

# un *campus* sportivo per Trieste

proposta per la progettazione,  
realizzazione e gestione  
in *project financing*

#### PROPONENTI

ASD Pallanuoto Trieste  
ASD San Giusto Scherma  
ASD Fiamma Karate Trieste  
ASD Calicanto Onlus  
Samer & Co. Shipping S.p.A  
Benussi & Tomasetti S.r.l.

#### COORDINAMENTO GENERALE PROJECT FINANCING

Dott. Franco Sergas

#### COORDINAMENTO PRESENTAZIONE E TESTI

Wordpower srl

#### CONSULENZA FINANZIARIA

Dott. Gianfranco Depingente

#### CONSULENZA LEGALE

Avv. Elena Predonzani

#### PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Gianluca Paron

#### PROGETTO STRUTTURE

Ing. Daniele Melchiori

#### PROGETTI IMPIANTI

CTIngegneria  
Ass. professionale  
p.i. Raimondo Lampis

#### GESTIONE SICUREZZA

Synergica srl

#### IMPOSTAZIONE GRAFICA E RENDER

Arch. Andrea Tosolini

#### ENGINEERING TAVOLARE

Dott. Giancarlo Vellani

**Volume 3.**  
**CONTRATTO DI CONCESSIONE**



## **SCHEMA di CONVENZIONE**

**CONCESSIONE PER AFFIDAMENTO IN PROJECT FINANCING DELLA  
PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE e GESTIONE del  
CENTRO SPORTIVO IN VIA LOCCHI n. 25 TRIESTE  
*“TRIESTE CAMPUS”***

**TRA**

**COMUNE DI TRIESTE  
 (“CONCEDENTE”)**

**E**

**(\*)  
 (“CONCESSIONARIO”)**

## INDICE

### PARTI

<b>PREMESSE</b> .....	5
-----------------------	---

### SEZIONE I – CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

<b>ART. 1 - Premesse e documenti contrattuali</b> .....	7
<b>ART. 2 - Definizioni</b> .....	8
<b>ART. 3 - Norme applicabili</b> .....	8
<b>ART. 4 - Condizioni generali</b> .....	8
<b>ART. 5 - Oggetto del contratto</b> .....	9
<b>ART. 6 - Descrizione sintetica dell'intervento</b> .....	12
<b>ART. 7 - Durata della concessione</b> .....	13

### SEZIONE II – SOCIETÀ DI PROGETTO

<b>ART. 8 - Società di Progetto</b> .....	14
8.1 Società di Progetto	
8.2 Mutamento della compagine sociale della società di progetto	
8.3 Responsabilità solidale dei soci	

### SEZIONE III –OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE

<b>ART. 9 - Obblighi del concessionario</b> .....	16
9.1 Principali obblighi del concessionario	
9.2 Ulteriori obblighi del concessionario	
9.3 Gestione delle potenziali controversie	
9.4 Diritto di co-difesa in caso di pretese di terzi	
<b>ART. 10 - Appalti e subappalti</b> .....	22
<b>ART. 11 - Responsabilità del concessionario</b> .....	23
<b>ART. 12 - Obblighi e attività del concedente</b> .....	24
12.1 Principali obblighi del concedente	

### SEZIONE IV – PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE

<b>ART. 13 - Fase di progettazione e costruzione</b> .....	26
13.1 Fase di progettazione e costruzione	
13.2 Modalità, tempi di esecuzione dei lavori e prezzi	
13.3 Lavori complementari.	
13.4 Varianti	
13.5 Direzione dei lavori e Responsabile per la sicurezza	
13.6 RUP - Responsabile Unico del Procedimento	
13.7 Prove e collaudo	
13.8 Penali e ritardi in fase di progettazione e di costruzione	
<b>ART. 14 - Fase di gestione</b> .....	32
<b>ART. 15 - Servizi di disponibilità e accessori</b> .....	35
<b>ART. 16 - Altre categorie di servizi</b> .....	36
<b>ART. 17 - Tariffe</b> .....	36
<b>ART. 18 - Funzionamento, orari, regolamento</b> .....	37
<b>ART. 19 - Designazione responsabile del centro sportivo</b> .....	37
<b>ART. 20 - Modifiche contrattuali</b> .....	38
<b>SEZIONE V- FORZA MAGGIORE E SOSPENSIONE ATTIVITA'</b>	
<b>ART. 21 - Forza maggiore</b> .....	39
<b>ART. 22 - Sospensione e proroga dell'attività di costruzione</b> .....	41
<b>ART. 23 - Sospensione e proroga dei servizi</b> .....	42
<b>SEZIONE VI - CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE</b>	
<b>ART. 24 - Equilibrio economico finanziario</b> .....	43
<b>ART. 25 - Riequilibrio economico finanziario</b> .....	44
<b>SEZIONE VII – CONTRIBUTO , DIRITTO DI SUPERFICIE E CORRISPETTIVO</b>	
<b>ART. 26 – Contributo</b> .....	46
<b>ART.27 - Diritto di superficie</b> .....	48

**SEZIONE VIII – ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE PER I FINANZIATORI**

**ART. 28 - Cauzioni.....51**

**ART. 29 - Polizze assicurative.....51**

**ART. 30 - Garanzie per i finanziatori.....55**

**SEZIONE IX – VICENDE DELLA CONCESSIONE**

**ART. 31 - Clausola risolutiva espressa.....56**

**ART. 32 - Risoluzione per inadempimento del concessionario.....56**

**ART. 33 - Sostituzione del concessionario.....59**

**ART. 34 - Risoluzione per inadempimento del concedente.....61**

**ART. 35 - Revoca della concessione.....62**

**ART. 36 - Recesso.....63**

**ART. 37 - Scadenza della concessione.....64**

**ART. 38 - Proroghe.....65**

**ART. 39 - Efficacia.....65**

**ART. 40 - Obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari.....65**

**SEZIONE X – CLAUSOLE FINALI**

**ART. 41 - Comunicazioni.....67**

**ART. 42 - Foro competente.....68**

**ART. 43 - Spese contrattuali.....68**

**ALLEGATI**

*ALL. Sub A3) Documenti Contrattuali*

*ALL. Sub B3) Definizioni*

*ALL. Sub C 3) Matrice dei rischi*

*ALL. Sub D3) Tavola descrittiva operazioni tavolari/catastali*

## PARTI

**CONCEDENTE:** COMUNE DI TRIESTE, con sede in Trieste, piazza Unità d'Italia n. 1, c.a.p. [•], C.F./P.I. [•] n. [•], in persona del Sindaco Roberto Di Piazza, nato a [•] il [•], domiciliato per la carica presso l'ente che rappresenta, munito degli occorrenti poteri (di seguito "il Concedente");

E

**CONCESSIONARIO:** ..... in persona del ..... , domiciliato per la carica presso la società che rappresenta,(di seguito "il Concessionario"),

Concedente e Concessionario di seguito anche "**Parte**" (individualmente) o "**Parti**" (congiuntamente)

## PREMESSE

### PREMESSO CHE

1. In data il **RTI Trieste Campus** ha presentato ex art. 183, comma 15, del DLGS 50/2016 la proposta per la realizzazione della suddetta Opera corredata del Progetto di Fattibilità, della Bozza di Convenzione, del Piano Economico-Finanziario (di seguito per brevità anche "PEF") asseverato da Italgest srl;

2. La realizzazione di un nuovo Centro Sportivo nell'immobile di proprietà comunale sito a Trieste in via Locchi n. 25 è stata inserita negli strumenti di programmazione già approvati dal Comune di Trieste (Piano Triennale delle Opere 2021-2023);

3 In particolare il soggetto proponente ha depositato i seguenti atti:

- Presentazione del Progetto
- Progetto di Fattibilità tecnico-economica della proposta di intervento
- Caratteristiche del servizio e della gestione (Capitolato di Gestione)
- Bozza di Convenzione (con allegata Matrice dei Rischi)
- Autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti

- Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato da Italgest srl;

- Relazione Illustrativa del PEF

4. Con Deliberazione Giuntale n. .... dd. .... è stata dichiarata la fattibilità del progetto ed è stato valutato di pubblico interesse.

Il progetto per la realizzazione di un nuovo Centro Sportivo a Trieste, denominato "**Trieste Campus**" si prospetta di interesse pubblico, in quanto contemplante la ristrutturazione e riqualificazione di una struttura pubblica – proprietà comunale - già esistente in via Locchi n. 25, con ampliamento degli spazi destinati allo svolgimento di varie attività sportive, ricreative e di integrazione sociale, e possibilità di espletamento sia di attività coristiche che agonistiche, gestione tornei o gare a servizio dei giovani atleti delle associazioni sportive dilettantistiche e professionistiche ed in genere della collettività, inclusa l'integrazione sociale di soggetti disabili (di seguito l'Opera);

5. Con determinazione a contrarre n. .... dd. ...., esecutiva in data ....., è stato autorizzato il ricorso alla procedura aperta e con l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D. Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione mediante finanza di progetto del nuovo Centro Sportivo "**Trieste Campus**" a Trieste;

6. In seguito è stato predisposto il disciplinare di gara per l'affidamento in Concessione della progettazione definitiva, ristrutturazione e gestione di un nuovo Centro Sportivo a Trieste sito in via Locchi n. 25 di proprietà comunale (l'Opera) mediante procedura di gara aperta con criterio di aggiudicazione basato sull'offerta economicamente più vantaggiosa (miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi degli artt. 164 comma 2, 95 e 173 del Codice);

7. A seguito della procedura di gara, con Determinazione dirigenziale a firma del RUP n. .... di data ....., esecutiva in data ..... la società (o l'ATI o RTI) proponente (già qui definita "Concessionario") è stata dichiarata aggiudicataria definitiva dell'opera;

8. Con il provvedimento..... n. [•] in data [•], il Concedente ha disposto l'affidamento della Concessione relativa all'intervento in favore di [•] in qualità di Concessionario;

9. Ai sensi dell'articolo..... del Disciplinare di Gara, il Concessionario è società dotata di un capitale sociale deliberato e sottoscritto di euro .....

10. Le Parti intendono disciplinare mediante apposita Convenzione la Concessione per la progettazione, ristrutturazione e gestione di un Centro Sportivo polifunzionale in via Locchi n. 25 a Trieste;

11. I presupposti e le condizioni di base determinanti l'Equilibrio Economico-Finanziario sono i seguenti:

- che l'immobile oggetto di intervento di ristrutturazione e della Concessione sia quello descritto nella documentazione posta a base di gara con relative dimensioni strutturali e caratteristiche tecniche ed estetiche di cui al progetto di offerta ;
- l'importo dell'investimento .....più IVA in particolare i costi di progettazione ed altri oneri pari a ..... euro più IVA (di cui ..... € per la predisposizione della proposta, ..... € di spese tecniche, ..... € per spese accessorie) e di costruzione e sicurezza pari a ..... euro più IVA;
- la durata della Concessione
- le tariffe delle attività rivolte all'utenza come indicate nel PEF e relativi proventi, con relativa rivalutazione ISTAT annua
- l'importo e le modalità di corresponsione del Contributo pubblico di cui all' articolo 26 della presente Convenzione
- il rispetto del programma operativo degli investimenti, come previsto nell'offerta tecnica del Concessionario unitamente agli altri elementi indicati nel Piano Economico- Finanziario.

Tutto ciò premesso

Le Parti convengono e stipulano quanto segue.

## **SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - Premesse e documenti contrattuali**

1.1 Le Premesse e gli Allegati, così come i Documenti Contrattuali di cui all'Allegato Sub A3) e le Definizioni di cui all'Allegato Sub B3) sottoscritti

dalle Parti ancorché non materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

1.2. Il Concessionario e il Concedente si impegnano, ciascuno per quanto di propria competenza, a riportare il Codice Unico di Progetto (CUP) e il Codice Identificativo di Gara (CIG) su tutta la documentazione amministrativa e contabile relativa all'intervento stesso concordemente a quanto previsto dalla Delibera CIPE n. 24 del 2004 e dalla Legge n.136/2010.

## **ART. 2 - Definizioni**

2.1 Ai fini della presente Convenzione, tranne ove diversamente specificato espressamente, i termini indicati nell'allegato Sub B3), ove utilizzati con la lettera iniziale maiuscola avranno, sia al singolare che al plurale, il significato loro nell'Allegato medesimo.

## **ART. 3 - Norme applicabili**

3.1. La presente Convenzione è regolata dalla Legge italiana. In particolare, ad essa si applicano le disposizioni espressamente richiamate nella presente Convenzione e nella Documentazione di Gara, oltre che il Codice degli Appalti di cui al Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm., il Regolamento DPR 207/2010 per le parti ancora in vigore, le Linee guida ANAC laddove vincolanti e le fonti regionali eventualmente vigenti in materia e i Regolamenti comunali.

## **ART. 4 - Condizioni generali**

4.1. La presente Convenzione costituisce per le Parti fonte di obbligazioni vincolanti, legittime, valide, azionabili ed eseguibili, in conformità ai rispettivi termini e condizioni.

4.2. Il Concessionario, in particolare:

a) è dotato di ogni potere e autorità necessari al fine di sottoscrivere la presente Convenzione e adempiere validamente alle obbligazioni da essa nascenti;

b) si trova nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di insolvenza, liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre simili procedure concorsuali e non essendo in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

c) è in possesso, al momento della stipula della presente Convenzione, di tutte le Autorizzazioni necessarie allo svolgimento della propria attività di impresa in qualità di Concessionario.

4.3 Le Parti dichiarano che non è pendente, né è stata minacciata, alcuna controversia, procedimento amministrativo o arbitrale nei confronti propri o di ciascuno dei soci del Concessionario, che possa pregiudicare la capacità di adempiere agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

4.4 Le Parti dichiarano che non vi sono motivi ostativi alla stipula della Convenzione ai sensi dell'art 32 commi 9 e 11 del Codice ;

4.5 Il Concedente dichiara che alla data di stipula della presente Convenzione, nessun ricorso avente a oggetto l'annullamento e/o la sospensione dell'aggiudicazione della Concessione è stato notificato al Concedente.

4.6 Il Concedente, quale titolare dell'immobile oggetto di intervento, dichiara che la Centrale Termica esistente nella struttura ha ottenuto il CPI mentre necessitano lavori di adeguamento ai fini dell'ottenimento del CPI per parte della struttura e di cui al successivo articolo 6.6 ( area oggetto di Progetto e area in concessione alla Pallacanestro Trieste 2004 srl) ;

4.7 Il Concedente dichiara che ha già effettuato indagini ambientali sull'immobile oggetto di progetto e dichiara che è stata rilevata la presenza di amianto solo nelle pavimentazioni sicchè la struttura richiede necessariamente opere di bonifica per non dare luogo ad inadempimenti o violazioni di Leggi Ambientali, e ha previsto di includere dette opere nei lavori di Progetto;

4.8 Il Concessionario si è dichiarato disponibile ad includere nei lavori di Progetto dette opere di bonifiche, seppur di competenza del Comune di Trieste proprietario dell'immobile, in quanto tecnicamente funzionali alla realizzazione dell'Opera nel rispetto dei termini di cui alla presente Convenzione, opere che sono state stimate nel Quadro Tecnico Economico (QTE) in euro 45.811,16 oltre IVA al 10%;

4.9 Non è ammessa la cessione del Contratto

## **ART. 5 - Oggetto del contratto**

5.1 La presente Convenzione ha ad oggetto l'affidamento in Concessione della progettazione definitiva – esecutiva, realizzazione e gestione funzionale ed economica dell'Opera, precisamente consistente nella ristrutturazione ed innovazione del polo sportivo comunale sito a Trieste in via Locchi 25 per la creazione di un nuovo Centro Sportivo polifunzionale destinato all'espletamento di attività sportive agonistiche, coristiche e ricreative come meglio descritto nel Progetto di Fattibilità;

5.2 In particolare, formano oggetto di Convenzione le seguenti attività:

- a) la predisposizione del Progetto Esecutivo redatti sulla base del Progetto di Fattibilità posto a base di gara dal Concedente e del Progetto Definitivo relativo ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento del polo sportivo di proprietà comunale sito a Trieste in via Locchi n. 25 come espressamente indicato e descritto nel progetto per la realizzazione di un nuovo Centro Sportivo denominato "Trieste Campus" ai sensi dell'articolo 183 del Codice e degli articoli da 33 a 43 del Regolamento;
- b) ogni analisi o attività connessa alla progettazione, esecuzione e gestione dell'Opera, ivi incluse tutte le attività propedeutiche e relative opere di bonifica per la rimozione di amianto secondo quanto dichiarato da Concedente e Concessionario rispettivamente sub 4.7 e sub 4.8 ;
- c) l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e in conformità al Progetto Definitivo ed Esecutivo;
- d) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera secondo le previsioni del Progetto Esecutivo e del Piano di manutenzione dell'Opera, fatta salva la ripartizione di spese nel costituendo condominio secondo quanto sarà stabilito in apposito Regolamento condominiale;
- e) l'erogazione dei Servizi puntualmente descritti nel Capitolato di Gestione presentato in sede di gara dal Concessionario (di seguito per brevità "Capitolato di Gestione"), e di cui ai successivi articoli 15 e 16;
- f) la gestione e lo sfruttamento economico dell'Opera da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione, sulla base di tariffe e proventi dettagliati nel PEF ;

g) la possibilità di fornire all'utenza un servizio di ristoro/bar per la somministrazione di alimenti e bevande ( spaccio ai sensi della L.Reg. n. 29/2005) ;

h) la possibilità di fornire all'utenza tutti quei servizi anche accessori, utili allo svolgimento delle attività sportive praticate presso il centro sportivo;

5.3 Le attività di cui al comma 2 devono essere realizzate in conformità alle previsioni della presente Convenzione e dei Documenti Contrattuali.

5.4 L'importo dei lavori derivante dal quadro economico del Progetto Esecutivo, approvato dal Concedente e ogni altro onere connesso, come risultante dal Piano Economico-Finanziario, è da intendersi fisso e invariabile, fatto salvo quanto successivamente previsto all'art.13.3 e 13.4 per quanto attiene ad eventuali Lavori complementari o Varianti.

5.5 La documentazione tecnica correlata all'esecuzione della presente Convenzione e la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dal Concedente e dal Concessionario, congiuntamente e non, durante la vigenza della stessa è e resta di esclusiva proprietà del Concedente. Il Concessionario dichiara e riconosce espressamente di non avere alcun diritto di utilizzo, cessione a terzi o riproduzione in alcuna forma della documentazione sopra menzionata se non per lo svolgimento di attività correlate all'esecuzione della Convenzione.

5.6 Il Concessionario garantisce e manleva in ogni tempo il Concedente contro qualsivoglia pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno concernenti tutti i progetti, materiali, impianti, procedimenti e, comunque, ogni altro mezzo utilizzato nell'esecuzione della presente Convenzione. Sono, in ogni caso, a carico del Concessionario tutti gli oneri e le responsabilità inerenti l'ottenimento dei diritti di sfruttamento di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno.

5.7 Il Concedente resta estraneo ai rapporti tra il Concessionario e i titolari o concessionari delle opere dell'ingegno e alle eventuali controversie tra di loro.

5.8 Sono escluse dalla Concessione tutte le attività, opere e i Servizi non espressamente indicati nella presente Convenzione, salvo quelle attività e servizi accessori e connessi allo svolgimento dell'attività sportiva, quali a titolo meramente esemplificativo sponsorizzazioni e/o altre attività promo-

pubblicitarie o tipologie affini, in quanto funzionali ad una miglior fruizione del Centro Sportivo da parte dell'utenza, allo sviluppo del Progetto ed alla valorizzazione dell'Opera nel suo complesso.

#### **ART. 6 - Descrizione sintetica dell'intervento**

6.1 Fermo restando che l'intervento da realizzare è quello precisamente descritto negli elaborati scritto- grafici costituenti il Progetto agli atti e di cui alle Premesse che precedono e negli altri elaborati allegati alla presente Convenzione, e salvi ulteriori elementi progettuali contenuti nel Progetto Esecutivo da elaborare, l'intervento si configura come una ristrutturazione, ampliamento e riqualificazione di parte della struttura di proprietà comunale esistente in via Locchi n. 25 a Trieste, e già in parte con destinazione d'uso sportivo, ma non integralmente utilizzata.

6.2 L'intervento da eseguirsi su una porzione dell'immobile comunale sarà realizzato su una superficie interna totale di quasi 1400 mq oltre 100mq di porticato, e di superficie esterna di oltre 2800 mq per un miglior sfruttamento dello spazio pubblico allo stato inutilizzato in modo da renderlo adeguato alla moderna fruizione dello sport e, in tale ambito, all'integrazione sociale di disabili.

