a costruire sulle aree assegnate in diritto di superficie breve, diverranno de jure di proprietà del Concedente al momento dell'estinzione di tale diritto per scadenza della concessione, con la sola corresponsione degli eventuali valori di recesso indicati al precedente articolo 2.11.

2.12.8 obbligo di manutenzione delle aree escluse dal diritto di superficie breve originario

Il Concessionario dovrà sistemare e mantenere a prato seminato tutte le aree non utilizzate escluse dal diritto di superficie breve originario e previste per il conferimento di eventuali diritti successivi, tenendole in manutenzione per l'intera durata della concessione con opportuni interventi di pulizia e sfalcio.

2.12.9 obbligo di separazione dell'area opzionale non utilizzata

Il Concessionario potrà, previo consenso esplicito del Concedente, precludere con opportune opere di separazione - recinzione l'accesso agli utenti delle parti non utilizzate dell'area opzionale.

2.12.10 estensione del diritto di superficie breve

Le obbligazioni nascenti dal diritto di superficie breve vengono accettate dal Concessionario per sé e per i propri aventi causa.

articolo 2.13

modalità di individuazione, verifica periodica e riconsegna delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve

2.13.1 individuazione delle opere

Dopo l'avvenuto collaudo e la presa d'atto delle avvenute agibilità, le opere, gli impianti tecnologici, le attrezzature, gli arredi e le aree esterne realizzati

saranno formalmente individuati affinché possa avviarsi la gestione del
Complesso.

2.13.2 verbale di inventario e di stato dei beni

A tale scopo, a seguito di verifiche della Commissione Paritetica di cui
all'articolo 3.7 del presente contratto, verrà redatto il Verbale di Inventario e
Stato dei Beni. Il Verbale di Inventario e di Stato dei Beni verrà predisposto
in duplice originale, sottoscritto dalle parti e trattenuto da ognuna di esse.

2.13.3 verifiche periodiche

Almeno una volta all'anno e fino alla fine della concessione il Verbale di
Inventario e di Stato dei Beni dovrà essere aggiornato dalla Commissione
Paritetica.

2.13.4 aggiornamento del verbale di inventario e di stato dei beni a seguito di migliorie o interventi integrativi

Analoghe modalità saranno adottate anche per la consegna e la riconsegna
delle opere di miglioria o interventi integrativi successivamente realizzate
dal Concessionario.

CAPITOLO 3

ONERI E CORRISPETTIVI PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO

E MODALITA' DI CONTROLLO DELLA GESTIONE

articolo 3.1

oneri a carico del Concessionario per la gestione delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve

Al Concessionario compete l'onere dell'organizzazione tecnica ed
amministrativa dei servizi erogabili nelle opere realizzate nelle aree in diritto
di superficie breve, nell'osservanza del presente contratto e con l'assunzione



di tutti i costi relativi, nessuno escluso.

Il Concessionario è pertanto obbligato a sua cura e spese a garantire tutto il personale necessario ad assicurare il funzionamento delle opere e l'erogazione dei relativi servizi nella piena osservanza di tutte le vigenti disposizioni di legge, norme e regolamenti in materia.

In particolare dovrà provvedere a mettere a disposizione il personale addetto:

- alla direzione tecnica e amministrativa;
- all'assistenza agli utenti e all'erogazione dei servizi loro dedicati;
- alla conduzione degli impianti tecnologici;
- alle pulizie;
- all'effettuazione delle operazioni di manutenzione programmata;
- agli interventi di emergenza;
- alla gestione della sicurezza;
- alla sorveglianza.

articolo 3.2

oneri a carico del Concessionario per la manutenzione e modalità di definizione delle esigenze manutentorie

3.2.1 programma di manutenzione sulle opere

La manutenzione delle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie breve dovrà essere svolta secondo il piano di manutenzione dell'opera richiesto all'articolo 2.7 del presente contratto, che dovrà recepire anche gli orientamenti per le manutenzioni programmate riportati nel Capitolato Speciale Prestazionale contraddistinto con la sigla B5.2 del progetto preliminare.

La manutenzione delle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie

lungo dovrà essere eseguita dal Concessionario o dai suoi aventi causa secondo modalità e frequenze analoghe a quelle previste per le opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve, e ciò al fine di mantenere una immagine di decoro ed unitarietà dell'intero Complesso.

3.2.2 annotazione delle manutenzioni effettuate

Le operazioni di manutenzione alle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie breve dovranno essere annotate in apposita documentazione da predisporre in conformità ai disposti dell'articolo 40 del Regolamento di Attuazione della legge 109/ 94 e s.m..

3.2.3 obbligo ad eseguire manutenzioni non previste

Resta comunque inteso che durante il periodo di concessione il Concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nessuno escluso, anche se non contemplati nel Piano delle Manutenzioni, qualora necessari per assicurare il buon funzionamento e la sua salvaguardia patrimoniale delle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie breve.

3.2.4 verifica annuale delle manutenzioni effettuate

Al fine di verificare il compiuto svolgimento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dal Piano delle Manutenzioni o resisi contingentemente necessari, la Commissione Paritetica verificherà annualmente la corrispondenza dell'esecuzione delle manutenzioni annotate nel Fascicolo/Libretto del fabbricato con quelle previste dal Piano di Manutenzione e l'elenco delle eventuali manutenzioni effettuate ad integrazione di quelle programmate.

3.2.5 verifica finale dello stato di manutenzione

Ad integrazione dell'attività della Commissione Paritetica, nel corso degli ultimi due anni di concessione il Concedente potrà provvedere con propri Tecnici, in contraddittorio con il Concessionario, ad accertare lo stato di manutenzione delle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie breve nonché l'eventuale necessità di rinnovi parziali o totali di componenti edilizi, degli impianti e degli arredi di dotazione, al fine di prenderle in consegna alla scadenza della concessione in buone condizioni di esercizio, fatte salve le normali condizioni d'uso.

Gli oneri per l'esecuzione di eventuali interventi aggiuntivi dichiarati necessari dalla Commissione paritetica saranno a carico del Concessionario.

3.2.6 esecuzione di eventuali interventi propedeutici alla riconsegna delle opere

Tutti gli interventi concordati a seguito della verifica di cui al punto 3.2.5 dovranno essere eseguiti dal Concessionario entro la fine della concessione e secondo modalità atte ad arrecare il minor disagio possibile agli utenti.

articolo 3.3

obblighi particolari a carico del Concessionario per il controllo della gestione

3.3.1 libro dei reclami

Il Concessionario dovrà tenere presso la segreteria operante nel Complesso e per conto della Commissione Paritetica un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell'utenza.

