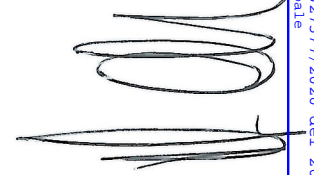


**Allegato 2:**  
**Bozza di Convenzione**

COMUNE DI LUCCA  
Protocollo N. 0027577/2020 del 20/02/2020 - 6.5.1  
Documento Esigibile


Bozza di convenzione

CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO PARZIALMENTE INTERRATO, DI UN PARCHEGGIO FUORI TERRA E DELLE CONNESSE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, COMPRENSIVE DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DI UNA NUOVA PIAZZA E DELLE AREE LIMITROFE ALLA EX MANIFATTURA TABACCHI

Indice

<b>PREMESSE</b>	<b>1</b>
<b>PARTE I – CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO</b>	<b>5</b>
1. <b>Premesse, allegati e Documenti Contrattuali</b>	<b>5</b>
2. <b>Definizioni</b>	<b>5</b>
3. <b>Norme applicabili</b>	<b>14</b>
4. <b>Oggetto della Concessione</b>	<b>14</b>
5. <b>Durata della Concessione</b>	<b>14</b>
6. <b>Contributo del Concedente</b>	<b>15</b>
7. <b>Società di progetto</b>	<b>17</b>
8. <b>Equilibrio e revisione del PEF</b>	<b>20</b>
9. <b>Autorizzazioni e vigilanza</b>	<b>22</b>
10. <b>Assicurazioni, Garanzie e Cauzioni</b>	<b>23</b>
11. <b>Regime Tributario</b>	<b>25</b>
<b>PARTE II – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>25</b>
12. <b>Obblighi e oneri a carico del Concessionario</b>	<b>25</b>
13. <b>Modalità e tempi di adempimento degli obblighi assunti</b>	<b>26</b>
14. <b>Rischi ambientali, bellici, archeologici e/o eventi imprevisti</b>	<b>27</b>
15. <b>Affidamento a terzi e subappalto dei lavori</b>	<b>28</b>
16. <b>Obblighi e oneri a carico del Concedente</b>	<b>28</b>
17. <b>Direzione lavori, coordinamento della progettazione e della esecuzione dei lavori</b>	<b>31</b>
18. <b>Esecuzione dei lavori e modifiche alla Concessione durante il periodo di efficacia</b>	<b>31</b>
19. <b>Verifiche in corso d'opera</b>	<b>33</b>

<b>20. Ultimazione dei lavori – operazioni di collaudo</b>	<b>34</b>
<b>21. Penali relative alla fase di esecuzione</b>	<b>35</b>
<b>22. Sospensione dei Lavori e della Gestione</b>	<b>36</b>
<b>PARTE III – GESTIONE DELLE OPERE</b>	<b>37</b>
<b>23. Gestione delle Opere</b>	<b>37</b>
<b>24. Manutenzione ordinaria e straordinaria</b>	<b>37</b>
<b>25. Penali relative alla Fase di Gestione dei Servizi</b>	<b>38</b>
<b>PARTE IV – VICENDE DELLA CONCESSIONE</b>	<b>39</b>
<b>26. Risoluzione per fatto del Concedente</b>	<b>39</b>
<b>27. Risoluzione per fatto del Concessionario</b>	<b>40</b>
<b>28. Sostituzione del Concessionario (<i>step-in right</i>)</b>	<b>41</b>
<b>29. Revoca della Concessione</b>	<b>42</b>
<b>PARTE V – CLAUSOLE FINALI</b>	<b>42</b>
<b>30. Documenti Contrattuali</b>	<b>42</b>
<b>31. Facoltà del Concedente</b>	<b>42</b>
<b>32. Cessione dei crediti</b>	<b>43</b>
<b>33. Comunicazioni</b>	<b>43</b>
<b>34. Spese relative alla stipula della Concessione</b>	<b>43</b>
<b>35. Disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari</b>	<b>44</b>
<b>36. Soluzione delle controversie</b>	<b>44</b>

## Concessione

tra

il **Comune di Lucca**, con sede legale in [•], Via [•], in persona di [•], nato a [•] il [•][•][•],  
(di seguito il “**Concedente**”)

e

[•] con sede legale in [•], Via [•], iscritta presso il Registro delle imprese di [•], C.F e P.  
IVA n. [•], in persona del legale rappresentante [•], nato a [•] il [•][•][•], munito dei ne-  
cessari poteri in forza di [•] (di seguito, il “**Concessionario**”)

insieme, le “**Parti**”

## PREMESSE

Premesso che:

A. il Comune di Lucca ha ricevuto in data [•] una proposta per la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio pubblico parzialmente interrato, di un parcheggio fuori terra e delle connesse opere di riqualificazione urbana, comprensive degli interventi di realizzazione e sistemazione di una nuova piazza e delle aree limitrofe al complesso immobiliare sito all'interno del centro storico di Lucca, precedentemente adibito ad uso industriale come manifattura tabacchi (la “**Ex Manifattura Tabacchi**”) ed in generale delle Opere, come di seguito definite (nel prosieguo, la “**Proposta**”), formulata dal costituendo R.T.I. tra il Fondo Urban Regeneration Fund II, istituito e gestito da COIMA SGR S.p.A. (in qualità di mandatario), lo Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti e [•] (in qualità di mandanti) (il “**Proponente**”) ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 (il “**Codice dei Contratti Pubblici**”), completa della seguente documentazione:

- il progetto di fattibilità di cui all'art. 23 del Codice dei Contratti Pubblici;
- la bozza di concessione;
- il piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito [o da società di servizi costituita dall'istituto di credito ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 183, commi 9 e 15 del Codice dei Contratti Pubblici];
- il disciplinare di gestione recante specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- le autodichiarazioni ai sensi del D.P.R. 445/2000 relative al possesso dei requisiti prescritti per i concessionari e all'assenza delle cause di

- esclusione dalle procedure di affidamento dei contratti pubblici di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici;
- la cauzione di cui all'art. 93 del Codice dei Contratti Pubblici;
  - l'impegno a prestare una cauzione pari ad un importo non superiore al 2,5% del valore dell'investimento, desumibile dal progetto di fattibilità, nel caso di indizione della gara;
- B. nel piano economico-finanziario di cui al punto (iii) della premessa A. che precede, predisposto dal Proponente e asseverato dai soggetti di cui all'art. 183, comma 9, del Codice dei Contratti Pubblici, sono puntualmente individuati i presupposti e le condizioni per l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione delle Opere (come di seguito definite);
- C. la Proposta prevede che l'equilibrio economico-finanziario sia raggiunto mediante l'attribuzione al concessionario del diritto di gestire le Opere (come di seguito definite) realizzate per un periodo di 50 anni, accompagnato da un contributo pubblico consistente nella cessione di alcuni beni immobili, meglio individuati nel successivo Art. 6 nelle modalità e facoltà ivi definite;
- D. il Comune di Lucca ha interesse che si proceda alla riqualificazione della Ex Manifattura Tabacchi ai fini di una adeguata valorizzazione dell'area circostante e quindi anche dello sfruttamento commerciale delle Opere (come di seguito definite) ed, a tal fine, la cessione dei beni immobili meglio individuati ai sensi e per gli effetti del successivo Art. 6 costituisce un presupposto essenziale della presente Concessione in quanto corrisponde all'interesse pubblico perseguito dal Concedente;
- E. in data [●], il Comune di Lucca e ogni ulteriore Ente pubblico competente al rilascio di pareri, autorizzazioni o nulla osta comunque denominati hanno rilasciato parere preventivo favorevole sul progetto di fattibilità degli interventi privati da realizzare sui beni immobili oggetto del Contributo (come di seguito definito), che è stato predisposto dal Proponente in conformità alle Condizioni tecniche essenziali recanti le caratteristiche funzionali e qualificanti dei predetti interventi come incluse nella Proposta (il "**Progetto di Fattibilità del Contributo**");
- F. in data [●] si è concluso il procedimento per l'approvazione della variante allo strumento urbanistico che disciplina gli interventi edilizi ammessi sulle aree oggetto della presente Concessione;
- G. in data [●], con Deliberazione n. [●] il Comune di Lucca ha approvato la modifica della delibera G.C. 21.7.2009, n. 375 per effetto della quale è stato escluso, nel centro storico, l'obbligo di reperire i parcheggi di cui all'art. 28 d.P.G.R. 1.4.2009, n. 15/R anche con riferimento alle medie strutture di vendita;

- H. in data [●], con atto n. [●] il Comune di Lucca ha previsto la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 70% (settanta per cento) ai sensi dell'art. 220 della Legge Regionale n. 65/2014;
- I. in data [●], con nota [●], il Comune di Lucca ha invitato il Proponente [(i) ad apportare al Progetto di Fattibilità alcune modifiche necessarie per la sua valutazione positiva e (ii)] a confermare la validità di tutti gli altri termini di cui alla Proposta;
- J. [a seguito della conferma da parte del Proponente, con nota datata [●], del proprio impegno ad apportare le modifiche richieste], il Comune di Lucca, con Deliberazione [●], del [●], in applicazione dell'art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici, ha valutato positivamente la Proposta, dichiarando la fattibilità della medesima e individuando quale Promotore il Proponente;
- K. con provvedimenti nn. [●] e [●], rispettivamente, l'iniziativa di cui alla Proposta è stata inserita negli strumenti di programmazione del Comune di Lucca e il relativo Progetto di Fattibilità è stato approvato;
- L. il Comune di Lucca, con bando di gara pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n. [●] in data [●] e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. [●] in data [●], ha indetto una gara ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici per l'affidamento del contratto avente ad oggetto la concessione per la progettazione, costruzione e gestione di un parcheggio pubblico parzialmente interrato, di un parcheggio fuori terra e delle connesse opere di riqualificazione urbana, comprensive degli interventi di realizzazione e sistemazione di una nuova piazza e delle aree limitrofe alla Ex Manifattura Tabacchi ed in generale delle Opere, come di seguito definite (nel prosieguo, la "**Gara**");
- M. anche in base al disposto dell'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici, la Gara prevedeva che i concorrenti presentassero, in sede di offerta, delle varianti al Progetto di Fattibilità il cui grado di dettaglio fosse tale da consentire di procedere direttamente alla predisposizione del Progetto Definitivo;
- N. a seguito dell'esperimento della Gara, [e previo esercizio del diritto di prelazione da parte del Proponente,] con Deliberazione n. [●] del [●] la Concedente ha aggiudicato al raggruppamento composto da [●], [●] e [●], di cui [●] è la capogruppo mandataria (l'"**Aggiudicatario**") il contratto avente ad oggetto la concessione per la progettazione, costruzione e gestione di un parcheggio pubblico parzialmente interrato, di un parcheggio fuori terra e delle connesse opere di riqualificazione urbana, comprensive degli interventi di realizzazione e sistemazione di una nuova piazza e delle aree limitrofe alla Ex Manifattura Tabacchi ed in generale delle Opere (come di seguito definite);

- O. in data [●] il Comune ha effettuato sull'Aggiudicatario la verifica circa il possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente e dalla documentazione di Gara e tale verifica ha avuto esito positivo;
- P. ai sensi dell'art. 184 del Codice dei Contratti Pubblici nonché di quanto espressamente previsto nella documentazione di Gara, l'Aggiudicatario, in data [●], ha costituito la società di progetto denominata [●], con sede legale in [●], alla via [●], capitale sociale interamente versato pari ad Euro [●] ([●]) Codice Fiscale e Partita IVA n. [●], che è pertanto subentrata all'Aggiudicatario, a titolo originario, in tutti i diritti ed obblighi della Concessione come di seguito disciplinati (la "**Società di Progetto**");
- Q. il Concessionario è tenuto a prendere in carico lo sviluppo, la realizzazione e la gestione delle Aree e delle relative Opere (come di seguito definite) alle condizioni, modalità e termini di seguito stabiliti nella presente Concessione;
- R. il Concessionario dichiara che quanto risulta dalla presente Concessione, nonché dal Bando di Gara, ivi compresi i documenti tutti che il Concessionario dichiara di conoscere e accettare integralmente, definisce in modo adeguato e completo l'oggetto delle prestazioni da eseguire e degli obblighi e oneri che discendono dalla Concessione. Il medesimo Concessionario dichiara inoltre di aver potuto acquisire tutti gli elementi per una idonea valutazione tecnica ed economica delle predette prestazioni e per la formulazione dell'Offerta risultata aggiudicataria;
- S. il Concessionario si impegna a eseguire le prestazioni oggetto della presente Concessione nel rispetto dell'Offerta dallo stesso presentata in sede di Gara, nonché nel rispetto delle condizioni, delle modalità, delle prescrizioni e delle direttive stabilite dalla documentazione di Gara;
- T. il Concessionario ha presentato la documentazione richiesta ai fini della stipula della presente Concessione che, anche se non materialmente allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale, ivi incluse la cauzione definitiva rilasciata dalla [●] ed avente n. [●] per un importo di Euro [●],[●] ([●]/[●]), a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, nonché le polizze assicurative R.C. rilasciate dalla [●] ed aventi n. [●], per un massimale di Euro [●],[●]= ([●]/[●]), il tutto secondo le modalità indicate nell'Art. 10 ("**Assicurazioni, Garanzie e Cauzioni**") della presente Concessione;
- U. costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l'Equilibrio Economico Finanziario: l'importo di investimento che è pari a [●] milioni di Euro e, in particolare, i costi del progetto sono pari a [●] milioni di Euro; la durata dell'affidamento; l'importo e le modalità di corresponsione dei corrispettivi e gli altri elementi indicati nel Piano Economico-Finanziario.

