

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER  
LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI  
RECUPERO FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE  
DEL MERCATO COPERTO DI SANTO STEFANO,  
SITO IN FERRARA, VIA DEL MERCATO**

L'anno duemiladiciotto, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/2018),

Avanti di me Dott..... Segretario Generale del Comune di Ferrara, autorizzato a rogare contratti in forma pubblica e nell'interesse dell'Ente in virtù dell'art. 97, comma 4, punto c) del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, nonché ai sensi dell'art. ... del vigente Statuto comunale, sono personalmente comparsi

- il COMUNE DI Ferrara, con sede in Ferrara (FE), Piazza del Municipio, n. 2, (C.F. .... P.IVA .....), qui rappresentato dal..... nato a ..... il ..... e domiciliato per la carica presso il Comune di ....., nella sua qualità di .....

- ..... con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, C.F. .... e P. Iva ..... iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di ..... in data .....

qui rappresentato dal Sig. ...., nato a ..... il ..... e residente in ..... in via ..... nella sua qualità di .....

Di seguito anche indicate congiuntamente come "Parti".

Sull'identità personale dei suddetti componenti io Segretario sono certo.

Di comune accordo, con il mio consenso, le parti che sanno leggere e scrivere rinunciano all'assistenza dei testimoni a termini dell'art. 48 della Legge notarile vigente.

**PREMESSO CHE**

a) in data .... giugno 2018 il Soggetto Promotore ha presentato, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., la proposta di Project Financing avente ad oggetto la Concessione per la progettazione e l'esecuzione di interventi di Recupero Funzionale e

Riqualificazione, nonché per la gestione dell'immobile comunale, definito "Mercato coperto di Santo Sfefano", sito in Via del Mercato, di seguito anche "l'Immobile";

b) il Comune di Ferrara ha valutato positivamente la proposta e, con provvedimento n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_2018, inserendo il relativo progetto negli strumenti di programmazione e ha proceduto all'approvazione del progetto stesso;

c) che conseguentemente il Comune di Ferrara ha pubblicato un bando, a seguito di determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2018, relativo alla procedura aperta per l'affidamento della concessione di lavori pubblici – mediante project financing, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione dell'Immobile, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara la proposta presentata dal Promotore stesso;

d) la procedura si è conclusa con l'aggiudicazione a favore del seguente operatore economico: .....

f) le Parti intendono disciplinare mediante apposita Convenzione la concessione per la progettazione e l'esecuzione di interventi di Recupero funzionale e riqualificazione, nonché la gestione del "Mercato Coperto di Santo Stefano";

g) l'importo dell'investimento ed i costi di progettazione e di costruzione, unitamente agli altri elementi indicati nel Piano Economico-Finanziario e alla durata della Concessione, costituiscono i presupposti e le condizioni di base determinanti l'equilibrio economico e finanziario dell'operazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO tra le Parti si stipula quanto segue;

#### ART. 1

##### PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente Convenzione.

#### ART. 2

##### DEFINIZIONI

1. Concedente: il Comune di Ferrara;
2. Concessionario: l'operatore economico sopra indicato;
3. Nuovo Codice dei Contratti: D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e successive modificazioni ed integrazioni;

4. D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207: il regolamento di esecuzione e attuazione del pre-  
vigente codice dei contratti, d.lgs. n. 163/2006, per le parti ancora attualmente in  
vigore;
5. Concessione: indica il rapporto tra il Concedente e il Concessionario come regolato  
dalla presente Convenzione.
6. Convenzione: indica il presente contratto concluso in forma pubblica, che disciplina  
le obbligazioni delle Parti in relazione alla Concessione;
7. Cronoprogramma: indica il programma cronologico di avanzamento dei lavori, com-  
prensivo dei tempi previsti per l'ottenimento di tutti i permessi e le autorizzazioni  
necessari al completamento dell'opera e all'erogazione dei servizi, contenuto nello  
Studio di Fattibilità, come di volta in volta modificato e aggiornato;
8. Piano Economico-Finanziario: indica il documento recante l'indicazione dei  
presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e  
finanziario, asseverato e costituente parte integrante della proposta;
9. Promotore: (se RTI) soggetto composto da: \_\_\_\_\_;
10. Proposta: indica la proposta presentata dal promotore e dichiarata di pubblico  
interesse ai sensi dell'art. 183 del Nuovo Codice dei Contratti;
11. Società di Progetto: indica la società che verrà eventualmente costituita  
dall'aggiudicatario;
12. Studio di Fattibilità: indica il documento oggetto della proposta e posto a base di  
gara dall'amministrazione, i cui elementi essenziali sono disciplinati dall'art. 14 del  
D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;
13. Area interessata: indica l'area su cui sorge il "Mercato Coperto di Santo Stefano",  
sito nel Comune di Ferrara, identificato al catasto al foglio ....., mappale ..... sub  
....