3.3.2 relazione sull'attività

A far data dall'avvio della gestione, il Concessionario dovrà predisporre con cadenza almeno annuale ed ogni qualvolta ne ravvisi la necessità una

Relazione sull'Attività da inoltrare al Concedente, illustrando l'andamento della gestione, le attività che intende incrementare, avviare o ridurre e le relative argomentazioni, al fine di informare il Concedente ed eventualmente ricercare e concordare azioni coordinate con esso atte a concretizzare i nuovi obiettivi di servizio.

articolo 3.4

periodi ed orari di apertura delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve e in diritto di superficie lungo

3.4.1 tempi di erogazione dei servizi

In linea di principio gli orari giornalieri di apertura delle opere e i periodi di apertura annuale per l'erogazione dei servizi a tariffa predeterminata e controllata e dei servizi a tariffa libera saranno quelli desunti dal Progetto di Gestione e Piano d'Uso e di Apertura del Complesso predisposto dal Concessionario.

Il Concessionario o i suoi aventi causa sono inoltre obbligati ad erogare i servizi previsti nelle volumetrie con vincolo di 1° grado realizzate in diritto di superficie lungo in orari compatibili e funzionali anche con le attività previste nelle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve.

3.4.2 variazione dei tempi di erogazione dei servizi a tariffa predeterminata e controllata

La richiesta di variazione ai periodi ed orari di fruizione dei servizi soggetti a tariffa predeterminata e controllata dovrà essere motivata da precise e documentate istanze del Concessionario da inoltrare alla Commissione Paritetica, e comunque nel rispetto dei limiti previsti nel Capitolato Speciale Prestazionale contraddistinto con la sigla B5.2 del progetto preliminare.

La variazione dei tempi di erogazione dei servizi soggetti a tariffa libera sarà di esclusiva competenza del Concessionario.

3.4.3 autorizzazione alla modifica dei tempi di erogazione dei servizi a tariffa predeterminata e controllata

La Commissione Paritetica inoltrerà al Concedente le istanze del Concessionario accompagnandole con un proprio parere entro 10 giorni dalla richiesta del Concessionario, comunicandogli l'avvenuto inoltro.

Il Concedente le potrà autorizzare entro 60 giorni con proprio atto deliberativo su parere della Commissione stessa.

Trascorsi 60 giorni dalla data di inoltro al Concedente della richiesta del Concessionario corredata del parere della Commissione Paritetica ed in assenza del conseguente atto deliberativo, la richiesta del Concessionario si dovrà ritenere accettata.

articolo 3.5

corrispettivi riconosciuti al Concessionario

3.5.1 corrispettivo una tantum denominato "prezzo"

Per la costruzione e la gestione del Complesso in condizioni di equilibrio economico e finanziario per l'intera durata della concessione alle condizioni contrattuali definite per la costruzione e per l'erogazione dei servizi caratteristici ed in riferimento ai disposti dell'articolo 19 punto 2 della Legge 109/94 e s.m. il Concessionario riceverà dal Concedente un corrispettivo una tantum, denominato prezzo, nei termini definiti all'articolo 5.1 del presente contratto e pari a euro 3.250.000,00 (tremilioniduecentocinquantamila/00) +

I.V.A.-----

Il Corrispettivo sarà corrisposto :



Massimo...

Delio...

a) per euro 2.836.834,49 -----

(duemilioniottocentotrentaseimilaottocentotrentaquattro/49) + I.V.A.

mediante conferimento di denaro liquido nella misura offerta dal
concessionario in sede di gara;

b) per euro 413.165.51 (quattrocentotredicimilacentosessantacinque,51) +

I.V.A. quale valore attribuito dal Concedente al diritto di superficie lungo

sulle aree individuate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Collecchio

foglio 22, mappali 144 (parte) e 41(parte) così come contraddistinte con il

numero 2 nella planimetria dell'area di intervento già allegata al presente

contratto con la lettera A 3.

3.5.2 altri corrispettivi

Per la gestione del Complesso al Concessionario competeranno in via

esclusiva anche i corrispettivi derivanti da :

a) vendita dei servizi all'utenza secondo il piano tariffario controllato

approvato in sede di aggiudicazione;

b) vendita dei servizi all'utenza con tariffe libere;

b) vendita di biglietti al pubblico nel corso di manifestazioni sportive o di

spettacolo autonomamente organizzate dal Concessionario;

c) affitto di spazi per attività sportive e di spettacolo e da fornitura dei

relativi servizi di assistenza e supporto;

f) gestione della pubblicità, nei termini descritti al successivo articolo 3.6;

g) sponsorizzazioni che a qualsiasi titolo dovessero essere riconosciute

alla sua attività;

h) ogni altro provento da commercializzazione di servizi, locazione,

pubblicità, sponsorizzazione, purché coerente con le finalità della gestione e

prodotto nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

articolo 3.6

gestione della pubblicità

3.6.1 diritto esclusivo

Al Concessionario è riconosciuto il diritto esclusivo alla gestione della pubblicità e della commercializzazione dell'immagine del Complesso sia al suo interno che al suo esterno.

3.6.2 autorizzazione all'installazione di strutture per la pubblicità

L'Installazione di strutture ed impianti per la vendita di pubblicità visiva o sonora (tabelloni, striscioni, standardi, schermi, altoparlanti, ecc.) è subordinata all'autorizzazione del Concedente, secondo le norme vigenti.

3.6.3 oneri a carico del Concessionario per la gestione della pubblicità

Il Concessionario è tenuto ad espletare in proprio e con oneri a suo carico tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

Resta a carico del Concessionario l'onere del tributo o dell'eventuale canone sulla pubblicità determinati a norma di Legge e del Regolamento Comunale.

3.6.4 responsabilità del Concessionario per la gestione della pubblicità

Il Concessionario risponde in solido verso il Concedente per l'assolvimento degli obblighi amministrativi e fiscali connessi all'esercizio della pubblicità commerciale sugli spazi posti in vendita a soggetti terzi all'interno delle aree di pertinenza del Complesso.

articolo 3.7

poteri di controllo del Concedente sulla conduzione delle opere

realizzate nelle aree in diritto di superficie breve

3.7.1 commissione paritetica

Nel rispetto dell'autonomia imprenditoriale del Concessionario ed al fine di assicurare una efficace azione di valorizzazione, coordinamento e verifica delle attività esercitabili nelle opere oggetto di concessione, sarà costituita una Commissione Paritetica.

3.7.2 durata e composizione della commissione paritetica

La Commissione Paritetica sarà insediata prima dell'avvio dell'attività nelle opere oggetto di concessione, durerà in carica 4 anni e sarà composta da:

- un tecnico del Concedente esperto in lavori pubblici ed edilizia
- un tecnico del Concedente esperto in gestione di impianti sportivi
- un tecnico del Concessionario esperto in lavori pubblici ed edilizia
- un tecnico del Concessionario esperto in gestione di impianti sportivi

3.7.3 criteri di nomina dei componenti della Commissione Paritetica

I tecnici rappresentanti del Concedente saranno nominati con apposito atto deliberativo che sarà inoltrato per conoscenza al Concessionario e potranno appartenere alla struttura dell'Ente o essere individuati all'esterno.