***Tutto ciò premesso, le Parti, come in epigrafe rappresentate e domiciliate convengono e stipulano quanto segue.***



## PARTE I – CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

### 1. Premesse, allegati e Documenti Contrattuali

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante della presente Concessione.
- 1.2 Gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella parte restante della presente Concessione, ancorché non materialmente allegati alla stessa, nonché i Documenti Contrattuali di cui all'Art.30 (*“Documenti Contrattuali”*) della Concessione ne costituiscono parte integrante e si intendono integralmente richiamati.
- 1.3 Resta inteso che nel caso di conflitto tra la disciplina prevista dal presente Contratto e la disciplina prevista da uno o più allegati, prevale la disciplina prevista dalla Concessione, salva ogni espressa e specifica deroga ivi prevista.
- 1.4 Per quanto non espressamente previsto dal Contratto, si applica la normativa provinciale, nazionale e dell'Unione Europea.
- 1.5 In caso di discordanza tra il Contratto e il Piano Economico-Finanziario prevalgono le previsioni di quest'ultimo.
- 1.6 Resta espressamente stabilito che nel caso in cui si riscontrassero discordanze tra i diversi Documenti Contrattuali, ai fini interpretativi, si attribuisce prevalenza alle prescrizioni tecniche e di progetto nel presente ordine:
  1. elaborati grafici del progetto;
  2. relazioni di progetto, capitolato speciale, specifiche tecniche;
  3. elenco prezzi unitari per le Opere (come di seguito definite).

### 2. Definizioni

- 2.1 Tranne ove diversamente specificato, i termini indicati nel presente Art. 2 – ove utilizzati, sia al singolare che al plurale, con lettera maiuscola – avranno, ai fini della Concessione, il significato loro attribuito qui di seguito:

**Aggiudicatario:** indica il raggruppamento composto da [●], [●] e [●], di cui [●] è la capogruppo mandataria, a favore del quale è stata disposta l'aggiudicazione della Gara;

**Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario:** indica la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio del Contratto che dia luogo a:

- (i) con riferimento al parametro DSCR: variazione di almeno il [●]% rispetto al valore rilevato nel Piano Economico-Finanziario corrente alla data dell'evento o circostanza;

- (ii) con riferimento al parametro TIR di Progetto: variazione di almeno [●] bps rispetto al valore rilevato nel Piano Economico-Finanziario corrente alla data dell'evento o circostanza;
- (iii) con riferimento al parametro TIR degli Azionisti: variazione di almeno [●] bps rispetto al valore rilevato nel Piano Economico-Finanziario corrente alla data dell'evento o circostanza;

**Amministrazione:** indica il Comune di Lucca;

**Aree:** indica le aree interessate dai Lavori, come indicate nell'Allegato [●], di proprietà del Comune di Lucca e concesse in uso al Concessionario;

**Autorizzazioni:** indica cumulativamente le autorizzazioni, i pareri, i permessi, le licenze, i nulla osta ed ogni altro atto o provvedimento necessario od opportuno per la realizzazione e gestione delle Opere, qualunque sia l'autorità, l'Ente o l'organismo emanante, anche a seguito di eventuali modifiche/integrazioni della normativa applicabile;

**Bando di Gara:** indica il bando pubblicato da [●] in data [●], ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e del Regolamento per l'affidamento della Concessione;

**Certificato di ultimazione dei Lavori:** indica il certificato attestante l'ultimazione dei Lavori di cui al Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 49/2018;

**Codice Antimafia:** indica il D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;

**Codice dei Contratti Pubblici:** indica il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (*"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture"*) e successive modificazioni e integrazioni;

**Collaudo:** indica il collaudo delle Opere, risultante dal certificato provvisorio di collaudo, da emettersi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei Lavori;

**Commissione di collaudo:** indica, in conformità agli artt. 102, commi 6 e 8 del Codice dei Contratti Pubblici, la commissione nominata dal Concedente per l'espletamento delle operazioni di Collaudo;

**Comune:** indica il Comune di Lucca;

**Comunicazione di risoluzione:** indica la comunicazione di risoluzione del Contratto da parte del Concessionario per fatto del Concedente di cui al successivo Art. 26;

**Concedente:** indica il Comune di Lucca;

**Concessionario:** indica la Società di Progetto subentrata all'Aggiudicatario, a titolo originario, in tutti i diritti ed obblighi della Concessione;

**Concessione:** indica la concessione relativa al presente intervento e come disciplinata dal presente atto;

**Conferenza di Servizi:** indica la conferenza di servizi indetta ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

**Consegna delle Aree:** indica il momento in cui il Concessionario viene immesso nel possesso delle Aree per la mobilitazione del cantiere necessario per la realizzazione dei Lavori oggetto di Concessione;

**Consegna dei Lavori:** indica il momento in cui il Concessionario viene immesso nel possesso delle Aree per la realizzazione dei Lavori oggetto di Concessione, da cui decorrono i termini per la realizzazione delle Opere;

**Contratto:** il presente contratto di Concessione, inclusivo delle premesse e degli allegati Documenti Contrattuali, nel quale sono definiti i termini e le condizioni che regolano tutti i rapporti tra le Parti nell'ambito del rapporto contrattuale;

**Contratto di Finanziamento:** indica l'accordo sottoscritto tra il Concessionario e gli Istituti Finanziatori;

**Contributo del Concedente o Contributo:** indica il contributo pubblico che viene corrisposto dal Concedente al Concessionario nei termini di cui all'Art. 6 ("*Contributo del Concedente*") della presente Concessione;

**Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione:** indica il soggetto nominato dal Concedente e incaricato dei compiti, funzioni e responsabilità di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 nonché di quelli previsti dai regolamenti di attuazione dello stesso decreto legislativo, ancorché emanati successivamente alla stipula della presente Concessione. I costi relativi all'incarico del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono pagati direttamente dal Concedente e rimborsati dal Concessionario, ovvero da quest'ultimo corrisposti tramite delegazione di pagamento;

**Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione:** indica il soggetto nominato dal Concedente e incaricato dei compiti, funzioni e responsabilità di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 nonché di quelli previsti dai regolamenti di attuazione dello stesso decreto legislativo, ancorché emanati successivamente alla stipula della presente Concessione. I costi relativi all'incarico del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione sono pagati direttamente dal Concedente e rimborsati dal Concessionario, ovvero da quest'ultimo corrisposti tramite delegazione di pagamento;

**Costi Effettivamente Sostenuti:** indica l'insieme dei costi del Concessionario, sostenuti durante la fase di costruzione, ivi inclusi a titolo esemplificativo:

- (a) i costi relativi alla realizzazione delle Opere, purché afferenti ad attività di progettazione, di svolgimento dei compiti previsti dalla legge, di esecuzione dei Lavori, che si dovessero rendere necessari per la corretta esecuzione della Concessione secondo una tempistica coerente con il Cronoprogramma;

- (b) i costi dovuti per le attività di collaudo effettivamente svolte ai sensi dell'Art. 20 (*"Ultimazione dei Lavori – operazioni di collaudo"*) della presente Concessione;
- (c) i costi di sviluppo delle Opere (ivi inclusi i costi dovuti ai consulenti legali, tecnici, assicurativi e finanziari delle Opere) nei limiti previsti dal Piano Economico-Finanziario e sino ad un importo massimo di Euro [●];
- (d) i costi generali del Concessionario effettivamente sostenuti per la corretta esecuzione della Concessione nei limiti previsti dal Piano Economico-Finanziario e sino ad un importo massimo di Euro [●];
- (e) gli interessi, le commissioni e gli altri costi finanziari maturati dal Concessionario ai sensi dei finanziamenti di qualunque tipo (anche se sotto forma di emissioni obbligazionarie) previsti nel Piano Economico-Finanziario e dei relativi contratti di *hedging* per la corretta esecuzione della Concessione;

**Cronoprogramma:** indica il programma di cui all'Allegato [●] contenente l'indicazione dei tempi necessari per la progettazione e la realizzazione delle Opere fino al Collaudo, conformemente all'Offerta del Concessionario e come successivamente modificato e/o integrato in sede di Progetto Esecutivo;

**Difformità Minori:** indica eventuali vizi e/o mancanze nell'esecuzione riscontrati in sede di Collaudo provvisorio, in presenza delle quali è assegnato al Concessionario un termine per porvi rimedio secondo le pattuizioni contrattuali;

**Disciplinare di Gestione:** indica l'Allegato [●], costituito dalla specificazione delle caratteristiche del servizio e della Gestione, nel quale sono definiti gli *standard* e le condizioni della gestione e manutenzione delle Opere;

**Direzione dei Lavori:** indica l'ufficio incaricato di svolgere direttamente i compiti di ingegneria, vigilanza e cooperazione nella fase di esecuzione dei lavori ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e del Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 49/2018 recante *"Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione"*, nominato dal Concedente sentito il Concessionario, i cui costi sono pagati direttamente dal Concedente alla Direzione dei Lavori e rimborsati dal Concessionario (ovvero da quest'ultimo corrisposti tramite delegazione di pagamento) entro i limiti dell'importo posto a base di gara per l'affidamento del servizio di direzione dei lavori determinato, secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici e dal Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016 e ss.mm.ii.;

**Documenti Contrattuali:** indica i documenti elencati all'Art. 30 (*"Documenti Contrattuali"*), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Concessione;

**Documenti di Progettazione:** indica, il Progetto di Fattibilità, il Progetto Definitivo e, a valle della relativa approvazione, il Progetto Esecutivo concernenti le Opere, predisposti ai sensi dell'art. 23 del Codice dei Contratti Pubblici;

**DSCR:** indica il parametro *Debt Service Cover Ratio*, pari al rapporto tra (i) l'importo dei Flussi di Cassa Disponibili per il Servizio Debito nei [●] mesi precedenti a ciascuna data di calcolo, e (ii) il servizio del debito per capitale e interessi in ciascun anno, risultante dal Piano Economico-Finanziario;

**DSCR Minimo:** indica il minore dei valori del parametro DSCR rilevato tra il [●] anno di affidamento e la fine dello stesso;

**Equilibrio Economico-Finanziario:** ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. fff) del Codice dei Contratti Pubblici indica *“la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco di efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità di progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento”*; ai sensi dell'art. 165, comma 3, *“lo schema di contratto e il piano economico-finanziario sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito”* ed è determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico-Finanziario;

**Evento Destabilizzante:** tra gli eventi non riconducibili al Concessionario che danno diritto alla revisione del Piano Economico-Finanziario, qualora comportino una Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, sono contemplati:

- a) eventi di Forza Maggiore;
- b) l'entrata in vigore, successivamente alla data di sottoscrizione della Concessione, di modifiche o innovazioni all'insieme delle leggi, regolamenti, atti amministrativi applicabili direttamente o indirettamente alla Concessione, che stabiliscano modifiche del regime fiscale, modifiche dei contributi pubblici o nuove condizioni per la progettazione, la costruzione, la gestione e la manutenzione, rispetto a quelle poste a base dell'Offerta, che incidano sull'Equilibrio Economico-Finanziario ovvero sui termini e sulle condizioni di realizzazione, di gestione economica e/o funzionali delle Opere, nonché di gestione dei Servizi e la manutenzione delle Opere (inclusi mutamenti relativi ad innovazioni tecnologiche che impongano l'utilizzo di materiali, strumenti e/o tecniche diversi da quelli installati e adottati dalla presente Concessione);
- c) il ritardo, per fatto non imputabile al Concessionario, nell'approvazione del Progetto Definitivo da parte del Concedente ai sensi di quanto previsto dal successivo Art. 16.1 (a) della Concessione rispetto al termine di 120 giorni dalla sottoscrizione della Concessione, fermo restando che ai fini del computo del predetto termine di 120 giorni si ritiene incluso un periodo di 45 giorni di durata della eventuale Conferenza di Servizi, senza tener conto invece del periodo richiesto al Concessionario per apportare le eventuali modifiche al Progetto Definitivo che dovessero essere richieste dagli Enti per errori e/o omissioni progettuali in fase di Conferenza di Servizi o di approvazione del Progetto Definitivo. Resta inteso che nel

caso in cui i lavori dell'eventuale Conferenza di Servizi si protraggano oltre il termine di 45 giorni, la durata complessiva della Concessione si intenderà automaticamente estesa per un numero di giorni pari alla durata della Conferenza di Servizi oltre il suddetto termine, senza che le Parti possano richiedere per tale ragione la revisione della Concessione;

- d) il ritardo da parte del Concedente nell'approvazione del Progetto Esecutivo e/o relative modifiche da parte del Concedente ai sensi di quanto previsto dal successivo Art. 16.1, lettera b) entro 15 giorni dalla presentazione da parte del Concessionario del Progetto Esecutivo e/o sue modifiche, fermo restando che il predetto termine di 15 giorni per l'approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Concedente si intenderà sospeso e non sarà computato nel solo caso in cui siano riscontrati obiettive difformità, carenze od omissioni del Progetto Esecutivo rispetto al Progetto Definitivo approvato dal Concedente;
- e) il ritardo da parte del Concedente nell'approvazione di uno o più degli stralci del Progetto Esecutivo che il Concessionario avrà facoltà di presentare entro 15 giorni dalla loro ricezione, fermo restando che il predetto termine di 15 giorni per l'approvazione di uno o più degli stralci del Progetto Esecutivo da parte del Concedente si intenderà sospeso e non sarà computato nel solo caso in cui siano riscontrati obiettive difformità, carenze od omissioni del Progetto Esecutivo rispetto al Progetto Definitivo approvato dal Concedente;
- f) le modifiche progettuali e/o le varianti imposte dalle competenti Autorità, o da norme di legge o richieste dal Concedente o concordate tra le Parti, su richiesta del Concedente, che comportino un'Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, purché tali modifiche progettuali e/o varianti non dipendano da carenze, difetti e/o omissioni degli elaborati progettuali predisposti dal Concessionario ai sensi della Concessione;
- g) le ipotesi disciplinate all'Art. 14.2 (*"Rischi ambientali, bellici, archeologici e/o eventi imprevedibili"*) della presente Concessione;
- h) i periodi di sospensione dei Lavori nonché della gestione non imputabili all'operato del Concessionario che si protraggano per un periodo di tempo, anche in modo non continuativo, superiore ai [•] giorni;
- i) in ogni altro caso previsto dalla presente Concessione;