### ART. 3

#### OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Ferrara affida a ....., che accetta, la  
Concessione per l'effettuazione di interventi di riqualificazione e recupero funzionale  
dell'Immobile, contraddistinto al N.C.T. al mappale n. .... del Foglio ....., come individuati  
nell'allegata planimetria (Allegato A), con finanziamento totalmente a carico del  
Concessionario, secondo il sistema di "project financing" previsto dall'art. 183 del D.Lgs.  
50/2016 e s.m.i. Si precisa che rimangono nella esclusiva disponibilità del Concedente:
  - gli spazi posti al primo piano dell'immobile contraddistinti al N.C.T. al mappale n. .... del  
Foglio ....., come individuato nell'allegata planimetria (Allegato A),

- gli spazi posti al piano terra dell'immobile frontistanti Via Bocccanale di Santo Stefano contraddistinti al N.C.T. al mappale n. .... del Foglio ....., come individuato nell'allegata planimetria (Allegato A),
- gli spazi posti al piano interrato dell'immobile contraddistinti al N.C.T. al mappale n. .... del Foglio ....., come individuato nell'allegata planimetria (Allegato A), ad esclusione degli spazi attualmente adibiti a punto di consegna delle forniture di servizi a rete.

Qualora la destinazione d'uso degli spazi siti al primo piano dell'immobile dovesse essere variata rispetto a quella in vigore al momento della Concessione, il Concedente si impegna a riservare diritto di prelazione al Concessionario relativamente al subentro nell'utilizzo di tali spazi.

2. La presente Concessione ha ad oggetto:

a) l'effettuazione di interventi di riqualificazione e recupero funzionale tramite:

- il rinnovamento di parte dell'involucro esterno e della copertura dell'edificio;
- l'introduzione di modifiche funzionali al piano terra;
- l'adeguamento dell'immobile alle norme di prevenzione incendi;
- la riqualificazione degli spazi interni;
- l'installazione di impianti tecnologicamente innovativi volti al contenimento energetico;
- l'effettuazione di interventi di manutenzione.

b) la gestione del "Mercato Coperto", secondo quanto previsto nello Studio di Fattibilità e negli altri documenti costituenti la Proposta.

3. Nessun obbligo finanziario deriverà al Comune di Ferrara per la esecuzione delle opere previste dalla proposta del Concessionario e per le attività di gestione previste dalla Concessione.

#### ART. 4

##### DURATA DEL CONTRATTO

1. La Concessione del servizio avrà durata di trenta anni, con decorrenza dal ..... fino al 31 dicembre .....

#### ART. 5

##### SOCIETÀ DI PROGETTO

2. Il Concessionario, a norma di quanto previsto dal punto ..... del Disciplinare di gara, ha la facoltà di costituirsi in Società di Progetto ai sensi dell'articolo 184 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., con capitale sociale minimo pari ad Euro ..... (...../.....), interamente sottoscritto e versato.

3. Nel caso di subentro della società di progetto nel rapporto di concessione, la Società di progetto medesima diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Amministrazione concedente.
4. In tale caso i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla Società e a garantire il buon adempimento degli obblighi del Concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera, così come previsto dall'articolo 184 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.
5. Fermo restando quanto previsto al paragrafo che precede, la partecipazione di ciascuno dei soci potrà essere trasferita:
  - (a) qualora il nuovo socio intenda entrare nella compagine azionaria del Concessionario anteriormente alla data di ottenimento dell'ultimo certificato di Collaudo a condizione che possieda i requisiti richiesti, nessuno escluso, posseduti dal socio uscente in misura non inferiore e comunque senza elusione dell'obbligo di partecipazione al capitale da parte dei soci originari;
  - (b) qualora il nuovo socio intenda entrare nella compagine azionaria del Concessionario successivamente alla data di inizio attività, a condizione che possieda i requisiti richiesti e che il trasferimento sia comunicato per iscritto al Concedente almeno 60 (sessanta) giorni prima della data prevista, indicando il nominativo del socio subentrante e producendo tutta la documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti e comunque sempre previa presa d'atto del Concedente;
  - (c) in caso di insolvenza di un socio o dichiarazione di fallimento o assoggettamento a procedure concorsuali dello stesso.
5. La Società di Progetto potrà affidare ad altri soggetti alcune delle attività oggetto della Proposta, secondo la disciplina prevista dal successivo articolo 9.
6. La Società di Progetto potrà emettere obbligazioni e titoli di debito secondo quanto previsto dall'art. 185 del Nuovo Codice dei Contratti.