I tecnici rappresentanti del Concessionario saranno nominati dallo stesso con apposita lettera d'incarico che sarà inoltrata per conoscenza al Concedente.

3.7.4 riconferma e dimissioni dei componenti

I componenti della Commissione Paritetica potranno essere riconfermati alla scadenza e potranno dimettersi dal loro incarico previa nomina del loro sostituto da parte del Concedente o del Concessionario, a seconda del caso.

La nomina dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta di dimissioni e secondo le modalità contemplate al punto 3.7.3.

Fino a tale data, fatti salvi gravi e comprovati motivi, il Commissario dimissionario rimarrà in carica.

3.7.5 recapito della commissione paritetica

La Commissione Paritetica eleggerà il suo recapito presso gli uffici direzionali del Concessionario all'interno del Complesso e con rotazione annuale uno dei tecnici designati svolgerà le funzioni di segretario.

3.7.6 compiti della commissione paritetica

La Commissione Paritetica svolgerà i compiti ad essa attribuiti dalla presente Convenzione, ed in particolare

c) redigerà i Verbali di Inventario e dello Stato dei Beni

d) controllerà almeno trimestralmente il libro dei reclami e formulerà proposte e suggerimenti per ovviare ai reclami riscontrati;

e) effettuerà almeno una volta all'anno le verifiche sugli adempimenti del Concessionario per la manutenzione dell'opera ;

f) predisporrà una relazione annuale riferendo al Concedente e al Concessionario sull'andamento della gestione e dei servizi, formulando eventualmente proposte e suggerimenti migliorativi;

g) svolgerà eventuali altri compiti attribuitigli di Concedente accordo dal Concessionario e dal Concedente.

3.7.7 organizzazione dell'attività e criteri operativi della commissione paritetica

Le frequenze minime delle attività poste in carico alla Commissione Paritetica potranno variare su richiesta motivata o del Concedente o del Concessionario.

Per l'espletamento del suo mandato la Commissione Paritetica sarà libera di organizzare la propria attività nei modi che saranno definiti dalla Commissione stessa, eventualmente coadiuvata dall'attività di segreteria a



Massimiliano

Carli

Stefano

carico del Concessionario.

Le determinazioni della Commissione Paritetica saranno trasmesse al Concedente e al Concessionario evidenziando eventuali dissensi dei Componenti.

L'attività della Commissione Paritetica dovrà risultare da apposito libro dei verbali.

articolo 3.8

accertamenti e controlli da parte del Concedente

In circostanze eccezionali e a fronte di segnalazioni formali da parte di terzi relative a presunti gravi danni o disservizi, ad integrazione dell'attività di controllo programmata attraverso la Commissione Paritetica, il Concedente potrà convocare d'urgenza la Commissione Paritetica e/o autorizzare specifico personale tecnico che, munito di documento di riconoscimento, potrà previo preavviso e comunicazione del motivo della visita, accedere al Complesso al fine accertare la veridicità della segnalazione.

La Commissione Paritetica e/o il personale predetto verbalizzerà l'esito degli accertamenti inoltrandolo al Concedente, e per conoscenza al Concessionario.

CAPITOLO 4

GARANZIE ASSICURATIVE , PENALI E SANZIONI

articolo 4.1

garanzie sugli adempimenti contrattuali per la costruzione delle opere nelle aree in diritto di superficie breve e sulla relativa attività di progettazione e di costruzione

4.1.1 garanzia fidejussoria per l'esecuzione dei lavori

Il Concessionario ha provveduto a costituire la garanzia fidejussoria prevista all'articolo 30 commi 2 e 2bis della legge 109/94 e s.m. e pari al 10% dell'importo dei lavori oggetto della concessione, documentato nel prospetto riepilogativo dei costi da lui stimati in sede di offerta per la realizzazione degli interventi in concessione.

4.1.2 polizza assicurativa per responsabilità civili per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori

La specifica polizza assicurativa prevista all'articolo 30 comma 3 della legge 109/94 e s.m. per i rischi di esecuzione nonché a garanzia delle responsabilità civili per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori e fino alla data dell'emissione del certificato provvisorio dovrà essere prodotta dal Concessionario prima dell'inizio dei lavori.

4.1.3 polizza assicurativa sull'attività di progettazione

La specifica polizza assicurativa per l'attività di progettazione prevista all'articolo 30 comma 5 della legge 109/94 dovrà essere prodotta dal Concessionario all'atto dell'approvazione da parte del Concedente del progetto esecutivo.

Qualora il Concessionario optasse per la progettazione esecutiva "just in time" secondo la formula prevista all'articolo 2.1 punto 2.1.5 del presente contratto, la polizza assicurativa sull'attività della progettazione dovrà essere presentata all'atto dell'approvazione del progetto definitivo.

La polizza dovrà coprire l'attività di progettazione di tutti i lavori in concessione fino alla data di emissione del collaudo provvisorio.

4.1.4 ricostituzione delle polizze a garanzia per migliorie o interventi integrativi.

L'eventuale esecuzione di opere di miglioria o integrative nel corso della concessione previste all'articolo 2.10 del presente contratto sarà gravata dalle medesime garanzie sopra riportate.

articolo 4.2

garanzie sull'attività di gestione

4.2.1 garanzie fidejussorie e polizze assicurative

Prima dell'avvio dell'attività di gestione il Concessionario dovrà costituire

- una garanzia fidejussoria per le obbligazioni attinenti la gestione e le eventuali penali sanzionatorie ed accessorie del Complesso, con durata uguale al periodo di concessione ovvero con durata inferiore al periodo di concessione purchè la stessa venga di volta in volta rinnovata per tutta la durata della concessione stessa, per un valore non inferiore a euro

774.685,34 (settecentosettantaquattromilaseicentoottantacinque/34);

- una polizza per responsabilità civile verso terzi con massimale non

inferiore a euro 2.582.284,49 -----

(duemilionicinquecentoottantaduemiladuecentoottantaquattro/49);

- una polizza che garantisca le coperture assicurative previste per tutti gli altri immobili comunali (rischi di incendio, fenomeno elettrico, eventi atmosferici, inondazioni, alluvioni, allagamenti, grandine, terremoti ecc.) , con massimale pari all'importo stimato per la ricostruzione a nuovo delle "opere obbligatorie", limitata convenzionalmente al valore dell'investimento previsto dal Concedente a carico del Concessionario, non inferiore a euro

6.507.873,39 (seimilionicinquecentosettemilaottocentosettantatre/39) + I.V.A.