**Fase di Gestione:** indica la fase in cui verranno prestati i Servizi;

**Flussi di Cassa Disponibili per il Servizio Debito:** indica la differenza, in ogni periodo della Fase di Gestione tra (i) i ricavi di progetto incassati o da incassare per il periodo di riferimento risultanti dal Piano Economico-Finanziario, comprensivi di eventuale contribuzione pubblica o corrispettivi in conto gestione e (ii) i costi operativi pagati o da pagare per il periodo di riferimento risultanti dal Piano Economico-Finanziario, comprensivi delle imposte dovute dal Concessionario (compresa l'IVA);

**Ex Manifattura Tabacchi:** indica il complesso immobiliare oggetto del Contributo pubblico di cui all'Art. 6 e costituito dagli immobili precedentemente occupati dalla Manifattura Tabacchi di Lucca;

**Forza Maggiore:** indica ogni evento, atto, fatto o circostanza imprevista o imprevedibile, non direttamente o indirettamente imputabili alla parte che la invoca, che non sia stato possibile impedire usando la ordinaria diligenza e tali da rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in modo obiettivo e assoluto, l'adempimento delle obbligazioni in via temporanea o permanente, ivi comprese le circostanze che costituiscono cause di impossibilità sopravvenuta sia essa temporanea o definitiva. A titolo meramente esemplificativo e a condizione che soddisfino i suddetti requisiti, sono cause di forza maggiore e/o di caso fortuito eventi quali: (i) scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano esclusivamente il Concedente, il Concessionario, ovvero l'affidatario di lavori oggetto della presente Concessione; (ii) guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili; (iii) esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche; (iv) fenomeni naturali avversi, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, accumuli di neve o ghiaccio; (v) epidemie e contagi; (vi) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario, ai gestori delle Opere o a terzi affidatari di lavori oggetto della presente Concessione; (vii) impossibilità, per fatto del terzo, di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento; (viii) atti od omissioni delle autorità, che non siano determinati dal comportamento doloso, negligente o omissivo della parte che ne subisce la conseguenza;

**Gara:** indica la procedura selettiva avviata dal Comune di Lucca con bando pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data [●] e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data [●];

**Indicatori di Equilibrio:** il DSCR minimo, il TIR (Tasso Interno di Rendimento) di Progetto, e il TIR degli Azionisti, elementi costitutivi dell'Equilibrio Economico Finanziario della Concessione;

**Investitori Istituzionali:** indica gli investitori istituzionali indicati nell'elenco riportato all'art. 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'art. 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015, secondo quanto previsto nella comunicazione (COM(2015) 361 final) della Commissione del 22 luglio 2015;

**Istituti Finanziatori:** indica gli istituti di credito e/o gli investitori istituzionali e/o altri finanziatori che finanziano e rifinanziano, anche attraverso la sottoscrizione di obbligazioni o altri titoli di debito, gli investimenti effettuati dal Concessionario, come di volta in volta indicati per iscritto dal Concessionario al Concedente mediante apposita comunicazione, ai fini della realizzazione delle Opere nonché i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo;



**Lavori:** indicano i lavori per la realizzazione delle Opere da svolgersi nel rispetto del Progetto Esecutivo;

**Offerta:** indica l'offerta tecnica e l'offerta economica nonché l'intero complesso di atti e documenti presentati dal Concessionario in fase di Gara, in conformità alle previsioni della *lex specialis* di Gara, sulla base del quale è stata aggiudicata la presente Concessione;

**Opere:** indica tutte le costruzioni e opere civili in genere realizzate in base alla presente Concessione, così come meglio descritte nei Documenti di Progettazione, ivi inclusi un parcheggio pubblico parzialmente interrato e un parcheggio fuori terra i quali costituiscono, anche ai sensi e per gli effetti del punto del D.P.R. 633/1972, Tabella A – Parte III, punto 127-*quinquies*, opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della L. 847/1964 come oggi implementato dall'art. 16, comma 7 del D.R.R. n. 380/2001;

**Parametri Economico Finanziari:** indica i parametri DSCR Minimo, TIR di Progetto e TIR degli Azionisti assunti come presupposti e condizioni di base ai fini della determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario;

**Parti:** il Concedente e il Concessionario;

**Piano Economico-Finanziario (o PEF):** indica l'elaborato allegato alla Concessione (Allegato [•]) contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione delle Opere per l'arco temporale di durata della Concessione, asseverato da [•] comprendente la relativa relazione illustrativa, nonché i successivi aggiornamenti e/o revisioni;

**Piano Economico-Finanziario in Disequilibrio:** il Piano-Economico Finanziario allegato al Contratto in formato editabile e modificato solo in relazione ai valori che hanno subito mutamenti a seguito della manifestazione degli eventi di cui all'Art. 8;

**Piano Economico-Finanziario Revisionato:** il Piano Economico-Finanziario che riproduce la proposta di revisione, inclusiva delle misure volte a ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario;

**Progetto Definitivo:** indica il progetto definitivo, elaborato dal Concessionario in base al Progetto di Fattibilità, predisposto secondo la metodologia Building Information Modeling ("BIM") in conformità al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 560 del 1 dicembre 2017 e che costituirà oggetto di approvazione nei termini di cui all'art.16.1 lettera a) della presente Concessione;

**Progetto Esecutivo:** indica il progetto di cui all'art. 23, comma 8 del Codice dei Contratti Pubblici, che il Concessionario è tenuto a predisporre secondo la metodologia BIM, in conformità al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 560 del 1 dicembre 2017;



**Progetto di Fattibilità:** indica il progetto di fattibilità della Gara allegato alla Concessione (Allegato [●]) ai sensi dell'art. 23, commi 5 e 6 e dell'art. 183, comma 15, del Codice del Codice dei Contratti Pubblici;

**Progetto di Fattibilità del Contributo** indica il progetto relativo agli interventi privati da realizzare sui beni immobili costituenti il Contributo di cui alla premessa E;

**Proponente:** indica l'operatore economico costituito da COIMA SGR S.p.A. che agisce quale società di gestione e per conto del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Urban Regeneration Fund II (in qualità di mandatario), lo Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti e [●] (in qualità di mandanti), che ha formulato la Proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici;

**Protocollo sulla sicurezza nei cantieri:** indica l'Allegato [●];

**Rappresentante del Concessionario:** indica il soggetto designato dal Concessionario con il compito di rappresentarlo a tutti gli effetti, interloquendo con il Responsabile Unico del Procedimento;

**Regolamento:** il D.P.R. n. 207/2010 nelle parti tutt'ora vigenti nelle more dell'approvazione dei provvedimenti attuativi del Codice dei Contratti Pubblici;

**Responsabile dei Lavori:** indica il soggetto nominato dal Concessionario avente le funzioni di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, e successive modifiche ed integrazioni;

**Responsabile Unico del Procedimento:** indica il responsabile unico del procedimento, nominato dal Concedente, cui è demandata la titolarità del procedimento, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e delle norme vigenti;

**Responsabile della Concessione per la Fase di Gestione:** indica il soggetto designato dal Concedente con il compito di monitorare l'andamento delle attività previste nella presente Concessione; esso assumerà le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento a far data dalla emissione del certificato provvisorio di collaudo;

**Riequilibrio:** indica le procedure, i parametri e le modalità per il ripristino dell'Equilibrio Economico-Finanziario di cui all'art. 8.1;

**Servizi:** indica cumulativamente i Servizi di cui all'Art. 23.1 (*"Gestione delle Opere"*) della Concessione che saranno prestati dal Concessionario, e meglio specificati nel Disciplinare di Gestione;

**Società di Progetto:** indica la società di progetto di cui alla premessa P.;

**TIR (Tasso Interno di Rendimento) degli Azionisti:** indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati agli azionisti, così come individuato nel Piano Economico-Finanziario;

**TIR (Tasso Interno di Rendimento) di Progetto:** il tasso di rendimento, in termini percentuali, dei flussi di cassa associati al Progetto, così come individuato nel Piano Economico-Finanziario;

**Varianti:** le modifiche progettuali imposte o richieste da circostanze impreviste e imprevedibili per il Concedente, effettuate in corso d'opera, su richiesta di quest'ultimo o del Concessionario, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 18.2 del Contratto.

### 3. Norme applicabili

3.1 La presente Concessione è regolata dalla legge italiana.

### 4. Oggetto della Concessione

4.1 La presente Concessione ha ad oggetto:

- a) la redazione del Progetto Definitivo e del Progetto Esecutivo;
- b) ogni analisi connessa alla progettazione e alla revisione della stessa;
- c) l'esecuzione dei Lavori;
- d) la gestione e lo sfruttamento economico delle Opere dopo il Collaudo;
- e) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere, limitatamente al periodo di durata della Concessione.

4.2 Anche ai fini di quanto precede, il Concessionario, nel periodo di validità della Concessione, beneficerà del diritto di uso delle Aree.

4.3 Tutte le attività oggetto della presente Concessione verranno svolte in conformità alle previsioni di cui alla Concessione stessa, alla documentazione tecnica, economico-finanziaria e progettuale posta a base di gara.

4.4 In relazione a tutte le attività oggetto della Concessione, il Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile.

### 5. Durata della Concessione

5.1 Fatti salvi i casi di proroga o di cessazione anticipata previsti nella presente Concessione e disciplinati dai successivi Articoli 9.2 (*"Autorizzazioni e vigilanza"*), 22 (*"Sospensione dei Lavori e della Gestione"*), 26 (*"Risoluzione per fatto del Concedente"*), 27 (*"Risoluzione per fatto del Concessionario"*) e 29 (*"Revoca della Concessione"*), la stessa ha una durata pari a cinquanta (50) anni decorrenti dal Collaudo, ripartita secondo quanto previsto nel Cronoprogramma di cui all'Allegato [•].

5.2 Il diritto di uso delle Aree di cui al precedente Art 4.2 avrà una durata pari alla presente Concessione e si risolverà automaticamente al venir meno, per qualsiasi ragione, della presente Concessione prima del termine di durata stabilito al

precedente Art. 5.1. Per l'utilizzo delle Aree il Concessionario non dovrà corrispondere la COSAP al Concedente.

## 6. Contributo del Concedente

6.1 Per consentire il raggiungimento dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione e favorire la sostenibilità della medesima, il Concedente – ai sensi dell'Art. 180, comma 6 del Codice dei Contratti Pubblici – si impegna a corrispondere al Concessionario un Contributo pubblico, consistente nel trasferimento della proprietà, a titolo definitivo e irrevocabile (e ciò anche in caso di cessazione della Convenzione per sua risoluzione o revoca secondo quanto infra disciplinato), dei seguenti beni immobili (che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico) di complessiva S.U.L. (“*Superficie utile lorda*”) e S.E. (“*Superficie edificabile o edificata*”) pari a 18.023 mq, siti nel Comune di Lucca e così identificati:

Catasto Fabbricati – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Foglio 196, Particella 110 *sub* 8, *sub* 11, *sub* 13, *sub* 14 (parte), *sub* 15 (parte), *sub* 16 e *sub* 17, come meglio identificato nell'allegato sub [●].

6.2 In considerazione dell'interesse pubblico alla riqualificazione della Ex Manifattura Tabacchi ed alla valorizzazione dell'area circostante quale condizione necessaria per lo il completo sfruttamento commerciale delle Opere, nei termini meglio evidenziati nelle premesse alla presente Concessione *sub* lettera D, il Concessionario si impegna a riqualificare i beni immobili ceduti a titolo di contributo pubblico ai sensi del precedente Art. 6.1 mediante lo svolgimento delle connesse attività di rilievo pubblico tra cui in particolare il rifacimento delle facciate della Ex Manifattura Tabacchi, la bonifica della Ex Manifattura Tabacchi ed il consolidamento strutturale dei relativi edifici così da garantire la fruibilità dei relativi spazi perimetrali a beneficio ed in connessione con la realizzazione e la gestione delle Opere.

6.3 Il valore dei predetti beni immobili è stabilito, in coerenza con il relativo valore di mercato e con quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario, in Euro 3.200.000,00 (tre milioni e duecentomila), oltre imposte di legge, corrispondente al [●] del costo dell'investimento complessivo a carico del Concessionario.

6.4 A scelta del Concessionario, il Contributo del Concedente potrà essere corrisposto al Concessionario ovvero, su indicazione del Concessionario medesimo, direttamente ad uno dei soci della Società di Progetto di cui al successivo Art. 7. A tal fine, sarà onere del Concedente verificare con il Concessionario il soggetto beneficiario del trasferimento degli immobili oggetto di Contributo, in tempo utile per il trasferimento medesimo.

6.5 A fronte del trasferimento della proprietà dei beni immobili costituenti il Contributo del Concedente, il Concessionario potrà costituire apposite garanzie bancarie

e/o assicurative per un importo pari al valore del Contributo medesimo. Tali garanzie dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del Concessionario, nonché l'operatività a semplice richiesta scritta del Comune. Le predette garanzie cessano alla data di emissione del certificato di Collaudo dell'opera.