## ART. 6

### IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario si impegna, sotto la propria esclusiva e completa responsabilità, ad eseguire tutte le attività inerenti alla progettazione, alla realizzazione dei lavori ed alla gestione del servizio.
2. Per la progettazione il Concessionario assume l'obbligo di eseguire, a proprie cure e spese, tutte le attività propedeutiche necessarie per la perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto e per la corretta redazione degli elaborati progettuali. In particolare:

- a) redigere a regola d'arte, nel rispetto delle normative tecniche vigenti, il progetto esecutivo dei lavori;
  - b) acquisire tutte le autorizzazioni necessarie;
  - c) nominare a propria cura e spese il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione e rispettare il D.Lgs. 81/2008;
  - d) trasmettere il progetto esecutivo, completo di ogni autorizzazione, al Concessionario per la relativa approvazione.
3. Sono a totale carico del Concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività necessarie per il corretto e completo adempimento delle obbligazioni ad esso riconducibili previste nella presente Convenzione, nei documenti contrattuali e nella documentazione progettuale, fermo restando che i permessi di costruire relativi alle opere da realizzare verranno rilasciati a titolo gratuito dall'amministrazione competente, a norma dell'art. 17, comma 3, lettera c, del D.P.R. n. 380/2001.
4. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, nei tempi e secondo le modalità previsti dalla Convenzione in conformità al progetto esecutivo e al Cronoprogramma, nonché nel rispetto delle norme di settore applicabili; resta salva la possibilità di realizzare i lavori in termini anticipati rispetto alle previsioni del Cronoprogramma.
5. Il Concessionario dovrà consentire tutte le visite ed i controlli che il Concedente vorrà effettuare, nelle aree interessate dai lavori, al fine di verificare il corretto avanzamento dei lavori.
6. Il Concessionario si obbliga ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria dell'Immobile, accollandosi in via esclusiva i costi degli interventi medesimi, secondo quanto previsto dal Piano di Manutenzione dell'Opera.
7. Il Concessionario si obbliga, altresì, ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria relativi agli impianti, sostenendone integralmente i costi, di seguito specificati:
- .....
  - .....
8. In ogni caso restano a carico del Concedente gli interventi di manutenzione straordinaria che si renderanno necessari a causa di calamità naturali o eventi eccezionali.
9. Sarà facoltà del Concessionario, previa formale comunicazione al Comune, far realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria di spettanza del Comune stesso in casi di particolare urgenza; in tal caso le relative spese resteranno a carico del Concedente.
10. Il Concessionario si obbliga ad osservare gli impegni previsti nello Studio di Fattibilità e negli altri documenti costituenti la Proposta per tutta la durata della Convenzione. Si precisa che la produzione di energia elettrica derivante dalla realizzazione dell'impianto fotovoltaico proposto dal Concessionario, nei limiti delle approvazioni previste dalla vigente normativa, che dovranno

essere acquisite nel corso dell'istruttoria e delle successive fasi progettuali, sarà destinata, in primis a soddisfare, per almeno il 50%, il fabbisogno energetico derivante dalla presenza al primo piano degli uffici comunali.

11. Il Concessionario si impegna a mantenere aggiornati il certificato di prevenzione incendi, i certificati impiantistici, il DVR ed il certificato decennale relativo alla verifica statica della struttura.
12. Il Concessionario provvederà altresì alla gestione dell'Immobile in Concessione per tutta la durata della medesima, con la massima diligenza e nel pieno rispetto della presente Convenzione, della normativa applicabile, nonché delle “*caratteristiche del servizio e della gestione*” esplicitate nel progetto di fattibilità tecnico economica.
13. Il Concessionario si impegna a rilasciare tutte le cauzioni, garanzie e coperture assicurative previste dal Codice dei Contratti e dalla presente Convenzione.
14. Il Concessionario sarà responsabile dei danni e pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle sue attività direttamente al Concedente, anche per fatto doloso e colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori, subappaltatori e sub affidatari e di chiunque si avvalga per l'esecuzione della Concessione, sia durante i lavori, sia nel periodo di gestione.
15. Il Concessionario si impegna a rilasciare al Concedente le necessarie servitù di passaggio ed utilizzo degli spazi comuni destinate a soddisfare le esigenze di manutenzione e conduzione delle reciproche attività.
16. Il Concessionario conferma, come previsto dal progetto e dal piano di gestione, che al termine dei lavori di riqualificazione resteranno nella piena disponibilità del Comune : i locali adibiti ad uffici comunali siti al primo piano; i locali al piano terra, frontistanti via Boccacanele Santo Stefano, attualmente in locazione ad attività commerciali; i locali siti al piano seminterrato.

## ART. 7

### IMPEGNI DEL CONCEDENTE

**1.** Nell'ambito dei rapporti con il Concessionario, il Concedente si impegna a:

- compiere, nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma tutte le attività amministrative di sua competenza necessarie al progetto in relazione alla realizzazione degli interventi edilizi e all'erogazione dei servizi, compresi, a titolo esemplificativo, tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta, approvazioni;
- prestare al Concessionario ogni ragionevole assistenza in relazione ad attività e provvedimenti amministrativi o regolamentari di competenza di enti o amministrazioni diversi dal Concedente, attivandosi nel più breve tempo possibile;

