

LEASING IN COSTRUENDO EX ART. 187 DEL D.LGS 50/2016
PROCEDURA APERTA FINALIZZATA ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL
NUOVO EDIFICIO POLIVALENTE A PREVALENTE DESTINAZIONE PUBBLICA E NUOVO INGRESSO AL
PLESSO DIDATTICO DELLA FACOLTA' DI ARCHITETTURA

ALLEGATO A5

SCHEMA DI CONTRATTO UNICO

L'anno duemila_____, il giorno _____del mese di _____,
tra le costituenti part:

- **Società Firenze Parcheggi S.p.A.**, con sede in Via Giorgio La Pira n.21 - 50121 Firenze, P.IVA _____ nella persona del Sig. _____ nato a _____, il _____, codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede della Società Annigoni (di seguito anche soltanto la "**Società**")

E

- Per il Soggetto Finanziatore: il Sig. _____, nato a _____ il __/__/19__ e residente in _____ alla via _____ n. ____ Codice Fiscale _____ nella sua qualità di titolare/legale rappresentante della società _____ con sede in _____ ovvero designata quale _____ del Raggruppamento Temporaneo di Imprese con il Soggetto Esecutore, giusta atto di conferimento di mandato n. ____ di repertorio e n. ____ di raccolta del __/__/____, registrato a _____ in data __/__/____ al n. ____, per Notaio Dr. _____;

- Per il Soggetto Esecutore: il Sig. _____, nato a _____ il __/__/19__ e residente in _____ alla via _____ n. ____ Codice Fiscale _____ nella sua qualità di titolare/legale rappresentante della società _____ con sede in _____ ovvero designata quale _____ del Raggruppamento Temporaneo di Imprese con il Soggetto Finanziatore, giusta atto di conferimento di mandato n. ____ di repertorio e n. ____ di raccolta del __/__/____, registrato a _____ in data __/__/____ al n. ____, per Notaio Dr. _____

Ed insieme congiuntamente tutte definite le "**Parti**"

Premesso che

- a. La Società ha la disponibilità di un'area posta in Firenze, Largo Annigoni (di seguito soltanto l'"**Area**"), in relazione alla quale, in data 03/08/2007, ha presentato istanza per il rilascio di un permesso a costruire per la sistemazione dell'Area stessa;
- b. con (Determinazione/Delibera/Provvedimento) n. [...] del [...] la Società ha indetto, ai sensi dell'articolo 187 del D.Lgs 50/2016, e successive modifiche e integrazioni, (di seguito anche "**Codice**"), una procedura per la locazione finanziaria immobiliare in costruendo (di seguito anche "**Gara**"), finalizzata alla realizzazione di lavori e forniture necessari per la realizzazione del "*Nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura*" (di seguito l'"**Opera**");
- c. con successiva (Determinazione/Delibera/Provvedimento) n. [...] del [...], l'appalto è stato aggiudicato alla [costituita/costituenda] Associazione Temporanea d'Impresa (di seguito anche semplicemente "**RTI**" o "**Aggiudicatario**") composta dalla società [... ..] in qualità di capogruppo mandataria/mandante (di seguito anche "**Soggetto Esecutore**") la cui obbligazione avrà ad oggetto la esecuzione dei lavori e la successiva manutenzione, e la società [... ..] in qualità di capogruppo mandataria/mandante (di seguito anche "**Soggetto Finanziatore**") la cui obbligazione avrà ad oggetto la locazione finanziaria;

- d. il rapporto di locazione finanziaria di cui al presente contratto è regolato oltre che dal presente atto anche da tutta la documentazione di gara allegata al Bando di Gara (di seguito la **“Documentazione di Gara”**);
- e. con atto a rogito del notaio [...] in [...], in data [...] è stata costituita la suddetta ATI;
- f. ai sensi dell'articolo 187 del Codice, il Soggetto Finanziatore e il Soggetto Esecutore sono responsabili ciascuno in relazione alla specifica obbligazione assunta;
- g. Resta a carico della Società la responsabilità in ordine alle attività di controllo ed alle funzioni ed ai compiti previsti dalla normativa in materia di appalti pubblici e a quella di cui al Testo Unico sulla sicurezza nel corso della realizzazione ed utilizzazione dell'Opera;
- h. Il Soggetto Finanziatore e il Soggetto Esecutore, ciascuno per le obbligazioni specificamente assunte, si sono dichiarati disponibili ad acquisire il diritto di superficie ed eseguire i lavori e la manutenzione afferente l'Opera alle condizioni pattuite dalla Società, al solo ed esclusivo scopo di concedere l'Opera in locazione alla Società stessa, nei termini ed alle condizioni del presente contratto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Titolo I