6.3 L'intervento prevede la realizzazione di un centro sportivo esteso su due livelli con creazione:

a) all'interno:

(i) al piano inferiore di una palestra interna da destinarsi al fitness, con spogliatoi e servizi e sistemazione generale degli spazi;

(ii) al piano superiore di uno spazio dedicato alla scherma con n. 6 pedane ed una zona dedicata al karate, con spogliatoi e servizi autonomi rispetto a quelli del piano inferiore, e sistemazione generale degli spazi con sale riunioni, infermeria, uffici e piccolo spaccio a servizio atleti e familiari

b) all'esterno:

(iii) n. 5 di campi scoperti sul lastrico solare di cui n. 3 destinati al paddle, uno al tennis ed un campo polifunzionale, di misure regolamentari, per basket e pallavolo;

6.4 Il Progetto prevede nella realizzanda struttura pubblica, oltre allo svolgimento delle varie attività sportive suindicate soggette a tariffazione,

anche l'organizzazione di centri estivi a garanzia dei necessari introiti per la gestione della stessa, con l'obiettivo inoltre di poter trarre risorse adeguate per realizzare progetti sociali di integrazione dei ragazzi disabili.

6.5 Il Progetto prevede opere con ampliamento di volume senza impatti sulla struttura esistente, opere che sono tecnicamente compatibili con le sottostanti strutture e con i lavori di competenza del Comune di Trieste afferenti gli spazi attualmente in concessione alla Pallacanestro Trieste 2004 srl, come rappresentati nelle tavole allegate sub con relativo computo. (All.....)

6.6. In particolare, il Comune di Trieste dichiara di aver già a tal fine presentato ai VVF un progetto di adeguamento normativo in corso di approvazione per la messa in sicurezza antincendio in particolare per le vie di esodo e di cui al precedente articolo 6.5. Le Parti, tenuto conto delle relative tempistiche amministrative - procedurali necessarie, concordano sin d'ora che qualora tutti i suddetti lavori di competenza del concedente, non siano stati ancora affidati ad alcuno alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, al fine di garantire il rispetto del cronogramma in coerenza con i tempi di costruzione di cui al successivo art. 7, il Concedente potrà affidare le stesse alla concessionaria per gli importi stanziati a tal fine.

6.7 Le Parti peraltro, rinviando per quanto qui non descritto agli elaborati scritti- grafici allegati alla presente Convenzione ed alla progettazione definitiva ed esecutiva da redigere.

#### **ART. 7 - Durata della concessione**

7.1 La Concessione per quanto attiene la gestione dell'Opera ha la durata complessiva di 30 (trenta) anni decorrenti dall'effettivo inizio della gestione, oltre a 4 mesi per la presentazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo e a 8 mesi per la costruzione dell'Opera (con un totale di 12 mesi per la progettazione definitiva ed esecutiva e per la costruzione), decorrenti dalla data di efficacia della presente Convenzione ai sensi del successivo articolo 39, fatti salvi i casi di proroga ove ne ricorrano i presupposti ai sensi di legge o della presente Convenzione.

7.2 La durata della Concessione totale pari ad anni 31 (trentuno), sarà così suddivisa:

(a) 4 mesi per la realizzazione del Progetto Esecutivo dell'Opera decorrenti dalla data di efficacia della presente Convenzione (sottoscrizione della Convenzione);

(b) 8 mesi per la costruzione dell'Opera decorrenti dalla data di Consegna dei lavori;

(c) 30 anni per la gestione dell'Opera decorrenti dall'effettivo inizio della gestione con messa in esercizio dell'Opera, inizio che non potrà comunque superare il termine di 3 (tre) mesi dall'agibilità della struttura.

## **SEZIONE II - SOCIETA' DI PROGETTO**

### **ART. 8 - Società di Progetto**

#### *8.1 Società di Progetto*

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

a) il Concessionario è una società validamente costituita come Società di Progetto ai sensi dell'articolo 184 del Codice ed ha un capitale sociale sottoscritto di euro 300.000,00 ( trecento mila) di cui versato euro.....

b) la partecipazione al capitale sociale della Società di Progetto è suddivisa tra i soci come da visura CClA aggiornata ..... allegata sub Documento (\*).

Ferma restando la quota di partecipazione alla Società di Progetto, i soci cui sono affidati direttamente i lavori sono tenuti ad eseguirli nel rispetto della percentuale del possesso dei requisiti di qualificazione dichiarati in sede di Offerta.

Ferme restando le quote di partecipazione, la Società di Progetto potrà procedere all'affidamento a terzi dell'esecuzione di lavori specifici tramite Contratti di Appalto o Subappalto ai sensi del successivo articolo 10.

Il Concessionario si impegna altresì a:

a) comunicare annualmente la composizione sociale della Società di Progetto, quale risulta dal libro dei soci o da visura camerale aggiornata;

- b) trasmettere al Concedente, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio di esercizio;
- c) consegnare, entro 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione, copia del Contratto di Finanziamento;
- d) conservare i requisiti di ordine generale e speciale di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, in relazione alla fase di avanzamento del Contratto ed in misura corrispondente e funzionale al corretto adempimento delle obbligazioni ivi contenute, anche ricorrendo all'avvalimento;
- e) comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente.

## *8.2 Mutamento della compagine della Società di Progetto*

La cessione delle quote 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 dell'Opera con esito positivo;
- b) l'ingresso nel capitale sociale della Società di Progetto da parte di un nuovo socio che apporti requisiti di qualificazione in vece di precedente socio qualificante è ammesso laddove avvenga al fine di sostituire un socio della Società di Progetto che sia stato sottoposto a procedura concorsuale. Il soggetto subentrante indicato dal Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti di qualificazione e la sostituzione avverrà previa autorizzazione del Concedente da rilasciare entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta scritta del Concessionario comunicata via PEC. È facoltà del Concedente, entro tale termine, negare l'autorizzazione indicando le ragioni di fatto e di diritto che si oppongono all'ingresso del nuovo socio. Decorso il termine senza che sia pervenuto il diniego dell'autorizzazione del Concedente, la sostituzione si intenderà accettata;
- c) le banche e gli altri investitori istituzionali, che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione, possono entrare nella, e uscire dalla, compagine sociale della Società di Progetto in qualsiasi momento,

fermo restando l'obbligo di fornire preventiva tempestiva comunicazione al Concedente.

La cessione delle partecipazioni dei soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione, nonché ogni eventuale operazione societaria straordinaria, quali a titolo meramente esemplificativo, le operazioni di fusione, scissione, trasformazione, cessioni di azienda, sono subordinate all'autorizzazione preventiva del Concedente da rilasciare nei tempi e nei modi di cui al comma 1, lettera b).

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

Non è ammessa la cessione della Convenzione.

### *8.3 Responsabilità solidale dei soci*

Ai sensi e per gli effetti dell'art 184 del Codice, i soci della Società di Progetto restano solidalmente responsabili con la stessa nei confronti del Concedente per l'eventuale rimborso del Contributo percepito nei casi di risoluzione del rapporto di cui ai successivi articoli 33 e 34, salvo che la Società di Progetto fornisca al Concedente garanzia bancaria o assicurativa da liberare in base ai SAL per la restituzione del Contributo corrisposto dal Concedente ai sensi del successivo articolo 26.

La suddetta garanzia cesserà alla data di approvazione del Collaudo dell'Opera.

## **SEZIONE III – OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE**

### **ART. 9 - Obblighi del concessionario**

#### *9.1 Principali obblighi del Concessionario*

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

9.1.2 Per la progettazione, il Concessionario - a propria cura e spese - assume l'obbligo di:

a) eseguire tutte le attività propedeutiche necessarie per la perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto e per la corretta redazione del Progetto Esecutivo e degli elaborati progettuali;

b) redigere il Progetto Esecutivo secondo quanto indicato nell'oggetto della Convenzione, nei Documenti Contrattuali, nonché nel rispetto delle norme di settore applicabili;

b-bis) sottoporre, per la verifica ai fini dell'approvazione da parte del Concedente, il Progetto Esecutivo corredato delle relative Autorizzazioni di competenza del Concessionario entro 4 mesi dalla data di efficacia della presente Convenzione, con l'intesa che il Progetto Esecutivo verrà redatto post approvazione del Progetto Definitivo

b-ter) adeguare e sottoporre, per la verifica ai fini dell'approvazione, il Progetto Esecutivo sulla base delle prescrizioni e/o osservazioni formulate dal Concedente o da altri organismi preposti all'approvazione medesima, entro 1 mese dalla richiesta del Concedente

9.1.3 Decorso il termine di cui al precedente comma, lettere (b-bis, b-ter) si applicheranno le penali di cui al successivo articolo 13.8.

9.1.4 Il Concessionario è in ogni caso obbligato a sottoporre, per la verifica ai fini dell'approvazione da parte del Concedente il Progetto Esecutivo entro il termine essenziale di 45 ( quarantacinque) giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di efficacia della presente Convenzione, pena la facoltà del Concedente di risolvere la Convenzione ai sensi del successivo articolo 32.

9.1.5 Il Concessionario si obbliga altresì a:

a) realizzare l'Opera a regola d'arte, secondo quanto previsto nel Progetto Definitivo ed Esecutivo approvato dal Concedente e con la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma;

b) provvedere alla tenuta della contabilità dei lavori con le modalità stabilite dal Codice e dalle linee guida attuative elaborate dall'ANAC, ivi compresi gli obblighi di informazioni e di comunicazione ivi previsti;

c) mantenere l'Opera ed erogare i Servizi oggetto di Convenzione in conformità a quanto stabilito nella medesima, nonché nei Documenti contrattuali e nella Documentazione progettuale;

d) acquisire, mantenere valide ed efficaci tutte le Autorizzazioni, necessarie per la costruzione, l'entrata in esercizio e la gestione dell'Opera, previa predisposizione della documentazione necessaria a tal fine, coordinandosi con il RUP;

e) prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del Codice e della presente Convenzione;

f) svolgere tutte le attività oggetto della Convenzione con la massima diligenza e nel pieno rispetto della stessa e della normativa applicabile;

g) rispettare i tempi previsti nella presente Convenzione e nell'allegato Cronoprogramma, dandone periodica comunicazione al Concedente e segnalando eventuali ritardi, motivazioni e modalità di recupero, inclusi quelli derivanti dalle tempistiche di esecuzione delle opere di competenza del Comune di cui agli artt. 6.6 e 12.1.3 b);

h) prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;

i) ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.

i) eseguire attività propedeutiche e opere di bonifica per la rimozione di amianto secondo quanto dichiarato dalle Parti ai punti sub 4.7, 4.8 i cui relativi costi sono stimati nel QTE in complessivi euro 45.811,16 oltre IVA al 10%;

9.1.6 Sono a totale carico del Concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività necessarie per il corretto e completo adempimento delle obbligazioni ad esso riconducibili previste nella presente Convenzione, nei Documenti Contrattuali e nella Documentazione Progettuale.

9.1.7 Il Concessionario procede all'affidamento dei lavori e servizi di cui alla presente Convenzione a soggetti terzi nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente e dal successivo articolo 10 della presente Convenzione. Ai sensi dell'art. 184 del Codice, non sono considerati affidamenti a terzi le prestazioni e lavorazioni eseguite direttamente dai soci della Società di Progetto. Anche in caso di

affidamento diretto da parte del Concessionario ai propri soci, ferma la formalizzazione mediante apposito atto contrattuale, valgono le seguenti condizioni:

- a) le lavorazioni sono eseguite dai soci nel rispetto dei requisiti di qualificazione indicati in sede di Offerta, fatta salva la facoltà di modifica delle stesse, previa autorizzazione del Concedente che ne verifica la compatibilità con i requisiti di qualificazione posseduti dai soci interessati;
- b) le lavorazioni devono essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato Speciale;
- c) le opere la cui esecuzione è affidata direttamente ai soci possono essere subappaltate nei limiti quantitativi previsti dalla normativa vigente con riferimento alle Categorie prevalenti e scorporabili e come dalla dichiarazione presentata in sede di gara;
- d) ugualmente, per le forniture con posa in opera, ai fini della determinazione del valore massimo, si dovrà fare riferimento al valore complessivo delle prestazioni contrattuali ancorché frazionate tra i singoli soci.

9.1.8 Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 8, il Concessionario provvede a mantenere il capitale sociale pari a euro 300.000,00 e a trasmettere telematicamente al Concedente, ove richiesto, i dati economico-finanziari che attestino il perdurare della Solidità patrimoniale;

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

9.1.10 Il Concessionario si obbliga a dimostrare la disponibilità delle risorse a suo carico necessarie alla realizzazione dell'Opera presentando entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto di Concessione il Contratto di finanziamento. Decorso detto termine, ovvero decorsi i 6 mesi senza che il Concessionario vi abbia provveduto, la Convenzione si intende risolta ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile e del successivo articolo 31 e il Concessionario medesimo non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute, ivi comprese quelle relative alla Progettazione definitiva.

9.1.11 Nel caso di accensione di mutui, che non trovino estinzione entro il periodo di Concessione, il Concessionario dovrà negoziarli prevedendo la possibilità di estinguere anticipatamente tali debiti alla scadenza del periodo di concessione ovvero prevedendo la possibilità di subentro nel Contratto di finanziamento da parte del nuovo concessionario.

## *9.2 Ulteriori obblighi del Concessionario*

Il Concessionario si impegna a:

- a) fornire al Concedente, ove richiesto, ogni documentazione, informazione e notizia utile alla verifica del rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi su di esso gravanti ai sensi della presente Convenzione e rendere disponibili tali documenti on line;
- b) informare tempestivamente il Concedente in relazione a:
  - (i) ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'esecuzione dei lavori o nell'erogazione dei Servizi, sia indisponibilità, anche parziale, dell'Opera o dei Servizi;
  - (ii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la risoluzione, recesso o decadenza della Convenzione;
  - (iii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare presupposto per la mancata erogazione o decadenza dal beneficio del termine delle linee di credito concesse al Concessionario ai sensi del Contratto di Finanziamento, ovvero per l'esercizio da parte dei Finanziatori di facoltà volte a limitare l'operatività del Concessionario o l'escussione di garanzie o impegni previsti nel Contratto di Finanziamento a carico del Concessionario o dei soci;
  - (iv) le controversie, i procedimenti giudiziari e/o amministrativi, e/o arbitrari da parte o nei confronti del Concessionario e di ciascuno dei soci che possano pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
  - (v) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione, sul progetto, sulla gestione dell'Opera ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione;

c) inviare periodicamente a cadenza annuale e per via telematica, le informazioni economiche, finanziarie, tecniche e gestionali sulle attività oggetto della Concessione, sui loro costi e ricavi, al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo da parte del Concedente;

d) adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente o al verificarsi di uno degli eventi di cui alla lettera b);

e) tenere indenne il Concedente da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dalla presente Convenzione per cause imputabili al Concessionario.

### *9.3 Gestione delle potenziali controversie*

9.3.1 Nel caso in cui si verifichi una circostanza tale da generare l'insorgere di uno degli eventi descritti al precedente punto 9.2 b) lettere da (i) a (v) inclusi, il Concessionario darà avviso scritto al Concedente di tale evento, fornendo un'indicazione ragionevolmente dettagliata delle ragioni che hanno determinato l'evento stesso.

9.3.2 Il Concedente si impegna a comunicare al Concessionario qualsiasi richiesta di indennizzo di cui al precedente punto 9.2 lettera e) entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dal momento in cui sia venuto a conoscenza dell'evento idoneo a generare l'insorgenza di un obbligo di Indennizzo ai sensi di quanto sopra stabilito;

9.3.3 Le richieste di indennizzo inoltrate dal Concedente si considereranno come definitivamente accettate dal Concessionario unicamente qualora quest'ultimo provveda ad accettarle per iscritto, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di indennizzo, in caso contrario le richieste di indennizzo si considereranno contestate e non accettate dal Concessionario.

9.3.4. Le Parti si impegnano a risolvere in via bonaria e in buona fede ogni vertenza occasionata dalle contestazioni dedotte dal Concessionario entro 60 (sessanta) giorni successivi alla ricezione delle stesse da parte del Concedente.

9.3.5. In caso di mancata definizione bonaria della vertenza, ogni controversia nascente dalla richiesta di indennizzo di cui al presente articolo sarà deferita al Tribunale di Trieste, ai sensi di quanto previsto dal successivo articolo 42.

#### *9.4 Diritto di co-difesa in caso di Pretese di Terzi*

9.4.1 Qualora una richiesta di indennizzo del Concedente sia originata da pretese, azioni, contestazioni, accertamenti, indagini, cause o procedimenti di sorta promossi da un qualunque terzo ("Pretese di Terzi"), il Concedente si consulterà con il Concessionario sulla gestione del relativo contenzioso e, se del caso, in relazione alla sottoscrizione di eventuali accordi transattivi che comportino il riconoscimento e l'assunzione di tutte o parte delle obbligazioni oggetto del contenzioso in essere. In tali ipotesi, il Concedente si impegna inoltre a consentire al Concessionario di prendere parte alla eventuale difesa contro le Pretese di Terzi, mediante la nomina (a spese del Concessionario) di un professionista che potrà assistere il Concessionario e che affiancherà nella difesa i professionisti nominati dal Concedente.

9.4.2 Il Concedente non potrà proporre od accettare transazioni di qualsiasi Pretesa di Terzi ovvero aderire alle stesse o, a seconda dei casi, aderire spontaneamente a domande relative a eventi che formino oggetto di comunicazioni al Concessionario del tipo sopra previsto, senza il preventivo consenso scritto del Concessionario, il quale consenso non sarà irragionevolmente negato; resta altresì inteso che il Concessionario non potrà proporre transazioni del tipo di quelle sopra indicate senza il preventivo consenso scritto del Concedente, fermo restando quanto qui di seguito previsto.

9.4.3 Nel caso in cui il Concedente riceva un'offerta di transigere o definire alcuno degli aspetti che possa dar luogo ad un obbligo di indennizzo del Concessionario che quest'ultimo sia intenzionato ad accettare, il Concedente sarà libero di non concludere tali accordi transattivi e di continuare ovvero intraprendere il relativo contenzioso, a proprie spese, ma la responsabilità del Concessionario, derivante dall'obbligo di indennizzo di cui al precedente punto 9.2 lettera e), sarà limitata all'ammontare proposto nell'offerta di transazione o definizione.

#### **ART. 10 - Appalti e subappalti**

10.1 Il Concessionario, per l'affidamento a terzi dei lavori o dei Servizi non eseguiti direttamente, dovrà procedere mediante Contratti di Appalto.

10.2 E' ammesso il subappalto dei lavori o dei Servizi nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente, dalla presente Convenzione e secondo quanto indicato nella Documentazione di Gara e dichiarato nell'Offerta come da lista subappaltatori già depositata in sede di gara.

10.3 Ugualmente, e con gli stessi limiti e modalità, è consentito il subappalto per i lavori o i Servizi eseguiti direttamente dai soci per i lavori rientranti nelle categorie prevalenti e scorporabili indicate nel Bando di gara.

10.4 I soggetti terzi cui i lavori sono affidati con Contratto di Appalto o di Subappalto devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del Codice e dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa e dalla Documentazione di Gara in relazione alle prestazioni appaltate o subappaltate e in possesso dei requisiti professionali e speciali di cui all'art. 108 del Codice;

10.5 Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in appalto/subappalto, la copia autentica del Contratto di appalto/subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso, da parte dell'appaltatore/subappaltatore, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali, previsti dalla vigente normativa e dal Bando di gara, per lo svolgimento delle attività allo stesso affidate.

10.6 In caso di mancato o incompleto deposito dei documenti necessari nel termine previsto, il Concedente procederà a richiedere al Concessionario la consegna o l'integrazione della suddetta documentazione, assegnando all'uopo congruo termine.

10.7 Resta inteso che la suddetta richiesta di integrazione sospende il termine per la definizione del procedimento di autorizzazione dell'appalto o del subappalto.

#### **ART. 11 - Responsabilità del Concessionario**

11.1 Il Concessionario è responsabile di tutte le attività a suo carico derivanti dalla presente Convenzione. In particolare, egli è responsabile:

a) del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della Concessione, restando espressamente inteso che le

norme e le prescrizioni contenute e richiamate nella presente Convenzione e nei Documenti Contrattuali sono state da esso esaminate e riconosciute come allo stato attuale rappresentate e conosciute - idonee al raggiungimento del corretto adempimento;

b) dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati al Concedente o a ai suoi dipendenti e consulenti, a diretta conseguenza delle attività del Concessionario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale dipendente, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione, sia durante la Fase di Costruzione, sia durante la Fase di Gestione;

c) per qualunque danno causato a persone e a cose in conseguenza della Progettazione definitiva e/o esecutiva, dell'esecuzione dei lavori, della gestione dell'Opera e delle attività connesse.

11.2 Gli appalti dei lavori e dei Servizi affidati e i subappalti sui lavori e sui Servizi gestiti direttamente dalla Società di progetto e/o dai soci non comportano alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri del Concessionario il quale rimane l'unico e solo responsabile nei confronti del Concedente della perfetta esecuzione della presente Convenzione anche per la parte subappaltata.

## **ART. 12 - Obblighi e attività del concedente**

### *12.1 Principali obblighi del Concedente*

12.1.1 Il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario tutte le somme dovute ai sensi del successivo articolo 26, secondo i tempi e le modalità ivi previsti e a concedere al Concessionario il diritto di superficie per l'intera durata della concessione ai sensi del successivo art. 27.