- consegnare al Concessionario, entro i termini previsti dalla Convenzione, le aree necessarie alla realizzazione degli interventi disponibili e libere da ogni vincolo, per la indisturbata realizzazione delle opere da parte del Concessionario;
- svolgere le attività di vigilanza e di collaudo nei termini e nei modi stabiliti dal Codice dei Contratti ed in conformità alla presente Convenzione;
- adottare ogni provvedimento e accordo opportuno o necessario ai fini della rimozione di interferenze che possano ostacolare o pregiudicare il progetto entro termini utili al rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma;
- trasmettere al Concessionario le informazioni e i documenti relativi a provvedimenti che concernono l'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dal progetto;
- comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento che condizioni la Concessione dalla fase di progettazione a quella di gestione;
- eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria indicati al comma 7 dell'articolo 6
- concedere al Concessionario le necessarie servitù di passaggio ed utilizzo degli spazi comuni destinate a soddisfare le esigenze di manutenzione e conduzione delle reciproche attività;
- farsi carico della corretta individuazione dell'Area interessata nei mappali catastali e provvedere all'accatastamento dell'area stessa, sostenendo i relativi costi
- valutare la eventuale richiesta formale in merito alla modifica di denominazione dell'Immobile.

#### ART. 8

##### ATTIVITÀ DI SORVEGLIANZA E MONITORAGGIO DELLA PERFORMANCE

1. Il Concedente potrà verificare in ogni momento la corretta gestione del servizio.
2. Il Concessionario si impegna a trasmettere al Concedente una relazione biennale sull'andamento della gestione dei servizi relativi alla Concessione.
3. Il Concessionario si impegna a fornire al Concedente, ove richiesto, ogni documentazione, informazione e notizia utili alla verifica del rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi su di esso gravanti ai sensi della presente Convenzione.

#### ART. 9

##### SUBAPPALTO

1. Il Concessionario potrà subappaltare le prestazioni previste dalla presente convenzione nel rispetto della normativa vigente; il subappaltatore dovrà essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del Nuovo Codice dei Contratti e dei requisiti di

qualificazione previsti dalla vigente normativa e dalla documentazione di gara in relazione alle prestazioni subappaltate.

2. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in appalto/subappalto, la copia autentica del contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso, da parte del subappaltatore, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali, previsti dalla vigente normativa e dal bando di gara per lo svolgimento delle attività allo stesso affidate.
3. In caso di mancato o incompleto deposito dei documenti necessari nel termine previsto, il Concedente procederà a richiedere al Concessionario la consegna o l'integrazione della suddetta documentazione, assegnando all'uopo un termine di 15 giorni, decorso inutilmente il quale il subappalto non verrà autorizzato.
4. Resta inteso che la suddetta richiesta di integrazione sospende il termine per la definizione del procedimento di autorizzazione del subappalto.
5. L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.
6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 174 del Nuovo Codice dei Contratti.

## ART. 10

### COLLAUDO

1. Il Concedente provvederà a nominare il collaudatore delle opere, prima dell'inizio dei lavori, comunicando il nominativo del collaudatore al Concessionario a mezzo PEC.
2. Qualora il Concedente non provveda alla nomina del collaudatore entro il termine indicato, l'adempimento sarà curato dal Concessionario, incaricando professionista abilitato.
3. Entro quattro mesi dall'ultimazione delle opere stesse, il collaudatore consegnerà al Concedente e al Concessionario il certificato di collaudo. Trattandosi comunque di opere realizzate su bene pubblico, quindi di lavori soggetti al Codice dei Contratti, il certificato di collaudo dovrà essere approvato dal Concessionario nei tempi e nei modi stabiliti dal D.Lgs. 50/2016.
4. Qualora il Concedente non provvedesse all'approvazione del certificato di collaudo entro 120 giorni dall'emissione dello stesso, questo si intenderà reso in senso favorevole.
5. Le spese del collaudo, ivi comprese quelle relative al corrispettivo del collaudatore, sono poste a carico del Concessionario, che le anticiperà al Concedente.
6. Per il certificato di collaudo, il Concessionario dovrà fornire al collaudatore tutta la documentazione prevista per legge ed ogni altra documentazione richiesta dallo stesso.

7. Qualora il collaudo dovesse avere esito negativo, anche in parte, il Concessionario sarà tenuto, a proprie cure e spese, a rimuovere i vizi riscontrati, così da rendere l'opera eseguita a regola d'arte e quindi collaudabile.
8. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si richiama integralmente quanto stabilito dall'art. 102 del Nuovo Codice dei Contratti.
9. Il Concessionario potrà richiedere il collaudo a seguito della realizzazione anche soltanto di una parte delle opere previste. Il collaudatore provvede all'emissione del certificato di collaudo parziale entro 60 giorni dalla richiesta del Concessionario.