- una polizza per "primo rischio assoluto", con massimale non inferiore a

euro 51.645,68 (cinquantunmilaseicentoquarantacinque/68).

4.2.2 adeguamento dei massimali

I massimali delle polizze succitate sono riferiti alla data di perfezionamento del presente contratto e rimarranno invariati per tutta la durata della concessione, salvo il loro aggiornamento ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT del costo della vita per operai e impiegati abbia maturato una variazione pari o superiore al 5% o a seguito dell'introduzione di norme di legge che ne dovessero modificare l'ammontare.

4.2.3 presentazione dei riscontri di pagamento

I riscontri in originale dei pagamenti dei premi delle polizze dovranno essere presentati entro 5 giorni prima della loro naturale scadenza.

4.2.4 estraneità del Concedente per danni maggiori di quelli assicurati

Il risarcimento di eventuali maggiori danni reclamati da terzi eccedenti i massimali delle polizze sarà comunque sempre a carico del Concessionario.

articolo 4.3

penali per ritardata messa in attività delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve

4.3.1 ammontare della penale

In riferimento ai disposti dell'articolo 117 del Regolamento di Attuazione della Legge 109/94 e s.m., per ogni giorno di ritardo imputabile al Concessionario rispetto ai tempi dallo stesso previsti in sede di gara per la messa in attività delle opere realizzate nelle aree in diritto di superficie breve il Concedente applicherà una penale corrispondente allo 0,1 per mille dell'importo per lavori stimato dal Concedente a base di gara in euro 5.990.900,02 + IVA, pari a € 599,09.-----

La penale sarà irrorata dal Dirigente Lavori Pubblici del Concedente.



Massimo Guochi

Edi

Dario Lunari

Il Concessionario dovrà pagare l'importo della penale entro 15 giorni dalla
notifica del provvedimento.

4.3.2 recupero della penale dalla garanzia contrattuale per suo ritardato o
omesso pagamento

Decorso infruttuosamente tale termine, il Concedente provvederà a
recuperare l'importo della penale nonché le eventuali altre somme dovutegli
a titolo di rimborso spese, danni e interessi dalla garanzia contrattuale di cui
all'articolo 4.1 del presente contratto, che dovrà essere reintegrata nei
successivi 30 giorni.

4.3.3 penale per ritardata o omessa ricostituzione della garanzia contrattuale

La mancata ricostituzione della garanzia contrattuale nei tempi previsti
costituirà motivo per l'applicazione di una seconda penale giornaliera di euro
59,91 corrispondente allo 0,01 per mille dell'importo per lavori stimato dal
Concedente a base di gara.

Anche in questo caso la penale sarà irrorata dal Dirigente Lavori Pubblici del
Concedente e l'Concessionario dovrà pagare l'importo della seconda penale
entro 15 giorni dalla notifica del provvedimento.

4.3.4 ammontare massimo delle sanzioni per ritardo nella messa in attività
delle opere e per l'eventuale ricostituzione dell'importo a garanzia

In riferimento ai disposti dell'articolo 117 del Regolamento di Attuazione
della Legge n. 109/94 e s.m. l'ammontare massimo delle sanzioni per
ritardo nella messa in attività delle "opere obbligatorie" e per l'eventuale
ricostruzione tardiva dell'importo a garanzia, non potrà superare l'importo di
euro 599.099,00 + IVA, corrispondente al 10% dell'importo per lavori
stimato dal Concedente a base di gara.

articolo 4.4

sanzioni amministrative per omessi obblighi sulla gestione

4.4.1 contestazione di inadempienze sulla gestione

In caso di inadempienza del Concessionario verso gli obblighi contrattualmente assunti per la gestione delle “opere obbligatorie” e delle eventuali “opere integrative”, il Concedente contesterà al Concessionario in forma scritta l'infrazione o l'omissione attraverso formale diffida, determinando anche il termine temporale entro il quale il Concessionario dovrà ovviare al disservizio o all'omissione contestati.

Il Concessionario avrà facoltà di presentare le sue contro deduzioni per iscritto entro 10 (dieci) giorni dalla notifica della contestazione ed il Concedente dovrà esprimere le sue definitive determinazioni entro i successivi 10 giorni.

Qualora né il Concessionario né il Concedente rispettassero tali termini, la sanzione sarà rispettivamente da ritenersi accettata dal Concessionario o annullata dal Concedente.

4.4.2 ammontare delle sanzioni per inadempienze gestionali

Per ogni infrazione o omissione confermata, indipendentemente dall'obbligo di ovviarvi, il Concessionario sarà passibile di sanzione pecuniaria avente carattere disciplinare, di valore compreso tra euro 258,22 e euro 516,45 da comminarsi con provvedimento assunto dal Dirigente Lavori Pubblici del Concedente.

4.4.3 ritardato o omesso pagamento della sanzione

Decorso infruttuosamente anche tale termine, il Concedente provvederà a recuperare l'importo della penale nonché le eventuali altre somme dovute agli

a titolo di rimborso spese, danni e interessi dalla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 4. 2 del presente contratto che dovrà essere reintegrata nei successivi 30 giorni.

4.4.4 penale per ritardata o omessa ricostituzione della garanzia contrattuale

La mancata ricostituzione della garanzia contrattuale nei tempi previsti costituirà motivo per l'applicazione di una seconda penale giornaliera di euro 51,64.-----

Anche in questo caso la penale sarà irrorata dal Dirigente Lavori Pubblici del Concedente e l'Concessionario dovrà pagare le somme prescritte entro 15 giorni dalla notifica del provvedimento.

4.4.5 aggiornamento del valore delle sanzioni amministrative

L'ammontare delle sanzioni amministrative e delle relative penali è riferito alla data di perfezionamento del presente contratto e rimarrà invariato per tutta la durata della concessione, salvo il suo aggiornamento ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT del costo della vita per operai e impiegati abbia maturato una variazione pari o superiore al 5%.

articolo 4.5

uso dei proventi da penali e sanzioni

Le penali e le sanzioni di cui agli articoli 4.3 e 4.4 confluiranno in un fondo da utilizzare per migliorie agli altri impianti sportivi e ricreativi comunali e/o per promuovere attività rivolte alla valorizzazione ed all'utilizzo dei servizi erogabili dal Complesso.

CAPITOLO 5

CONDIZIONI PER LA CORRESPENSIONE DEL PREZZO E PER LA DETERMINAZIONE E L'ADEGUAMENTO DELLE TARIFFE

articolo 5.1

condizioni per la corresponsione del prezzo al Concessionario

5.1.1 ammontare del prezzo

In riferimento ai disposti dell'articolo 19 punto 2 della Legge 109/94 e s.m. ed in relazione ai contenuti dell'offerta formulata dal Concessionario in sede di gara, il Concedente gli corrisponderà il prezzo di euro 3.250.000,00. +I.V.A, ripartito secondo le modalità contemplate all'articolo 3.5 del presente contratto.