- 6.6 In caso di mancata attivazione delle garanzie di cui al precedente Art. 6.5, i soci della Società di Progetto di cui al successivo Art. 7 saranno solidalmente responsabili con la Società di Progetto nei confronti del Concedente per l'eventuale rimborso di un importo pari a quello del Contributo, sino al Collaudo dell'Opera.
- 6.7 Il Contributo del Concedente dovrà essere corrisposto mediante separato atto di alienazione, da redigersi entro 15 giorni dalla data di stipula della Concessione, sospensivamente condizionato al verificarsi entro il 31 dicembre 2020 (salva proroga da disporsi unilateralmente a fronte di richiesta scritta del Concessionario) di tutti i seguenti eventi: (i) il rilascio dei titoli edilizi e di ogni ulteriore autorizzazione comunque necessaria per la realizzazione degli interventi di riqualificazione della Ex Manifattura Tabacchi sulla base del progetto definitivo predisposto dal Concessionario in conformità al Progetto di Fattibilità del Contributo ed alle caratteristiche funzionali e qualificanti dei relativi interventi; (ii) la rimozione da parte del Concedente di tutti gli oggetti, le strutture amovibili e le persone presenti nella Ex Manifattura Tabacchi ed, in particolare, la struttura a parcheggio presente nella piazza indenticata come F1 in All. [●], tutto il materiale che attualmente è presente all'interno dei locali in uso alla Soprintendenza e agli Uffici del Tribunale di Lucca, nonché tutti gli impianti e le strutture a servizio del *terminal* bus delle linee urbane, suburbane ed extraurbane attualmente presenti in Piazzale Verdi; (iii) il successivo mancato esercizio della prelazione ai sensi di quanto previsto al successivo Articolo 6.8. Le predette condizioni sono poste nell'interesse del Concessionario. Decorso il suddetto termine, come eventualmente prorogato su richiesta del Concessionario, senza che si siano verificate o siano state rinunciante anche singolarmente dal Concessionario tutte le predette condizioni sospensive, l'atto di trasferimento del Contributo resterà definitivamente privo di efficacia, fermo il diritto di recesso dalla Convenzione del Concessionario di cui al successivo Articolo 6.9.
- 6.8 Entro 10 giorni dall'avveramento di entrambe le condizioni sospensive di cui al precedente Articolo 6.7(i) e (ii), il Concedente dovrà effettuare la denuncia di trasferimento alle competenti autorità ai sensi dell'Art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, al fine di consentire l'esercizio della prelazione di cui al citato Decreto Legislativo, allegando altresì copia dell'atto notarile di alienazione. In pendenza del termine per esercitare la prelazione, l'atto di alienazione rimarrà condizionato sospensivamente, ai sensi dell'Art. 61, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004.
- 6.9 In considerazione dell'interesse pubblico alla valorizzazione e alla riqualificazione della Ex Manifattura Tabacchi che forma oggetto di cessione al Concessio-

nario a titolo di contributo pubblico e del coincidente interesse privato del Concessionario alla riqualificazione della Ex Manifattura Tabacchi risultante dalla Proposta, resta inteso che, nel caso in cui le condizioni sospensive di cui ai precedenti Articoli 6.7 e 6.8 non si verifichino e quindi la proprietà del Contributo pubblico non sia trasferita al Concessionario in forza di un atto divenuto pienamente valido, efficace ed opponibile a terzi entro il termine del 31 dicembre 2020, il Concessionario potrà recedere dalla Concessione con preavviso scritto non inferiore a 60 (sessanta) giorni da inviarsi al Concedente a mezzo PEC o raccomandata A/R. In caso di esercizio del predetto diritto di recesso, il Concessionario avrà diritto a ricevere dal Concedente, entro [●] giorni dal ricevimento da parte di quest'ultimo della comunicazione di recesso, le somme di cui al successivo Art. 26.4 lett. a) e b).

- 6.10 Al fine di garantire l'accesso pedonale e carrabile ai beni immobili oggetto del Contributo pubblico di cui all'art. 6.1, il Concedente si impegna a costituire nei confronti del Concessionario che si impegna ad accettare con apposito atto notarile una servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sulle aree identificate al Catasto Fabbricati – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca Foglio [●] Particella [●]sub [●]sub [●] evidenziate in colore [●] nella planimetria di cui all'Allegato [●] (fondo servente) al [●] ed a favore delle aree evidenziate in colore [●] nella medesima planimetria di cui all'Allegato [●] (fondo dominante) con espressa esclusione dell'obbligo del proprietario del fondo dominante a corrispondere indennità e a contribuire alla spese di manutenzione. La costituzione della servitù avverrà con la stipulazione di specifico e separato atto fra il Concedente e il proprietario del fondo dominante da sottoscrivere entro e non oltre [●] giorni decorrenti dalla richiesta del proprietario del fondo dominante di procedere in tal senso. È facoltà delle Parti modificare le sopra indicate aree interessate della servitù di passaggio pedonale e carrabile (fondo dominante e fondo servente) qualora questo si renda necessario in ragione di successivi affinamenti progettuali.

## **7. Società di progetto**

### **7.1 Società di progetto**

- 7.1.1 Ai sensi dell'art. 184 del Codice dei Contratti Pubblici, l'Aggiudicatario ha costituito la Società di Progetto [●] con capitale sociale di euro [●] interamente sottoscritto e versato [ovvero sottoscritto e versato nella misura del [●] %]. Tale società è subentrata all'Aggiudicatario della procedura di Gara in tutti i diritti e obblighi di cui alla presente Concessione.
- 7.1.2 La partecipazione al capitale sociale della Società di Progetto è così suddivisa tra i soci:

- soci costruttori che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione SOA:
  - (nome del Socio) [●] ([●] quota % di partecipazione);
  - (nome del Socio) [●] ([●] quota % di partecipazione);
- soci gestori che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione *[ove il bando abbia previsto specifici requisiti a carico di questi ultimi]*:
  - (nome del Socio) [●] ([●] quota % di partecipazione);
  - (nome del Socio) [●] ([●] quota % di partecipazione);
- soci che non hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione in sede di gara:
  - (nome del Socio) [●] ([●] quota % di partecipazione);
  - (nome del Socio) [●] ([●] quota % di partecipazione).

7.1.3 Ferma restando la quota di partecipazione alla Società di Progetto, i soci cui sono affidati direttamente i lavori sono tenuti ad eseguirli nel rispetto delle percentuali indicate in sede di offerta. Tali percentuali sono modificabili previa autorizzazione del Concedente e tenuto conto dei requisiti di qualificazione posseduti dai soci interessati.

7.1.4 Il Concessionario si impegna altresì a:

- a) comunicare, in caso di variazione, la composizione sociale della Società di Progetto, quale risulta dal libro dei soci o da visura camerale aggiornata;
- b) trasmettere annualmente [o *semestralmente, etc.*] al Concedente la visura camerale aggiornata;
- c) mantenere il capitale sociale minimo indicato nel Bando di Gara e pari a euro [●], nonché i requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, in relazione alla fase di avanzamento del Contratto e in misura corrispondente e funzionale al corretto adempimento delle obbligazioni del Contratto;
- d) comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione e a porvi rimedio.

## 7.2 **Mutamento della compagine sociale della Società di Progetto**

7.2.1 La cessione delle quote ai sensi dell'art. 184, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici, nonché il mutamento della compagine sociale, sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione sono tenuti a partecipare al capitale sociale della Società di Progetto, sino al Collaudo con esito positivo;
- b) l'ingresso nel capitale sociale della Società di Progetto da parte di un nuovo socio è ammesso a condizione che lo stesso sia in possesso dei requisiti di qualificazione e fatto salvo l'obbligo di fornire tempestiva comunicazione al Concedente entro 30 (trenta) giorni successivi all'ingresso/uscita dalla compagine sociale;
- c) le banche e gli altri Investitori Istituzionali, che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione, possono entrare nella, e uscire dalla, compagine sociale della Società di Progetto in qualsiasi momento, fermo restando l'obbligo di fornire tempestiva comunicazione al Concedente entro 30 (trenta) giorni successivi all'ingresso/uscita dalla compagine sociale.

7.2.2 Le cessioni, gli affitti d'azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione che riguardino il Concessionario ed in generale la Concessione debbono essere comunicate al Concedente insieme alle comunicazioni previste all'art. 1 del D.P.C.M. 11 maggio 1991 n. 187, perché abbiano singolarmente efficacia nei confronti di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti dell'art. 175 del Codice dei Contratti Pubblici.

### 7.3 **Estromissione o sostituzione di un socio della Società di Progetto**

7.3.1 Le Parti concordano che qualora venga attestata la sussistenza di cause di divieto ex art. 27.1, lett. a. della Concessione ovvero di taluna delle situazioni da cui emerge un tentativo di infiltrazione mafiosa, di cui all'art. 84, comma 4 e all'art. 91, comma 6 del D.Lgs. n. 159 del 6 settembre 2011 ("*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136*") e ss.mm. ii., di seguito il "**Codice Antimafia**") a carico di uno dei soci della Società di Progetto, trova applicazione la procedura di seguito disciplinata.

7.3.2 Ai fini dell'Art. 7.3.1 che precede, il Concedente si impegna a comunicare tempestivamente al Concessionario la ricezione delle comunicazioni del Prefetto di cui al precedente comma relative ad un socio del Concessionario ed il Concessionario si impegna ad attivare le procedure di estromissione o sostituzione di tale socio entro 30 (trenta) giorni dalla trasmissione della comunicazione delle informazioni del Prefetto.

7.3.3 Le Parti concordano che, qualora il Concessionario entro il termine di cui all'Art. 7.3.2 che precede fornisca evidenza al Concedente dell'adempimento dell'obbligo di attivazione delle procedure di estromissione o sostituzione, non trovano applicazione le disposizioni previste dagli Artt. 92, comma 3 e 94, comma 2 del Codice Antimafia.



- 7.3.4 Qualora la Società di Progetto non provveda ad estromettere o sostituire tale socio entro il termine di 180 (centottanta) giorni dall'attivazione delle procedure di cui all'Art. 7.3.2 che precede, ovvero entro il maggior termine concordato tra le Parti, si applica quanto previsto dagli Artt. 92, comma 3 e 94, comma 2 del Codice Antimafia. Resta ferma l'applicabilità dell'Art. 94, comma 3 del medesimo Codice Antimafia.
- 7.3.5 Il Concessionario si impegna inoltre a far sì che le previsioni di cui al presente Articolo siano trasferite nel proprio statuto al fine di garantire che, dalla data di attivazione delle procedure di estromissione o sostituzione e fino alla definitiva estromissione o sostituzione di cui all'Art. 7.3.4 che precede, il socio interessato da tali procedure, decada dai propri diritti sociali che restano sospesi.

## **8. Equilibrio e revisione del PEF**

### **8.1 Equilibrio Economico-Finanziario**

- 8.1.1 Gli elementi indicati all'ultimo punto delle premesse del presente Contratto costituiscono i presupposti e le condizioni di base del Piano Economico-Finanziario che concorrono a determinare l'Equilibrio Economico Finanziario.
- 8.1.2 Le Parti prendono atto e riconoscono che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dalla contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico-Finanziario valutati disgiuntamente e non congiuntamente:
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) minimo è pari a [●];
  - TIR (Tasso Interno di Rendimento) del Progetto pari a [●];
  - TIR (Tasso Interno di Rendimento) degli Azionisti pari a [●].
- 8.1.3 L'indicatore DSCR minimo è considerato solo se il Concessionario decide di stipulare un Contratto di Finanziamento per la realizzazione dell'investimento per le Opere.

### **8.2 Riequilibrio Economico-Finanziario**

- 8.2.1 Le Parti procedono alla revisione del Piano Economico-Finanziario, ai sensi dell'Art. 165 comma 6 e dell'Art. 182, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici, qualora si riscontri un'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario determinata da un Evento Destabilizzante, con variazione degli indicatori di equilibrio di cui all'Art. 8.1.
- 8.2.2 Nel caso in cui l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario risulti più favorevole per il Concessionario, la revisione del Piano Economico-Finanziario è effettuata a vantaggio del Concedente. In tal caso, il Concedente dà comunica-



zione scritta al Concessionario, affinché avvii la procedura di revisione di cui al comma successivo.

- 8.2.3 Al verificarsi di uno degli eventi di cui ai precedenti Artt. 8.2.1 e 8.2.2, la Parte interessata, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, ne dà comunicazione scritta all'altra, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:
- a) Piano Economico-Finanziario in Disequilibrio, in formato editabile;
  - b) Piano Economico-Finanziario Revisionato, in formato editabile;
  - c) relazione esplicativa del Piano Economico-Finanziario Revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
  - d) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nel Contratto di quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario Revisionato.

Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avviano senza indugio la revisione del Piano Economico-Finanziario.

- 8.2.4 La revisione del Piano Economico-Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino degli Indicatori di Equilibrio Economico Finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo al Concessionario.

- 8.2.5 Ad esito delle valutazioni di cui ai commi 3 e 4, le Parti concorderanno la revisione, che potrà realizzarsi attraverso le modalità di seguito elencate e rispettando il seguente ordine di preferenza:

- a) il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo; e/o
- b) altre forme di contribuzione pubblica nei limiti previsti nella normativa; e/o
- c) modifica della durata della Concessione;

e comunque dovrà avvenire in modo tale da ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario.

- 8.2.6 Le Parti dovranno cooperare con lealtà e buona fede per individuare le modalità di adeguamento del PEF al nuovo equilibrio riportando il Progetto alle condizioni di equilibrio individuate nel PEF vigente tra le Parti.