## ART. 11

### FORZA MAGGIORE

1. Qualora si verifichi un qualsiasi evento di forza maggiore, la parte che non può adempiere a causa di tale evento ne dovrà dare immediata comunicazione scritta alla controparte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento e indicandone la prevedibile durata.
2. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, per eventi di forza maggiore si intendono:
  - guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, invasioni, insurrezioni e altre agitazioni civili;
  - tumulti e occupazioni delle aree su cui ricade il “Mercato Coperto”, o altri atti violenti di terzi non imputabili al Concessionario o alla sua organizzazione aziendale tali da impedire la corretta esecuzione dei lavori previsti dalla presente Convenzione, nonché il corretto svolgimento dell'attività di gestione dell'impianto stesso.
  - scioperi, sabotaggi o atti di scioperanti, conflitti tra lavoratori, purché non avvenuti direttamente all'organizzazione aziendale del Concessionario e dei suoi fornitori;
  - fenomeni naturali avversi: esondazioni, fulmini, terremoti, siccità;
  - indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concessionario o a terzi affidatari dei lavori e servizi oggetto della presente Convenzione;
  - espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni, ordinate dalla Pubblica Autorità non dipendenti da fatto del Concessionario;
  - inquinamenti che necessitano interventi di bonifica dell'area interessata per cause non imputabili al Concessionario;
  - epidemie e contagi.
3. La parte dovrà altresì indicare gli effetti e i rimedi che intende attivare.
4. Alla ricezione di tale informativa, le Parti individueranno in contraddittorio le possibili azioni comuni di risoluzione o di mitigazione degli effetti causati dalla forza maggiore.

Ciascuna parte è tenuta a prestare la propria collaborazione al fine di rimuovere le cause ostative.

## ART. 12

### SOSPENSIONE E PROROGA DEI SERVIZI

1. Qualora in seguito a un evento di forza maggiore o altro evento non imputabile al Concessionario, questo non sia in grado di prestare, in tutto o in parte, i servizi di cui all'art. 6, comma 11, dovrà fornire nella comunicazione al Concedente di cui all'articolo 11, comma 1, un'indicazione del Servizio che non può essere prestato a causa di tale evento, nonché di quelli che possono essere erogati, seppur parzialmente.
2. Entro 3 giorni dall'avvenuta ricezione di tale informativa, il Concedente potrà chiedere eventuali chiarimenti e sollevare eccezioni nei successivi 10 giorni circa le motivazioni addotte dal Concessionario in relazione ai servizi non erogabili.
3. Ove il Concessionario contesti le eccezioni sollevate dal Concedente, le Parti avranno 15 giorni di tempo per il raggiungimento di un accordo per l'erogazione dei servizi interessati dall'evento.
4. Qualora il Concedente non richieda chiarimenti o non sollevi eccezioni sulla informativa inviata dal Concessionario entro il termine di cui sopra, il Concessionario medesimo dovrà comunque continuare a fornire i servizi erogabili indicati nell'informativa.
5. Il Concedente si riserva in ogni momento la facoltà di richiedere la sospensione totale o parziale dei servizi per motivi di pubblico interesse o necessità, inclusi il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza sul luogo di lavoro nonché per comprovate ragioni tecnico-logistiche, dando preavviso scritto al Concessionario non inferiore a 3 giorni. Nell'eventualità di tale sospensione, troveranno applicazione le disposizioni di cui al successivo comma.
6. Fermo restando l'obbligo delle Parti ad attivarsi per consentire un'immediata ripresa del servizio:
  - a) qualora la sospensione per forza maggiore o altro evento non imputabile al Concessionario ecceda i 20 giorni decorrenti dalla comunicazione di cui al precedente comma 1, i termini di gestione del servizio, nonché il periodo di validità della presente Convenzione, si intenderanno prorogati di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione ovvero, in caso di sospensione parziale, saranno prorogati di comune accordo tra le Parti;
  - b) qualora i periodi di sospensione, singolarmente o cumulativamente considerati, siano tali da comportare una alterazione dell'equilibrio economico e finanziario, il Concessionario, al fine di ripristinare l'equilibrio medesimo, potrà avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario di cui all'articolo 16 della presente Convenzione.

7. È fatta salva la facoltà di ciascuna delle Parti, in caso di mancato accordo in merito alla revisione del Piano Economico-Finanziario, di recedere dalla presente Convenzione ai sensi del successivo articolo 20.

8. Nel caso in cui si verifichi una delle ipotesi di cui al presente articolo, il Concessionario avrà la facoltà di prorogare alle stesse condizioni i contratti in essere stipulati con i terzi nell'ambito della Concessione in oggetto per una durata almeno pari al periodo di sospensione del Servizio.

## ART. 13

### GARANZIE FORNITE DAL CONCESSIONARIO

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

a) garanzia provvisoria ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016, consistente in una fideiussione rilasciata in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ pari ad Euro \_\_\_\_\_, da intendersi svincolata con la sottoscrizione della presente Convenzione;

b) garanzia definitiva costituita ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, nella misura del 10% dell'importo dell'investimento, consistente in una fideiussione rilasciata in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ pari ad euro \_\_\_\_\_ a tutela dell'Amministrazione Concedente per il mancato adempimento degli obblighi derivanti dalla Concessione;

c) fideiussione pari al 2,5% del valore di investimento risultante dallo Studio di Fattibilità;

d) cauzione ai sensi dell'art. 183, comma 13, del D.Lgs. 50/2016, nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio, a garanzia del mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, consistente in una fideiussione rilasciata in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ pari ad euro \_\_\_\_\_ a tutela del mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla realizzazione delle opere e alla gestione dei servizi di cui al precedente art. 6.