12.1.2 Il Concedente garantisce che gli importi da corrispondere al Concessionario siano stati effettivamente stanziati e destinati all'Opera.

12.1.3 Il Concedente si impegna, inoltre, a:

a) rilasciare le autorizzazioni di sua competenza con la massima sollecitudine, al fine di consentire alla Società di eseguire i lavori nei tempi previsti; accordare gratuitamente al Concessionario l'occupazione temporanea di tutte le aree comunali coinvolte nell'esecuzione dell'Opera con attrezzi e mezzi d'opera necessari per la corretta esecuzione e manutenzione, a fornire alla Società il supporto necessario all'ottenimento

delle servitù e di ogni altro titolo necessario in caso di eventuale utilizzo di aree non di proprietà comunale.

b) compiere le attività amministrative di sua competenza necessarie al Progetto e alla puntuale realizzazione dell'Opera impegnandosi a porre in essere le formalità e gli adempimenti per legge non delegabili ai fini dell'ottenimento delle Autorizzazioni e comunque a prestare piena collaborazione al Concessionario per tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta, approvazioni e atti anche di enti diversi dal Concedente, ivi incluso tutto quanto necessario ai fini dell'esecuzione delle opere di bonifica;

c) porre in essere formalità e adempimenti per Legge non delegabili ai fini dell'ottenimento delle Autorizzazioni, nonché a predisporre apposita convenzione con la società di gestione Park S. Andrea o individuare soluzioni alternative al fine di destinare un numero di almeno 14 posti auto a servizio del Centro Sportivo per standard urbanistico;

d) compiere le attività di verifica e validazione sul livello esecutivo della progettazione ai fini dell'approvazione del Progetto Esecutivo presentato dal Concessionario e dare riscontro al Concessionario entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla ricezione fatta salva ogni richiesta di modifica/integrazione proveniente dal soggetto verificatore. Nel momento in cui il Concedente richieda modifiche e/o integrazioni al progetto presentato, il predetto termine decorre dalla nuova consegna;

e) effettuare le attività di vigilanza e di Collaudo nei termini e nei modi stabiliti dal Codice e dal Regolamento e in conformità alla presente Convenzione;

f) cooperare con il Concessionario e con i Finanziatori per tutte le attività necessarie alla definizione del Contratto di Finanziamento e all'erogazione dei finanziamenti assunti dal Concessionario, inclusa la l'eventuale introduzione di modifiche e/o integrazioni della Convenzione che fossero richieste dai Finanziatori ed anche aderendo - ove richiesto dal Concessionario ed ove necessario - all'eventuale atto di cessione del/i credito/i vantati nei confronti del Concedente a titolo di ratei del contributo ed a consentire il rilascio delle garanzie richieste dagli istituti bancari sui beni mobili del Concessionario ovvero il privilegio ex art. 186 del Codice degli Appalti;

g) cooperare con il concessionario per tutto quanto afferente i lavori indicati al precedente articolo 6.6. di competenza del Comune di Trieste,

espletando in tempi adeguati e coordinati relative procedure tecniche - amministrative nonché i lavori stessi, gestendo le interferenze di cantiere affinché non vengano pregiudicati i tempi di realizzazione dell'Opera, salvo che detti lavori non siano affidati al concessionario stesso;

f) cooperare con il concessionario alla riuscita del Progetto astenendosi per tutta la durata della concessione dall'assumere provvedimenti o comportamenti tali da comportare una alterazione dell'equilibrio economico finanziario di progetto, salvo motivate ragioni di pubblico interesse con obbligo nel caso di adottare misure di riequilibrio;

12.2.2 In caso di ritardo nel rilascio di una o più Autorizzazioni di competenza del Concedente per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni, il Concessionario potrà richiedere una proroga della durata della Concessione per un periodo pari a quello intercorso fra la data prevista per il rilascio della relativa Autorizzazione e la data di effettivo ottenimento. Qualora il ritardato o mancato rilascio di una o più autorizzazioni sia invece imputabile a terzi, tale evento è da ritenersi riconducibile ad un evento di forza maggiore con conseguente applicazione della relativa disciplina di cui all'articolo 21.4 della presente Convenzione.

12.2 3. Il Concedente si impegna a comunicare tempestivamente al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento che condizioni la presente Concessione dalla Fase di progettazione a quella di gestione. In particolare, il Concedente trasmetterà al Concessionario le seguenti informazioni e documenti:

a) ogni provvedimento noto/conosciuto , anche di ogni amministrazione pubblica che abbia interesse nel procedimento;

b) ogni informazione e/o documento utile in relazione allo stato degli immobili e delle aree interessate dal Progetto;

b) ogni provvedimento del Concedente in relazione all'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dal Progetto, qualora influenti sulle attività e servizi del concessionario;

c) l'insorgenza di motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca della Concessione ai sensi del successivo articolo 35

#### **SEZIONE IV – FASE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE**

## **ART. 13 - Fase di progettazione e costruzione**

### *13.1 Fase di progettazione e costruzione*

13.1.1 Fatte salve le formalità e gli adempimenti per Legge non delegabili a terzi da parte del Concedente e gli obblighi di cui al precedente articolo 12.1 e 12.2, spetta al Concessionario attivarsi in proprio o in nome e per conto del Concedente, per ottenere dalle competenti amministrazioni, entro i tempi previsti dal Cronoprogramma, le Autorizzazioni necessarie per le fasi di Progettazione oggetto di Convenzione, per la corretta esecuzione dell'Opera, la Messa in Esercizio e l'erogazione dei Servizi, ponendo in essere, tempestivamente, tutte le attività a tal fine strumentali.

13.1.2. Qualora il ritardato e/o mancato ottenimento delle Autorizzazioni sia imputabile al Concessionario, gli eventuali conseguenti aggravii in termini di costi e tempi sono a carico del medesimo.

### *13.2 Modalità, tempi di esecuzione dei lavori e prezzi*

13.2.1. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, nei tempi e secondo le modalità previsti dalla presente Convenzione in conformità al Progetto Esecutivo, nonché nel rispetto delle norme di settore applicabili.

13.2.2 Il Concessionario si impegna a ultimare tutti i lavori entro e non oltre i tempi previsti dal Cronoprogramma, salvo eventi di forza maggiore e/o interferenze con i lavori di competenza del Concedente di cui agli artt. 6.6 che potranno comportare una corrispondente proroga della concessione con verifica ed adeguamento del PEF.

13.2.3 I prezzi applicati saranno quelli dell'elaborato che verrà allegato al Progetto Esecutivo. Qualora, nel corso della Concessione sia necessario eseguire lavorazioni non previste dalla Convenzione o adoperare materiali di specie diversa o proveniente da luoghi diversi da quelli previsti dal medesimo - e pertanto non contenuti nell'elaborato elenco dei prezzi unitari che verrà predisposto nell'ambito del progetto esecutivo - i nuovi prezzi delle lavorazioni o dei materiali si valutano secondo l'elenco prezzi del Comune di Trieste, o secondo l'elenco prezzi della Regione FVG.

### *13.3 Lavori complementari*

13.3.1 Al Concessionario possono essere affidati in via diretta, con l'accordo dello stesso, i lavori complementari non figuranti nella originaria Documentazione Progettuale, né nella presente Convenzione, divenuti tecnicamente necessari, nelle ipotesi e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

13.3.2 All'esecuzione dei lavori complementari si procederà solo dopo l'approvazione da parte del Concedente del relativo Progetto; per la determinazione dei costi si procederà secondo quanto stabilito all'articolo 13.2.3 della presente Convenzione.

13.3.3 L'affidamento di detti lavori sarà formalizzato in apposito atto aggiuntivo.

13.3.4 Qualora, in conseguenza di detti lavori, si dovessero alterare le condizioni economiche della Fase di Gestione e quindi dell'Equilibrio Economico-Finanziario, le Parti potranno avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario di cui all'articolo 25 della presente Convenzione.

#### *13.4 Varianti*

13.4.1 Il Concessionario sarà tenuto ad apportare le variazioni al Progetto approvato [Progetto Definitivo/Esecutivo] richieste dal Concedente, a condizione che dette variazioni:

(i) non determinino un'alterazione sostanziale del Progetto Definitivo e/o Esecutivo;

(ii) non comportino incremento/decremento dei costi previsti per la realizzazione dei lavori al di sopra/sotto della soglia prevista per legge, della tempistica per la realizzazione dei lavori superiore a 5 (cinque) giorni, salvo diversamente il diritto del concessionario al rimborso dei maggiori costi di esecuzione e di ottenimento di relative autorizzazioni.

13.4.2 Alle stesse condizioni di cui ai punti precedenti, le Varianti potranno essere altresì proposte dal Concessionario qualora si rendessero necessarie per risolvere problematiche di carattere tecnico finalizzate a rendere più funzionale l'Opera;

13.4.3 Le Varianti in corso d'opera possono essere ammesse, qualora ricorra uno dei casi di cui all'art. 175 del Codice Appalti

Nelle ipotesi di cui al precedente periodo, le Varianti potranno essere richieste dal Concedente al Concessionario o proposte dal Concessionario. Le eventuali perizie di Variante dovranno essere approvate dal Concedente. Nell'ipotesi in cui la variante sia stata proposta dal Concessionario, il Concedente si impegna a comunicare al Concessionario la propria approvazione o rigetto nel più breve tempo possibile e comunque entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della proposta.

13.4.4 Le Varianti in corso d'opera dovranno essere redatte utilizzando i prezzi di cui all'articolo 13.2.3.

13.4.5 Il Concessionario è tenuto a sostenere i costi relativi a Varianti in corso d'opera dovute al manifestarsi di errori od omissioni di Progettazione che pregiudicano, in tutto o in parte, la realizzazione dell'Opera, ovvero la sua utilizzazione. In tali casi, il Concessionario dovrà altresì risarcire il Concedente di qualsiasi danno conseguito.

13.4.6 Le Parti convengono che ove le varianti richieste in corso d'opera comportino un incremento dei costi di realizzazione tali da alterare l'equilibrio economico finanziario le stesse concorderanno in buona fede le misure di riequilibrio ai sensi del successivo articolo 25.

### *13.5 Direzione dei lavori e Responsabile per la sicurezza*

13.5.1 Il Concedente individuerà le professionalità idonee a svolgere le funzioni di Direzione dei Lavori ed eventualmente ad istituire l'Ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del Codice e del Regolamento. I costi e gli oneri relativi alla Direzione Lavori e ufficio di Direzione Lavori sono a carico del Concessionario

13.5.2 Compete al Direttore dei lavori verificare il rispetto dei tempi e dei costi in Fase di Costruzione e il ricorrere di circostanze speciali che possono determinare sospensioni parziali o totali dei lavori ai sensi dell'articolo 22 della Convenzione e predisporre, sulla base di tale verifica, lo Stato di Avanzamento Lavori.

13.5.3 Le funzioni di Responsabile della sicurezza saranno svolte dal Direttore dei lavori, ovvero da un direttore operativo abilitato.

13.5.4 Restano in capo al Direttore dei Lavori, al Responsabile per la Sicurezza e al Concessionario tutti gli obblighi e le responsabilità che le vigenti disposizioni normative assegnano agli stessi.

### *13.6 RUP - Responsabile Unico del Procedimento*

13.6.1 Il Concedente svolgerà la funzione di sorveglianza e controllo sulle attività svolte dal Concessionario anche attraverso il RUP e i suoi uffici di supporto a ciò delegati.

13.6.2 Il RUP svolge i compiti e le funzioni ad esso attribuitegli dal Codice e dal Regolamento e cura, in particolare, in ciascuna fase di attuazione degli interventi oggetto della Convenzione, il controllo sui livelli di prestazione, di qualità e di prezzo determinati in coerenza con il Progetto e il Piano Economico e Finanziario, e sui tempi di realizzazione previsti nel Cronoprogramma.

13.6.3 Il RUP, tra l'altro, svolge tutti i compiti previsti dalle vigenti disposizioni normative, verificando il rispetto della presente Convenzione. In particolare provvederà:

- a) ad autorizzare il Concessionario allo svolgimento delle indagini sui siti oggetto dei lavori;
- b) a verificare, attraverso la funzione tecnica interna all'uopo designata, la rispondenza dei lavori effettivamente realizzati rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali. A tal fine, il RUP acquisirà la relativa documentazione e parteciperà altresì alle visite delle commissioni di collaudo, sia in corso d'opera sia per il collaudo finale;
- c) a verificare la documentazione contabile preliminare all'erogazione del Contributo pubblico;
- d) a ordinare l'irrogazione delle penali così come previste dal successivo articolo

13.6.4 Il RUP svolge le attività di controllo e di vigilanza sull'erogazione dei Servizi nei termini stabiliti dal Capitolato di Gestione. È comunque fatta salva la facoltà del Concedente di nominare un Responsabile del controllo della Gestione diverso dal RUP.

### *13.7 Prove e collaudo*

13.7.1 Il Concedente nominerà alla data di inizio dei Lavori il Collaudatore nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del Codice e dall'art. 216 del Regolamento.

13.7.2 I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compreso il compenso spettante al Collaudatore, saranno a carico del Concessionario.

13.7.3 Il collaudo sarà effettuato nel rispetto dell'art. 102 del Codice e delle procedure di cui agli articoli 215 e seguenti del Regolamento.

13.7.4 L'attività di collaudo dovrà comunque consentire al Concedente, anche attraverso forme di rendicontazione semplificate, di disporre degli elementi economici e contabili tali da giustificare il Contributo di cui al successivo articolo 26 posto a carico del Concedente stesso.

13.7.5 Durante l'espletamento di ogni accertamento, verifica o collaudo, il Concessionario si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

13.7.6 Del Collaudo in corso d'opera verrà redatto apposito verbale.

13.7.7 Entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, sarà emesso il Certificato di collaudo secondo le modalità di cui all'articolo 102 del Codice.

### *13.8 Penali per ritardi in Fase di Progettazione e di Costruzione*

13.8.1 Il Concessionario sarà responsabile di ogni ritardo a lui imputabile, sia in Fase sia di Progettazione, sia di costruzione/ ristrutturazione.

13.8.2 Per ogni giorno di ritardo nella presentazione da parte del Concessionario al Concedente del Progetto Esecutivo rispetto ai termini stabiliti all'articolo 7.2 si applicherà una penale pari a Euro 50,00 (cinquanta/00).

La misura complessiva della penale non potrà, comunque, superare il 5 % (cinque per cento) dell'importo totale del valore stimato delle Spese Tecniche relative al Progetto Esecutivo, al netto di IVA.

13.8.3 Per ogni giorno di ritardo, naturale e consecutivo, a lui imputabile nella esecuzione dei lavori rispetto ai termini stabiliti dal Cronoprogramma si applicherà una penale corrispondente allo 10 %.

da computare sull'importo totale dell'esecuzione dei lavori e degli oneri della sicurezza, al netto di IVA. La misura complessiva della penale non potrà, comunque, superare (due virgola cinque) dell'importo totale dei lavori al netto di IVA.

13.8.4. Gli importi maturati a seguito dell'applicazione della penale saranno dedotti dal Concedente in occasione dell'erogazione della rata di contributo immediatamente successiva al periodo di ritardo, ovvero saranno versati dal Concessionario al Concedente. Resta ferma la facoltà del Concedente, ai fini dell'incameramento dei predetti importi, di rivalersi sulla garanzia fideiussoria.

13.8.5 Fatto salvo quanto previsto all'articolo 10.1, comma 4, qualora gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alla soglia massima di cui al precedente comma 2 e/o al comma 3, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di cui al successivo articolo 32.

13.8.6 Qualora il Concessionario recuperi i ritardi della Fase di Progettazione durante la Fase di Costruzione, consentendo il rispetto dei termini stabiliti dal Cronoprogramma, il Concedente restituirà le penali versate dal Concessionario ai sensi dei precedenti commi.

#### **ART. 14 - Fase di gestione**

14.1 La gestione del Centro Sportivo dovrà avvenire in conformità al "Capitolato di Gestione" tecnico e funzionale in cui sono specificati caratteristiche e tipologie dei servizi da gestire, siccome allegato alla presente Convenzione, e nel rispetto di tutte le normative disciplinanti la materia e le singole attività esercitate. I servizi di cui agli articoli 15 e 16 avranno inizio a seguito del Collaudo dell'Opera con esito positivo e con la Messa in Esercizio dell'Opera.

14.2 Il Capitolato di Gestione cui le Parti fanno espresso rinvio prevede:

- promozione e gestione delle attività coristiche di fitness
- promozione e gestione delle attività coristiche/agonistiche di scherma
- promozione e gestione delle attività coristiche/agonistiche di karate
- promozione e gestione delle attività coristiche/agonistiche di paddle
- promozione e gestione delle attività coristiche/agonistiche di basket e pallavolo

- promozione e gestione delle attività corsistiche /agonistiche di tennis
- promozione, gestione ed organizzazione per le suddette attività di tornei, campionati, manifestazioni ecc....
- promozione, gestione ed organizzazione di centri estivi
- gestione della struttura nel suo complesso come meglio specificato al successivo punto 14.8

14.3 In Concessionario è responsabile in via diretta nei confronti del Concedente della corretta erogazione di tutti i Servizi oggetto del Contratto, anche in caso di subappalto, affidamento a terzi e/o affidamento diretto ai sensi del comma 3.

14.4 In caso di eventuale affidamento diretto da parte del Concessionario ai propri soci, ai sensi degli articoli 174, comma 2, e 184, comma 2, del Codice, da regolare mediante apposito atto contrattuale, i Servizi devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato di Gestione.

14.5 Il Concessionario procede all'affidamento a terzi dei Servizi non eseguiti direttamente dai soci o in subappalto, mediante procedura di evidenza pubblica ai sensi del Codice, nel rispetto dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del Codice e dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa e dalla Documentazione di Gara.

14.6 Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, entro e non oltre 15 giorni dall'inizio dell'esecuzione delle attività in appalto/subappalto, la copia autentica del Contratto di appalto/subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso da parte dell'appaltatore/subappaltatore dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali.

14.7 Il Concessionario, per lo svolgimento dell'intera attività di gestione, dovrà dotarsi di idonea struttura organizzativa con i mezzi e le attrezzature necessarie, che dovranno essere mantenute in condizioni di efficienza con oneri a totale carico del Concessionario.

L'organizzazione del servizio deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e deve rispondere ai canoni di correttezza, cortesia, gentilezza, garantendo l'informazione all'utenza circa l'uso e la disponibilità del Centro nel rispetto del calendario e dell'orario delle varie attività programmate.

14.8 La gestione comprende l'intero processo di erogazione dei servizi necessari allo svolgimento delle diverse attività previste nel progetto gestionale, nessuna esclusa, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- a) la pulizia di tutti i locali del centro sportivo, acquistando il materiale ed attrezzature necessarie a tal fine
- b) la custodia e guardiania del centro sportivo
- c) la direzione amministrativa tecnica ed organizzativa del servizio di gestione del centro sportivo e delle varie attività ivi organizzate
- d) la manutenzione ordinaria e straordinaria del centro sportivo e la conduzione degli impianti tecnologici
- e) la programmazione e coordinamento dell'attività sportiva e ricreativa da svolgersi nel centro sportivo, e la relativa pubblicizzazione
- f) ogni ulteriore attività, anche commerciale, per il perseguimento di una gestione funzionale ed economica del centro sportivo

14.9 L'attività di gestione si considera, ad ogni effetto, servizio complessivamente inteso di pubblico interesse, che non potrà pertanto essere sospeso o abbandonato, salvo comprovate cause di forza maggiore di cui all' art. 21.

Al fine di permettere l'effettuazione di controlli, pertanto, il Concessionario dovrà, nel corso della concessione, consentire alle persone designate dal Comune, di visitare con congruo preavviso le strutture e gli impianti.

14.10 Il Concessionario dovrà dotare l'impianto sportivo di un ambiente dedicato ad infermeria, completo dei medicinali e delle attrezzature idonee (fra le quali il defibrillatore).

14.11 E' facoltà del Concessionario:

- a) affittare gli spazi dell'Impianto Sportivo a Enti, Società Sportive e a privati per lo svolgimento di attività sportive e ricreative;
- b) gestire direttamente o indirettamente le attività commerciali, negli spazi a ciò dedicati;
- c) affittare gli spazi dedicati a spaccio, ristoranti, uffici, guardaroba, pubblici esercizi, piccoli esercizi commerciali, attività sportive e ricreative e ad ogni altra attività atta al miglior funzionamento e utilizzo dell'Impianto Sportivo, che il Concessionario provvederà ad allestire con arredi, attrezzature, impianti e quant'altro necessario, a propria cura e spese, ove non già presenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, ovvero affittare le relative aziende, ovvero ancora gestire direttamente i predetti spazi e/o attività;

- d) affidare direttamente a terzi, conformemente alla normativa vigente, ogni attività complementare e/o accessoria all'attività sportiva quale, a mero titolo esemplificativo, custodia, sorveglianza, manutenzione, pulizia, conduzione e gestione tecnologica degli impianti ecc.;
- e) modificare, previa informativa al Comune, le modalità di erogazione del servizio e della gestione del Centro Sportivo al fine di soddisfare nuove e sopravvenute esigenze degli utenti;
- f) gestire tutti gli spazi pubblicitari;
- g) realizzare oltre alle attività previste nel Capitolato di Gestione, anche in generale ogni ulteriore attività compatibile con la destinazione del Centro Sportivo stesso e finalizzate ad una miglior fruizione dei servizi da parte degli utenti, quali la somministrazione di alimenti e bevande, la vendita di materiale sportivo del Centro , incluso il servizio di accoglienza e reception;

14.12 Fermo quanto sopra, nel corso del periodo di validità della concessione, in presenza di comprovate esigenze ed al fine di soddisfare nuovi e sopravvenuti bisogni degli utenti il concessionario si riserva la facoltà di apportare eventuali modifiche e/o adeguamenti al Capitolato di Gestione, sottoponendoli alla preventiva approvazione da parte del Servizio Comunale competente al controllo della gestione.