5.1.2 tempi e modalità di pagamento della parte liquida del prezzo

La parte liquida del prezzo sarà corrisposta a scelta del Concessionario con le seguenti modalità alternative:

- a) in unica soluzione a collaudo effettuato di tutte le opere obbligatorie;
- b) in quote non inferiori a euro 400.000 + I.V.A. da corrispondersi a collaudi effettuati di parti delle opere obbligatorie.

Nell'ipotesi b) l'importo delle singole quote sarà corrisposto dal Comune e previa sua verifica ogni qualvolta l'importo delle opere collaudate, determinato a cura del Concessionario:

- utilizzando i prezzi unitari comprensivi di ogni spesa tecnica e generale elencati nel computo metrico definitivo che dovrà redigere ai sensi dell'articolo 2.1 punto 2.1.4 lettera h) del presente contratto;
- moltiplicando l'importo così ottenuto per la percentuale di incidenza del prezzo offerto dal Concessionario sull'investimento complessivo riferito al progetto offerto, auto determinato secondo le modalità contemplate all'articolo 2.5 del Capitolato contraddistinto con la sigla B5.2a del progetto preliminare;



[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

raggiungerà la somma di euro 400.000 + I.V.A.-----

Nell'ipotesi b) il piano dei collaudi dovrà essere predisposto dal Concessionario ed accettato dal Comune prima dell'inizio dei lavori, desumendolo dal cronoprogramma esecutivo allegato al Piano di Sicurezza Operativo (P.O.S.).

5.1.3 garanzie e condizioni per la disponibilità anticipata della parte di "prezzo" costituita dal diritto di superficie lungo

Nessuna garanzia viene richiesta al Concessionario per l'utilizzo anticipato delle aree in diritto di superficie lungo e fino al conferimento con atto notarile del relativo diritto.

Il Concessionario non potrà tuttavia trasferire in tutto o in parte a terzi né il possesso né la proprietà del diritto di superficie lungo prima dell'avvenuto conferimento a suo favore con atto notarile.

Resta inteso che fino al conferimento del diritto di superficie lungo il Concessionario potrà costruire sulle relative aree restando il Concedente impegnato, nel caso di suo recesso o fallimento, al solo riconoscimento della minor somma tra lo speso e il migliorato.

articolo 5.2

determinazione di nuove condizioni di equilibrio economico e finanziario

5.2.1 richiamo ai presupposti ed alle condizioni di base

Il "prezzo" che sarà corrisposto dal Concedente al Concessionario per il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la costruzione delle "opere obbligatorie" del Complesso e per la relativa gestione è conseguente ai presupposti ed alle condizioni di base assunti dal

Concessionario nella formulazione in sede di gara del suo Piano Economico e Finanziario.

5.2.2 variazione dei presupposti e delle condizioni di base

Qualora tali presupposti e condizioni dovessero variare nell'arco temporale della concessione a seguito di richieste formulate dal Concedente attinenti modifiche dei tempi di erogazione dei servizi e/o delle tariffe predeterminate e controllate o per la sopravvenienza di norme legislative o regolamentari che stabiliscano nuovi ed oggi imprevedibili oneri per l'esercizio dell'attività oggetto della concessione, sarà effettuata la revisione del Piano Economico e Finanziario, che dovrà dar luogo alla determinazione di nuove condizioni di equilibrio, ai sensi dell'articolo 19 punto 2 bis della legge 109/94 e s.m..

5.2.3 criteri di riequilibrio

Qualora necessario, le nuove condizioni di equilibrio economico e finanziario potranno essere ripristinate anche attraverso la proroga della scadenza della concessione nei limiti previsti all'articolo 19 punto 2 bis della Legge 109/94 e s.m.

L'esercizio di questa facoltà compete al Concedente, in accordo con il Concessionario.

5.2.4 circostanze non costituenti variazione dei presupposti e delle condizioni di base

I maggiori costi consuntivi per la realizzazione delle "opere obbligatorie" o la riduzione dei flussi di utenza soggetti a tariffe predeterminate e controllate non potranno essere invocati dal Concessionario quali cause per la revisione del Piano Economico e Finanziario, rientrando tali circostanze nel suo rischio imprenditoriale.

Analogamente non potranno essere considerati elementi incidenti nella revisione delle condizioni economico-finanziarie tutte le variazioni positive o negative dei costi che possano considerarsi compresi nella variazione annuale dell'indice ISTAT del costo della vita richiamato nel successivo articolo 5.3 punto 5.3.2 ed assunto a base per l'adeguamento delle tariffe predeterminate e controllate.

articolo 5.3

criteri di adeguamento delle tariffe predeterminate e controllate e per la previsione e l'aggiornamento delle tariffe libere

5.3.1 importi di base delle tariffe predeterminate e controllate

Le tariffe predeterminate e controllate per l'accesso ai servizi del Complesso offerte dal Concessionario in sede di gara in base a calcoli di sua convenienza ed assunte a base del suo Piano Economico e Finanziario alla data del 1 gennaio 2002 sono così riepilogate:

Complesso natatorio

DESCRIZIONE	TARIFFA A BASE DI GARA	TARIFFA OFFERTA
Corsi per utenza scolastica	4,40	4,20
Scuola di nuoto per ragazzi	6,45	6,70*
Scuola nuoto adulti	7,75	8,30*
Corsi speciali	7,75	7,30
Nuoto libero	6,20	6,20 (adeguata d'ufficio)
Attività gruppi agonistici	33,50	31,00
Attività gruppi sportivi minimo 10 ticket (vasca grande)	33,50 (a corsia)	31,00 (a corsia)
Attività gruppi sportivi minimo 10 ticket (vasca media)	28,40 (a vasca)	26,00 (a vasca)
Attività gruppi sportivi minimo 10 ticket (vasca piccola)	15,50 (a vasca)	14,00 (a vasca)
Ingresso estivo solarium	7,25	7,25 (adeguata d'ufficio)



Complesso polivalente

ATTIVITA'	SERVIZI OFFERTI	TARIFFA BASE DI GARA	TARIFFA OFFERTA
Attività a domanda individuale ad ora	Attività tennistica campo coperto	15,50	15,50
	Attività calcetto campo coperto	56,80	56,80
	Attività tennis campo scoperto	15,50	15,00
	Attività calcetto campo scoperto	56,80	56,00
Attività di gruppi su parterre coperto	Attività assimilabili fascia 1	13,00	13,00
minimo 10 ticket	Attività assimilabili fascia 2	46,50	46,00
	Altre attività compatibili Fascia 1	13,00	13,00
	Altre attività compatibili Fascia 2	46,50	46,00
Attività di gruppi su campi scoperti	Attività assimilabili fascia 1	13,00	13,00
	Attività assimilabili fascia 2	46,50	46,00
	Altre attività compatibili Fascia 1	13,00	13,00
	Altre attività compatibili Fascia 2	46,50	46,00

* Si dà atto che, per quanto riguarda le tariffe offerte relative alla scuola di nuoto per ragazzi ed alla scuola di nuoto per adulti, conformemente con il giudizio espresso dall'apposita commissione in sede di valutazione dell'offerta prodotta, le stesse sono da considerarsi sostanzialmente equivalenti con le previsioni del piano tariffario a base di gara in considerazione dell'uso meno intensivo della struttura che porta ad un miglioramento della qualità del servizio offerto attraverso l'aumento del tempo a disposizione degli utenti per ogni singolo turno.