## ART. 14

### POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario si impegna a stipulare, ai sensi dell'articolo 103 del Codice dei Contratti, le seguenti polizze assicurative:

a) a copertura dei danni subiti dal Concedente nel corso dell'esecuzione dei lavori, con le seguenti somme assicurate :

← opere : per un importo corrispondente al valore dei lavori da eseguire pari a ..... Euro;

← opere preesistenti : per un importo stimato di 1.000.000,00 Euro a primo rischio assoluto;

← demolizioni e sgomberi : per un importo di 100.000,00 Euro a primo rischio assoluto;

- b) per responsabilità civile verso terzi, valida fino alla emissione del certificato di collaudo, il cui massimale dovrà essere pari al 5% della somma assicurata, con un massimale non inferiore a 2.000.000,00 Euro;
  - c) per RC della progettazione con massimale pari al 10% dell'importo dei lavori progettati, con validità fino alla emissione del certificato di collaudo;
  - d) per RC relativa ai rischi di conduzione / gestione delle attività nell'ambito della Convenzione, prevedendo : RCT derivante al Concessionario per eventuali danni a terzi (persone o cose); RCO derivante al Concessionario per eventuali infortuni e malattie professionali sofferti dai prestatori di lavoro che operano nell'esercizio delle attività; massimale unico RCT/RCO non inferiore a 2.000.000,00 Euro.
2. Le coperture assicurative di cui al precedente comma a) b) c) dovranno decorrere dalla data di consegna dei lavori e cessare alla data di emissione del certificato di collaudo o comunque decorsi 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. La copertura assicurativa di cui al punto d) avrà durata pari a quella della Concessione.
3. Il Concessionario dovrà consegnare al Concedente, al momento della consegna dei lavori e, successivamente, entro \_\_\_\_\_ giorni dall'inizio di ogni anno, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

#### ART. 14-BIS

##### PENALI

1. In caso di ritardo nella consegna, da parte del Concessionario al Concedente, del Progetto Esecutivo rispetto ai termini stabiliti dal cronoprogramma allegato alla Convenzione, si applicherà una penale pari a Euro ..... per ogni giorno consecutivo di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni consecutivi di ritardo.
2. In caso di ritardo ingiustificato nell'ultimazione dei lavori, rispetto ai termini stabiliti dal cronoprogramma allegato alla Convenzione, si applicherà, per ogni giorno consecutivo di ritardo, una penale corrispondente al 1 ‰ (uno per mille) da computare sull'importo totale dei lavori per come risultante dal Progetto Esecutivo. La misura complessiva della penale non potrà, comunque, superare il 10% dell'importo totale dei lavori risultante dal progetto esecutivo, al netto di I.V.A.
3. Resta in tutti i casi salva l'azione di risoluzione per inadempimento del Concessionario, ai sensi dell'art...., qualora il ritardo nell'adempimento determini un importo della penale superiore all'importo massimo di cui al comma precedente.
4. In relazione alla fase di gestione, in caso di violazione degli obblighi contenuti nella presente Convenzione, nel Piano di Gestione, nel Piano di Manutenzione ed in ogni altro documento allegato o richiamato, per fatto imputabile al Concessionario, il Concedente potrà applicare una penale da un minimo di € 250,00 (duecentocinquanta/00) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni inadempimento, secondo la gravità dello

stesso; resta inoltre impregiudicata ogni azione del Concedente verso il Concessionario per gli eventuali danni subiti.

5. L'applicazione delle penali deve essere preceduta da una formale contestazione scritta dell'inadempimento, a mezzo PEC o raccomandata A.R. o telefax, alla quale il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione. L'ammontare delle penalità applicate al Concessionario, qualora venissero respinte le controdeduzioni dello stesso, verrà applicata nel seguente modo .....
6. Gli inadempimenti agli obblighi contrattuali nella gestione del servizio e le relative penali applicate possono essere principalmente identificati, seppur in via non esaustiva, in:
  - violazione degli obblighi relativi all'adeguamento degli impianti e delle strutture alle disposizioni impartite dalle competenti autorità in materia di igiene e sicurezza, con applicazione di una penale da € 1.000,00 a € 5.000,00;
  - ritardo nella trasmissione periodica delle polizze assicurative di cui all'art. ... della presente Convenzione, con applicazione di una penale di € 500,00;
  - violazione, accertata dagli organismi competenti, degli obblighi in materia di trattamento e tutela del personale impiegato dal Concessionario, con applicazione di una penale da € 2.500,00 a € 5.000,00;
  - violazione alle norme in materia igienico-sanitaria, con applicazione di una penale da € 2.500,00 a € 5.000,00;
  - ogni violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e in genere di conservazione delle strutture, delle attrezzature e degli arredi, risultante dal Piano di Gestione e dal Piano di Manutenzione, con applicazione di una penale da € 250,00 a € 3.500,00

#### ART. 15

##### EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Gli elementi indicati al punto i) delle premesse costituiscono i presupposti dell'equilibrio economico e finanziario.
2. Le Parti danno atto che l'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dal rispetto delle condizioni riconducibili agli indicatori contenuti nel Piano Economico-Finanziario.