#### **ART. 15 - Servizi di disponibilità e accessori**

15.1 Il Concessionario si obbliga a fornire tutti i Servizi di Disponibilità dell'Opera e tutti i Servizi Accessori alla Disponibilità, come definiti nell'Allegato "Definizioni" necessari a garantire la piena fruibilità dell'Opera secondo gli standard quantitativi e qualitativi disciplinati nel Capitolo di Gestione allegato al Contratto, ed al quale viene fatto espresso rinvio.

15.2 Il Concessionario si impegna a svolgere la Manutenzione Ordinaria e la Manutenzione Straordinaria dell'Opera e delle sue parti con le modalità e i tempi previsti nel Manuale di Manutenzione, in modo da garantire la piena funzionalità per tutta la durata della Concessione, con l'obbligo, alla scadenza della stessa, di consegnare l'Opera al Concedente in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso così come previsto nel Capitolato di Gestione.

15.3 Il Concessionario si impegna altresì, a propria cura e spese, a garantire la Disponibilità dell'Opera dai vizi sopravvenuti derivanti dalla Progettazione e/o Costruzione, e a eseguire tutte le attività non programmate di manutenzione dell'Opera e delle sue parti che dovessero rendersi necessarie per garantire la piena fruibilità dell'Opera per tutta la durata del Contratto.

15.4 Il Concessionario si obbliga a fornire i Servizi di cui ai commi 2 e 3 per tutta la durata del Contratto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 23.

#### **ART. 16 - Altre categorie di servizi**

16.1 Il Concessionario avrà facoltà di fornire per tutta la durata del Contratto tutti i Servizi Commerciali e Servizi a Tariffa come precisati nel Capitolato di Gestione:

16.2 Nella fornitura di servizi di cui al comma precedente, il Concessionario è tenuto a rispettare tutte le condizioni stabilite nei Capitolati di Gestione "Servizi Commerciali" e "Servizi a Tariffa".

16.3 Il Concessionario avrà facoltà di fornire un servizio di ristoro all'utenza, dedicando nell'ambito del Centro Sportivo, adeguati locali e/o aree destinate alla somministrazione di alimenti e/o bevande.

Il Concessionario avrà facoltà di fornire anche eventuale servizio di ristorazione.

È a carico del Concessionario l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative e d'esercizio ai fini dello svolgimento delle predette attività.

È facoltà del Concessionario subaffidare, a fronte di regolari contratti, tali servizi a terzi, che possiedono i requisiti richiesti dalla legge per la gestione. Il Concedente dovrà ricevere copia del contratto che regolerà i rapporti tra il Concessionario ed il terzo affidatario.

#### **ART. 17 - Tariffe**

17.1 Il concessionario è tenuto all'applicazione delle tariffe indicate nel Piano Economico Finanziario allegato alla presente Convenzione, e si impegna altresì a far applicare le medesime tariffe ai terzi eventualmente affidatari della gestione dei servizi stessi.

17.2 Le tariffe, in ogni caso, saranno soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici di aumento prezzi al consumo di operai ed impiegati pubblici dell'ISTAT, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della

Convenzione ferma restando la facoltà del Concessionario di procedere ad un arrotondamento della tariffa così rivalutata fino ad un massimo di 5 euro.

17.3 Rimane ferma la facoltà del Concessionario di proporre eventuali modificazioni delle tariffe come sopra determinate. Il Concedente, tramite la Direzione competente al controllo della gestione, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla comunicazione da parte del Concessionario, dovrà procedere all'accettazione di eventuali variazioni delle tariffe o motivare il proprio eventuale dissenso, tenuto comunque conto dell'obiettivo di garantire l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

17.4 Le tariffe non previste nel citato Piano Economico Finanziario per qualunque altra attività organizzata all'interno del Centro Sportivo potranno essere liberamente stabilite dal Concessionario. Il Concessionario, inoltre, potrà organizzare e/o promuovere presso l'Impianto Sportivo attività ulteriori e diverse da quelle con tariffa convenzionata come sopra indicata, comunque compatibilmente con la destinazione dell'Impianto Sportivo stesso, con facoltà di determinare liberamente le relative tariffe e/o prezzi o di stabilire tariffe speciali per abbonamenti mensili o annuali.

#### **ART. 18 - Funzionamento, orari, regolamento**

Le palestre e i campi esterni del Centro Sportivo sono destinati alle pratiche sportive del tennis, scherma, paddle, karate, pallavolo, basket siano esse agonistiche che amatoriali, nonché allo svolgimento di tornei, gare, attività ricreative (centri estivi) e salutistiche accessorie (fitness) oltre che ad allenamenti nelle varie discipline.

Il Centro Sportivo sarà aperto al pubblico per le varie attività secondo quanto illustrato nel PEF e nel Capitolato di Gestione.

Verrà garantita una presenza di personale addetto in tutto l'arco temporale di apertura.

Il concessionario sulla base delle esigenze di mercato potrà introdurre forme di abbonamento periodico, mensile, annuale per i vari servizi espletati, al fine di favorire il maggior utilizzo della struttura sempre nel rispetto delle tariffe indicate nel PEF.

Al fine di disciplinare sia le modalità di utilizzo del centro sportivo che i rapporti con gli utenti, il Concessionario dovrà redigere apposito Regolamento indicante anche gli orari di apertura al pubblico del Centro Sportivo che dovrà essere trasmesso al Comune di Trieste prima dell'avvio

della gestione del Centro Sportivo. Il Concessionario è responsabile dell'osservanza di detto regolamento da parte di tutti gli utenti e fruitori del Centro Sportivo. Tale regolamento dovrà essere affisso, a cura del Concessionario, in modo ben visibile sulla porta interna degli spogliatoi, sulla porta d'ingresso e in prossimità della zona biglietteria/segreteria.

#### **ART. 19 - Designazione responsabile del centro sportivo**

A salvaguardia dell'osservanza degli obblighi ed oneri connessi alla concessione del Centro Sportivo, ed in generale dei livelli di sicurezza e di servizio richiesti, il Concessionario è tenuto a designare, prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa, nell'ambito delle proprie figure professionali, un soggetto quale Responsabile referente nei confronti del Comune per il Centro sportivo, previa acquisizione del gradimento da parte del Comune stesso.

Al soggetto nominato non sono richiesti specifici requisiti; tuttavia lo stesso dovrà essere munito di una professionalità sul piano direzionale, organizzativo e tecnico per gestire l'insieme delle risorse umane, finanziarie e tecnologiche allo scopo di ottenere la migliore qualità del servizio.

Il Responsabile, oltre ad assicurare una presenza quanto più possibile continuativa presso gli impianti, dovrà essere reperibile fuori orario di servizio dell'impianto e, ove occorra, a disposizione del personale e degli incaricati comunali del controllo di gestione qualora si rendesse necessario per il buon funzionamento dell'impianto ed anche per eventuali casi di urgenza e/o necessità.

L'Amministrazione concedente avrà facoltà di ottenere la sostituzione del Responsabile che si renda inadempiente nell'osservanza delle disposizioni normative, della presente convenzione, e/o degli ordini di servizio, ovvero che abbia dimostrato imperizia nell'esecuzione del mandato affidatogli.

Il Concessionario si obbliga a comunicare il nominativo ad il recapito della persona designata a tale servizio al momento della consegna dell'impianto. In caso di cambiamento dello stesso nel corso della gestione, questo dovrà essere comunicato, in forma scritta, al Comune che dovrà esprimere il proprio gradimento.

#### **ART. 20 - Modifiche del contratto**

20.1 Il Contratto può essere modificato attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei seguenti casi consentiti dall'articolo 175, commi 1 e 4, del Codice:

- a) modifiche previste nei Documenti di Gara iniziali nelle clausole di cui al (specificare in dettaglio le clausole chiare, precise e inequivocabili del Bando, del Disciplinare, ecc.);
- b) lavori e servizi supplementari resisi necessari non inclusi nella Concessione iniziale, ove risulti impraticabile un cambiamento di Concessionario per motivi tecnici ed economici;
- c) modifiche imposte da circostanze non prevedibili utilizzando l'ordinaria diligenza e inidonee ad alterare la natura generale della Concessione;
- d) sostituzione del Concessionario originario a causa delle circostanze di cui all'articolo 175, comma 1, lettera d);
- e) modifiche non sostanziali inidonee ad alterare considerevolmente gli elementi essenziali del Contratto, ai sensi dell'articolo 175, comma 7;
- f) modifiche del valore inferiore alla soglia fissata dall'articolo 35, comma 1, lettera a) del Codice e al di sotto del 10 per cento del valore della Concessione;

20.2 L'esecuzione dei lavori di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del/i relativo/i Progetto/i in conformità a quanto previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49. L'erogazione dei Servizi di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del/i relativo/i Progetto/i.

20.3 Le modifiche di cui al presente articolo, fatta eccezione per quelle di cui al comma 1, lettera d), comportano l'aggiornamento del Piano Economico Finanziario, salvo in ogni caso quanto previsto all'articolo 34.

20.4 Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'articolo 175, comma 7, lettera b), del codice, né alterare l'allocatione dei rischi, fermo il mantenimento di adeguati livelli di bancabilità di cui all'art 183 comma 18 codice appalti.

20.5 Il concedente prende atto e riconosce che eventuali modifiche della Convenzione che incidano sull'equilibrio economico finanziario dell'operazione potranno richiedere il previo consenso scritto dei finanziatori.

## **SEZIONE V – FORZA MAGGIORE E SOSPENSIONE DELLE ATTIVITA'**

### **ART. 21 - Forza maggiore**

21.1 Nessuna delle Parti sarà responsabile del proprio inadempimento in relazione alle obbligazioni qui previste qualora sia in grado di provare: (i) che l'inadempimento è stato provocato da un evento al di fuori del suo controllo; e che (ii) non era ragionevole aspettarsi che essa, al momento di sottoscrivere la presente Convenzione, tenesse in considerazione la possibilità del verificarsi di tale evento e dei suoi effetti sulla sua capacità di adempiere; e che (iii) non era ragionevolmente possibile evitare o porre rimedio a detto evento o quantomeno ai suoi effetti.

21.2 Per gli effetti di questa clausola, e senza che l'elencazione qui offerta possa considerarsi esaustiva, un "Evento di Forza Maggiore" sarà comprensivo di calamità naturali, quali terremoti inondazioni, alluvioni, allagamenti, incendi, guerre (dichiarate o non dichiarate), insurrezioni civili, sommosse, atti di terrorismo, embarghi, sabotaggi, incidenti, epidemie, pandemie, dichiarazioni di emergenza sanitaria inclusi contenuti e tempi di eventuali restrizioni per Covid 19, vertenze sindacali, scioperi o agitazioni sindacali provvedimenti di qualsiasi autorità pubblica o governativa, sia locali sia nazionali o extranazionali, ivi incluse leggi, ordinanze, norme e regolamenti, siano validi o non validi, e qualsiasi altra evenienza simile o differente, rinvenimento di inquinamenti non preventivamente accertati che comportino la necessità di opere di bonifica, come meglio specificato nell'Allegato 2 "Definizioni".

21.3 Qualora si verifichi un Evento di Forza Maggiore, la Parte che ne subisca le conseguenze ("La Parte inadempiente") informerà l'altra Parte del verificarsi di tale evento e dei suoi effetti sulla sua possibilità, anche solo parziale, di dar corso alle obbligazioni contrattuali. In tal caso, le parti si incontreranno per adottare le azioni necessarie per annullare o ridurre gli effetti di tale evento. Per l'intero periodo in cui l'Evento di Forza Maggiore, o i suoi effetti, permangano, la Parte Inadempiente non sarà considerata responsabile per la sua incapacità di eseguire le proprie obbligazioni, la cui

esecuzione è impedita dall'Evento di Forza Maggiore, fermo restando che dette obbligazioni verranno adempiute non appena possibile dopo il venire meno dell'Evento di Forza Maggiore. Durante il permanere dell'Evento di Forza Maggiore, la Parte adempiente potrà astenersi dall'eseguire alcune delle obbligazioni qui previste, se ed in quanto dette obbligazioni siano correlate con le obbligazioni dell'altra Parte, la cui esecuzione è impedita dal verificarsi di un Evento di Forza Maggiore.

21.4 Al verificarsi di un evento di forza maggiore di cui sopra, nonché in tutti gli altri casi in cui si verificano eventi non imputabili al concessionario e comunque idonei ad incidere in modo sostanziale sull'equilibrio economico finanziario, il concessionario avrà diritto di attivare la procedura di revisione del PEF di cui all'art. 25 ovvero di ottenere la cessazione del rapporto concessorio ai sensi dell'articolo 36 "Recesso".

#### **ART. 22 - Sospensione e proroga dell'attività di costruzione**

22.1 Fatte salve le ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, in nessun altro caso il Concessionario potrà sospendere unilateralmente l'esecuzione dei lavori.

22.2 Qualora un evento di Forza Maggiore o altri eventi anche di natura condominiale determini una sospensione totale dell'attività di costruzione per un periodo massimo di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data indicata nel verbale di sospensione, i termini di realizzazione dell'Opera, nonché il periodo di durata della Concessione, si intenderanno prorogati di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione. In tali casi il Direttore dei Lavori potrà disporre la sospensione dell'esecuzione del contratto, compilando il verbale di sospensione, contenente le indicazioni indicate all'art. 107, comma 1 del Codice. Il verbale è inoltrato al RUP entro cinque giorni dalla data della sua redazione. In ogni caso e fermo restando quanto previsto al precedente comma, il Concedente si riserva la facoltà, per comprovate ragioni di carattere tecnico e/o logistico connesse all'espletamento delle attività (che riguardano l'oggetto della concessione), di richiedere al Concessionario la sospensione parziale dell'esecuzione dei lavori in qualsiasi momento.

22.3 Qualora la sospensione totale dei lavori di cui al precedente comma 22.2 superi il periodo ivi previsto, comporti maggiori oneri che non siano in alcun modo imputabili al Concessionario e, comunque, sia tale da

comportare una Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, al fine di ripristinarlo, le Parti avvieranno la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario di cui all'articolo 24 della presente Convenzione. E' fatta salva la facoltà di ciascuna delle Parti, in caso di mancato accordo, di recedere dalla presente Convenzione ai sensi del successivo articolo 36 della Convenzione.

22.4 Qualora un evento di Forza Maggiore determini l'impossibilità definitiva di realizzare l'Opera, la presente Convenzione sarà automaticamente risolta ai sensi degli articoli 1463 e seguenti del Codice Civile e degli articoli relativi alla risoluzione per impossibilità sopravvenuta della prestazione. La risoluzione darà luogo al pagamento dei lavori eseguiti, dei materiali utili, fino a quattro quinti dell'importo del contratto, al netto di eventuali costi che il Concedente dovesse sostenere per il ripiegamento dei cantieri già allestiti e lo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze, nonché al netto di eventuali contributi già versati al Concessionario.

#### **ART. 23 - Sospensione e proroga dei servizi**

23.1 Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 22, qualora in seguito a un evento di Forza Maggiore o altro evento non imputabile al Concessionario, anche di natura condominiale il Concessionario non sia in grado di prestare il/i Servizio/i in tutto e/o in parte, dovrà fornire nell'informativa al Concedente di cui all'articolo 9.2 una descrizione del/dei Servizio/i che non può/possono essere prestati a causa di tale evento, nonché di quelli che possono essere erogati, seppur parzialmente.

23.2 Entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione di tale informativa, il Concedente potrà chiedere eventuali chiarimenti e sollevare eccezioni nei successivi 10 giorni circa le motivazioni addotte dal Concessionario in relazione ai Servizi non erogabili.

23.3 Ove il Concessionario contesti le eccezioni sollevate dal Concedente, le Parti avranno 10 (dieci) giorni di tempo per il raggiungimento di un accordo per l'erogazione del/dei Servizio/i interessati dall'evento. In caso di mancato raggiungimento dell'accordo, qualora la sospensione dei Servizi sia imputabile a fatto e colpa del Concessionario, il Concedente applicherà le penali di cui al successivo punto 23.8.

23.4 Qualora il Concedente non richieda chiarimenti o non sollevi eccezioni sulla informativa inviata dal Concessionario entro il termine di cui sopra, il Concessionario medesimo dovrà comunque continuare a fornire i Servizi erogabili indicati nell'informativa.

23.5 Il Concedente si riserva in ogni momento la facoltà di richiedere la sospensione totale o parziale dei Servizi per motivi di pubblico interesse o necessità, inclusi il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza sul luogo di lavoro nonché per comprovate ragioni tecnico-logistiche, dando preavviso scritto al Concessionario non inferiore a 15 (quindici) giorni. Nell'eventualità di tale sospensione, troveranno applicazione le disposizioni di cui al successivo comma 23.6.

23.6 Fermo restando l'obbligo delle Parti ad attivarsi per consentire un'immediata ripresa del servizio, nelle ipotesi di cui al comma 23.5:

a) qualora la sospensione ecceda i 30 giorni consecutivi decorrenti dalla comunicazione di cui al precedente comma 1, i termini di gestione del/i Servizio/i, nonché il periodo di validità della presente Convenzione, si intenderanno prorogati di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione ovvero, in caso di sospensione parziale, saranno prorogati di comune accordo tra le Parti;

b) qualora i periodi di sospensione, singolarmente o cumulativamente considerati, siano tali da comportare una Alterazione dell'Equilibrio Economico- Finanziario, il Concessionario, al fine di ripristinare l'Equilibrio medesimo, potrà avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario di cui all'articolo 25 della presente Convenzione, anche al fine di ottenere una proroga della durata della convenzione.

23.7 È fatta salva la facoltà di ciascuna delle Parti, in caso di mancato accordo in merito alla revisione del Piano Economico Finanziario, di recedere dalla presente Convenzione ai sensi del successivo articolo 36 della Convenzione.

23.8 Per ogni giorno di sospensione dei Servizi, naturale e consecutivo, imputabile a fatto e colpa del Concessionario si applicherà, una penale giornaliera pari ad euro 100,00 (cento/00). La misura complessiva della penale non potrà, comunque, superare il 50 % dell'importo totale degli utili di gestione riferiti al bilancio chiuso al 31 dicembre dell'anno precedente.

## **SEZIONE VI – CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE**

### **ART. 24 - Equilibrio economico finanziario**

24.1 Le Parti danno atto e riconoscono che gli elementi indicati al punto 11 delle Premesse costituiscono i presupposti che assicurano l'Equilibrio Economico Finanziario di progetto, che dovrà permanere per tutta la durata della concessione.

24.2 Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dal rispetto delle condizioni di equilibrio economico (convenienza economica o redditività) ed equilibrio finanziario (sostenibilità finanziaria o bancabilità) riconducibili ai seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico- Finanziario:

a) gli specifici indicatori della redditività individuati nel PEF sono:

- il Tasso Interno di Rendimento dell'Azionista (Tir Azionista) pari a ....%

- il Tasso Interno di Rendimento del Progetto (Tir Progetto) pari a ....%

- il Valore Attuale Netto del Progetto (VAN Progetto) pari a .....€

- il - il Valore Attuale Netto dell'Azionista (VAN Azionisti) pari a .....€

b) lo/gli specifici Indicatori della sostenibilità finanziaria è/sono il Debt Service Cover Ratio (DSCR) e il Life Cover Ratio (LLCR) come risulta dall'allegato piano economico-finanziario.

24.3 Al fine di assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione, ai sensi e per gli effetti dell'art 165 Il comma del Codice Appalti il concedente corrisponderà al concessionario il Contributo di cui all'art. 26 con le modalità ivi indicate.

### **ART. 25 - Riequilibrio economico finanziario**

25.1 Le Parti convengono di procedere a una revisione del Piano Economico Finanziario, ai sensi degli articoli 165 comma 6 e 182 comma 3 del Codice, qualora si riscontri un'Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario determinata da eventi non imputabili al Concessionario ed evidenziata dalla variazione degli Indicatori di equilibrio di cui al precedente articolo 24.