Con l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento nel parterre coperto, sarà applicabile una maggiorazione massima pari ad € 2,00 per ogni turno. Da tale maggiorazione sono escluse le attività rivolte ad utenze scolastiche, per

la terza età e per disabili, ovvero promosse da associazioni del territorio e da enti pubblici.

5.3.2 criterio di adeguamento delle tariffe predeterminate e controllate

Entro il mese di marzo di ogni anno e a decorrere dall'anno 2003 le tariffe predeterminate e controllate offerte dal Concessionario in sede di gara saranno adeguate della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intercorsa nell'anno solare precedente.

5.3.3 criterio di aggiornamento delle tariffe libere

Per l'accesso ai servizi non soggetti a tariffa predeterminata e controllata il Concessionario potrà determinare ed aggiornare le relative tariffe libere con tempi e criteri di calcolo e di aggiornamento di sua esclusiva competenza.

5.3.4 modalità di redazione della proposta di adeguamento delle tariffe predeterminate e controllate

La proposta di aggiornamento annuale delle tariffe predeterminate e controllate sarà predisposta dal Concessionario, verificata e ratificata dalla Commissione Paritetica di cui all'articolo 3.7 del presente Contratto, che la inoltrerà al Concedente per la deliberazione di competenza.

La proposta annuale conterrà tariffe annuali arrotondate per difetto.

Qualora alla scadenza annuale il Concessionario non intendesse aggiornare in tutto o in parte il piano delle tariffe predeterminate e controllate, l'incremento annuale maturato ma non applicato potrà essere "congelato" ed al Concessionario è riservata la facoltà di recuperarlo in tutto o in parte aggiornando le tariffe durante l'anno o di trasferirlo negli incrementi degli anni successivi.

5.3.5 attivazione di nuovi servizi a tariffa libera o a tariffa predeterminata e

controllata

Nel rispetto dei requisiti generali del servizio richiesti dal Concedente e recepiti dal Concessionario nel suo Progetto di Gestione e Piano d'Uso e di Apertura del Complesso, il Concessionario ha facoltà di attivare durante il periodo di concessione nuovi servizi erogabili all'interno del Complesso, definendo per essi le relative tariffe libere.

Analogamente il Concessionario ha facoltà di proporre nuovi servizi da erogare con le tariffe predeterminate e controllate, sostitutivi di quelli inizialmente previsti.

In tal caso la proposta di sostituzione di servizi a tariffa predeterminata e controllata sarà predisposta dal Concessionario, verificata e ratificata dalla Commissione Paritetica di cui all'articolo 3.7 del presente Contratto, che la inoltrerà al Concedente per la deliberazione di competenza.

CAPITOLO 6

CONTROVERSIE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

articolo 6.1 controversie

6.1.1 modalità di ricomposizione delle controversie

Al fine di limitare l'eventuale contenzioso giurisdizionale nascente da controversie di qualsiasi natura conseguente al rapporto di concessione, il Concedente ed il Concessionario si impegnano fin d'ora a risolverle bonariamente in via amministrativa o, in subordine, a demandarle al giudizio di un Collegio di tre Arbitri rituali, così come previsto agli articoli 31 bis e 32 della legge 109/94 e s.m., degli articoli 150 e 151 del Regolamento n.544/99, nonché del D.P.R. n.398/2000.

articolo 6.2

**risoluzione della concessione per pubblico interesse o per
inadempimento del Concedente**

**6.2.1 diritti del Concessionario a seguito di risoluzione per volontà del
Concedente**

Qualora il rapporto di concessione dovesse essere risolto per inadempimento del Concedente ovvero quest'ultimo revocasse la concessione per motivi di pubblico interesse, il Concessionario avrà diritto :

a) al rimborso dell'importo dichiarato dal Concessionario nel quadro economico relativo all'investimento per lavori ed oneri accessori e relativo alla realizzazione delle "opere obbligatorie" , rivalutato dell'indice ISTAT di variazione del costo delle costruzioni, al netto sia degli ammortamenti già effettuati che di quelli applicabili per dodicesimi per l'anno in corso ovvero, nel caso in cui le opere non avessero ancora superato la fase di collaudo, al rimborso dei costi effettivamente sostenuti accertati attraverso la redazione di uno stato di consistenza computato con i prezzi unitari prodotti dal Concessionario a corredo del progetto esecutivo e considerando le spese tecniche e generali effettivamente sostenute, e ciò fino al tetto massimo indicato nel quadro economico succitato;

b) al rimborso documentato di eventuali penali e di altri costi sostenuti o da sostenere dal Concessionario verso terzi in conseguenza alla risoluzione della concessione per inadempimento del Concedente;

c) a due indennizzi a titolo di risarcimento del mancato utile, il primo pari al 10% del valore delle sole "opere obbligatorie" eventualmente ancora da eseguire e il secondo pari al 10% del fatturato medio annuale futuro moltiplicato per il numero di anni del periodo residuo di concessione per



le sole “opere obbligatorie”.

Il primo indennizzo sarà valutato sulla base di uno stato di consistenza computato con i prezzi unitari prodotti dal Concessionario a corredo del progetto esecutivo e volto ad accertare l'importo dei lavori ancora da eseguire, dedotto per differenza tra la stima di spesa per lavori effettuata dal Concessionario e i lavori eseguiti.

Il secondo indennizzo sarà determinato utilizzando i dati relativi ai fatturati annuali stimati dal Concessionario nel Piano Economico e Finanziario da lui predisposto.

6.2.2 restituzione dell'eventuale “prezzo” corrisposto

Dalle spettanze del Concessionario così quantificate sarà detratta la quota dell'eventuale “prezzo” già corrispostogli dal Concedente, che sarà determinata dividendo il corrispettivo relativo alla sola parte liquida per il numero dei giorni di concessione.