- 8.2.7 Nel caso in cui non fosse possibile riportare in equilibrio tutti i Parametri Economico Finanziari si procederà a riportare in Equilibrio i Parametri secondo il seguente ordine di priorità:

- a) DSCR minimo;

- b) TIR del progetto;
- c) TIR degli azionisti.

- 8.2.8 In caso di mancato accordo sul Riequilibrio del Piano Economico-Finanziario entro un periodo di 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'evento che ha determinato il disequilibrio del Piano Economico-Finanziario, le Parti possono recedere dal Contratto ai sensi dell'Art. 182, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici, con preavviso scritto da inviarsi all'altra Parte a mezzo PEC o raccomandata A/R non inferiore a 60 (sessanta) giorni. In tale caso l'Amministrazione deve corrispondere al Concessionario gli importi di cui all'Art. 176, comma 4, lettere a) (valore delle opere realizzate) e b) (le penali), ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse. Qualora il mancato equilibrio sia imputabile a fatto dell'Amministrazione si applica integralmente quanto previsto dall'Art. 176, comma 4 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 8.2.9 Il termine di 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'evento di cui al precedente Art. 8.2.8 si ritiene sospeso in pendenza dell'acquisizione da parte del Concedente di pareri di terzi soggetti competenti, ivi incluso senza limitazione il parere del Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS).
- 8.2.10 Il Concedente provvederà al pagamento delle somme dovute al Concessionario ai sensi del precedente Art. 8.2.8 entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di recesso da parte del Concessionario. Resta fermo che nelle more del pagamento delle somme dovute dal Concedente al Concessionario ai sensi del precedente Art. 8.2.8, continueranno a maturare i corrispettivi dovuti ai sensi della Concessione a fronte delle prestazioni rese dal Concessionario secondo i termini e le condizioni di cui alla Concessione.

## 9. Autorizzazioni e vigilanza

- 9.1 Il Concedente si impegna a porre in essere le formalità e gli adempimenti per legge non delegabili ai fini dell'ottenimento delle Autorizzazioni di sua competenza e comunque a prestare piena collaborazione al Concessionario.
- 9.2 Fermo restando quanto previsto all'Art. 16.1, lettera a) della Concessione, qualora, successivamente all'approvazione del Progetto Definitivo, si verifichi un ritardo nel rilascio di una o più Autorizzazioni per circostanze imputabili al Concedente o comunque non imputabili al Concessionario, quest'ultimo avrà diritto ad una proroga del termine di ultimazione dei Lavori di cui all'Art. 13.1, lettera f) della Concessione nonché della durata della Concessione per un periodo pari a quello intercorso fra la data inizialmente prevista per il rilascio della relativa Autorizzazione e la data di effettivo ottenimento. Resta ferma l'applicazione dell'Art. 8 (*"Equilibrio e revisione del PEF"*) della Concessione laddove il ritardo

maturato, anche non continuativo, sia superiore ai 60 (sessanta) giorni e comporti effetti pregiudizievoli in merito al rispetto dei tempi di svolgimento delle attività di progettazione e dell'esecuzione dei Lavori come risultanti nel Cronoprogramma.

- 9.3 A partire dalla data di sottoscrizione della presente Concessione, il Responsabile Unico del Procedimento eserciterà funzioni di controllo e alta vigilanza in tutte le fasi di progettazione e realizzazione dei Lavori, verificando il rispetto delle vigenti normative nonché della presente Concessione. Il Concessionario dovrà, da parte sua, porre in essere tutte le attività necessarie per permettere al Responsabile Unico del Procedimento stesso di svolgere le proprie funzioni.

## **10. Assicurazioni, Garanzie e Cauzioni**

### **10.1 Cauzioni**

- 10.1.1 A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla realizzazione dei Lavori, il Concessionario presta, contestualmente alla stipula della presente Concessione e con le modalità di cui all'Art. 93, commi 2 e 3 del Codice dei Contratti Pubblici, una garanzia definitiva, sotto forma di cauzione o fideiussione, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 183, comma 13 e dell'Art. 103 del Codice dei Contratti Pubblici, rilasciata da uno dei soggetti di cui all'Art. 93, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici, pari al [10% (dieci per cento)] dell'importo totale dei Lavori, riducibile del 50% (cinquanta per cento) nei casi previsti dall'Art. 93, comma 7 del Codice dei Contratti Pubblici, come risultante dall'Offerta.
- 10.1.2 Le fideiussioni prestate a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la stipulazione della Concessione devono essere conformi allo schema tipo approvato secondo le modalità stabilite all'art. 103, comma 9 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 10.1.3 Ai sensi dell'Art. 183, comma 13 del Codice dei Contratti Pubblici il Concessionario si impegna, altresì, a prestare, all'avvio della gestione, una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'Opera, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del costo annuo operativo di esercizio, riducibile del 50% (cinquanta per cento) nei casi previsti dall'Art. 93, comma 7 del Codice dei Contratti Pubblici. Tale cauzione deve essere prestata con le modalità di cui al precedente Art. 10.1.1. Il Concessionario si impegna, inoltre, a versare tutte le altre cauzioni previste dal Codice dei Contratti Pubblici ivi incluse le garanzie a corredo dell'Offerta di cui all'Art. 183, comma 13 del Codice dei Contratti Pubblici o comunque richieste ai sensi di legge, nelle forme e con le modalità ivi previste.

10.1.4 La durata delle cauzioni di cui al precedente Art. 10.1.3 sarà biennale a scadenza fissa, e dovrà essere estesa almeno 30 (trenta) giorni prima della data di scadenza per ulteriori analoghi periodi, fino al termine della Concessione mediante rinnovo della garanzia in scadenza o produzione di nuova garanzia. L'importo della cauzione nuova o rinnovata sarà adeguato in relazione al costo annuo operativo di esercizio dell'anno precedente per ciascun Servizio. Resta inteso che il mancato rinnovo della cauzione non costituisce di per sé motivo di escussione della stessa.

## 10.2 Polizze Assicurative

10.2.1 Il Concessionario si impegna a stipulare una polizza assicurativa, ai sensi dell'Art. 103, comma 7 del Codice dei Contratti Pubblici, costituita e consegnata al Concedente almeno dieci giorni prima della Consegnata delle Aree a copertura: (i) dei danni subiti dal Concedente nel corso dell'esecuzione dei Lavori, per una somma pari al valore di ricostruzione a nuovo delle Opere; (ii) della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale dovrà essere pari al 5% (cinque per cento) della somma assicurata per le Opere (con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 euro);

10.2.2 Il Concessionario si impegna altresì a stipulare, a far data dall'approvazione del Progetto Esecutivo e prima della Consegnata delle Aree, una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione e delle attività ad essa connesse, per tutta la durata dei Lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. Detta polizza coprirà, oltre alle nuove spese di progettazione, anche i rischi per omissioni ed errori di redazione della progettazione che abbiano determinato, a carico del Concedente, nuove spese di progettazione e/o maggiori costi, per un massimale calcolato sull'importo dei Lavori. Resta fermo l'obbligo per i progettisti incaricati di dotarsi di adeguata polizza per la responsabilità professionale per un massimale non inferiore a Euro 2.000.000,00 (due milioni).

10.2.3 Il Concessionario si impegna, altresì, a stipulare, anche ai sensi dell'art. 1891 del cod. civ., con primarie compagnie di assicurazione, una o più polizze assicurative a copertura della responsabilità civile derivante dall'esecuzione della presente Concessione, limitatamente alla Fase di Gestione, per un massimale per evento e per anno minimo di Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00).

10.2.4 Il Concessionario dovrà consegnare al Concedente, entro 10 (dieci) giorni dall'inizio di ogni anno, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

10.2.5 Il Concessionario si impegna a stipulare a far data dall'approvazione del Progetto Esecutivo e prima della Consegnata delle Aree, e a mantenere pienamente in vigore per tutta la restante durata della Concessione, una polizza *All Risks Property* a copertura dei danni materiali diretti inerenti le Opere da

qualunque causa determinati salve le esclusioni specificate in polizza. Tale polizza sarà basata sulle specifiche caratteristiche dei beni assicurati e dovrà contenere condizioni di assicurazione tipicamente rinvenibili sul mercato per tale tipo di polizza. Resta inteso che verrà attribuita al Concedente e agli Istituti Finanziatori espressa qualifica di assicurato aggiuntivo ai sensi di tale polizza.

## 11. Regime Tributario

- 11.1 Le imposte e tasse scaturenti dalla presente Concessione rimarranno a carico di ciascuna Parte in base a quanto stabilito dalla normativa vigente.

## PARTE II – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE

### 12. Obblighi e oneri a carico del Concessionario

- 12.1 Il Concessionario si impegna ad effettuare tutte le attività inerenti e necessarie per la realizzazione delle Opere, sotto la sua esclusiva e completa responsabilità, come di seguito specificate:
- a. redigere, a regola d'arte, con le modalità ed entro i termini di cui al successivo Art. 13 (*“Modalità e tempi di adempimento degli obblighi assunti”*), il Progetto Definitivo e il Progetto Esecutivo delle Opere, in conformità al Progetto di Fattibilità e alle relative disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e del Regolamento;
  - b. acquisire tutte le Autorizzazioni di esclusiva competenza del Concessionario nonché quelle che, previa intesa tra Concessionario e Concedente, quest'ultimo abbia delegato al Concessionario stesso e necessarie per la costruzione e gestione delle Opere, fermo restando quanto previsto all'Art. 9 (*“Autorizzazioni e vigilanza”*) della presente Concessione;
  - c. adeguare il Progetto Esecutivo sulla base delle osservazioni e prescrizioni formulate dal Concedente entro 15 (quindici) giorni o entro il diverso termine concordato dalle Parti, decorrente dal giorno di ricezione della richiesta da parte del Concedente, ferma l'applicazione dell'Art. 8 (*“Equilibrio e revisione del PEF”*) della Concessione ove tali modifiche incidano sugli Indicatori di Equilibrio del Piano Economico-Finanziario e non siano conseguenza di carenze o difetti imputabili al Concessionario;
  - d. porre in essere a propria cura e spese e nei limiti di cui ai Documenti di Progettazione, con la collaborazione del Concedente, tutte le procedure preordinate alla preliminare rimozione delle interferenze che possano osta-

colare o comunque pregiudicare la realizzazione delle Opere, secondo le tempistiche indicate nel Cronoprogramma;

- e. eseguire a regola d'arte tutti i Lavori e ultimare gli stessi entro i termini di cui all'Art. 13 (*“Modalità e tempi di adempimento degli obblighi assunti”*), nel rispetto della normativa vigente per la sicurezza dei cantieri;
- f. fornire al Responsabile Unico del Procedimento tutti i chiarimenti tecnici richiesti, nonché partecipare alle visite che gli incaricati da esso designati dovessero compiere al fine dei controlli e dei collaudi in corso d'opera, fornire l'aggiornamento mensile del progressivo avanzamento delle attività di cui al Cronoprogramma;
- g. osservare, sia nella fase di progettazione, sia nella Fase di Gestione delle Opere, tutte le norme e tutte le prescrizioni tecniche in vigore nonché quelle che dovessero essere emanate successivamente alla stipula della presente Concessione, ferma l'applicazione dell'Art. 8 (*“Equilibrio e revisione del PEF”*) della Concessione;
- h. osservare tutte le indicazioni e prescrizioni del Responsabile del Procedimento oltre a collaborare nella fase di Collaudo, sia in corso d'opera sia finale;
- i. nel corso dell'esecuzione dei Lavori, comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario previsti per la qualificazione, e porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente;
- j. trasmettere al Concedente copia della documentazione attestante che il Concessionario abbia reperito le risorse finanziarie necessarie per eseguire le attività di cui alla Concessione.

### **13. Modalità e tempi di adempimento degli obblighi assunti**

13.1 Il Concessionario si impegna a:

- a. eseguire tutte le indagini e le attività prodromiche necessarie per l'esecuzione delle Opere, ivi incluse le attività di bonifica ambientale, previste al successivo Art. 14 (*“Rischi ambientali, bellici, archeologici e/o eventi imprevisi”*) secondo le modalità e tempistiche di cui al Cronoprogramma;
- b. redigere il Progetto Definitivo in conformità al Progetto di Fattibilità, secondo quanto previsto dall'art. 23, comma 8 del Codice dei Contratti Pubblici, sulla base delle indicazioni del Concedente, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla stipula della Concessione;

- c. redigere il Progetto Esecutivo in conformità al Progetto Definitivo, sulla base delle indicazioni del Concedente e di quelle emerse in sede di eventuale Conferenza di Servizi, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla comunicazione di avvenuta approvazione del Progetto Definitivo da parte del Concedente;
- d. effettuare tutte le attività propedeutiche, necessarie all'espletamento dell'attività di progettazione;
- e. recepire le eventuali proposte di modifica formulate dal Concedente rispetto ai Documenti di Progettazione. Ove le proposte di modifica siano fondate sulla non conformità del Progetto Definitivo e/o del Progetto Esecutivo alla legge e ai regolamenti applicabili, le modifiche sono a carico del Concessionario. In ogni altra diversa ipotesi, alle proposte di modifica formulate dal Concedente rispetto ai Documenti di Progettazione si applicherà la disciplina di cui al successivo Art. 18.2 (*"Modifiche della Concessione e varianti in corso d'opera durante il periodo di efficacia"*);
- f. ultimare tutti i Lavori entro e non oltre [●] giorni dalla data di Consegna dei Lavori per l'avvio della costruzione e a rispettare i tempi intermedi esecuzione dei lavori come da Cronoprogramma, fatte salve le ipotesi di (i) sospensione dei Lavori di cui all'Art. 22 della Concessione, (ii) l'ipotesi di proroga del termine per ultimare i Lavori di cui all'Art. 9.2 della Concessione, (iii) l'ipotesi di modifica del termine di ultimazione dei Lavori di cui all'Art. 18.2.9 della presente Concessione. Restano impregiudicati i diritti spettanti al Concessionario nell'ipotesi in cui quest'ultimo non sia in grado di ultimare i Lavori entro il termine stabilito ove la maggiore durata dei Lavori sia, per qualsiasi causa, imputabile al Concedente;
- g. presentare, entro [●] giorni antecedenti la data di completamento delle Opere, i piani dettagliati relativi agli aspetti organizzativi, prestazionali e qualitativi della stessa, ai sensi di quanto previsto nel Disciplinare di Gestione [Allegato [●]].