Rientrano tra tali eventi solo le seguenti fattispecie:

- a) gli eventi di Forza Maggiore di cui all'articolo 21;
- b) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari, ivi incluse quelle di carattere tributario, che incidano sull'Equilibrio Economico-Finanziario ovvero sui termini e sulle condizioni di realizzazione, di gestione economica e/o funzionale dell'opera, nonché di gestione dei servizi (inclusi mutamenti relativi ad innovazioni tecnologiche che impongano l'utilizzo di materiali, strumenti e/o tecniche diversi da quelli installati e adottati in base alla documentazione tecnica allegata al presente Contratto);
- c) le Varianti di cui all'articolo 13.4 richieste dal Concedente o concordate tra le Parti qualora comportino una Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario e che non possano imputarsi al "rischio di costruzione" come definito dal Codice e dalle L.G. n. 9 Delibera ANAC 318 dd. 28.3.2018 e ripreso nella Matrice dei Rischi allegata sub C3.
- d) i periodi di sospensione di cui agli articoli 22 e art. 23.6, lettera b);
- e) lavori complementari di cui all'articolo 13.3.
- f) ritardi nell'ottenimento del CPI conseguente a prolungamento dei tempi di esecuzione delle opere di competenza del Concedente

25.2 Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il Concessionario, la revisione del Piano Economico-Finanziario dovrà essere effettuata a vantaggio del Concedente.

25.3 Al verificarsi di una delle fattispecie di cui al precedenti punti 25.1 e 25.2, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario ne darà comunicazione per iscritto al Concedente con esatta indicazione dei presupposti che hanno determinato l'Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa che deve consistere nella presentazione di:

- a) Piano Economico-Finanziario, in formato editabile, in disequilibrio;
- b) Piano Economico-Finanziario, in formato editabile, che riproduce la proposta di revisione;
- c) relazione esplicativa al Piano Economico-Finanziario revisionato, che illustri anche i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione;

d) relazione dimostrativa dell'evento non imputabile dedotto e dei maggiori oneri da esso derivanti;

e) "proposta" di Atto Aggiuntivo alla Convenzione per il recepimento di quanto previsto nel Piano Economico Finanziario revisionato.

Alla ricezione della predetta comunicazione corredata di tutti i documenti, le Parti avviano senza indugio la revisione del PEF, concordando in buona fede le misure di mitigazione per il ripristino dell'equilibrio economico finanziario antecedente al verificarsi dell'evento lesivo, e che potranno prevedere in via alternativa o congiunta:

(i) la proroga della scadenza della concessione

(ii) l'incremento delle tariffe

(iii) eventuale incremento del contributo pubblico

(iv) eventuale ampliamento delle aree da destinarsi alla gestione delle varie attività sportive ricreative

25.4 La revisione del Piano Economico-Finanziario per il ripristino delle condizioni di Equilibrio è finalizzata a determinare il ripristino degli Indicatori di Equilibrio nei limiti di quanto necessario alla neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più eventi non imputabili al Concessionario e che hanno dato luogo alla revisione.

25.5 Il verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario che venissero ad incidere sull'Equilibrio del Piano Economico Finanziario può comportare la sua revisione da attuarsi mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione dovrà consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico (appar Matrice dei Rischi allegata sub C3) e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del Piano Economico Finanziario, le parti potranno recedere dal contratto. Al Concessionario saranno rimborsati dal Concedente gli importi di cui all'articolo 176, comma 4, lettere a) e b) del Codice, dedotto quanto già versato dal Concedente a titolo di Contributo in forza del successivo art. 26, ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

25.6. Qualora le Parti non raggiungano un accordo sulla revisione del Piano Economico –Finanziario, si applica quanto previsto al successivo articolo 36 “ Recesso”, della presente Convenzione.

## **SEZIONE VII – CONTRIBUTO, DIRITTO DI SUPERFICIE E CORRISPETTIVO**

### **ART. 26 - Contributo**

26.1 Il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario un Contributo pari ad euro 385.000,00 (trecentoottantacinquemila IVA inclusa) con le seguenti modalità:

- a) una somma pari al 30% al raggiungimento del 30% dei lavori;
- b) una somma pari al 30% al raggiungimento del 60% dei lavori ;
- c) una somma pari al 40% all’emissione del certificato di Collaudo tecnico-amministrativo, detratto quanto eventualmente spettante al Concedente, a titolo di “ Incentivi per funzioni tecniche”, ove dovuto per legge, per le funzioni tecniche svolte dai dipendenti del Concedente, post collaudo dell’Opera, e pari ad una somma non superiore al 0,41 % esclusivamente sull’importo dei lavori per le attività di programmazione della spesa per investimenti, di valutazione preventiva dei progetti, di predisposizione e di controllo della procedura di gara e di esecuzione del contratto, di direzione dell’esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità.

Resta inteso che per escludere la responsabilità solidale dei soci stabilita al precedente art. 8.3, i soci per conto della Società di Progetto o la Società di Progetto in proprio forniranno al Concedente, preventivamente all’erogazione della rata di contributo, una garanzia bancaria o assicurativa, secondo quanto previsto dal precedente articolo 8.3 per l’ipotesi di obbligo di restituzione della rata di Contributo oggetto di pagamento.

Il Contributo che il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario è da intendersi comprensivo di IVA, ed è complessivamente pari al 17,23 % dell’investimento complessivo.

26.2 Con cadenza bimestrale, il Direttore dei Lavori trasmette una relazione sullo Stato di avanzamento lavori al RUP ai fini del controllo del cronoprogramma.

26.3 Il Contributo di cui al comma 1, lettera c) sarà corrisposto entro 30 (trenta) giorni dall'emissione del certificato di Collaudo tecnico-amministrativo.

26.4 Nel caso di ritardo da parte del Concedente nella corresponsione del Contributo saranno dovuti, sulle somme non pagate, gli interessi moratori. Ai fini della decorrenza degli stessi, si applicano i termini stabiliti dall'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n.231/2002 e ss. mm.; gli interessi moratori sono determinati nella misura degli interessi legali di mora, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. e) del predetto D.Lgs. n.231 e calcolati sulla base del tasso di riferimento pubblicato semestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in Gazzetta Ufficiale.

26.5 In caso di mancata corresponsione del Contributo entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine dei pagamenti, il Concessionario potrà agire ai sensi dell'articolo 106 del Codice ovvero promuovere la risoluzione della Convenzione ai sensi del successivo articolo 29.

## **ART. 27 - Diritto di superficie**

### *27.1 Diritto di superficie*

27.1.1 Il Comune di Trieste si impegna a concedere e costituire a favore del concessionario con atto separato soggetto ad intavolazione presso l'Ufficio Tavolare di Trieste i diritti di superficie in soprassuolo a peso di porzione (area esterna) dell'immobile p.c.n. 6026 P.T. 64868 di Trieste c.t.3 di sua intestata proprietà, anche a seguito di frazionamento condominiale del manufatto ed alienazione al concessionario della porzione identificata nel progetto in proprietà superficiaria ai sensi e per gli effetti degli articoli 952, 1 e 2 comma e seguenti del Codice Civile, appar tavola descrittiva dell'operatività tavolare e catastale di progetto allegata sub D3 sopra il suolo fino all'estensione necessaria che sarà precisata nel relativo contratto costitutivo in funzione delle caratteristiche del progetto, al fine di realizzare e mantenere il nuovo Centro Sportivo sopra citato, per tutta la durata della Convenzione.

27.1.2 I concedendi diritti di superficie avranno decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e sino alla scadenza della Concessione medesima, sulle aree ed enti che verranno dettagliatamente identificate in sede di stipula del contratto suddetto e indicativamente già identificate nel Documento 1 di cui all'Allegato 1. Il Comune di Trieste concederà altresì tutte le servitù di passaggio pedonali e veicolari ed anche aeree, sotterranee e quant'altro necessario alla corretta, legittima e regolare esecuzione e completa fruibilità del nuovo centro sportivo intendendosi tali servitù economicamente comprese nella concessione del diritto di superficie ed in genere alla realizzazione dell'Opera. Per effetto della costituzione in capo al Concessionario del diritto di superficie su porzioni del manufatto di proprietà del Comune di Trieste, le Parti prevedono la formazione di un condominio e l'adozione di un Regolamento condominiale.

27.1.3 Le Parti si impegnano in buona fede, ciascuna per le rispettive competenze, a fare tutto quanto in loro potere affinché la concessione del diritto di superficie avvenga nel più breve termine possibile dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, in quanto funzionale alla costituzione a favore degli enti finanziatori della garanzia reale accessoria al contratto di finanziamento.

27.1.4 La concessione del diritto di superficie è fatta allo scopo di autorizzare sin d'ora il diritto di libero accesso, a piedi e con veicoli di ogni tipo, all'area e sull'immobile oggetto del diritto di superficie per poter effettuare tutti i lavori necessari ed opportuni al fine di realizzare e mantenere il Centro Sportivo sopra citato, la cui realizzazione/costruzione dovrà avvenire secondo le modalità ed in perfetta conformità agli elaborati progettuali approvati dal Comune di Trieste e secondo a quanto previsto nella presente Convenzione, nonché nei documenti di gara ai quali le Parti fanno espresso riferimento per una più precisa determinazione dell'opera.

27.1.5 Le Parti convengono che:

- il/i diritto/i di superficie non sarà cedibile a terzi a nessun titolo, detto divieto verrà riportato nel relativo contratto;
- il/i diritto/i di superficie si estenderà - al di sotto del suolo - in conformità alle necessità derivanti dalla realizzazione del nuovo centro sportivo e di quanto necessario alla corretta iscrizione del diritto di

superficie a favore del Concessionario presso il competente Ufficio Tavolare e competente Ufficio Catastale.

27.1.6 Il diritto di superficie verrà concesso nello stato di fatto e di diritto e manutenzione in cui si trova l'immobile, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Trieste, intendendosi immettere il Concessionario nel preciso stato e luogo in capo al Concedente fino alla scadenza della presente Convenzione.

27.1.7 In conformità al disposto dell'art. 952 I e II comma del Cod. Civ. il Concessionario rimarrà proprietario superficario, per tutta la durata stabilita, degli immobili oggetto del diritto di superficie nonché di ogni opera che verrà realizzata sull'area concessa in diritto di superficie. Si precisa che il diritto di superficie si estinguerà ed il Concedente riacquisterà la piena proprietà del compendio destinato al nuovo Centro Sportivo con tutti i manufatti sopra eretti alla data di scadenza della presente Convenzione, ivi compresi attrezzature ed arredi come previsto al successivo articolo 37.

27.1.8 Sarà fatto espresso divieto al Concessionario di alienare l'opera realizzanda, così come di costituire su di esse servitù, pesi, privilegi o comunque iscrizioni pregiudizievoli, salva la facoltà del Concessionario di far iscrivere ipoteca su tutti i diritti di superficie concessi e costituiti su tutte le aree e fabbricati oggetto di concessione, in favore degli istituti finanziari e/o bancari che finanzieranno le attività di progettazione, realizzazione e gestione del nuovo Centro Sportivo, come previsto dal successivo articolo 30.

27.1.9 Il Comune di Trieste garantisce al Concessionario la piena titolarità, l'assoluta disponibilità e la completa libertà di quanto in oggetto da pesi, oneri reali, vincoli, censi, livelli, privilegi anche fiscali per imposte e tasse, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Il Comune di Trieste si impegna a costituire, nella fase di realizzazione dell'opera e comunque per l'intera durata della Concessione, tutte le servitù che di volta in volta si rendessero necessarie per la realizzazione e apertura del nuovo Centro Sportivo.

27.1.10 Il Concessionario assumerà a proprio carico, tutte le spese e gli oneri di natura catastale (imposte ipocatastali, IVA, oneri fiscali, tasse di registro), le eventuali spese notarili qualora si rendesse necessario l'intervento del Notaio anziché ricorrere alla procedura di cui all'art. 97 del

D. Lgs. N. 267/2000 sopra citato, le spese tecniche inerenti l'intavolazione del diritto di superficie e quant'altro necessario.

27.1.11 Durante la vigenza della Concessione le Parti potranno concordare eventuali disponibilità della struttura per il Concedente, a condizioni da concordarsi, in ogni caso in modo tale da non pregiudicare lo svolgimento delle attività ed eventi già programmati dal Concessionario. Il Concedente indicherà in forma scritta al Concessionario le date prescelte e gli eventi a valere per l'organizzazione dell'anno/i successivo/i con un congruo anticipo rispetto alle date richieste, con facoltà per il concessionario di richiedere modifiche o variazioni in funzione delle attività programmate.

27.1.12 La cessione del diritto di superficie come sopra descritto è funzionale alla realizzazione del nuovo Centro Sportivo sopra richiamato ed anche alla costituzione in favore degli enti finanziatori della garanzia ipotecaria accessoria al contratto di finanziamento.

27.1.13 Le Parti concordano sin d'ora che il corrispettivo del diritto di superficie che sarà concesso dal Comune al concessionario ai sensi dei precedenti commi ammonta ad euro ..... oltre a IVA di legge, appa stimata del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare allegata sub.....

## **SEZIONE VIII - ASSICURAZIONI , CAUZIONI E GARANZIE PER I FINANZIATORI**

### **ART. 28 - Cauzioni**

28.1 A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla realizzazione dei lavori, il Concessionario presterà, al momento della sottoscrizione della Convenzione, cauzione definitiva rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, pari al 10% dell'importo totale dei lavori oggetto della presente Convenzione, fermo quanto previsto al successivo punto 28.4.

28.2 A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi inerenti la gestione dell'Opera, il Concessionario si impegna, altresì, a prestare, all'avvio della gestione, idonea garanzia fideiussoria o bancaria o assicurativa per un importo pari al 10% dell'importo annuo dei costi di gestione, fermo quanto previsto al successivo punto 28.4. Tale cauzione, da prestarsi con le modalità di cui al precedente comma 1, dovrà avere validità minima biennale, da estendersi almeno 30 (trenta) giorni prima della data di

scadenza per ulteriori analoghi periodi, fino alla scadenza della Concessione.

28.3 Il Concessionario si impegna, inoltre, a versare tutte le altre cauzioni previste dal Codice e dal Regolamento o comunque richieste ai sensi di Legge, nelle forme e con le modalità ivi stabilite.

28.4 Resta ferma la facoltà del Concessionario di chiedere ed ottenere le riduzioni previste per legge (art 93 comma 7 Codice) in caso di possesso delle relative certificazioni, con facoltà di riduzione delle garanzie già prestate.

#### **ART. 29 - Polizze assicurative**

29.1 Il Concessionario si impegna a stipulare le polizze assicurative di seguito indicate nei limiti e con le modalità previste dal Codice e dal Regolamento:

a) polizza assicurativa, ai sensi dell'articolo 103 comma 7 del Codice, a copertura:

(i) dei danni subiti dal Concedente nel corso dell'esecuzione dei lavori, per una somma pari al 100% (cento per cento) dell'importo dei lavori;

(ii) della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale dovrà essere pari al 5% della somma assicurata e per le opere e nel limite di 500.000,00 euro previsto dall'articolo 103 comma 7 del Codice;

b) polizza indennitaria decennale, ai sensi dell'articolo 103 comma 8 del Codice, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'Opera, ovvero di gravi difetti costruttivi, il cui limite di indennizzo deve essere non inferiore al 20% del valore dell'Opera realizzata.

c) polizza indennitaria decennale a copertura della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale non può essere inferiore a euro 500.000,00.

29.2 La copertura assicurativa di cui al precedente punto a) decorre dalla data di Consegnà dei lavori e cessa alla data di emissione del Certificato di Collaudo o comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo Certificato; la copertura assicurativa di cui ai

punti b) e c) decorre dalla data di emissione del Certificato di Collaudo o comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

29.3 Il Concessionario si impegna, altresì, producendo idonea dichiarazione di una compagnia di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo responsabilità civile generale nel territorio dell'Unione europea, a stipulare – ove non ne sia già in possesso in proprio o attraverso i soci che partecipano direttamente alla realizzazione dell'Opera -, a far data dall'approvazione del Progetto, una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di Progettazione e delle attività ad esse connesse, per tutta la durata dei lavori a sino alla data di emissione del Certificato di collaudo. Detta polizza dovrà coprire 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, dovrà avere un massimale non inferiore al 10 % del valore della progettazione.

29.4 Il Concessionario si impegna altresì, a stipulare, anche ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, con primarie compagnie di assicurazione, una o più polizze assicurative a copertura della responsabilità civile derivante dalla esecuzione della presente Convenzione, limitatamente alla Fase di gestione. In considerazione della particolarità dei servizi che verranno offerti dal Concessionario, ovvero l'organizzazione di congressi, manifestazione ed eventi, ove il Concessionario non ne sia già in possesso in proprio o attraverso i soci che partecipano direttamente alla Fase di gestione, la/e polizza/e dovrà avere ad oggetto la copertura multirischi del fabbricato compresa la conduzione del fabbricato stesso, incendio, fulmini, esplosione, scoppio, eventi atmosferici, gelo per un massimale pari al valore di ricostruzione del fabbricato, più la RCT verso terzi a copertura dei danni derivanti dalla proprietà del fabbricato per un massimale minimo pari al 10 % del valore dei lavori per sinistro, per persona e per danni a cose, per tutta la durata della Concessione.

Il Concessionario che non ne sia già in possesso in proprio o attraverso i soci che partecipano direttamente alla Fase di gestione, per eventi di particolare rilevanza che dovessero richiedere l'aumento dei massimali sopra indicati per adeguamento delle coperture, stipulerà o farà stipulare ai terzi organizzatori degli eventi, con conseguente manleva del Concedente e del Concessionario, specifica polizza o appendice di polizza

integrativa dedicata alla copertura dei rischi potenzialmente derivanti da tali eventi.

A richiesta del Concedente e/o ove appaia necessario per la particolarità dell'evento oggetto di organizzazione e svolgimento, il Concessionario stipulerà idonea polizza o appendice di polizza integrativa dedicata alla copertura dei rischi potenzialmente derivanti da tali eventi ove già non compresi nelle suddette polizze.

La somma assicurata dovrà essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tali polizze dovranno includere:

a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione dei Servizi;

b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura ed origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della Concessione;

c) le spese per la riparazione o la sostituzione di opere edili, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'Opera gestita dal Concessionario, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendio, furto e rapina.

Copia delle predette polizze dovrà essere consegnata al Concedente almeno 30 (trenta) giorni prima della data prevista per l'avvio della Fase di gestione dei Servizi.

29.5 Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario che dovrà consegnare al Concedente:

a) almeno 5 (cinque) giorni prima della data prevista per la Consegna lavori, copia delle polizze di cui al precedente punto 29.1 unitamente ai relativi certificati di assicurazione;

b) entro e non oltre la data di emissione del Certificato di Collaudo, unitamente ai relativi certificati di assicurazione di cui al precedente punto 29.4.

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

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

29.8 Il Concessionario durante la Fase di gestione si impegna altresì ad utilizzare fornitori di specifici servizi – quali a titolo esemplificativo ristorazione/catering/sorveglianza e quant'altro necessario alla resa dei servizi offerti – selezionando aziende/ditte altamente qualificate e dotate di proprie adeguate polizze assicurative .

### **ART. 30 - Garanzie per i finanziatori**

30.1. Considerato che la realizzazione e gestione dell'Opera sarà effettuata mediante tecniche di Project Financing, fermi gli obblighi del concessionario ai sensi della presente Convenzione, il Concedente prende atto e riconosce sin d'ora che per ottenere stipula ed erogazione del finanziamento bancario necessario a sostenere l'investimento di Progetto – come da PEF – potrà essere strutturato in favore dei Finanziatori un sistema di garanzie tipico per questo tipo di operazioni quali a titolo esemplificativo :

- pegno sulle quote/azioni del Concessionario
- pegno o cessione in garanzia dei crediti che verranno a maturazione in forza del Contratto nei confronti del Concessionario
- pegno sui conti correnti del concessionario
- ipoteca da iscriversi tavolarmente sul diritto di superficie
- privilegio sui crediti ex lege (art 186 Codice Appalti)

30.2 IL Concedente si impegna sin d'ora a prendere atto ed accettare incondizionatamente ed irrevocabilmente la cessione da parte del concessionario a favore dei finanziatori dei crediti derivanti dal rapporto concessorio nei termini previsti dalla Cessione dei Crediti ed in conformità alla legge applicabile.

30.3 Con riferimento alla cessione in garanzia dei crediti del Concessionario, il Concedente non potrà opporre al cessionario/creditore le eccezioni opponibili al Concessionario in base al Contratto.

30.4 Il Concedente si impegna a cooperare, per quanto di sua competenza, affinché siano sottoscritti i documenti necessari a garantire il perfezionamento e/o l'opponibilità, ove necessario, delle garanzie costituite a favore dei Finanziatori.

#### **SEZIONE IX- VICENDE DELLA CONCESSIONE**

##### **ART. 31 - Clausola risolutiva espressa**

31.1. Le Parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, che l'inadempimento da parte del Concessionario all'obbligazione di cui all'articolo 9.1.10 della presente Convenzione comporterà la risoluzione di diritto della stessa, senza che occorra al riguardo alcun atto di costituzione in mora o di diffida ad adempiere. Resta fermo quanto stabilito al successivo art. 32.4.