DEFINIZIONI E OGGETTO DEL CONTRATTO

ARTICOLO 1

Definizioni

- 1.1.** Nel presente contratto le parole e le espressioni contraddistinte con lettera iniziale maiuscola, oltre a quelle indicate in epigrafe e premessa, hanno il significato specificato di seguito:

"Area": indica l'area di proprietà della Società sulla quale insiste l'Opera, censita al Catasto Terreni del Comune di Firenze Foglio 168, p.lle nn.780, 416, 779 sub 1 il tutto meglio identificato con contorno rosso nella planimetria allegata sub **“A”**;

“Bando di Gara”: indica il bando con cui è stata avviata la procedura per la locazione finanziaria immobiliare *in costruendo* finalizzata alla realizzazione di lavori e forniture necessari per la realizzazione del *“Nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura”*;

“Canone principale”: indica il canone semestrale principale posticipato risultante dall'offerta relativo all'intera somma finanziata;

“Canone secondario”: indica il canone trimestrale secondario posticipato relativo ai servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria post collaudo;

“Codice”: indica il D.Lgs n. 50 del 18 aprile 2016 e s.s.m;

“Contratto”: indica il presente Contratto trilaterale di locazione finanziaria e costruzione sottoscritto fra il Soggetto Finanziatore, il Soggetto Esecutore e la Società Firenze Parcheggi S.p.A., in qualità di Ente Aggiudicatore e successivo Utilizzatore, che disciplina termini e condizioni per la realizzazione e il finanziamento dell'Opera;

“CSA”: indica il Capitolato Speciale d'Appalto facente parte dei documenti di gara e parte integrante del Contratto;

“Documentazione di Gara”: indica il Bando di Gara con tutti i relativi allegati, le cui previsioni sono comunque da intendersi parte integrante ed essenziale del Contratto;

“Gara”: indica la procedura per la locazione finanziaria immobiliare in costruendo finalizzata alla realizzazione di lavori e forniture necessari per la realizzazione del *“Nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura”*;

“Opera”: indica l’immobile che risulterà realizzato secondo la progettazione esecutiva costituente la Documentazione di Gara, oggetto della procedura con lo strumento del leasing in costruendo, ex art. 187 del Codice;

“RTI o Aggiudicatario”: indica l’Associazione Temporanea di Soggetto Finanziatore, il Soggetto Esecutore aggiudicatari della Gara;

“Società” o “Utilizzatrice”: indica la società Firenze Parcheggi S.p.A.;

“Soggetto Esecutore”: indica la società facente parte del RTI Aggiudicatario, che sottoscrive il presente Contratto trilaterale;

“Soggetto Finanziatore”: indica la società facente parte del RTI Aggiudicatario, che sottoscrive il presente Contratto trilaterale;

“Spread”: indica lo spread contrattuale offerto in sede di gara, pari a [•]% per la prelocazione e pari a [•]% per la locazione finanziaria, che il Soggetto Finanziatore applicherà sui tassi base di prefinanziamento e di locazione individuati in sede di gara;

ARTICOLO 2

Premesse

- 2.1.** Le premesse, unitamente alla Documentazione di Gara, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto con forza di patto tra le Parti.

ARTICOLO 3

Oggetto

- 3.1.** Il Contratto ha per oggetto l’affidamento della esecuzione di tutti i lavori e forniture necessari per la realizzazione del *“Nuovo edificio polivalente e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura”*, da costruire tramite operazione di Partenariato Pubblico Privato (PPP) mediante locazione finanziaria in costruendo, ai sensi dell’art. 187 del Codice e s.m.i.
- 3.2.** In particolare e più in generale l’Aggiudicatario dovrà:
- realizzare l’opera chiavi in mano, come da progettazione esecutiva costituente Documentazione di Gara;
 - finanziare l’investimento tramite locazione finanziaria;
 - mantenere l’Opera idonea a garantirne la perfetta disponibilità e fruibilità secondo le finalità per la quale essa è stata realizzata, secondo le obbligazioni scaturenti dagli atti costituenti la Documentazione di Gara;
 - sostenere le spese tecniche e generali quantificate nella Documentazione di Gara.
- 3.3.** Il Soggetto Finanziatore dovrà più specificatamente assicurare:
- il pagamento al Soggetto Esecutore delle fatture e/o parcelle professionali emesse in relazione alle prestazioni di coordinamento sicurezza eseguite e agli stati di avanzamento dei lavori;
 - il pagamento delle prestazioni inserite nel Quadro Economico posto a base di gara;

- tutti gli oneri di carattere economico derivanti dall'esecuzione delle opere e formalmente a carico del Soggetto Esecutore come anche descritte nel Contratto;
- tutte le imposte, tasse derivanti dal Contratto e dal contratto di costituzione del diritto di superficie, ivi compresi gli onorari e/o diritti dovuti per la stipula del relativo contratto.