La quota di “prezzo” che il Concessionario dovrà restituire al Concedente sarà determinata moltiplicando il valore giornaliero così ottenuto per i giorni mancanti alla scadenza naturale della concessione.

L'importo del residuo “prezzo” così determinato sarà incrementato della quota di interessi che si presumono capitalizzati in favore del Concessionario con tassi analoghi a quelli riconosciuti alle giacenze sul conto del Concedente presso la tesoreria unica.

articolo 6.3

risoluzione della concessione per fallimento o assoggettamento a procedure concorsuali del Concessionario

6.3.1 decadenza della concessione per fallimento o per procedure

concorsuali

Il fallimento del Concessionario o il suo assoggettamento a procedure concorsuali comporterà la decadenza della concessione.

6.3.2 diritto di ultimazione dei lavori a cura del Concedente a seguito di decadenza del Concessionario prima dell'ultimazione dei lavori

Qualora le condizioni di decadenza dovessero intervenire prima dell'ultimazione dei lavori, il Concedente potrà provvedere alla loro ultimazione nel modo che riterrà più opportuno, anche avvalendosi di attrezzature, materiali ed approvvigionamenti di pertinenza delle imprese appaltatrici o di terzi, fatti salvi i loro diritti.

6.3.3 diritto di superficie breve del Concedente a seguito di decadenza del Concessionario dopo l'ultimazione dei lavori

Qualora le condizioni di decadenza del Concessionario intervenissero dopo l'ultimazione dei lavori e prima dell'avvio della fase gestionale o durante tale fase, il Concedente potrà procedere alla messa in attività del Complesso o alla prosecuzione del servizio direttamente con proprie risorse o previa nomina di un nuovo soggetto gestore, usando le opere realizzate, le attrezzature e gli impianti già forniti del Concessionario decaduto.

6.3.4 indennizzo al Concessionario decaduto

Il Concessionario decaduto avrà diritto, per i lavori regolarmente eseguiti, ad un indennizzo determinato in applicazione dei disposti contemplati all'articolo 6.2 punto 6.2.1 paragrafo a) del presente contratto, dal quale sarà detratto il recupero pro - quota del "prezzo" eventualmente corrispostogli dal Concedente, utilizzando allo scopo il criterio descritti all'articolo 6.2 punto 6.2.2.

6.3.5 penale sanzionatoria e risarcitoria

Il Concessionario decaduto dovrà corrispondere al Concedente una penale sanzionatoria per il disservizio arrecato e risarcitoria per gli oneri conseguenti al riappalto anticipato della gestione, quantificata oggi in euro 516.456,89 e da aggiornarsi annualmente della variazione dell'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dalla maturazione del primo anno di gestione.

La penale sanzionatoria e risarcitoria sarà trattenuta dal Concedente dall'importo dovuto al Concessionario.

articolo 6.4

risoluzione volontaria della concessione da parte del Concessionario

durante il periodo di gestione

6.4.1 mantenimento temporaneo del servizio di gestione

Nel caso di risoluzione volontaria della concessione dopo l'avvio della gestione, il concessionario dovrà assicurare il servizio di gestione per almeno 180 giorni dalla data di formalizzazione della rinuncia.

6.4.2 determinazione del valore delle opere da riconoscere al Concessionario

Il Concedente rimborserà al Concessionario, per i lavori regolarmente eseguiti, un importo determinato in applicazione dei disposti contemplati all'articolo 6.2 punto 6.2.1 paragrafo a) del presente contratto, dal quale sarà detratto il recupero pro - quota del "prezzo" eventualmente corrispostogli dal Concedente, utilizzando allo scopo il criterio descritti all'articolo 6.2 punto

6.2.2.

6.4.3 penale sanzionatoria e risarcitoria

Il Concessionario dovrà corrispondere al Concedente una penale

sanzionatoria per il disservizio arrecato e risarcitoria per gli oneri
 conseguenti al riappalto anticipato della gestione, quantificata oggi in euro
 258.228,44 qualora provveda ad assicurare il servizio di gestione per il
 periodo previsto al precedente punto 6.4.1 o in euro 516.456,89 qualora non
 assicurasse tale servizio, da aggiornarsi annualmente della variazione
 dell'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati a
 decorrere dalla maturazione del primo anno di gestione.

Per periodi di erogazione del servizio di gestione inferiori a 180 giorni sarà
 applicata una penale proporzionale compresa tra euro 258.228,44 e euro
 516.456,89.

La penale sanzionatoria e risarcitoria sarà trattenuta dal Concedente
 dall'importo dovuto al Concessionario.

articolo 6.5

risoluzione della concessione per inadempimento del Concessionario

durante l'esecuzione dei lavori o durante la gestione

6.5.1 motivi per la risoluzione della concessione per inadempimento del Concessionario

Il Concedente si riserva la facoltà di avvalersi, previa diffida, della clausola
 risolutoria prevista all'articolo 1456 del codice civile, per i seguenti motivi:

a) accertamento di gravi vizi nella progettazione o nella esecuzione delle
 opere o di gravi difformità delle opere alle prescrizioni progettuali
 approvate;

b) violazione alle disposizioni in materia di lavori pubblici richiamate nel
 presente contratto, applicabili anche ai concessionari di lavori pubblici;

c) violazione agli obblighi di stipulare i contratti di assicurazione o di

presentare cauzioni previste nel presente contratto;

d) violazione dell'obbligo di eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie secondo le modalità convenzionate nel presente contratto;

e) violazione del divieto di utilizzare il Complesso per usi e finalità diverse da quelle convenzionate nel presente contratto e comunque contrarie alle leggi ed alla morale;

f) superamento dell'importo massimo per penali e sanzioni applicabile per ritardo nella messa in attività delle "opere obbligatorie" di cui all'articolo 4.3 del presente contratto;

g) mancato pagamento di penali o sanzioni nei termini prescritti all'articolo di cui all'articolo 4.4 del presente contratto.

h) gravi negligenze o imperizia da parte del Concessionario nell'adempimento degli obblighi di cui alla presente Concessione o successivamente prescritti da disposizioni di legge, tali da compromettere la realizzazione dell'intervento o l'efficace erogazione dei servizi attesi dalla gestione del Complesso;

6.5.2 determinazione del valore delle opere da riconoscere al Concessionario

Il Concedente rimborserà al Concessionario, per i lavori regolarmente eseguiti, un importo determinato in applicazione dei disposti contemplati all'articolo 6.2 punto 6.2.1 paragrafo a) del presente contratto, dal quale sarà detratto il recupero pro - quota del "prezzo" eventualmente corrispostogli dal Concedente, utilizzando allo scopo il criterio descritti all'articolo 6.2 punto

6.2.2.