#### ART. 16

##### RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Le Parti convengono di procedere a una revisione del Piano Economico-Finanziario qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 165 del Nuovo Codice dei Contratti e allorquando le variazioni degli indicatori di equilibrio siano determinate da eventi non imputabili al Concessionario che richiede di procedere alla suddetta revisione. Rientrano tra tali eventi solo le seguenti fattispecie:

- a) gli eventi di forza maggiore di cui all'art. 11;
  - b) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidano sui termini e sulle condizioni di realizzazione, di gestione economica e/o funzionale dell'opera, nonché di gestione del servizio o stabiliscano nuovi meccanismi tariffari;
  - c) i periodi di sospensione di cui all'art. 12.
2. Per gli interventi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo si applicheranno i prezzi del listino ufficiale delle opere edili vigente sul territorio comunale (Comune o Regione o Unione Industriali o CCIAA) che sarà all'epoca in vigore, con uno sconto medio pari al 15%.
3. Al verificarsi di una delle ipotesi di cui al comma 1, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario ne darà comunicazione per iscritto al Concedente con esatta indicazione dei presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa, che deve consistere nella presentazione di:
- a) Piano Economico-Finanziario in disequilibrio;
  - b) Piano Economico-Finanziario che riproduce la proposta di revisione;
  - c) relazione esplicativa al Piano Economico-Finanziario revisionato, che illustri anche i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione;
  - d) relazione dimostrativa dell'evento non imputabile dedotto e dei maggiori oneri da esso derivanti;
  - e) "proposta" di atto aggiuntivo per il recepimento in convenzione di quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario revisionato.
4. La revisione del Piano Economico-Finanziario per il ripristino delle condizioni di equilibrio è finalizzata a determinare il ripristino degli indicatori di equilibrio nei limiti di quanto necessario alla neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più eventi non imputabili al Concessionario e che hanno dato luogo alla revisione.
5. Qualora le Parti non raggiungessero un accordo sulla revisione del Piano Economico-Finanziario, si applicherà quanto previsto al successivo articolo 20 della presente Convenzione.

## ART. 17

### ALLOCAZIONE DEI RISCHI

1. I rischi connessi all'operazione di project financing oggetto della presente Convenzione sono ripartiti secondo la seguente matrice di allocazione dei rischi:

RISCHI	DESCRIZIONE	COSTRUTTORE	GESTORE	SPV	BANCHE	ASSICURAZIONI	CONCEDENTE
Rischio di costruzione	Rischio che le opere di manutenzione straordinaria e ampliamento non avvengano nei tempi e nei modi preventivati	x				x	
Rischi normativi	Rischio che la normativa cambi in corso di presentazione della proposta o comunque durante l'esecuzione del contratto						x
Rischio di domanda	Rischio che il bacino di riferimento o aggredibile subisca dei mutamenti, qualitativi o quantitativi, che non permettono la realizzazione del cash flow previsto			x			
Rischio di disponibili-	Rischio che le performance dei servizi da fornire non sia in linea con quanto proposto		x				
Rischio tecnologico	Rischio connesso ad errori di scelta delle tecnologie idonee a conseguire gli obiettivi previsti nel progetto, con riferimento ai costi e agli standard del servizio	x					
Rischio permessi	Rischio che i permessi necessari per l'esecuzione del contratto tardino e possano essere condizioni in qualsiasi modo	x	x				x
Rischio economico	Rischio che i costi stimati per gli interventi di ampliamento e manutenzione straordinaria, nonché per la gestione e manutenzione pluriennale, non siano adeguati	x	x	x			
Rischio finanziario	Rischio derivante da errate previsioni tariffarie o inflattive, nonché da errata impostazione della struttura finanziaria		x	x	x		
Rischio manutenzione	Rischio che si possano verificare eventi che richiedono interventi di manutenzione straordinaria, tra quelli non preventivati a carico del Concessionario						x

## ART. 18

### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO

1. Fermo restando quanto previsto dal Codice dei Contratti, il Concedente, qualora il Concessionario si renda gravemente inadempiente agli obblighi specificati all'art. 6, potrà avvalersi della facoltà di risolvere la presente Convenzione, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile e decorso inutilmente il termine in essa fissato. La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata per iscritto tramite PEC, all'indirizzo del Concessionario indicato nell'art. 23 della presente Convenzione.
2. La facoltà di cui al comma 1 potrà essere esercitata nei seguenti casi:
  - a) gravi vizi o ritardi nella esecuzione delle opere per un periodo superiore a 100 giorni;
  - b) gravi vizi o difformità delle opere riscontrate nella fase di esecuzione lavori;
  - c) gravi violazioni che comportino la mancata erogazione dei servizi di cui all'art. 6, comma 11, della presente Convenzione;