#### **14. Rischi ambientali, bellici, archeologici e/o eventi imprevisti**

- 14.1 Il Concessionario, nel rispetto delle rilevanti disposizioni di legge e delle caratteristiche delle Aree, si obbliga ad eseguire le indagini, le analisi e le attività di bonifica ambientale nei termini previsti dalla legislazione vigente secondo quanto previsto nel Cronoprogramma.
- 14.2 Qualora durante la realizzazione dei Lavori si verificassero fatti, eventi o rinvenimenti imprevisti di natura geologica, idrogeologica, geotecnica, idrologica, idraulica e ambientale o ritrovamenti e scoperte fortuite di ordigni bellici e/o beni archeologici o appartenenti al patrimonio culturale o altri fatti, eventi o rinvenimenti (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto-servizi) imprevisti ri-



spetto a quanto emerso nel corso delle indagini preliminari eseguite dal Concessionario ai sensi del comma che precede e siano tali da impedire il completamento dei Lavori secondo le previsioni del Progetto Esecutivo e Cronoprogramma, il Concessionario dovrà sospendere i Lavori nell'area interessata, darne comunicazione al Concedente e farne denuncia agli Enti competenti nei modi e termini previsti dalla normativa vigente. Il Concedente si impegna a porre in essere tutte le attività di sua competenza che saranno necessarie per consentire la più rapida ripresa dei Lavori anche su richiesta del Concessionario.

- 14.3 Ferma l'applicazione delle altre previsioni della presente Concessione, qualora a seguito dei fatti, eventi, rinvenimenti, ritrovamenti o scoperte di cui al comma che precede si registrassero extra oneri ovvero si riducesse la superficie delle Aree in misura tale da determinare un'Alterazione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto ad una revisione dello stesso ai sensi dell'Art. 8 (*"Equilibrio e revisione del PEF"*) della Concessione.

## 15. Affidamento a terzi e subappalto dei lavori

- 15.1 Il Concessionario può procedere all'affidamento dei Lavori di cui alla presente Concessione a soggetti terzi secondo quanto previsto dall'Art. 1, comma 2, lett. c), del Codice dei Contratti Pubblici. Non sono considerati terzi i soggetti di cui all'Art. 174, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici (*i.e.*, imprese che si sono raggruppate o consorziate per ottenere la Concessione, le imprese ad esse collegate, i soci della Società di Progetto).
- 15.2 L'affidamento in subappalto è consentito ai sensi e nei limiti di cui all'Art. 174 del Codice dei Contratti Pubblici e il Concessionario provvederà a tutti agli adempimenti necessari.

## 16. Obblighi e oneri a carico del Concedente

- 16.1 Il Concedente si impegna nei confronti del Concessionario a:
- a. approvare il Progetto Definitivo, previo ottenimento di tutte le necessarie Autorizzazioni da parte degli altri Enti Pubblici, entro e non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione della Concessione, da computarsi al netto:  
  
(l) di tutto il periodo – eccedente i 45 (quarantacinque) giorni – di durata della eventuale Conferenza di Servizi, restando inteso che nel caso in cui i lavori della Conferenza di Servizi si protraggano oltre il termine dei 45 giorni, la durata complessiva della Concessione si intenderà automaticamente estesa per un numero di giorni pari alla durata della Conferenza di Servizi oltre il suddetto termine, senza che le Parti possano richiedere la revisione della Concessione; e



(II) dei giorni di ritardo che dovessero maturare in conseguenza di errori o carenze progettuali imputabili al Concessionario, con le eventuali osservazioni e prescrizioni ai sensi dell'art. 27 del Codice dei Contratti Pubblici. Qualora il Progetto Definitivo non sia approvato entro il suddetto termine per cause non imputabili al Concessionario, troverà applicazione l'Art. 8 della Concessione e il Concessionario avrà diritto a richiedere la revisione del Piano Economico-Finanziario.

- b. verificare la conformità del Progetto Esecutivo presentato dal Concessionario al Progetto Definitivo e rilasciare la relativa approvazione, previo ottenimento di tutte le necessarie Autorizzazioni da parte degli altri Enti Pubblici, entro e non oltre 15 giorni decorrenti dalla consegna dello stesso, restando inteso che il predetto termine di 15 giorni si intenderà sospeso nel solo caso in cui siano riscontrati obiettive difformità, carenze od omissioni del Progetto Esecutivo rispetto al Progetto Definitivo approvato dal Concedente. Nel caso in cui il Concedente non dovesse far pervenire alcuna determinazione – senza giustificato motivo – in merito al Progetto Esecutivo entro i suddetti 15 giorni dalla sua ricezione, troverà applicazione l'Art.8 della Concessione e il Concessionario avrà diritto a richiedere la revisione del Piano Economico-Finanziario. Quanto precede trova altresì applicazione nel caso in cui le modifiche al Progetto Esecutivo richieste dal Concedente e apportate dal Concessionario non siano approvate dal Concedente entro il suddetto termine di 15 giorni dalla ricezione da parte del Concedente del progetto Esecutivo modificato.
- c. effettuare la Consegna dei Lavori contestualmente all'approvazione del primo stralcio del Progetto Esecutivo;
- d. vigilare sull'esecuzione dei Lavori e sulle attività di Collaudo nei termini e nei modi stabiliti dal Codice dei Contratti Pubblici e dal Regolamento.

16.2 Il Concedente si impegna altresì a:

- a. porre in essere ogni attività e più ampia collaborazione, per quanto di propria competenza, affinché il Concessionario ottenga i titoli edilizi ed ogni altra autorizzazione comunque necessaria per la realizzazione degli interventi di riqualificazione della Ex Manifattura Tabacchi, nel rispetto dei termini previsti per l'avveramento della condizione sospensiva di cui all'Articolo 6.7(i);
- b. consegnare tutte le Aree completamente libere da persone e/o cose, vincoli e diritti di terzi ed in condizioni tali da consentire la realizzazione delle Opere secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo e fare in modo che venga effettivamente consentito l'accesso al Concessionario ai fini dell'esecuzione delle attività contemplate dalla presente Concessione per tutta la durata dei Lavori entro [●];

- c. porre in essere tutti gli atti necessari di propria competenza non delegati al Concessionario per permettere la regolare esecuzione dei Lavori;
- d. prestare la propria collaborazione affinché il Concessionario ottenga dagli Enti Pubblici competenti le Autorizzazioni necessaria per la realizzazione dei pozzi funzionali a garantire il necessario approvvigionamento idrico delle Opere e dei beni immobili oggetto del Contributo del Concedente;
- e. prestare la propria collaborazione e a svolgere le attività di propria competenza al fine di consentire il perfezionamento e il regolare svolgimento del rapporto concessorio e il mantenimento dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione;
- f. non adottare provvedimenti che possano compromettere, limitandone o pregiudicandone la fruibilità, le modalità di accesso alle Aree e la viabilità attorno e nelle Aree, rispetto a quanto esistente alla data di firma della presente Concessione;
- g. non adottare nuove politiche di mobilità tali da compromettere in maniera significativa l'utilizzo dei parcheggi oggetto della presente Concessione quale conseguenza, a titolo esemplificativo, della realizzazione di infrastrutture che incentivino l'utilizzo di mezzi di trasporto alternativi all'auto nelle Aree ed attorno alle Aree di cui alla presente Concessione;
- h. non autorizzare la realizzazione di nuovi parcheggi nel raggio di [●] Km rispetto alle Aree né, all'interno del medesimo raggio, l'attivazione di tariffe inferiori a quelle offerte nel parcheggio di cui alla presente Concessione;
- i. corrispondere al Concessionario il Contributo del Concedente di cui all'Art. 6 ("Contributo del Concedente") secondo le modalità ivi indicate, nel rispetto del Piano Economico-Finanziario;
- j. mascherare il fronte lungo l'Edificio catastalmente rappresentato al Foglio [●], Mappale [●] ed individuato *sub* lettera [●] nella planimetria di cui all'Allegato [●] alla presente Concessione in caso di mancato completamento delle opere relative al progetto Piani Integrati di Sviluppo Urbano Sostenibile – PIUSS nel termine di 18 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Concessione;
- k. trasferire altrove il *terminal* bus delle linee urbane e suburbane e il *terminal* bus delle linee extraurbane attualmente presenti in Piazzale Verdi, entro la data del 31 marzo 2021;
- l. prestare la massima collaborazione affinché il Concessionario ottenga tutte le Autorizzazioni necessarie per realizzare pensiline, balconi e tendaggi in oggetto sulle pareti dei beni immobili oggetto del Contributo del Concedente;

m. autorizzare, per tutta la durata della presente Concessione, la chiusura notturna delle Piazze meglio individuate all'Allegato [●].

16.3 Resta inteso che gli oneri connessi alla effettuazione delle attività di cui al presente Articolo sono a carico del Concedente.

## **17. Direzione lavori, coordinamento della progettazione e della esecuzione dei lavori**

17.1 L'esecuzione dei Lavori, ai sensi dell'Art. 101 del Codice dei Contratti Pubblici, è diretta dal Responsabile Unico del Procedimento che controlla i livelli di qualità delle prestazioni.

17.2 Il Responsabile Unico del Procedimento, nella fase dell'esecuzione, si avvale del Direttore dei Lavori, del Coordinatore in materia di salute e di sicurezza durante l'esecuzione previsto dal decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81, nonché del collaudatore ovvero della commissione di collaudo, del verificatore della conformità e accerta il corretto ed effettivo svolgimento delle funzioni ad ognuno affidate.

17.3 I costi e le spese relativi all'ufficio di Direzione dei Lavori, al Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e al Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei Lavori sono corrisposti dal Concedente e addebitati al Concessionario ovvero da quest'ultimo corrisposti tramite delegazione di pagamento.

## **18. Esecuzione dei lavori e modifiche alla Concessione durante il periodo di efficacia**

### **18.1 Esecuzione dei Lavori**

18.1.1 I Lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte, nei tempi e secondo le modalità previste dalla presente Concessione e dal Cronoprogramma allegato, in conformità al Progetto Esecutivo (salvo eventuali modifiche approvate ai sensi dell'Art. 8 (*"Equilibrio e revisione del PEF"*) della Concessione o altrimenti concordate tra le Parti), con tutte le cautele, le protezioni e quant'altro necessario per la sicurezza del personale e dei mezzi impiegati, come meglio precisato all'Allegato [●]; il tutto ai sensi e nei limiti di legge e nel rispetto del Protocollo sulla sicurezza nei cantieri (Allegato[●]). I Lavori saranno eseguiti nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 4 (*"Oggetto della Concessione"*) che precede.

### **18.2 Modifica della Concessione e Varianti in corso d'opera durante il periodo di efficacia**

18.2.1 Le modifiche alla Concessione durante il periodo di efficacia, ivi incluse le Varianti in corso d'opera, sono ammesse nei casi e con i limiti previsti dagli

- Artt. 106, 149 (ove applicabile) e 175 del Codice dei Contratti Pubblici e negli altri casi previsti dalla legge.
- 18.2.2 Tali modifiche, ai sensi dell'Art. 106, comma 1 del Codice dei Contratti Pubblici, devono essere autorizzate dal Responsabile Unico del Procedimento.
- 18.2.3 Le modifiche potranno essere richieste dal Concedente al Concessionario o proposte dal Concessionario e autorizzate dal Concedente. In tali ipotesi, entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta del Concedente, ovvero entro altro termine concordato tra le Parti, il Concessionario provvederà a comunicare gli interventi ritenuti necessari con l'indicazione delle relative quantità e materiali, dei tempi di realizzazione connessi agli interventi e della valutazione dell'importo del computo metrico estimativo di ciascuna variante, effettuata sulla base dell'elenco dei prezzi unitari contenuto nel Progetto Esecutivo. In mancanza di tale indicazione si procederà alla determinazione di nuovi prezzi assumendo come prezzario di riferimento il prezzario del Comune di Lucca.
- 18.2.4 Nei 30 (trenta) giorni successivi al ricevimento della comunicazione da parte del Concessionario, il Concedente comunicherà al Concessionario le determinazioni in merito alla autorizzazione della modifica.
- 18.2.5 In tutti i casi in cui le modifiche alla Concessione e le Varianti in corso d'opera comportino un'Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario della presente Concessione, le Parti dovranno incontrarsi, entro i 7 (sette) giorni successivi al ricevimento da parte del Concessionario della comunicazione scritta recante le determinazioni del Concedente, al fine di ristabilire l'Equilibrio Economico-Finanziario, restando inteso fin d'ora che i prezzi unitari previsti nel Progetto Esecutivo, unitamente agli oneri di progettazione sostenuti in conseguenza del recepimento delle Varianti, saranno utilizzati quale base di riferimento per procedere al Riequilibrio economico-finanziario.
- 18.2.6 Le Parti convengono che, in caso di mancato accordo circa la misura e le modalità di Riequilibrio economico-finanziario, il Concedente compenserà il Concessionario per l'esecuzione delle Varianti mediante il pagamento del relativo importo calcolato sommando gli oneri di progettazione sostenuti in conseguenza del recepimento delle Varianti al valore delle Opere in variante calcolato in base ai prezzi unitari contenuti nel prezzario del Comune, vigente alla data di esecuzione della variante, ai quali verrà applicato uno sconto forfettario del 10% (dieci per cento)
- 18.2.7 A tenore dell'Art. 149 comma 2 (ove applicabile) del Codice dei Contratti Pubblici, sono ammesse, nel limite del 20% (venti per cento) in più dell'importo contrattuale, le Varianti in corso d'opera rese necessarie, posta la natura e la specificità dei beni sui quali si interviene, per fatti verificatisi in corso d'opera, per rinvenimenti imprevisti o imprevedibili nella fase progettuale, per adeguare l'impostazione progettuale qualora ciò sia reso necessa-

rio per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, nonché le Varianti giustificate dalla evoluzione dei criteri della disciplina del restauro.