31.2 A tal fine, il Concedente dovrà comunicare al Concessionario, entro 10 (dieci) giorni dall'inadempimento, per iscritto tramite PEC all'indirizzo di posta elettronica del Concessionario l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa. L'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

31.3 Ricorrendo le circostanze sopra specificate, la presente Convenzione si intenderà risolta di diritto, a prescindere da ogni valutazione, già preventivamente effettuata dalle Parti con il presente atto, in ordine alla gravità e importanza dell'inadempimento, senza che nulla sia dovuto al Concessionario a titolo di rimborso e/o di indennizzo e con obbligo del Concessionario di restituire il contributo ricevuto dal Concedente nella misura e con le modalità di seguito stabilite al successivo art. 32 punto 32.5.

### **ART. 32 - Risoluzione per inadempimento del Concessionario**

32.1 Il Concedente potrà avvalersi della facoltà di risolvere la presente Convenzione nelle ipotesi previste per legge ed in ogni caso:

- a. se nei confronti del Concessionario sia intervenuto 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, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 80 del Codice;
- b. decadenza dell'attestazione di qualificazione, per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci, risultante dal casellario informatico;
- c. in caso di grave e protratto inadempimento del Concessionario accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato;
- d. mancata attivazione delle cauzioni e/o coperture assicurative di cui ai precedenti articoli 28 e 29;
- e. sussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa nel Concessionario ovvero in imprese coinvolte nell'esecuzione dei lavori;
- f. protratta sospensione della realizzazione dell'Opera per fatti imputabili al Concessionario o a terzi di cui il Concessionario debba rispondere ai sensi di legge o gravi violazioni che mettano in pericolo la funzionalità dell' Opera;
- g. gravi vizi o difformità dell'Opera riscontrati nella fase di esecuzione dei lavori;
- h. superamento della soglia massima per le penali relative al mancato rispetto dei termini stabiliti dalla presente Convenzione per l'esecuzione dei lavori, secondo quanto disposto dall'articolo 13.8;
- i. gravi violazione delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali.

32.2 Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b), il Concedente valuterà in relazione allo stato dei lavori ed alle eventuali conseguenze nei riguardi delle finalità dell'intervento, l'opportunità di procedere alla risoluzione.

32.3 Nelle ipotesi di cui alle lettere c), d), e), f), g), h), i) il Concedente assegnerà al Concessionario mediante comunicazione in forma scritta, inviata per conoscenza ai Finanziatori, un termine perentorio non inferiore a giorni 60 (sessanta) entro il quale il Concessionario dovrà rimuovere le cause di risoluzione o far conoscere le proprie osservazioni. Qualora entro il termine assegnato, il Concessionario non provveda a rimuovere le cause di risoluzione o presenti osservazioni ritenute dal Concedente non accettabili, il Concedente comunicherà per iscritto, tramite pec al Concessionario e ai Finanziatori, la propria intenzione di risolvere la presente Convenzione. Resta comunque fermo quanto previsto dal successivo art. 33.

32.4 E' fatta salva l'applicazione dell'art. 110 del Codice.

32.5 Ai sensi dell'art. 165 comma 5 del Codice, la Convenzione è risolta di diritto ove il contratto di finanziamento non sia perfezionato entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della Convenzione stessa. Ai sensi dell'art. 165 comma 5 del Codice, resta salva la facoltà del Concessionario di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso altre forme di finanziamento previste dalla normativa vigente, purché sottoscritte entro lo stesso termine.

32.6 In ogni caso di intervenuta risoluzione della Convenzione, trova applicazione l'articolo 176 del Codice e il Concessionario ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative ai lavori, servizi o forniture regolarmente eseguiti; eventuali oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento della Convenzione saranno a carico del Concessionario.

32.7 In caso di risoluzione della Convenzione ai sensi del presente articolo, le Parti verificheranno le seguenti voci al fine di quantificare le somme dovute al Concedente ovvero al Concessionario:

a) qualora l'Opera non abbia superato la fase di Collaudo:

(i) i danni diretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in relazione a tutti i costi necessari affinché l'Opera possa essere realizzata conformemente alla Documentazione progettuale approvata e, in conseguenza della risoluzione, in relazione agli eventuali

costi necessari per indire una nuova gara per la selezione del nuovo Concessionario;

(ii) il Contributo eventualmente già corrisposto dal Concedente;

(iii) i costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per la realizzazione delle opere, eseguite conformemente alla Documentazione progettuale approvata;

b) qualora l'Opera abbia superato la fase di Collaudo:

(i) i danni diretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente, in relazione a tutti i costi necessari per garantire la prosecuzione dei Servizi;

(ii) i Corrispettivi resi fino alla data di risoluzione al netto dei costi di gestione;

(iii) il valore dell'Opera realizzata conformemente alla Documentazione progettuale approvata come risultante dal Certificato di Collaudo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti; il tutto al netto di quanto già corrisposto al Concessionario.

32.8 Al fine di quantificare tali importi, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con l'eventuale presenza del Direttore dei Lavori, apposito verbale entro 90 (novanta) giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione della Convenzione. Qualora le Parti siglino tale verbale senza riserve e/o contestazioni, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati.

32.9 Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvo i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori del Concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento dei detti crediti. Tali somme dovranno essere corrisposte entro 30 (trenta) giorni successivi alla compilazione del verbale di cui al precedente comma 8.

32.10 Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'Opera abbia superato il Collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità dei servizi, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione alle medesime modalità e condizioni della presente Convenzione.

#### **ART. 33 - Sostituzione del Concessionario**

33.1. Qualora si verificano le condizioni di risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, i Finanziatori, ai sensi dell'articolo 176 del Codice, potranno impedire la risoluzione designando una società che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario, assumendone i diritti e gli obblighi.

33.2 Qualora, entro i 90 (novanta) giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Concedente prevista dall'art. 176 di cui al precedente comma 1, i Finanziatori manifestino la propria intenzione di esercitare il diritto di sostituzione del Concessionario, il Concedente si impegna a sospendere la risoluzione della Convenzione per 120 (centoventi) giorni successivi alla scadenza del termine contenuto nella diffida ad adempiere, fermo restando che, ove tale termine decorra senza che il soggetto subentrante sia stato designato, la Convenzione si intenderà risolta di diritto.

33.3 Il Concedente provvederà a formalizzare il rapporto convenzionale con la società designata dai Finanziatori a condizione che:

a) la società abbia i requisiti soggettivi, tecnici e finanziari corrispondenti a quelli richiesti dalla Documentazione di Gara, avendo comunque riguardo alla situazione concreta del Progetto e allo stato di avanzamento dello stesso alla data del subentro;

b) la società si impegna a cessare la violazione delle obbligazioni che ha causato la risoluzione, entro i 90 (novanta) giorni successivi alla designazione, ovvero nel termine più ampio che verrà, ove necessario, assegnato dal Concedente. Salvo quanto disposto dall'articolo 176 del Codice, le Parti si impegnano sin d'ora, sussistendo le condizioni di cui al precedente comma 2, a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di loro competenza finalizzato a perfezionare il subentro.

33.4 Qualora i Finanziatori non individuino la società subentrante ai sensi del comma 1, o qualora la società subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al comma 3, si procederà alla risoluzione della presente Convenzione, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare tutti i beni immobili al Concedente liberi da qualsivoglia vincolo, trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà. A tal fine sarà redatto apposito verbale da sottoscrivere entro i 30 (trenta) giorni successivi e si applicheranno le previsioni di cui al precedente articolo 32.7.

#### **ART. 34 - Risoluzione per inadempimento del Concedente**

34.1 Il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di risolvere la presente Convenzione qualora il Concedente non provveda ad adempiere agli obblighi assunti in virtù del presente Contratto nei termini e secondo le modalità di cui ai precedenti art. 12, 26 e 27, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile e decorso inutilmente il termine in esso fissato e comunque non inferiore a 10 (dieci) giorni lavorativi.

La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata per iscritto tramite PEC all'indirizzo di posta elettronica del Concedente:

34.2 Qualora intervenga la risoluzione della Convenzione ai sensi del presente articolo, il Concedente dovrà- fermo restando quanto previsto dall'art. 176 comma 6 del Codice degli Appalti - corrispondere al Concessionario:

a) il valore dell'Opera realizzata conformemente alla Documentazione progettuale approvata come risultante dal Certificato di Collaudo con esito positivo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti; ovvero, nel caso in cui l'Opera non abbia superato il Collaudo, i costi indicati dai documenti nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per la

realizzazione delle opere, eseguite conformemente alla Documentazione progettuale approvata.

b) le penali e ogni altro costo o onere sostenuto o da sostenere dal Concessionario in conseguenza della risoluzione della Convenzione per grave inadempimento del Concedente, ivi compresi quelli finanziari. Con riferimento al/i Contratto/i di finanziamento, il Concedente dovrà corrispondere i costi finanziari dei finanziamenti contratti.

c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero della parte di gestione ancora da svolgere, valutata sulla base del Piano Economico-Finanziario,

Dette somme di cui alle lettere a) b) e c) si intendono al netto di quanto già corrisposto dal Concedente al Concessionario .

34.3 Al fine di quantificare gli importi di cui al precedente comma 34.2, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con l'eventuale presenza del Direttore dei Lavori, apposito Verbale entro 30 (trenta) giorni successivi alla scadenza del termine indicato nella diffida ad adempiere. Qualora le Parti siglino tale Verbale senza riserve e/o contestazioni, i fatti e dati registrati si intendono definitivamente accertati.

34.4 Le somme corrisposte dal Concedente al Concessionario di cui al precedente comma 34.3 saranno destinate prioritariamente, salvi i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori. Tali somme saranno indisponibili da parte del Concessionario fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

34.5 Le somme dovute al Concessionario dovranno essere corrisposte entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni successivi alla compilazione del Verbale di cui al comma 29.2, fermo restando il diritto del Concessionario di proseguire nella gestione fino ad integrale pagamento delle somme dovute ai sensi dell'art. 176 comma 5 bis Codice Appalti n. 50 /2016.

#### **ART. 35 - Revoca della concessione**

35.1 La Concessione potrà essere revocata dal Concedente solo per gravi, inderogabili e giustificati motivi di pubblico interesse con contestuale

comunicazione tramite PEC al seguente ufficio [•], indirizzo di posta elettronica [•] del Concessionario della revoca stessa, unitamente ai motivi.

35.2 In caso di revoca della Concessione ai sensi del presente articolo, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario:

a) il valore dell'Opera realizzata conformemente alla Documentazione progettuale approvata, come risultante dal Certificato di Collaudo con esito positivo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti; ovvero, nel caso in cui l'Opera non abbia superato la fase di Collaudo, i costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per la realizzazione delle opere, eseguite conformemente alla Documentazione progettuale approvata; il valore dei Servizi eventualmente già erogati. Il tutto al netto di quanto già corrisposto al Concessionario medesimo;

b) le penali e ogni altro costo o onere sostenuto o da sostenere dal Concessionario in conseguenza della revoca della Convenzione. Con riferimento al Contratto di finanziamento, il Concedente dovrà corrispondere i costi finanziari dei finanziamenti contratti.

c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero della parte di gestione ancora da svolgere, valutata sulla base del Piano Economico-Finanziario.

35.3 Al fine di quantificare gli importi di cui al precedente comma 2, il Concedente in contraddittorio con il Concessionario e all'eventuale presenza del Direttore dei Lavori redigerà apposito verbale entro 60 (sessanta) giorni successivi alla ricezione da parte del Concessionario del provvedimento di revoca della Concessione. Qualora le Parti siglino tale verbale senza riserve e/o contestazioni, i fatti e dati registrati si intendono definitivamente accertati.

35.4 Le somme corrisposte dal Concedente al Concessionario di cui al precedente comma 2 saranno destinate prioritariamente, salvi i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori. Tali somme saranno indisponibili da parte del Concessionario fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

35.5 Le somme dovute al Concessionario dovranno essere corrisposte entro 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi alla compilazione del verbale di cui al comma 3.

35.6 L'efficacia della revoca della Concessione, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 176 comma 6, del Codice, è in ogni caso sottoposta alla condizione del pagamento al Concessionario di tutte le eventuali somme previste nel presente articolo, fermo restando il diritto del Concessionario di proseguire nella gestione fino ad integrale pagamento delle somme dovute, ai sensi dell'art. 176 comma 5 bis Codice Appalti n. 50 /2016.

#### **ART. 36 - Recesso**

36.1 Qualora entro un periodo di 90 (novanta) giorni non sia raggiunto un accordo tra le Parti in merito alle condizioni di revisione del Piano Economico Finanziario, il Concessionario ovvero il Concedente potrà recedere dalla Convenzione.

36.2 In caso di recesso dalla Concessione ai sensi del presente articolo, le Parti provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dei Lavori, apposito verbale entro 60 (sessanta) giorni successivi alla data di ricezione della dichiarazione di recesso dalla Convenzione, al fine di quantificare gli importi relativi alle sole seguenti voci:

- a) il valore dell'Opera realizzata conformemente alla Documentazione progettuale approvata come risultante dal Certificato di collaudo con esito positivo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti; ovvero, nel caso in cui i lavori non abbiano superato il Collaudo, i costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per la realizzazione delle opere, eseguite conformemente alla Documentazione progettuale approvata; il tutto al netto di quanto già corrisposto al Concessionario medesimo;
- b) i Corrispettivi resi fino alla data del recesso al netto dei costi di gestione;
- c) gli oneri e i danni diretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in relazione ai costi necessari affinché i lavori e/o i Servizi possano essere realizzati/erogati conformemente alla Documentazione progettuale approvata.

36.3 Le eventuali somme spettanti al Concessionario di cui al precedente comma 2 sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti. Tali

somme dovranno essere corrisposte entro 30 (trenta) giorni successivi alla compilazione del verbale di cui al comma 2. Pertanto, l'efficacia del recesso è condizionata al pagamento di tali somme.

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

36.5 Fermo restando quanto previsto al precedente comma 4, il Concessionario, ai sensi dell'art. 176 comma 5 bis del Codice degli Appalti, avrà diritto di continuare a gestire l'Opera alle medesime modalità e condizioni della presente Convenzione fino alla data dell'effettivo pagamento delle somme di cui al comma 2.

#### **ART. 37 - Scadenza della concessione**

37.1 Alla scadenza della Concessione, l'Opera, le relative pertinenze ed attrezzature, materiali accessori e quant'altro attinente alla gestione dei Servizi passeranno di diritto nella piena disponibilità del Concedente senza necessità di formalità alcuna. Il Concessionario avrà l'obbligo di facilitare il subentro del Concedente o del nuovo Concessionario.

37.2 Il Concedente si impegna a comunicare al Concessionario almeno 12 mesi prima della scadenza della Concessione le proprie intenzioni riguardo alle modalità di gestione dell'Opera post scadenza della Concessione.

37.3 Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione alla medesime modalità e condizioni previste dalla presente Convenzione

37.4 La restituzione dell'Opera verrà formalizzata con apposito verbale di constatazione redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle Parti.

#### **ART. 38 - Proroghe**

Fermo quanto previsto dagli articoli che precedono, il concessionario avrà diritto ad ottenere una proroga della durata della concessione in

conseguenza del verificarsi di circostanze non imputabili al concessionario stesso, quali:

- casi di forza maggiore di cui all'art 21
- ritardi nel rilascio di permessi autorizzazioni da parte delle amministrazioni competenti (art. 12.2.2.) fatto salvo quanto previsto dall'art 21.4 ( Forza Maggiore)
- ritardi conseguenti alle tempistiche dei lavori di competenza del concedente di cui all'art 6.6
- eventuali lavori imprevisi ed imprevedibili
- casi di cui agli articoli 22 e 23
- a seguito della revisione del PEF di cui all'art 25

La proroga della durata della concessione andrà formalizzata dalle Parti con apposito atto aggiuntivo.

#### **ART. 39 - Efficacia**

39.1 La presente Convenzione assume efficacia dalla data della sua sottoscrizione.

#### **ART. 40 - Obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari**

40.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 8, della Legge 13 agosto 2010 n. 136, le Parti si impegnano a rispettare puntualmente quanto previsto dalla predetta Legge in ordine agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

40.2 A tal fine, il Concessionario si obbliga ad utilizzare il/i conto/i corrente/i[bancario/io postale/i di seguito indicato/i, dedicato/i - anche se non in via esclusiva - alla presente Convenzione, sul/i quale/i dovranno essere registrati tutti i movimenti finanziari ad essa relativi, da effettuarsi esclusivamente tramite lo strumento del bonifico [bancario o postale] e a far sì che siano autorizzate ad operare su tale conto/i esclusivamente le persone di seguito indicate:

a) [•]: conto corrente [bancario/postale] identificato dal codice IBAN: [•] acceso presso [•];

b) generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto:

[•] (C.F. • nato a •).

40.3 Ciascun bonifico [bancario o postale] deve riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dal Concessionario, il codice identificativo di gara (CIG) e il Codice Unico di Progetto (CUP), di cui all'articolo 3, comma 5, della Legge 13 agosto 2010 n.136. Per la fatturazione elettronica il codice del Comune da utilizzarsi è B87H10.

40.4 Il Concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente, e comunque entro e non oltre 7 giorni dalla/e variazione/i, qualsivoglia variazione intervenuta in ordine ai dati relativi agli estremi identificativi del/i conto/i corrente/i dedicato/i sopra menzionato nonché le generalità [• specificare nome e cognome] e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detto/i conto/i.

40.5 Il mancato utilizzo, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 3, comma 9 bis, della Legge n. 136/2010, nella transazione finanziaria, del bonifico bancario o postale, ovvero di altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento, costituisce causa di risoluzione della Convenzione ai sensi del successivo articolo 28.

40.6 Il Concessionario si obbliga, a mente dell'articolo 3, commi 8 e 9, della Legge n.136/2010, ad inserire nei contratti sottoscritti con i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136 [con divieto di ulteriore subappalto/nonché l'impegno ad inserire la medesima clausola nei contratti da questi ultimi sottoscritti con i propri subcontraenti]. Qualora il Concessionario abbia notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla norma sopra richiamata, sarà tenuto a darne immediata comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Trieste.

40.7 Il Concessionario, inoltre, si obbliga e garantisce che nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti verrà assunta dalle predette controparti l'obbligazione specifica di risoluzione di diritto del relativo rapporto contrattuale nel caso di mancato utilizzo del bonifico

bancario o postale ovvero degli strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari, nonché l'obbligazione di dare immediata comunicazione al Concedente, al Concessionario e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Trieste qualora detti subappaltatori e/o subcontraenti abbiano notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136.

40.8 . Il Concedente verificherà che nei contratti di subappalto sia inserita, a pena di nullità assoluta del contratto, un'apposita clausola con la quale il subappaltatore assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla su richiamata Legge.

40.9 Il Concessionario, in caso di cessione dei crediti, si impegna a comunicare il CIG/CUP n. [•] al cessionario, anche nell'atto di cessione, affinché lo/gli stesso/i venga/no riportato/i sugli strumenti di pagamento utilizzati.

## **SEZIONE X – CLAUSOLE FINALI**

### **ART. 41 - Comunicazioni**

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

- a) per il Concedente: *[indicare l'indirizzo PEC]*;
  
- b) per il Concessionario: *[indicare l'indirizzo PEC]*.

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

### **ART. 42 - Foro competente**

Ogni controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione della presente Convenzione sarà devoluta all'Autorità Giudiziaria Ordinaria ed il Foro

esclusivamente competente sarà quello di Trieste, escluso di ogni altro foro eventualmente concorrente.