6.5.3 penale sanzionatoria e risarcitoria

Il Concessionario dovrà corrispondere al Concedente una penale



[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]

sanzionatoria per il disservizio arrecato e risarcitoria per gli oneri conseguenti al riappalto anticipato della gestione, quantificata oggi in euro 516.456,89 da aggiornarsi annualmente della variazione dell'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dalla maturazione del primo anno di gestione.

La penale sanzionatoria e risarcitoria sarà trattenuta dal Concedente dall'importo dovuto al Concessionario.

articolo 6.6

tempi e modalità di sgombero nel caso di risoluzione della concessione

Poiché a seguito dell'avverarsi delle circostanze summenzionate agli articolo 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, il Concessionario dovrà liberare le aree in diritto di superficie breve e le relative opere in esse realizzate o in corso di realizzazione, di seguito vengono riportate le modalità di sgombero e di riconsegna al Concedente.

6.6.1 risoluzione del contratto ad opere non ancora ultimate

Qualora alla data della notifica del provvedimento le opere non fossero state ancora ultimate, entro 10 giorni da tale data il Concessionario dovrà consegnare al Concedente il cantiere nello stato in cui si trova, avendo cura di "metterlo in sicurezza" secondo le vigenti disposizioni di legge e secondo le precise indicazioni contenute nel piano generale di sicurezza predisposto dal Coordinatore per la progettazione nominato dal Concedente e nel piano operativo di sicurezza predisposto dal Concessionario prima dell'inizio dei lavori.

6.6.2 risoluzione del contratto ad opere ultimate e gestione non avviata

Qualora alla data della notifica del provvedimento le opere fossero state

ultimate ma non ne fosse stata ancora avviata la gestione, entro 10 giorni da tale data il Concessionario dovrà consegnarle al Concedente, avendo cura di attivare tutti quegli accorgimenti atti ad impedire il loro degrado.

6.6.3 risoluzione del contratto ad opere ultimate e gestione avviata

Qualora alla data della notifica del provvedimento fosse già stata avviata la gestione delle "opere obbligatorie", entro 15 giorni da tale data il Concessionario dovrà riconsegnare in perfetta efficienza gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi già ultimati e descritti nell'inventario predisposto contestualmente alla consegna delle opere ed aggiornato in riferimento ai disposti dell'articolo 2.13 del presente contratto, fatta salva la normale vetustà d'uso, avendo cura nel contempo di attivare tutti quegli accorgimenti atti ad impedire il loro degrado.

6.6.4 risoluzione del contratto ad opere parzialmente ultimate e gestione parzialmente avviata

Qualora alla data della notifica del provvedimento fosse stata avviata solo parzialmente la gestione delle opere obbligatorie ed altre opere fossero ancora in costruzione, entro 15 giorni da tale data il Concessionario dovrà operare in conformità al punto 6.6.3 per le opere realizzate e messe in attività e al punto 6.6.1 per le opere non ancora ultimate.

6.6.5 verbale di consistenza e stato d'uso dei beni ed esecuzione di interventi di ripristino o provvisori

In ognuno dei casi contemplati ai punti precedenti sarà comunque redatto a cura del Concedente ed in contraddittorio con il Concessionario un verbale di consistenza e stato dei beni secondo le modalità descritte all'articolo 3.2 punto 3.2.5 del presente contratto.

Qualora fossero riscontrate necessità di intervento conseguenti a carenze esecutive e/o manutentorie o per l'approntamento di opere provvisorie, il Concessionario dovrà provvedere alla eliminazione dei difetti o all'esecuzione degli interventi.

In difetto, il Concedente potrà accedere alle opere ed eseguire d'ufficio con propri mezzi gli interventi necessari, addebitandone i relativi costi al Concessionario.

articolo 6.7

utilizzo prioritario delle somme spettanti al Concessionario

Nel caso di risoluzione del contratto di concessione, troverà applicazione al contratto in oggetto l'art. 37 nonies della legge n. 109/94 e s.m.

articolo 6.8

efficacia della revoca o della rinuncia della concessione

La revoca o la rinuncia della concessione sarà da intendersi efficace a tutti gli effetti di legge in subordine all'assunzione da parte del Concedente di una specifica deliberazione.

Entro 90 giorni dalla esecutività della deliberazione, il Concedente provvederà alla corresponsione dei rimborsi e degli indennizzi spettanti al Concessionario.

L'efficacia della revoca della concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutte le somme spettanti al Concessionario.

articolo 6.9

sospensione della revoca della concessione per subentro di nuovo Concessionario

La risoluzione della concessione per motivi attribuibili al Concessionario

potrà essere sospesa dal Concedente qualora subentri un nuovo soggetto con le caratteristiche e nei termini previsti dall'articolo 37 octies della legge 109/94 e s.m..

CAPITOLO 7

DISPOSIZIONI FINALI

articolo 7.1 - rinvio ad altre disposizioni di legge

Il presente contratto è regolato da tutte le vigenti disposizioni di legge in materia, che qui si intendono espressamente richiamate.

articolo 7.2 - spese

Sono a carico del Concessionario le spese relative alla stipula del presente contratto, alla costituzione dei diritti di superficie ed al relativo frazionamento, gli oneri fiscali e i diritti su tali spese.

articolo 7.3 rappresentanza del Concessionario

Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Concedente derivanti dal presente contratto, il Concessionario sarà rappresentato dal sig. Pinotti Massimo in qualità di Presidente e legale rappresentante della UNICOLLLE SRL.

Il Rappresentante elegge domicilio presso la sede della società in Reggio Emilia Via Brigata Reggio n. 24/1 ed assolverà l'incarico fino a quando non dovesse essere eventualmente sostituito da altro Rappresentante, la cui nomina dovrà essere comunicata al Concedente a cura del Concessionario entro quindici giorni dalla sostituzione.

Articolo 7.4

Per il presente atto si chiede la registrazione a tassa fissa in quanto il corrispettivo dell'appalto in questione è soggetto ad I.V.A.; -----



Massimo Pinotti

Univ. Pinotti

I dati contenuti nel presente contratto sono trattati dalla Stazione appaltante esclusivamente per lo svolgimento delle attività e l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi in materia.

E richiesto io Segretario rogante, ho ricevuto e compilato il presente atto, del quale ho dato lettura, fatta esclusione degli allegati per dispensa delle parti in quanto di loro piena conoscenza, ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me Segretario. -----

E' stato scritto da persona di mia fiducia su settantatre pagine in bollo e parte della settantaquattresima.

Charles Vergani
Massimo Ruffini

Lo Cerchio

Registrato a **Parma**

il **13-08-03**

al n° **6941** serie **11**

€ **132,73**

data **9-9-2003**

Il Segretario Generale

Lo Cerchio