- 18.2.8 Il Concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo ad eccezione dell'importo relativo ai maggiori costi da sostenere per la progettazione e l'esecuzione dei nuovi lavori e per l'ottenimento delle relative autorizzazioni, salva l'applicazione dell'Art. 8 (*"Equilibrio e revisione del PEF"*) della presente Concessione.
- 18.2.9 Le modifiche alla Concessione durante il periodo di efficacia, ivi incluse le Varianti in corso d'opera, potranno comportare, qualora concordate tra le Parti, una modificazione dei termini di ultimazione dei Lavori.
- 18.2.10 Le Parti convengono espressamente che qualora nel periodo di efficacia della presente Concessione sopravvengano circostanze tali da rendere il parcheggio pubblico inadatto a soddisfare l'interesse pubblico, potranno essere individuate, di comune accordo, nuove funzioni verso le quali riconvertire l'Opera.
- 18.3 Lavori supplementari**
- 18.3.1 Il Concedente può affidare al Concessionario i lavori supplementari nei casi e secondo le modalità di cui all'Art. 175 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 18.3.2 In tali ipotesi, entro 30 (trenta) giorni o altro termine concordato tra le Parti, il Concessionario provvederà a comunicare la stima (i) dei tempi di realizzazione connessi agli interventi e (ii) dell'importo dei lavori supplementari, assumendo come prezzario di riferimento il prezzario in vigore del Comune di Lucca scontato del 10%, oltre agli oneri di progettazione e accessori.

## **19. Verifiche in corso d'opera**

- 19.1 Il Direttore dei Lavori è preposto al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dell'intervento, affinché i Lavori siano eseguiti a regola d'arte ed in conformità al Progetto Esecutivo e alla Concessione, secondo quanto previsto dall'Art. 101 del Codice dei Contratti Pubblici. Gli assistenti con funzioni di direttori operativi e con funzioni di ispettori, nell'ambito delle rispettive competenze, così come definite dall'Art. 101 del Codice dei Contratti Pubblici, collaborano con il Direttore dei Lavori nel verificare che le lavorazioni di singole parti di lavori da realizzare siano eseguite regolarmente e nell'osservanza delle clausole contrattuali. Il Direttore dei Lavori esegue le verifiche in corso d'opera secondo le modalità e gli atti stabiliti nella normativa vigente.
- 19.2 Ai sensi dell'Art. 31, comma 12 del Codice dei Contratti Pubblici, il Responsabile Unico del Procedimento o il Direttore dei Lavori possono fare accessi diretti sul luogo dell'esecuzione stessa, nonché verifiche, anche a sorpresa, sull'effettiva

ottemperanza a tutte le misure mitigative e compensative, alle prescrizioni in materia ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, archeologica e di tutela della salute umana impartite dagli enti e dagli organismi competenti.

- 19.3 Tali verifiche e/o ispezioni saranno comunque effettuate in modo da non arrecare pregiudizi al Concessionario e non comportano responsabilità o accettazione ad opera del Concedente.
- 19.4 Il Concedente darà tempestiva comunicazione al Concessionario di ogni irregolarità che dovesse accertarsi durante le verifiche o ispezioni, specificando le ragioni della accertata irregolarità. Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di una qualsiasi segnalazione in tal senso, il Concessionario dovrà adottare, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella predetta segnalazione, tutte le misure idonee a rimediare, a sue spese, alle irregolarità rilevate dandone conferma scritta al Concedente.
- 19.5 I controlli e le verifiche eseguite dal Concedente non escludono la responsabilità del Concessionario per vizi, difetti e difformità delle Opere, di parte di esse o dei materiali impiegati, né la garanzia del Concessionario stesso per le parti di lavoro e materiali già controllati.

## **20. Ultimazione dei lavori – operazioni di collaudo**

### **20.1 Operazioni di collaudo**

- 20.1.1 In conformità a quanto previsto dagli Artt. 102, commi 6 e 8, e 150 (ove applicabile) del Codice dei Contratti Pubblici, per l'espletamento delle operazioni di Collaudo, in corso d'opera e finale, il Concedente provvederà a nominare, entro 30 (trenta) giorni dalla data prevista per la Consegna dei Lavori, una Commissione di collaudo, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici.
- 20.1.2 Le operazioni di Collaudo dovranno essere avviate entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei Lavori, e dovranno essere completate entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.
- 20.1.3 Le operazioni di Collaudo consisteranno nell'espletamento di tutti gli atti previsti dalla legislazione vigente ed in particolare nell'esame, nelle verifiche e nelle prove necessarie ad accertare la rispondenza tecnica delle Opere al Progetto Esecutivo e alla presente Concessione.
- 20.1.4 Al fine di agevolare le operazioni, il Concessionario dovrà fornire alla Commissione incaricata del Collaudo tutti i documenti dalla stessa richiesti e partecipare alle visite nei giorni stabiliti dalla Commissione e comunicati per iscritto al Concessionario.

- 20.1.5 Ultimate le operazioni, la commissione di Collaudo provvederà ad emettere la relazione di collaudo ed il certificato di collaudo. Il certificato di collaudo, ai sensi dell'Art. 102, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici, ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi 2 (due) anni dalla emissione dello stesso. Nel caso in cui siano state riscontrate Difformità Minori, le stesse dovranno essere elencate nella relazione di collaudo con l'indicazione della relativa misura da adottare da parte del Concessionario per porvi rimedio. Il Concessionario sarà tenuto a porvi rimedio nel più breve tempo possibile e, comunque, entro e non oltre i successivi 30 (trenta) giorni.
- 20.1.6 Per l'approvazione finale del Collaudo si applicano le disposizioni di cui all'Art. 102, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 20.1.7 Ai sensi dell'Art. 102, comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici, l'esecutore dei Lavori – salvo quanto disposto dall'Art. 1669 del cod. civ. – risponde per la difformità ed i vizi delle opere, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal Concedente prima che il certificato di Collaudo assuma carattere definitivo.
- 20.1.8 I costi e gli oneri relativi alle operazioni di Collaudo sono pagati direttamente dal Concedente e rimborsati dal Concessionario al Concedente entro i limiti dell'importo posto a base di gara per l'affidamento dell'incarico della commissione di Collaudo, secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici e dal Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016 e ss.mm.ii.;

## 21. Penali relative alla fase di esecuzione

- 21.1 In caso di ritardo, non giustificato ai sensi del successivo Art. 22 (*"Sospensione dei Lavori e della Gestione"*), nella ultimazione delle Opere, rispetto al termine stabilito dall'Art. 13.1 lett. f. che precede (salvo eventuali proroghe del Cronoprogramma approvate ai sensi dell'Art. 8 della Concessione o altrimenti concordate tra le Parti), si applicherà per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, una penale corrispondente allo 0,3 (zero virgola tre) per mille da computare sull'importo totale dei lavori e degli oneri della sicurezza, al netto di IVA, così come risultante dal Progetto Esecutivo. La misura complessiva delle penali di cui al presente paragrafo 21.1 non potrà, comunque, superare il 10% (dieci per cento) dell'importo totale dei lavori, al netto di IVA.
- 21.2 Qualora gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alla soglia massima di cui al precedente Art. 21.1, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di cui al successivo Art. 27 (*"Risoluzione per fatto del Concessionario"*) della Concessione.
- 21.3 Gli importi maturati a seguito dell'applicazione della penale diventeranno esigibili entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'applicazione della stessa.



Resta ferma la facoltà del Concedente, ai fini dell'incasso dei predetti importi, di rivalersi sulla garanzia fidejussoria.

## **22. Sospensione dei Lavori e della Gestione**

### **22.1 Sospensione per causa di Forza Maggiore**

- 22.1.1 In caso di eventi di Forza Maggiore che impediscono in via temporanea che i Lavori procedano utilmente a regola d'arte, e che non siano prevedibili al momento della stipulazione della Concessione, il Direttore dei Lavori può disporre la sospensione dell'esecuzione dei Lavori, compilando, se possibile con l'intervento del Concessionario o di un suo legale rappresentante, il verbale di sospensione, contenente le indicazioni indicate all'Art. 107, comma 1 del Codice dei Contratti Pubblici. Il verbale è inoltrato al Responsabile Unico del Procedimento entro cinque giorni dalla data della sua redazione.
- 22.1.2 Se le cause di Forza Maggiore impediscono parzialmente il regolare svolgimento dei Lavori, l'esecutore è tenuto a proseguire le parti dei Lavori eseguibili, mentre si provvede alla sospensione parziale dei Lavori non eseguibili, dandone atto nel verbale di cui al precedente Art. 22.1.1, accertando qualora la sospensione parziale ha impatto sul percorso critico del Cronoprogramma dei Lavori (successione di operazioni che condizionano la durata totale di esecuzione), unitamente alle eventuali contestazioni in merito alla sospensione.
- 22.1.3 In ogni caso se il Concessionario non è in grado di ultimare i Lavori nel termine fissato per cause a lui non imputabili, che hanno comportato delle sospensioni totali e/o parziali dei Lavori (ma solo di quelle che hanno un impatto sul percorso critico del Cronoprogramma) può richiederne la proroga con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine contrattuale, secondo quanto previsto dall'Art. 107, comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 22.1.4 Ai sensi dell'Art. 107, comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici, qualora la sospensione, o le sospensioni, durino per un periodo di tempo superiore ad un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei Lavori stessi, o comunque quando superino 6 (sei) mesi complessivi, il Concessionario può chiedere la risoluzione della Concessione senza indennità; ove il Concedente si opponga, il Concessionario avrà diritto alla rifusione dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione oltre i termini suddetti. Nessun indennizzo è dovuto al Concessionario negli altri casi.
- 22.1.5 Il Concessionario dovrà comunicare per iscritto al Concedente ogni fatto o circostanza, di cui venga a conoscenza, che potrebbe provocare una sospensione dei Lavori o un ritardo nella consegna delle Opere.



- 22.1.6 Durante la Fase di Gestione della presente Concessione, trova applicazione la disposizione di cui al precedente Art. 22.1. In tali casi, il Concessionario avrà diritto alla proroga della Concessione per un periodo di tempo corrispondente a quello dell'intervenuta sospensione, fermo quanto disposto dal precedente Art. 8 (*"Equilibrio e revisione del PEF"*) della Concessione in caso di sospensione che si protragga per un periodo di tempo, anche non continuativo, superiore a 60 (sessanta).

### PARTE III – GESTIONE DELLE OPERE

#### 23. Gestione delle Opere

- 23.1 L'oggetto della presente Concessione comprende la gestione economica e funzionale da parte del Concessionario delle Opere realizzate e, in particolare, lo svolgimento dei seguenti Servizi, meglio specificati nel Disciplinare di Gestione:

- gestione e sfruttamento dei parcheggi realizzati;
- gestione e sfruttamento degli spazi commerciali realizzati sulle Aree;
- servizio di pulizia e sorveglianza delle Aree e delle Opere;
- servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere;
- servizio di gestione eventi.

- 23.2 L'erogazione dei Servizi, di cui al precedente Art. 23.1, avrà inizio secondo la tempistica prevista nel Piano Economico-Finanziario.

- 23.3 Resta inteso e convenuto fra le Parti che qualora l'erogazione di uno o più Servizi non abbia inizio per cause non dipendenti dal Concessionario, nessuna responsabilità sarà imputabile a quest'ultimo in conseguenza della mancata erogazione dei Servizi.

- 23.4 Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente Art. 23 è fatto rinvio, per quanto concerne la disciplina dei Servizi, al rispettivo Disciplinare di Gestione di cui all'Allegato [●].

#### 24. Manutenzione ordinaria e straordinaria

- 24.1 Il Concessionario dovrà svolgere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere realizzate, in modo da garantirne il regolare utilizzo per tutta la durata della Concessione, secondo le modalità di cui al Disciplinare di Gestione.