3.4. Il Soggetto Finanziatore si impegna, inoltre:

- a consentire l'effettuazione, anche a cura e spese dell' Utilizzatrice, di tutti quegli interventi di miglioria e/o adeguamento tecnico imposti o non da norme sopravvenute durante l'utilizzo dell'immobile e a sottoscrivere, per quanto di competenza, eventuali documentazioni e/o contratti si dovessero rendere necessari al fine di apportare migliorie e adeguamenti tecnici all'Opera;

3.5. La prestazione a carico dell'Aggiudicatario include ogni onere per dare l'edificio completamente funzionante ed abitabile, compresa la sistemazione delle aree esterne. Per la descrizione dettagliata delle prestazioni si rimanda a quanto riportato sul progetto esecutivo, nello Schema di Contratto per la Manutenzione e comunque in tutti gli allegati al Bando.

ARTICOLO 4

Importi contrattuali

- 4.1.** Il corrispettivo dovuto dal Soggetto Finanziatore al Soggetto Esecutore, quale risultante dall'aggiudicazione, per il pieno e perfetto adempimento delle obbligazioni contrattuali dallo stesso assunte, è fissato in euro _____(euro _____) oltre I.V.A. nella misura di legge. Le Parti si danno reciprocamente atto che il corrispettivo è stato pattuito a corpo, a prezzo fisso ed invariabile, data certa e chiavi in mano. Il corrispettivo verrà pagato al Soggetto Esecutore, sulla base di SAL predisposti dal Direttore dei Lavori e approvati dalla Società secondo quanto previsto all'art. 18.
- 4.2.** Le Parti si danno quindi reciprocamente atto che il totale importo da finanziare ammonta a complessivi €. _____ (_____), di cui €. _____ (_____) per lavori nell'importo risultante a seguito dell'aggiudicazione della Gara come indicato al comma 4.1., comprensivo degli oneri di sicurezza, ed €. 1.666.643,86 (unmilione seicentosessantaseimilaseicentoquarantatre/86) per somme a disposizione.
- 4.3.** Gli importi del Quadro Economico di cui al punto E. del Bando – somme a disposizione dell'Ente Aggiudicatario non soggette a ribasso d'asta e pari ad €. 1.666.643,86 (unmilione seicentosessantaseimilaseicentoquarantatre/86) - saranno rimborsati dal Soggetto Finanziatore alla Società entro 30 gg. dal ricevimento della richiesta documentata con riferimento alle spese effettivamente sostenute.
- 4.4.** Fermo quanto sopra, il Soggetto Finanziatore provvederà, preliminarmente, a rimborsare alla Società le c.d. "spese di gara documentate" (a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo: i costi per la progettazione, per l'elaborazione degli studi di fattibilità, per l'indizione della gara, le spese per commissione gara, pubblicità e attività di supporto al RUP) dalla stessa già sostenute fino alla data di aggiudicazione. Tali somme dovranno essere versate dall'Aggiudicatario alla Società dopo la sottoscrizione del Contratto e del connesso contratto di cessione del diritto

di superficie e saranno comprese nel canone di leasing per l'importo effettivamente sostenuto e rendicontato.

Contestualmente alla decorrenza del contratto di locazione finanziaria il Soggetto Finanziatore emetterà fattura per gli oneri di prelocazione, maturati e calcolati come previsto nel Bando, conteggiati su ogni singola somma dal momento cui il Soggetto Finanziatore la ha erogata al momento di effettiva decorrenza della locazione finanziaria.

- 4.5.** Le Parti si danno reciprocamente atto che l'importo globale per la manutenzione che sarà corrisposto dalla Società al Soggetto Esecutore a fronte delle attività funzionali al mantenimento in efficienza dell'Opera è fissato in Euro _____ (_____) oltre I.V.A. nella misura di legge, nell'importo risultante a seguito dell'aggiudicazione della Gara.
- 4.6.** Il suddetto importo di cui al comma 4.5. – al lordo - sarà corrisposto con rate trimestrali, di pari importo, suddividendo in quattro rate per ciascun anno l'importo totale annuale risultante dalla Tabella Riepilogativa Allegato A8 al Bando di Gara, nel nuovo importo – per ciascun anno - per come risultante dall'applicazione del ribasso offerto dall'Aggiudicatario.