- d) mancata attivazione anche solo di una delle cauzioni e/o di una delle polizze assicurative di cui agli artt. 13 e 14 della presente Convenzione;
  - e) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali.
3. In ogni caso di risoluzione della Convenzione, il Concessionario sarà tenuto a risarcire al Concedente tutti i danni diretti ed indiretti che siano conseguenza del proprio inadempimento, nessuno escluso ed eccettuato, ed a rifondere allo stesso i maggiori oneri subiti qualora nel frattempo maturati.
  4. Nelle ipotesi di cui ai commi precedenti trova applicazione l'art. 1453 del codice civile.

#### ART. 19

##### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE E REVOCA PER PUBBLICO INTERESSE

1. Fermo restando quanto previsto dal Codice dei Contratti, il Concessionario, qualora il Concedente si renda gravemente inadempiente agli obblighi specificati all'art. 7, potrà avvalersi della facoltà di risolvere la presente Convenzione, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile e decorso inutilmente il termine in essa fissato. La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata per iscritto tramite PEC agli indirizzi indicati nel successivo art. 23.
2. Nella misura in cui sia necessario garantire la continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione del servizio medesimo alle modalità e condizioni stabilite dalla presente Convenzione, limitatamente alle risorse economiche disponibili per il Concessionario medesimo senza far ricorso ad indebitamento.
3. Qualora intervenga la risoluzione della Convenzione ai sensi del presente articolo, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario:
  - a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario sino a quella data;
  - b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
  - c) un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere ancora da eseguire ovvero del valore attuale della parte del servizio ancora da effettuare, da calcolare sulla base dei costi monetari della gestione operativa previsti nel Piano Economico-Finanziario.
4. Al fine di quantificare gli importi di cui al precedente comma 3, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro apposito verbale entro 60 giorni successivi alla scadenza del termine indicato nella diffida ad adempiere. Qualora le

Parti sottoscrivano tale verbale senza riserve e/o contestazioni, i fatti e dati registrati si intenderanno definitivamente accertati.

5. Le somme dovute al Concessionario dovranno essere corrisposte entro 90 giorni successivi alla compilazione del verbale di cui al comma 4.

#### ART. 20

##### RECESSO

1. Qualora entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 16, comma 5, non sia raggiunto un accordo tra le Parti in merito alle condizioni di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario ovvero il Concedente potranno recedere dalla Convenzione.
2. In caso di recesso dalla Convenzione ai sensi del presente articolo, le Parti provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro, apposito verbale entro 60 giorni successivi alla data di ricezione della dichiarazione di recesso dalla Convenzione, al fine di quantificare gli importi relativi alle opere realizzate.
3. Per il recesso si fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 109 del D.Lgs. 50/2016.

#### ART. 21

##### SCADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Alla scadenza della Concessione, l'opera, le relative pertinenze ed attrezzature, materiali accessori e quant'altro attinente alla gestione dei servizi passeranno di diritto nella piena disponibilità del Concedente. Il Concessionario avrà l'obbligo di facilitare il subentro del Concedente o del nuovo concessionario nella gestione del servizio.
2. Il Concedente si impegna ad avviare almeno 6 mesi prima della scadenza della Concessione, la procedura di gara per l'individuazione del nuovo Concessionario.

#### ART. 22

##### EFFICACIA

1. La presente Convenzione assume efficacia dalla sottoscrizione della stessa.

#### ART. 23

##### COMUNICAZIONI

1. Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Concedente e Concessionario si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

a) per il Concedente: \_\_\_\_\_;

b) per il Concessionario: \_\_\_\_\_.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione dovranno essere tempestivamente segnalate dalle Parti.

#### ART. 24

##### FORO COMPETENTE

1. Per ogni controversia sull'interpretazione ed esecuzione del presente accordo è competente in via esclusiva il Foro di Ferrara.
2. Tale competenza non potrà essere derogata neppure per ragioni di connessione o contigenza di cause.

#### ART. 25

##### STIPULA CONTRATTO, SPESE E TRATTAMENTO FISCALE

1. Tutte le spese inerenti la stipula della presente Convenzione, comprensive di quelle previste all'art. 183 del D.Lgs. 50/52016 e s.m.i. e dal bando integrale di gara, sono a carico del Concessionario.
2. Ai fini fiscali si dichiara che le prestazioni di cui al presente Contratto sono soggette al pagamento dell'IVA, per cui si richiede la registrazione in misura fissa

#### ART. 26

##### TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Ai sensi dell'articolo 18 del Decreto Legislativo n. 196, del 30/06/2003, i dati contenuti nel presente contratto, saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi.

#### ART. 27

##### RICHIAMO ALLE NORME GENERALI

1. Per quanto non è espressamente previsto dal presente Contratto, si fa richiamo alle disposizioni di legge ed ai regolamenti vigenti.