**ART. 43 - Spese contrattuali**

Tutte le spese del presente contratto inerenti e conseguenti (imposte, tasse, diritti di segreteria, ecc....), anche relative al diritto di superficie sono a carico del concessionario

## ***Progetto “Trieste Campus”***

### **ALLEGATO SUB A3) DOCUMENTI CONTRATTUALI**

Documento [1]: Individuazione catastale e tavolare delle aree/immobili oggetto di intervento e di gestione da parte del Concessionario

Documento [2]: Pareri, provvedimenti e atti amministrativi

Documento [3]: Progetto Definitivo e Progetto Esecutivo

Documento [4]: Cronoprogramma di sintesi delle attività del Concedente e del Concessionario (fasi di progettazione, costruzione, collaudo)

Documento [5]: Disciplinare tecnico di progettazione e di esecuzione dei lavori

Documento [6]: Capitolato di gestione dei servizi

Documento [7]: Analisi tecnica ed economica del diritto di superficie sulle aree/immobili oggetto di intervento

Documento [8]: Piano Economico Finanziario asseverato

Documento [9]: Quadro economico

Documento [10]: Cauzione definitiva ai sensi dell'articolo 103 del Codice e polizze

Documento [11]: Offerta del concessionario (in formato elettronico)

Documento [12]: Risposta ai quesiti posti in fase di gara (*eventuale*)

Documento [13]: Documentazione di Gara (in formato elettronico)

Documento [14]: Estremi del conto corrente dedicato del Concessionario e dati identificativi delle persone delegate

Documento [15]: Manifestazione interesse a finanziare da parte di uno o più istituti bancari

Documento [16]: Matrice dei Rischi

## ***Progetto “Trieste Campus”***

### **ALLEGATO SUB B3) DEFINIZIONI**

**Allegati:** parti integranti e sostanziali del Contratto contenenti l’elenco dei Documenti Contrattuali (Allegato 1) le Definizioni (Allegato 2) e la Matrice dei Rischi (Allegato 3)

**Alterazione dell’Equilibrio Economico Finanziario:** la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della concessione che dia luogo a:

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

(ii) con riferimento al parametro LLCR: variazione di almeno [•] rispetto al parametro valore rilevato nel Piano Economico Finanziario corrente alla data dell’evento o circostanza;

(iii) con riferimento al parametro TIR di Progetto: variazione di almeno [•] rispetto al valore rilevato nel Piano Economico Finanziario al momento della firma del contratto;

(iv) con riferimento al parametro TIR dell’Azionista: variazione di almeno [•] rispetto al valore rilevato nel Piano Economico Finanziario corrente alla data dell’evento o circostanza;

(v) con riferimento al parametro VAN di Progetto ( );

(vi) con riferimento al parametro VAN dei soci ( );

**Aree:** indica le aree (comprehensive degli immobili sulle stesse collocate) interessate dai Lavori, come di massima indicate nell’allegato Documento 1, di proprietà del Comune;

**Autorizzazioni:** indica cumulativamente le autorizzazioni, i pareri, i permessi, le licenze, i nulla osta e quant’altro sia necessario od opportuno per la realizzazione e gestione dell’ Opera, qualunque sia l’autorità, l’ente o l’organismo emanante, anche sulla base di eventuali modificazioni e/o integrazioni della normativa applicabile;

**Bancabilità:** indica la capacità del Concessionario di ottenere adeguati finanziamenti da parte degli istituti bancari e la capacità dell'Opera oggetto di Progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, compatibilmente con un'adeguata remunerazione degli investitori privati coinvolti nella realizzazione e nella gestione dell'iniziativa

**Bando di gara:** indica il bando che il Comune pubblica ai sensi del Codice e del Regolamento per l'affidamento della Concessione;

**Capitolato di gestione:** indica il documento sub ..... predisposto dal Concessionario e recante descrizione delle attività e servizi resi durante la fase di gestione complessiva del Centro Sportivo;

**Centro Sportivo:** (oppure Impianto Sportivo) indica il complesso adibito a centro sportivo risultante dall'ampliamento e ristrutturazione dell'immobile siti in via Locchi n. 25 a Trieste, oggetto dell'Opera di cui alla presente Convenzione;

**Codice:** indica il D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE) e successive modifiche e integrazioni;

**Codice identificativo di gara (CIG):** codice alfanumerico obbligatorio di cui all'art 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 che identifica la gara per un dato appalto o lotto;

**Collaudo:** indica il collaudo dell'Opera, risultante dal certificato provvisorio di collaudo da emettersi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori;

**Concedente:** il soggetto per conto del quale si realizza l'Opera e sono erogati i Servizi (indicare la denominazione precisa) con sede legale in [•], via [•], n. [•], C.F./P.I. [•] ai sensi del Contratto;

**Concessionario:** l'aggiudicatario della Concessione (indicare la denominazione precisa) con sede legale in [•], via [•], n. [•], C.F./P.I. [•] ai sensi del Contratto e la Società di Progetto a seguito del subentro all'aggiudicatario;

**Concessione:** indica la concessione ex art. 183 del Codice relativa al presente intervento e contenente la disciplina dei diritti e delle facoltà delle Parti, come previsti nella presente Convenzione;

**Consegna provvisoria delle Aree oggetto di intervento:** indica il momento in cui il Concessionario riceve in consegna, in via provvisoria, le Aree oggetto di intervento, libere da persone e/o cose, al fine di procedere alla realizzazione dell'Opera;

**Consegna dei lavori:** indica il momento in cui il Concessionario viene immesso nel possesso delle Aree per la realizzazione dei Lavori oggetto di concessione. La Consegna dei lavori avviene in una unica fase al fine di consentire l'avvio contestuale di tutte le attività, secondo quanto previsto nel Cronoprogramma;

**Convenzione o Contratto:** indica la presente convenzione ed i documenti contrattuali sopra elencati, nella quale sono definiti i termini e le condizioni che regolano tutti i rapporti tra le Parti ed avente ad oggetto le prestazioni del Concessionario nell'ambito del rapporto concessorio;

**Contratto di Appalto:** è il contratto che intercorre tra il Concessionario e gli/l'esecutori/e del/i lavoro/i quando il Concessionario stesso non esegue direttamente i lavori stessi, affidandone una parte a terzi;

**Contratto di finanziamento:** il contratto di finanziamento sottoscritto in data [•] ovvero che sarà sottoscritto dal Concessionario con i Finanziatori al fine del reperimento della provvista finanziaria relativa, *inter alia*, a coprire parte dei costi di progettazione e/o costruzione e/o manutenzione dell'Opera (nei limiti di quanto indicato nel Piano Economico Finanziario);

**Contributo:** il contributo pubblico riconosciuto in conto investimenti al Concessionario a titolo di prezzo ai sensi dell'articolo 165, comma 2, del Codice e dell'articolo 26 del Contratto;

**Corrispettivo del diritto di Superficie:** indica il corrispettivo dovuto dal Concessionario al Concedente per la concessione del Diritto di Superficie di cui all'art. 27;

**Cronoprogramma:** indica il programma di cui all'allegato Documento e i tempi necessari per la progettazione e la realizzazione dell'Opera fino al

Collaudo, conformemente all'Offerta del Concessionario, ivi compresi i tempi previsti per l'ottenimento delle Autorizzazioni preordinati alla corretta e compiuta realizzazione dell' Opera ed alla regolare gestione della stessa;

**Diritto di superficie:** indica il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, sopra e sotto il suolo, che verrà concesso dal Comune di Trieste al Concessionario sulle aree/immobili oggetto di intervento ai termini e condizioni di cui all'art.27;

**Equilibrio Economico-Finanziario:** ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. fff) del Codice 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";

**Fase di costruzione:** il periodo intercorrente fra la data di avvio dei lavori risultante dal verbale di Consegna dei Lavori e la data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato;

**Fase di gestione:** il periodo intercorrente fra la data di emissione del certificato di Collaudo con esito positivo e la data di scadenza della Concessione;

**Fase di progettazione:** il periodo intercorrente fra la data di efficacia del Contratto e l'avvio della Fase di Costruzione;

**Fattura elettronica:** fattura emessa ai sensi del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 3 aprile 2013, n. 55, recante "Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica da

applicarsi alle amministrazioni pubbliche ai sensi dell'art. 1, commi da 209 a 213, della legge 24 dicembre 2007, n. 244”;

**Finanziatori:** indica gli istituti di credito e/o gli altri finanziatori nonché i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, del Concessionario ai fini della realizzazione dell'Opera;

**Forza Maggiore:** indica ogni evento, atto, fatto o circostanza assolutamente imprevista o imprevedibile, non direttamente imputabile alla parte che la invoca, che non sia stato possibile impedire usando la ordinaria diligenza e tale da rendere 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 (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 degli immobili o a terzi affidatari di lavori oggetto della presente Convenzione; (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;

**Indicatori di Equilibrio del Piano Economico-Finanziario:** indicano il DSCR (Debt Service Cover Ratio, valore medio e valore minimo), il LLCR (Loan Life cover ratio) il TIR (Tasso Interno di Rendimento) dell'Equity e il TIR (Tasso Interno di Rendimento) di progetto, complessivamente considerati e rappresentativi dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, come risultanti dall'Offerta del Concessionario;

**Lavori:** indicano i lavori di ristrutturazione ed edificazione da eseguirsi negli immobili siti in via Locchi Trieste da svolgersi nel rispetto del Progetto di Fattibilità, del Progetto Definitivo e del Progetto Esecutivo;

**Matrice dei Rischi:** indica la rappresentazione dell'analisi e allocazione dei rischi tra le Parti di cui alla Convenzione;

**Messa in esercizio:** la data di effettivo inizio dell'erogazione dei Servizi, risultante da atto formale del Concedente a seguito di comunicazione del Concessionario;

**Offerta:** indica 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;

**Opera:** indica le opere oggetto del presente Contratto, così come meglio descritte nel Progetto di Fattibilità e nell'Offerta;

**Opere edili:** l'insieme di opere, lavori, attrezzature, impianti e strutture da realizzare su beni di proprietà comunale, funzionalmente e contrattualmente connessi alla costruzione di un centro sportivo polifunzionale in via Locchi n.25 a Trieste;

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

**Piano Economico-Finanziario (PEF):** indica l'elaborato allegato all'Offerta (Documento 8) contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'Opera per l'arco temporale di durata della concessione, asseverato da (\*);

**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'articolo 25 della Convenzione;

**Piano Economico-Finanziario Revisionato:** il Piano Economico-Finanziario, in formato editabile, che riproduce la proposta di revisione,

inclusiva delle misure volte a ripristinare l'Equilibrio Economico e Finanziario;

**Presa in consegna anticipata degli edifici del Concedente:** indica il momento in cui il Concessionario, sussistendo i presupposti di legge e secondo quanto specificato nel presente Contratto, potrà utilizzare gli edifici del Concedente prima che intervenga la validazione del Progetto Esecutivo;

**Progetto Definitivo:** indica gli elaborati progettuali ed i documenti ed elaborati tecnici ed eventuale ulteriore documentazione che verrà depositata da Concessionario agli enti competenti per ottenere le autorizzazioni ed i pareri favorevoli necessari per la regolare approvazione dell'Opera e che il Concessionario presenterà con i pareri acquisiti al fine della sua approvazione da parte del Comune.

**Progetto Esecutivo:** indica l'elaborato progettuale, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita, che il Concessionario dovrà elaborare e presentare, entro il termine indicato in sede di gara, redatto in conformità al Progetto Definitivo con dettaglio dei lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del Progetto Definitivo, con definizione di ogni elemento che dovrà essere identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo, con l'intesa che solo tale progetto verrà sottoposto alla verifica/validazione da parte del soggetto esterno incaricato dal Concedente;

**Progetto di Fattibilità:** indica lo studio contenente le specifiche del Progetto presentato dal Promotore ex art. 183, comma 15, del Decr. Lgs. 50/2016 a corredo della proposta per la realizzazione dell'Opera, valutato fattibile e posto a base di gara, allegato sub.... alla Convenzione come successivamente migliorato /aggiornato dall'aggiudicatario;

**Promotore:** indica il soggetto che ha presentato la Proposta valutata fattibile ai sensi dell'art 183 comma 15 del Codice;

**Proposta:** indica la proposta che ha presentato il Promotore e valutata fattibile ai sensi dell'art 183 comma 15 del Codice;

**Regolamento:** la parte del D. Lgs. n. 207/2010 tutt'ora vigente, nelle more dell'approvazione dei provvedimenti attuativi del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm;

**Referente del Concessionario:** indica soggetto designato dalla società di progetto con il compito di rappresentarla a tutti gli effetti interloquendo con il RUP;

**Responsabile dei Lavori:** indica il soggetto designato dal Concessionario con il compito di sovrintendere alla realizzazione dell'Opera che può anche coincidere con il Direttore dei Lavori;

**Quadro Economico:** il documento che – in relazione alla specifica tipologia dell'intervento e in rapporto al livello di progettazione – deve comprendere: l'importo dei lavori; gli oneri della sicurezza; le spese di progettazione; gli ulteriori oneri di spettanza del concessionario quali rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione, allacciamenti ai pubblici servizi, imprevisti, acquisizione aree o immobili, indennizzi, spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento o al Direttore dei Lavori, nonché di verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 26 del Codice; spese per incentivi alle funzioni tecniche di cui all'articolo 113 del Codice; eventuali spese per commissioni giudicatrici ai sensi dell'art. 77 del Codice; spese per pubblicità e, ove previsto, per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717; spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche eventualmente previste dal capitolo speciale d'appalto; spese per il collaudo tecnico amministrativo del collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici; spese per le indagini archeologiche, laddove previste; spese per la pubblicazione degli atti di gara, ai sensi dell'art. 73, comma 4, del Codice e decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 2 dicembre 2016, I.V.A. ed eventuali altre imposte. Il quadro economico indica, inoltre, tra le somme a disposizione, ove previsti, gli importi per le opere di mitigazione e compensazione ambientale, quelli per il monitoraggio ambientale, gli importi per l'esecuzione delle indagini e prove geotecniche, nonché gli

importi per le indagini geologiche, idrologiche ed idrauliche. Al quadro economico è allegato una specifica del Piano Economico-Finanziario di copertura della spese e della connessa gestione, con indicazione: a) dell'arco temporale prescelto; b) del totale dei costi a carico del concessionario e inseriti nel quadro economico e suddivise in spese per lavori; c) dell'eventuale prezzo (contributo) che l'amministrazione prevede di riconoscere per consentire al Concessionario di perseguire l'Equilibrio Economico Finanziario; d) dell'eventuale cessione in proprietà o a titolo di godimento o a titolo di prezzo, dei beni; dei costi della sicurezza dedotti dal piano di sicurezza.

**RUP:** 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 e delle norme vigenti;

**Servizi:** congiuntamente i Servizi di Disponibilità, i Servizi Accessori alla Disponibilità, i Servizi a Tariffa e i Servizi Commerciali, per la gestione complessiva del centro sportivo, delle strutture e dei locali;

**Servizi Accessori alla disponibilità:** i servizi che concorrono a garantire la piena fruibilità dell'Opera e che il Concessionario può eventualmente affidare a soggetti terzi e disciplinati nel Capitolato di Gestione (per esempio, spaccio, ristorazione);

**Servizi commerciali:** indica l'insieme delle attività e dei servizi resi dal Concessionario sia in forma diretta sia in forma di assistenza al diretto organizzatore – ove l'organizzazione avvenga a cura di terzi - durante la fase preparatoria e durante la fase di effettiva realizzazione di tutte le attività che verranno ospitate dal nuovo Centro Sportivo;

**Servizi a Tariffa:** i servizi svolti nei confronti dell'utenza e soggetti a Tariffa e individuati come tali nella Convenzione;

**Servizi di disponibilità:** i servizi di carattere tecnico e funzionale che consentono la piena e costante fruibilità dell'Opera, nel rispetto dei parametri individuati nel Capitolato di Gestione, e che garantiscono la perfetta funzionalità e manutenibilità dell'Opera, pur attraverso la risoluzione di eventuali vizi, anche sopravvenuti;

**Società di Progetto:** (*indicare la denominazione precisa*), partecipata dei soggetti e costituita ai sensi dell'articolo 184 del Codice, che subentra all'aggiudicatario, acquisendo a titolo originario, la posizione di Concessionario;

**Solidità patrimoniale:** l'attitudine dell'impresa di far fronte agli impegni di pagamento, nel medio-lungo periodo che si traduce nelle capacità di sostenere le esigenze finanziarie generate dalla gestione corrente e, soprattutto, di fare investimenti nel rispetto dell'equilibrio patrimoniale. Il calcolo dell'indice di solidità patrimoniale è disciplinato dalla delibera CIPE n. 30 del 19 luglio 2013 pubblicata sulla G.U. n. 297/2013;

**Sostenibilità finanziaria:** la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento;

**SAL (Stato Avanzamento Lavori):** il documento contabile, predisposto e tenuto dal Direttore dei lavori, come definito dall'art. 14, comma 1, lettera d), del decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 7 marzo 2018, n. 49;

**Tariffe:** le tariffe applicabili dal Concessionario per la prestazione dei Servizi soggetti a Tariffa per l'utenza ai sensi dell'articolo 17 del Contratto;

**TIR (Tasso Interno di Rendimento) di Progetto:** indica il tasso di rendimento del progetto, così come individuato nel Piano Economico-Finanziario;

**TIR (Tasso Interno di Rendimento) dell'Equity:** indica il tasso di rendimento dell'Equity, così come individuato nel Piano Economico-Finanziario;

**VAN di Progetto:** valore creato dal Progetto in termini finanziari nell'arco di durata della Concessione;

**VAN degli Azionisti:** valore creato in termini finanziari dall'investimento degli azionisti nell'arco di durata della Concessione;

**Varianti:** modifiche progettuali imposte o richieste da circostanze imprevedute ed imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice effettuate in corso d'opera su richiesta del concedente e/o del Concessionario.

# Matrice dei rischi Trieste Campus

Allegato C.3 bis Rev.07/04-21

## FASE DI COSTRUZIONE

### 1 RISCHI DI COSTRUZIONE

Rischio che la realizzazione dell'opera non avvenga nei tempi, nei costi e con le specifiche approvate o per inconvenienti tecnici

Tipologia specifica del rischio	Descrizione vedi testo	Effetti	Strumenti per mitigazione	Allocazione del rischio		Probabilità accadimento
				Publico	Privato	
R.di commissionamento	1.1	Ritardo avvio project Contenziosi	Immediata indicazione RUP Conferenza servizi/Nuovi accordi Revisione PEF e Convezione	X X X		Molto Basso
R. amministrativo	1.2	Ritardi ed incremento costi	Clausole contratto Revisione PEF e Convezione	X		Basso/medio
R. espropri e/o acquisizione aree ed immobili	1.3	Ritardi ed incremento costi	Preventiva indagine tavolare e catastale e corretta procedura Revisione PEF e Convezione	X		Medio
R. ambientale	1.4	Ritardi ed incremento costi	Indagini preventive del Concedente e conoscenza storica del sito	X	X	Basso
R. progettazione	1.5	Ritardi ed incremento costi	Qualificazione progettista Societa di validazione		X	Basso
R.di esecuzione difforme dal progetto	1.6	Ritardi ed incremento costi	Adeguate garanzie della Concessionaria		X	Basso
R. di ritardo nell'esecuzione dell'opera	1.7	Ritardi ed incremento costi	Evento imprevedibile		X	Basso
R.di aumento di costo Appalto di breve durata	1.8	Aumento fattori produttivi	Adeguate contrattualistica		X	Basso
R. di errata/ diversa valutazione costi e tempi	1.9	Richiesti nuovi magisteri da concedente	Varianti Revisione PEF e Convezione	X		Basso
R.inadempiimenti contrattuali di fornitori e subapp.	1.10	Ritardi per contenziosi	Sostituzione fontore /subappaltari adeguata contrattualistica		X	Basso
R.normativo -politico-regolamentare per appalto di breve durata	1.11	Ritardo avvio project Ritardo in corso di opera Aumento costi Per forza maggiore	Immediata segnalazione al RUP Coordinamento tra le parti Revisione PEF e Convezione Revisione PEF e Convezione	X X X X		Basso

## FASE DI GESTIONE

### 2 RISCHI DI DOMANDA

Rischio legato alla variabilità della domanda dei servizi che il Concessionario offre ovvero legato alla mancanza di utenza quindi di flussi di cassa

Tipologia specifica del rischio	Descrizione vedi testo	Effetti	Strumenti per mitigazione	Allocazione del rischio Pubblico	Privato	Probabilità accadimento
R. di contrazione domanda di mercato	2.1	Diminuzione dei ricavi	Analisi e monitoraggio Se possibile riduzione dei costi		<b>X</b>	Medio
R di domanda specifica	2.2	Diminuzione dei ricavi	Se possibile nuova strategia commerciale e marketing Analisi e monitoraggio		<b>X</b>	Medio

### 3 RISCHI DI DISPONIBILITA'

Rischio legato alla capacità da parte del Concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, rispetto agli standard previsti od a altri parametri di performance previsti dall'Amministrazione

Tipologia specifica del rischio	Descrizione vedi testo	Effetti	Strumenti per mitigazione	Allocazione del rischio Pubblico	Privato	Probabilità accadimento
R.di manutenzione straordinaria	3.1	Aumento dei costi	Implementare i costi manutentivi Se problematiche condominiali	<b>X</b>	<b>X</b>	Basso Medio
R.di performance	3.2	Minori ricavi Aumento dei costi	Migliorare i servizi e l'ambiente Management		<b>X</b>	Basso
R.di obsolescenza tecnica	3.3	Aumento dei costi	Monitoraggio su investimenti Manutenzioni impianti comuni	<b>X</b>	<b>X</b>	Basso Medio

### 4 ALTRI RISCHI

Tipologia specifica del rischio	Descrizione vedi testo	Effetti	Strumenti per mitigazione	Allocazione del rischio Pubblico	Privato	Probabilità accadimento
R. finanziario	4.1.	Difficoltà ad ottenere risorse	Aumento di capitale proprio Maggior credito dal mercato		<b>X</b>	<b>X</b> Basso
R. valore residuale	4.2.	Diminuzione valore	Adeguati monitoraggi sulla manutenzioni		<b>X</b>	Basso
R. di inflazione su tempo breve	4.5	Aumento costi e diminuzione ricavi	Revisione PFF e Convenzione	<b>X</b>		Basso
R. default del gestore	4.6	Difficoltà temporanea	Sostituzione del gestore		<b>X</b>	Molto basso

## ALLEGATO SUB C 3

dd. 07.04.2021

### ANALISI MATRICE DEI RISCHI

#### PROJECT FINANCING PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PER AFFIDAMENTO IN PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE e GESTIONE del CENTRO SPORTIVO IN VIA LOCCHI n. 25 TRIESTE “TRIESTE CAMPUS”

##### **Premessa**

La Matrice dei Rischi - come meglio evidenziato nella tavola sinottica - identifica con puntualità le principali categorie di rischio oggetto di analisi nella proposta di PF in oggetto, in stretta specularità con la bozza di Convenzione di cui sono richiamati i specifici articoli che disciplinano la fattispecie di rischio anche sotto il profilo del relativo impatto e dello strumento di mitigazione.