- 24.2 In particolare il Concessionario è tenuto a:

- a. eseguire, organizzare e gestire tutti i servizi manutentivi alle Opere nel rispetto delle normative vigenti alla data di effettuazione del servizio;
  - b. organizzare i lavori di manutenzione con idonea manodopera, in relazione all'entità dell'intervento manutentivo da eseguire, con tutte le più moderne tecniche di esecuzione per assicurare un perfetto e rapido intervento;
  - c. sottoporre [60 (sessanta)] giorni prima della scadenza di ogni anno al Concedente il programma di intervento per la manutenzione relativo all'anno successivo;
  - d. organizzare la custodia e la sorveglianza del cantiere per gli interventi di manutenzione, sia di giorno che di notte, adibendovi il personale e i mezzi necessari;
  - e. far eseguire tutte le prove e i controlli che le vigenti normative ordinano di effettuare sugli impianti, sulle opere e sui materiali impiegati;
  - f. aggiornare tutta la documentazione afferente le Opere, adeguandole alle disposizioni normative in vigore fino al termine della Concessione.
- 24.3 Il mancato o inesatto espletamento della manutenzione secondo le modalità di cui al Disciplinare di Gestione comporterà l'applicazione delle penali di cui all'Art. 25 (*"Penali relative alla Fase di Gestione dei Servizi"*) della presente Convenzione

## **25. Penali relative alla Fase di Gestione dei Servizi**

- 25.1 Relativamente alla Gestione delle Opere, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere al Concedente penali alle condizioni e nelle percentuali previste nel relativo Disciplinare di Gestione, di cui all'Allegato [●]. L'importo delle penali eventualmente maturate dovrà essere corrisposto dal Concessionario entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa fattura emessa dal Concedente.
- 25.2 Qualora gli importi della penale maturati ai sensi dell'Art. 25.1 che precede superino il 10% (venti per cento) del valore contrattuale, il Concedente potrà risolvere la Concessione.
- 25.3 Al ricorrere delle ipotesi di cui all'Art. 25.2 che precede, troverà applicazione la disciplina stabilita all'Art. 27 (*"Risoluzione per fatto del Concessionario"*) della Concessione.

## PARTE IV – VICENDE DELLA CONCESSIONE

### 26. Risoluzione per fatto del Concedente

- 26.1 In caso di grave inadempimento del Concedente agli obblighi ai sensi della Concessione, il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di risolvere la presente Concessione ai sensi dell'Art. 1454 c.c., nel termine di 45 (quarantacinque) giorni.
- 26.2 In caso di inadempimento del Concedente agli obblighi a proprio carico di cui agli Articoli 6 (inclusi quelli di cui agli Articoli 6.1 e 6.10), 16 e 18.2.10, il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di risolvere la presente Concessione ai sensi dell'Articolo 1456 c.c., previa comunque intimazione a conformarsi nel termine di 45 (quarantacinque) giorni.
- 26.3 Al verificarsi delle circostanze di cui agli Articoli 26.1 e 26.2 che precedono, decorso il termine di cui sopra senza che il Concedente abbia posto rimedio all'inadempimento, il Concessionario avrà il diritto di dichiarare risolta la presente Concessione, previa comunicazione scritta da inviarsi entro i successivi 30 (trenta) giorni (la "**Comunicazione di Risoluzione**") tramite PEC o raccomandata A/R al Concedente.
- 26.4 Qualora il Concessionario invii la Comunicazione di Risoluzione, lo stesso, anche ai sensi dell'Art. 176 del Codice dei Contratti, avrà diritto di ricevere, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Risoluzione da parte del Concedente:
- a) il valore delle Opere realizzate (quale risultante dai prezzi unitari allegati al Progetto Esecutivo per le Opere ultimate) più tutti gli oneri accessori (inclusi, a titolo esemplificativo, i costi finanziari diversi da quelli di cui alla lettera b) che segue, di sviluppo, progettazione, asseverazione e ogni altro costo od onere previsto dal Piano Economico-Finanziario, nella misura in cui non siano stati conteggiati ai fini della determinazione del valore delle Opere) di cui al Piano Economico-Finanziario, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui le Opere non abbiano ancora superato la fase di Collaudo, i Costi Effettivamente Sostenuti di cui al Piano Economico-Finanziario;
  - b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione, come adeguatamente documentato ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;
  - c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% (dieci per cento) del valore delle Opere ancora da eseguire ovvero, nel caso in cui l'Opera abbia superato la fase di collaudo, del valore attuale dei ricavi risultanti dal Piano Economico-Finanziario allegato alla Concessione per gli anni residui

di gestione, attualizzato secondo un tasso pari al WACC come definito e coerentemente con quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario.

- 26.5 Senza pregiudizio per il pagamento delle somme di cui all'Art. 26.4 che precede, in tutti i casi di cessazione anticipata della Concessione diversi dalla risoluzione per inadempimento del Concessionario di cui all'Art. 27 che segue (*"Risoluzione per fatto del Concessionario"*), il Concessionario ha il diritto di proseguire nella Gestione delle Opere, incassandone i ricavi da essa derivanti, sino all'effettivo pagamento dell'indennizzo.

## 27. Risoluzione per fatto del Concessionario

- 27.1 Ferma l'applicazione degli Artt. 21.2 e 25.2 della presente Concessione, il Concedente potrà avvalersi, previa diffida ad adempiere nel termine di 45 (quarantacinque) giorni, della facoltà di risolvere la presente Concessione nelle ipotesi previste per legge e in ogni caso:

- a. se nei confronti dei soggetti di cui all'Art. 80, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al Codice Antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'Art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici. Resta inteso che nell'ipotesi in cui le misure di prevenzione e/o le sentenze di condanna passate in giudicato come sopra indicate intervengano a carico di un socio della Società di Progetto, il Concessionario si attiverà tempestivamente per la sua estromissione dalla Società di Progetto e gli altri soci potranno eseguire direttamente ovvero tramite soggetti terzi, individuati in conformità alla normativa applicabile, le prestazioni che avrebbe eseguito il socio estromesso. In ogni caso il soggetto che eseguirà tali prestazioni dovrà possedere i requisiti di qualificazione adeguati ai Lavori o Servizi o forniture ancora da eseguire;
- b. decadenza dell'attestazione di qualificazione, per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci, risultante dal casellario informatico;
- c. in caso di grave inadempimento del Concessionario agli obblighi di cui alla Concessione;
- d. protratta mancata attivazione delle cauzioni e/o coperture assicurative di cui al precedente Art. 10 (*"Assicurazioni, Garanzie e Cauzioni"*);
- e. sussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa nel Concessionario ovvero in imprese coinvolte nell'esecuzione dei Lavori accertata con un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione;

- f. prorata sospensione della gestione delle Opere per fatti imputabili al Concessionario o gravi violazioni che mettano in pericolo la funzionalità delle Opere e/o pregiudichino in modo rilevante la gestione delle stesse.
- 27.2 E' fatta salva l'applicazione dell'Art. 110 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 27.3 Resta espressamente inteso e convenuto tra le Parti che nei casi di risoluzione della Concessione ai sensi del precedente Art. 27.1 per cause imputabili al Concessionario ai sensi del presente Articolo, il Concedente comunica per iscritto al Concessionario, ed in copia agli Istituti Finanziatori, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata a mezzo PEC, l'intenzione di risolvere integralmente ovvero, a seconda dei casi, parzialmente la Concessione avvertendo che, in caso di mancato adempimento entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, il Concedente procederà in base all'Art. 176 del Codice dei Contratti Pubblici e secondo il disposto del successivo Art. 28 ("*Sostituzione del Concessionario (step-in right)*").
- 27.4 In ogni caso di intervenuta risoluzione della Concessione ai sensi del presente Articolo, il Concessionario avrà diritto a ricevere dal Concedente, entro [●] giorni dal ricevimento della comunicazione di risoluzione, le somme di cui al precedente Art. 26.4 lett. a) e b) eventualmente decurtate dei danni subiti e provati dal Concedente.
- 28. Sostituzione del Concessionario (*step-in right*)**
- 28.1 Qualora si verificano le condizioni di risoluzione della Concessione per inadempimento del Concessionario, secondo quanto stabilito dal precedente Art. 27 ("*Risoluzione per fatto del Concessionario*"), gli Istituti Finanziatori potranno impedire la risoluzione designando, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di risoluzione del Concedente di cui al precedente Art. 27.3 relativa all'intenzione di risolvere il rapporto, una società che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario, assumendone i diritti e gli obblighi.
- 28.2 Il Concedente provvederà a formalizzare il rapporto convenzionale con la società designata dagli Istituti Finanziatori a condizione che:
- la società designata dagli Istituti Finanziatori abbia i requisiti soggettivi, tecnici ed economici in linea con quelli richiesti dal bando di gara;
  - la società provveda all'adempimento delle obbligazioni che avrebbero causato la risoluzione entro un termine non inferiore a 120 (centoventi) giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'Art. 27.1 della Concessione.

## 29. Revoca della Concessione

- 29.1 La Concessione potrà essere revocata dal Concedente solo per motivi di pubblico interesse con contestuale comunicazione scritta da trasmettere al Concessionario e recante i motivi della revoca stessa.
- 29.2 In tal caso, il Concessionario avrà l'obbligo di redigere entro i successivi 30 (trenta) giorni apposito verbale di consegna in contraddittorio con il Concedente.
- 29.3 Al Concessionario saranno rimborsati gli importi indicati all'Art. 26.4 lettere a), b) e c) della presente Concessione.
- 29.4 L'efficacia della revoca della Concessione sarà sottoposta alla condizione dell'effettivo pagamento di tutte le somme previste dall'Art. 176, comma 6 del Codice dei Contratti Pubblici e richiamate nel precedente Art. 26.4.

## PARTE V – CLAUSOLE FINALI

### 30. Documenti Contrattuali

- 30.1 Formano parte integrante della presente Concessione e sono materialmente allegati i Documenti Contrattuali sotto elencati, che, previa disamina ed approvazione delle Parti sono stati sottoscritti dai rappresentanti del Concedente e del Concessionario:
- a. Planimetria con elenco mappali delle Aree sulle quali verranno realizzate le Opere;
  - b. Cronoprogramma;
  - c. Disciplinare di Gestione;
  - d. Piano Economico-Finanziario e relazione esplicativa;
  - e. Progetto di Fattibilità;
  - f. Matrice dei rischi;
  - g. [•].

### 31. Facoltà del Concedente

- 31.1 Il Concedente rinuncia alla facoltà di compensare eventuali crediti liquidi, certi ed esigibili vantati nei confronti del Concessionario con le somme dovute a quest'ultimo ai sensi della presente Concessione.

### **32. Cessione dei crediti**

- 32.1 Il Concedente riconosce preventivamente il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1264 del Codice Civile e dell'art. 106, comma 13, del Codice dei Contratti Pubblici, nonché – nella misura applicabile – anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 70 del R.D. 2440/1923 e dell'articolo 9 della Legge 20 marzo 1865, n. 2248, Allegato E, alla cessione da parte del Concessionario in favore di uno o più Istituti Finanziatori, ivi inclusi i loro successori e/o aventi causa, o di altri soggetti di cui alla legge 21 febbraio 1991, n. 52, di tutti i crediti maturati e maturandi in favore del Concessionario ai sensi della Concessione, nonché dei crediti, anche di natura risarcitoria o restitutoria, attualmente in essere o che possano sorgere in futuro, derivanti dalla Concessione e/o dall'annullamento, risoluzione, decadenza, revoca, recesso, rescissione inadempimento, dichiarazione di nullità o altre vicende afferenti alla stessa, nonché dai rapporti derivanti da qualsiasi ulteriore atto aggiuntivo/integrativo della Concessione, anche a seguito di una procedura di riequilibrio o di revisione della stessa, con espressa inclusione (senza limitazione alcuna) del credito all'indennizzo dovuto in caso di scadenza, naturale o anticipata, del rapporto concessorio di cui alla Concessione. Resta in ogni caso salvo il diritto del Concedente cui è stata notificata la cessione di opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al Concessionario ai sensi del presente Contratto.
- 32.2 Il Concedente si impegna inoltre sin d'ora, se richiesto dagli Istituti Finanziatori e ricorrendone i presupposti di legge, a rilasciare apposita dichiarazione di presa d'atto e accettazione (che non potrà quindi essere irragionevolmente negata) della cessione in garanzia da parte del Concessionario, a beneficio degli Istituti Finanziatori, dei crediti di cui al precedente articolo.

### **33. Comunicazioni**

- 33.1 Tutte le comunicazioni previste dalla presente Concessione dovranno essere inviate via PEC ovvero a mezzo di lettera raccomandata A/R, anticipata via fax, ai seguenti indirizzi:
- (i) quanto al Concedente: [•];
  - (ii) quanto al Concessionario: [•].

### **34. Spese relative alla stipula della Concessione**

- 34.1 Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri inerenti alla stipula della presente Concessione sono a carico del Concessionario.

### **35. Disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari**

- 35.1 Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui Art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii..
- 35.2 Il Concessionario si impegna a dare immediata comunicazione al Concedente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.
- 35.3 La presente Concessione verrà risolta in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche, della Società Poste Italiane S.p.A. e/o degli altri strumenti previsti dalla legge purché idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni.

### **36. Soluzione delle controversie**

#### **36.1 Composizione amichevole delle controversie**

- 36.1.1 Qualora la natura e l'oggetto della controversia insorta tra le Parti siano tali da poter essere agevolmente risolte con il supporto tecnico specialistico di un soggetto terzo, è data facoltà alle Parti di comporla amichevolmente, rimettendone la risoluzione al terzo nominato di comune accordo.
- 36.1.2 La decisione del terzo sarà in tal caso vincolante per le Parti.

#### **36.2 Accordo bonario**

- 36.2.1 Qualora, nel corso della presente Concessione, si verificano i presupposti di cui all'Art. 205 del Codice dei Contratti Pubblici, verrà adottata la procedura per la definizione dell'accordo bonario ivi prevista.

#### **36.3 Giurisdizione**

- 36.3.1 Tutte le controversie che possono sorgere tra le Parti sulla base presente Concessione, inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, decadenza, nessuna esclusa, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria. È esclusa la competenza arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto

(Luogo e data)

(il Concedente)

(Il Concessionario)