All’interno di ciascun classe di rischio vengono articolate differenti fattispecie definendone i contenuti ed individuandone l’allocazione tra soggetto pubblico e soggetto privato.

La corretta allocazione degli stessi è fondamentale ai fini dell’analisi comparativa di convenienza (*Value for money- VFM*) da cui emerge come l’ipotesi del PF proposta dai proponenti è preferibile rispetto all’appalto tradizionale cui diversamente il Comune dovrebbe ricorrere sia per l’esecuzione lavori che per i servizi della struttura con effetti maggiormente onerosi in termini di tempi, costi e rischi.

La proposta di PF comporta invece l’affidamento di lavori/gestione ad un unico soggetto munito di tutte le necessarie competenze con traslazione sul concessionario del rischio operativo, ossia del rischio di disponibilità, di progettazione e costruzione.

L’analisi dei rischi consente di cogliere ed identificare gli elementi tecnici e gestionali in grado di incidere sul profilo economico e finanziario dell’operazione, sulla base di una corretta allocazione degli stessi in capo al soggetto pubblico o al soggetto privato. Tale approccio (*VFM*) consente di valutare preliminarmente le potenzialità della proposta di generare valore in capo alla P.A. rispetto alla situazione di partenza o rispetto ad una proposta alternativa ( quale ad es. l’appalto ).

##### **Strumenti per l’analisi e allocazione dei rischi.**

Una corretta valutazione dei rischi è compiuta attraverso l’ottimale allocazione del rischio specifico in capo al soggetto pubblico o privato in ragione del *core business* di Progetto sul quale va focalizzata l’attenzione, sempre in una logica comparativa tra situazione attuale e situazione di proposta.

Al fine della costruzione della Matrice dei Rischi ( MdR) si devono quindi considerare i seguenti aspetti:

a) identificazione del rischio, ovvero l’individuazione di tutti quegli elementi che potrebbero

costituire un rischio nella fase di progettazione, di costruzione dell'infrastruttura o di gestione del servizio;

b) risk assessment, ovvero la valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio e dei costi che ne possono derivare, definendo anche il momento in cui l'evento negativo si potrebbe verificare e valutandone gli effetti ;

c) risk management, individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento;

d) allocazione del rischio al soggetto pubblico e/o privato;

e) corrispondenza tra rischio e articolo all'interno della Convenzione

\*\*\*\*\*

Ai fini di una completa comprensione della MdR, si elenca una descrizione della tipologia di rischio e del grado di rischio commisurato al PF che possa essere orientativa per la sua interpretazione e applicazione.

### **1 rischio molto basso**

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è molto bassa o remota e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono molto forti.

### **2 rischio basso**

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa anche se possibile e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono molto forti.

### **3 rischio medio**

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono forti, ma è possibile che si determini una condizione in cui si manifestano ritardi nella esecuzione delle opere e costi aggiuntivi limitati.

### **4 rischio alto**

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nella esecuzione delle opere nonché maggiori esborsi.

### **5 rischio molto alto**

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è media e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nella esecuzione delle opere nonché maggiori esborsi.

\*\*\*\*\*

## **Tipologie di rischio**

## **FASE DI COSTRUZIONE**

### **1. Il Rischio di costruzione**

Il Rischio di costruzione è quello legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera (art. 3, comma 1, lett. aaa), del Codice).

In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

**1.1 rischio di commissionamento**, ossia che l'opera non riceva l'approvazione, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'opera da realizzare), necessaria per procedere alla realizzazione, con conseguenti ritardi nella realizzazione e insorgere di contenziosi.

Data la tipologia di procedura adottata che prevede la presentazione in fase di gara di un progetto da parte degli offerenti, la fase di approvazione delle opere da realizzare avviene direttamente durante la valutazione dei progetti da parte della commissione di gara. Il soggetto pubblico portatore di interessi ottemperi i propri interessi nei confronti delle opere da realizzare.

Pertanto si giudica questo rischio molto basso.

**1.2. rischio amministrativo**, connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, con conseguenti ritardi nella realizzazione.

Anche in questo caso la natura delle opere da realizzare, è tale che il rischio di un ritardo nell'ottenimento di permessi è basso/medio, in quanto il soggetto principalmente interessato dal rilascio dei permessi è lo stesso Comune committente delle opere, fatto salvo che le stesse comporteranno l'interazione con una realtà condominiale. In ogni caso, per il concessionario il contratto prevede la possibilità di ottenere proroghe sui tempi di realizzazione.

Pertanto si giudica questo rischio basso/medio .

**1.3. rischio espropri e/o acquisizione aree ed immobili** connesso a ritardi o a maggiori costi di procedura per acquisizione dei beni di titolarità del Comune, atteso che il Centro Sportivo previsto dovrebbe essere realizzato su una porzione di una proprietà Comunale da cedere in diritto di superficie: i tempi di definizione amministrativa e contrattuale, e delle procedure tavolari per i frazionamenti necessari ad identificare l'ente/gli enti oggetto di Project con la creazione del condominio, non sono allo stato ancora noti e/o prevedibili . Pertanto si giudica questo rischio medio

**1.4. rischio ambientale o archeologico**, ossia rischio di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici, con conseguenti ritardi nella realizzazione dell'opera e incremento di costi per il risanamento ambientale o la tutela archeologica; Le opere da realizzare insistono su bene pubblico già urbanizzato, non richiedono opere di scavo significative che possono interessare potenziali luoghi di interesse archeologico. Quanto all'aspetto ambientale il Comune ha provveduto ad eseguire le verifiche preliminari e da quanto emerso la pavimentazione in mattonelle presenta tracce di fibra di amianto. Pertanto il concessionario dovrà farsi carico delle relative opere di bonifica per quanto oggi noto.

Pertanto si giudica questo rischio molto basso.

**1.5. rischio di progettazione**, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera; Il progetto viene proposto dai concorrenti per cui il rischio connesso ad una errata progettazione è totalmente in capo al concorrente aggiudicatario, fatti salvi ritardi dipendenti da fattori esogeni ( e che indicano sul successivo punto 1.7)

Pertanto si giudica questo rischio basso

**1.6. rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto**, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto; Il progetto si pone come obiettivo il raggiungimento di un grado di efficientamento degli impianti. A tal fine sono stati individuati nel capitolato prestazionale sistemi e metodologie di controllo ex ante sulle apparecchiature proposte che sul risultato raggiunto dagli impianti in esercizio. È comunque possibile che non vengano raggiunti gli obiettivi del progetto nel caso in cui le apparecchiature proposte e scelte non performino come indicato nei documenti di performance. In questo caso, oltre ad intervenire la garanzia del Gestore interviene anche la garanzia del produttore degli impianti, sulla base delle specifiche indicate in offerta dal Gestore.

Pertanto si giudica questo rischio basso.

**1.7. rischio di ritardo nell'esecuzione dell'opera** , ossia ritardo rispetto al cronogramma .

Tale rischio va valutato in relazione alla cause determinati il ritardo ( fattori esogeni o ritardi del concessionario ) e fatto salvo quanto previsto al punto sub 1.3 .

Pertanto si giudica questo rischio basso.

**1.8 rischio di aumento del costo** dei fattori produttivi o di inadeguatezza. Per quanto riguarda la possibilità di aumento dei fattori produttivi la probabilità è bassa sia perché la realizzazione delle opere avviene in un breve tempo subito dopo l'aggiudicazione e la natura dei fattori produttivi quali manodopera, materiali, uso di mezzi d'opera non si presta a repentini cambiamenti. Anche l'energia elettrica ed i costi di manutenzione non ci si aspetta abbiano incrementi repentini in una situazione generale in cui il costo dell'energia è basso.

Pertanto si giudica questo rischio basso.

**1.9 rischio di errata/diversa valutazione dei costi e tempi di costruzione**, anche conseguenti alle varianti richieste dal concedente; 3 Il progetto è stato sviluppato in un grado di dettaglio avanzato con la individuazione puntuale delle opere, dei costi di realizzazione e dei tempi di esecuzione, fatto salvo quanto previsto al punto sub 1.3 .

Pertanto si giudica questo rischio molto basso.

**1.10. rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori.** Il bando prevede requisiti soggettivi stringenti tra i quali esperienza e fatturato nel settore specifico. Questo riduce il rischio che l'aggiudicatario possa incorrere in difficoltà contrattuali con i subappaltatori. In assoluto non si può escludere che si possano verificare inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori ma le clausole e le procedure di controllo previste nel contratto consentono di minimizzare il rischio.

Pertanto si giudica questo rischio basso.

**1.11 rischio normativo-politico-regolamentare**, ossia rischio che modifiche normative non prevedibili contrattualmente, anche rinvenienti da atti di *soft law*, determinino un ritardo nell'esecuzione dell'opera, un aumento dei costi per il conseguente adeguamento o, nei casi estremi, il venir meno della procedura o dell'affidamento, nonché costi legati e conseguenti alle azioni contro la nuova normativa.

Di conseguenza, il rischio è basso posto che la Convenzione prevede che il Gestore rispetti la normativa tempo per tempo vigente, nonché regola le modalità e strumenti di riequilibrio per sopravvenuti fatti non imputabili al concessionario, tra i quali sono annoverabili i mutamenti normativi (aggiornamento del PEF a Atto Aggiuntivo). Per parte concedente, il contratto contempla il recesso per sopravvenuti motivi d'interesse pubblico con indennizzo a favore del concessionario.

## **FASE DI GESTIONE**

### **2. Il Rischio di domanda**

Il Rischio di domanda è quello legato ai diversi volumi di domanda dei vari servizi che il Gestore deve soddisfare, in relazione alle diverse attività sportive previste ovvero, il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa (art. 3, comma 1, lett. ccc), del Codice).

**2.1. rischio di contrazione della domanda di mercato**, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio, che si riflette anche su quella del Gestore.

Pertanto si giudica questo rischio medio.

**2.2. rischio di contrazione della domanda specifica**, collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che eroda parte della domanda.

Pertanto si giudica questo rischio medio.

### **3. Il Rischio di disponibilità**

Il Rischio di disponibilità è quello legato alla capacità, da parte del Gestore, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti (art. 3, comma 1, lett. bbb), del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici

**3.1. rischio di manutenzione straordinaria**, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi.

Questo rischio si può manifestare ancora una volta se le *performances* delle apparecchiature installate non corrispondono a quanto indicato nelle schede tecniche delle apparecchiature. Le garanzie del gestore e del fornitore di apparecchiature garantiscono ampiamente dal rischio di sostenere costi per una manutenzione straordinaria.

Il rischio si reputa rischio basso nel caso di manutenzioni interne al Campus e medio per le parti condominiali

**3.2. rischio di performance**, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi.

Pertanto si giudica questo rischio basso.

**3.3. rischio di obsolescenza tecnica**, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione.

In realtà il partenariato prevede che il gestore fornisca il servizio con a suo carico anche i ricambi per cui si valuta questo rischio molto basso.

Per le manutenzioni sugli impianti condominiali il rischio è stimato medio

#### **4. Altri rischi**

Accanto ai rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità – che rappresentano **il c.d. rischio operativo** - vi sono una serie di rischi che possono presentarsi sia nella fase antecedente l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto che in quella successiva al termine di scadenza contrattuale ovvero durante l'intero ciclo di vita del contratto di PPP (nella specie PF).

Si elencano i principali, rinviando alla Tabella esplicativa:

**4.1. rischio finanziario**, che si concretizza nel mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dall'articolo 180, comma 7 o in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione. Il mercato finanziario è attualmente, e lo sarà ancora per un considerevole lasso di tempo, in una fase di interessi estremamente contenuti per effetto della emergenza pandemica (Covid 19) che offre la possibilità di ricorrere a finanziamenti agevolati con garanzie statali. Per i motivi su esposti si reputa il rischio finanziario basso.

**4.4. rischio di valore residuale**, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese. Questo rischio vista la lunga durata del partenariato ed i contenuti tecnologici delle forniture in opera, è comunque basso.

**4.5. rischio di inflazione**, ossia il rischio di aumento dell'inflazione oltre ai livelli previsti e che comporta una diminuzione dei ricavi. Pertanto si giudica questo rischio basso.

**4.6. rischio di fallimento del gestore**: questo rischio si giudica remoto, in ogni caso rimediabile attraverso la sostituzione del concessionario come disciplinato in Convenzione. Quindi detto rischio è ritenuto molto basso.

\*\*\*\*\*

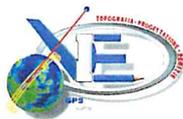
#### **Considerazioni conclusive**

Prendendo in considerazione i principali rischi afferenti il *core business* sviluppato dal soggetto proponente, è evidente come il PF comporti un trasferimento al privato dei costi e delle necessità di copertura riferibili a:

- opere strutturali, migliorie, acquisto beni strumentali ed accessori funzionali alle attività altrimenti a carico della PA
- interventi organizzativi gestionali e commerciali, e reperimento di competenze e professionalità esterna che altrimenti resterebbero a carico della PA

- manutenzione ordinaria e straordinaria della complessiva struttura sportiva realizzata che altrimenti resterebbero a carico della PA, fatto salvo ed escluso quanto di competenza condominiale di cui la struttura sportiva farà parte

Considerato ciò, e valutate le relative voci di costo sugli aspetti sopra elencati, ne deriva un beneficio differenziale per il Comune dall'attivazione della presente proposta, con risparmio di costi in termini di organizzazione, di strutture e personale interno a presidio del Centro e delle attività sportive che ne sono oggetto, e tutto ciò a fronte di un modesto contributo pubblico in conto fase di costruzione e la prevista possibilità per il Comune di utilizzare il Centro Sportivo per proprie iniziative /eventi.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO VELLANI  
Via della Geppa n. 2 - 34132 Trieste  
Tel. 040/370016 - Fax 040/370061

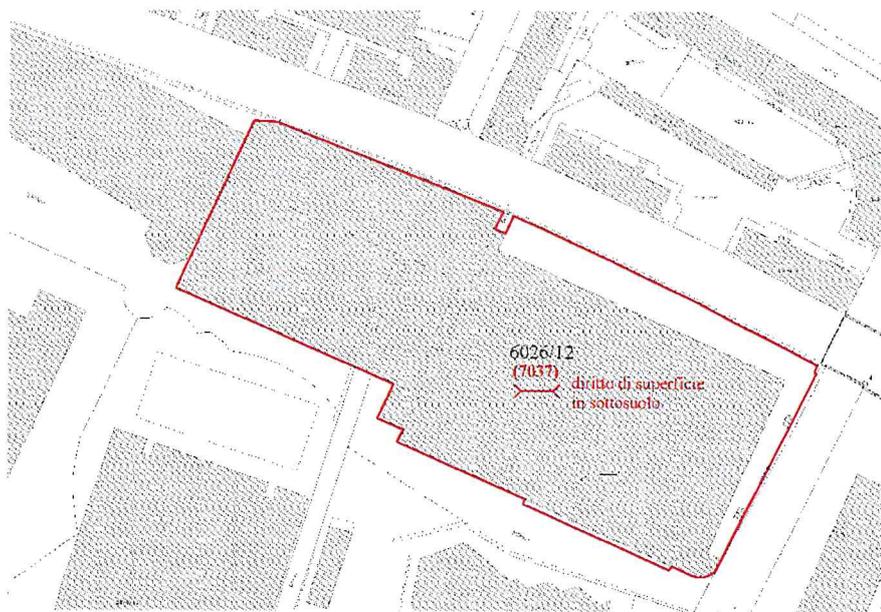
## **OPERATIVITA' CATASTALE E TAVOLARE DI PROGETTO**

*per l'ottenimento degli ambiti da attribuire al Concessionario in diritto di superficie secondo la proposta di Project Financing "Trieste Campus".*

Eseguiti i principali accertamenti catastali/tavolari e valutate le situazioni giuridicamente rilevanti nel contesto del parcheggio di via Carli/Locchi, a livello di operatività catastale/tavolare vengono previste le seguenti attività:

### **PREMESSA - SITUAZIONE DI PARTENZA**

- 1) Ambito contraddistinto dalla particella fondiaria 6026/12 di Trieste in P.T. 64868 oggi intestata a: COMUNE DI TRIESTE; **al di sotto di tale entità insiste, in diritto di superficie in sottosuolo** a partire da quota mt. 26,10, **la p.c.n. superficiera 7037**; il tutto evidenziato in perimetrazione rossa secondo la configurazione catastale qui sotto riportata:



- 2) a sua volta, la particella superficiaria ~~7037~~ identifica un condominio costituito da posti auto (facenti capo in parte a soggetti privati ed in parte al Comune di Trieste)
- 3) **per le parti che interessano il Concessionario, queste sono state individuate nei lastrici solari costituenti copertura del parcheggio, censiti rispettivamente nelle Partite Tavolari 67249 (ente 262 in giallo nella figura che segue) e 67250 (ente 263 in verde nella figura che segue) come configurate nel piano tavolare sub G.N. 10348/1996; entrambe tali entità risultando di proprietà del COMUNE DI TRIESTE;**



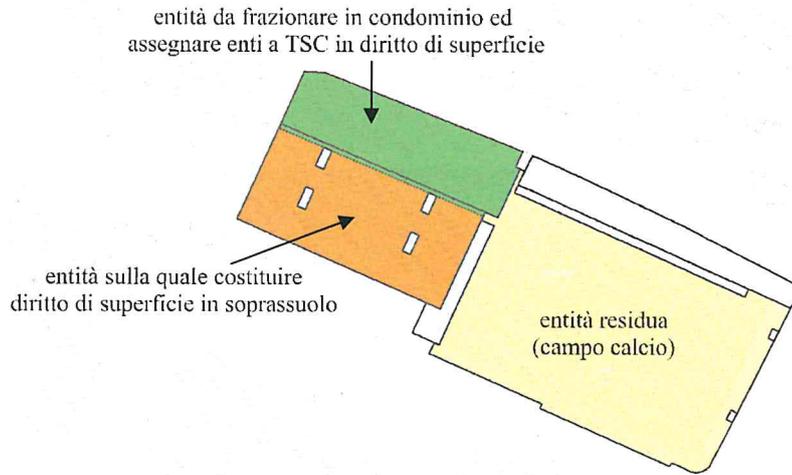
#### **OPERAZIONI PREVISTE**

- 1) separazione catastale/tavolare dell'area di interesse per il Concessionario mediante creazione di una nuova ed autonoma entità tavolare "lastrico solare" (con attribuzione di un nuovo numero di Partita Tavolare) rispetto al campo da calcio esistente su *parte* del lastrico solare (e che rimarrà "entità residua" in

P.T. 67249, evidenziata in giallo nella figura sotto riportata), continuando a far capo al COMUNE DI TRIESTE;

- 2) adeguamento della configurazione tavolare dei lastrici solari interessati dall'intervento del Concessionario, variamente ridefinendo i camminamenti, le scale laterali e tutte le parti non di interesse per il Concessionario (e che quindi rimarranno in capo al COMUNE DI TRIESTE);
- 3) una volta ridefiniti gli aspetti come ad 2), **PER QUANTO ALL'AREA ESTERNA SCOPERTA** e oggetto di realizzazione di campi da tennis, basket, ecc., **viene prevista la creazione di nuova entità in diritto di superficie in soprassuolo sul lastrico solare in P.T. 67249 (Comune di Trieste), da assegnare al Concessionario a tempo determinato**; tale entità di fatto risulterà corrispondente alla porzione di copertura del parcheggio ad oggi puntualmente perimetrata e pavimentata con ghiaio;
- 4) **PER QUANTO AGLI SPAZI ALL'INTERNO DEL FABBRICATO GIÀ ESISTENTE** (palestra basket, spogliatoi ed uffici anagrafe), si prevede la formazione di un "condominio" dell'intero fabbricato costituendo un numero *n* di unità condominiali tale da tener conto delle esigenze dei fruitori della palestra di basket, del Concessionario e del Comune di Trieste;
- 5) di tali unità condominiali come formate al p.to 4), assegnazione di alcune delle esse secondo l'istituto del diritto di superficie al Concessionario a tempo determinato di pari durata rispetto a quello del lastrico solare esterno P.T. 67249 di TS

il tutto come di seguito riportato in via grafica



Il Tecnico catastale/tavolare

Dott. Giancarlo Vellani

*G. Vellani*