Titolo II

DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA

ARTICOLO 5

Durata e decorrenza

- 5.1.** La locazione finanziaria decorrerà dal giorno della consegna dell'Opera all'Utilizzatrice da parte del Soggetto Finanziatore, completa in ogni sua parte, agibile e funzionante, previo collaudo provvisorio delle opere realizzate, degli impianti ed accessori.
- 5.2.** La locazione finanziaria avrà durata di anni 20 o comunque fino all'esercizio della facoltà di riacquisto (riscatto) da parte dell'Utilizzatrice.
- 5.3.** Allo scadere dei termine previsto, la locazione finanziaria cesserà senza bisogno di alcuna disdetta, con conseguente obbligo per la Società di rilasciare l'Opera nelle mani del Soggetto Finanziatore, libera da persone o cose, salvo quanto disposto all'art. 6 del Contratto.
- 5.4.** Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna sarà corrisposta una indennità d'uso pari a 1/180 dell'ultimo canone di locazione.

ARTICOLO 6

Riscatto

- 6.1.** Alla scadenza della locazione finanziaria viene concordemente riservato all'Utilizzatrice il diritto di riscattare la proprietà dell'Opera, nello stato di fatto in cui si trova, purché sia in regola con il pagamento dei canoni ed abbia ottemperato a tutte le obbligazioni previste a suo carico.
- 6.2.** Il prezzo per l'esercizio dell'opzione finale di riscatto sarà pari al 10% dell'importo del finanziamento come definito in fase di aggiudicazione, come da offerta prodotta in sede di gara, più imposte da versarsi alla scadenza del Contratto contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento della proprietà.

- 6.3.** A tal fine la Società potrà manifestare la propria volontà di accedere all'opzione per iscritto almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza del Contratto.
- 6.4.** L'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'Opera, nel caso di riscatto, dovrà essere stipulato in concomitanza del versamento di cui al comma 6.2, le cui spese imposte e tasse sono a carico della parte acquirente.
- 6.5.** In caso di ritardo nella stipula di compravendita, la Società avrà, comunque diritto di restare in possesso dell'Opera per la quale abbia esercitato il diritto d'opzione. Ove il ritardo sia imputabile a fatto colposo o doloso della Società, quest'ultima sarà tuttavia tenuta a corrispondere, per ogni giorno di ritardo e fino alla data dell'effettiva stipula, interessi di mora sul corrispettivo d'opzione, calcolato ai sensi del successivo art.11.

ARTICOLO 7

Riscatto anticipato

- 7.1.** Le Parti convengono che la Società avrà comunque la facoltà di riscattare, anche anticipatamente, l'Opera in argomento a partire dal secondo anno.
- 7.2.** L'esercizio di tale facoltà comporterà il pagamento dei canoni a scadere e del valore dell'opzione di acquisto finale entrambi attualizzati alla data di estinzione anticipata del contratto. Il tasso di attualizzazione di detti canoni sarà calcolato applicando il tasso contrattuale, al netto dello spread contrattuale.
- 7.3.** A tal fine la Società comunicherà per iscritto almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza del canone periodico, la volontà di esercitare il riscatto anticipato.
- 7.4.** L'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'Opera, nel caso di riscatto anticipato, dovrà essere stipulato in concomitanza del versamento di cui al comma 6.2, le cui spese imposte e tasse sono a carico della parte acquirente.
- 7.5.** In caso di riscatto anticipato non potrà essere richiesto dal Soggetto Finanziatore, né sarà dovuta, alcuna penale e/o indennizzo.

ARTICOLO 8

Corrispettivo del Leasing

- 8.1.** L'importo del canone definitivo sarà determinato sulla base delle spese effettivamente sostenute dal Soggetto Finanziatore aggiudicatario in relazione alle voci indicate nel Quadro Economico esposto al punto E del Bando di Gara, da comprovare con idonea documentazione, entro la data di consegna dell'Opera e secondo quanto espresso alla lettera F del Bando di Gara, al tasso risultante dall'applicazione dello Spread esplicitato nell'offerta aggiudicataria al parametro di riferimento (IRS a 15 anni, rilevato alle ore 11 del giorno lavorativo precedente quello di decorrenza del contratto di leasing sulle pagine del sole 24H).
- 8.2.** Ferma la disciplina di cui al CSA, nell'ipotesi in cui nel corso della realizzazione dell'Opera, la Società dovesse approvare delle spese aggiuntive per varianti in corso d'opera che comportino un aumento dell'importo necessario alla realizzazione dell'Opera da finanziare, il Soggetto Finanziatore dovrà automaticamente finanziare tale aumento previa semplice comunicazione scritta della Società fino all'importo del 10% (dieci per cento) del costo di realizzazione delle opere. La conseguente rideterminazione del canone di leasing avverrà sulla base del tasso risultante dall'offerta di aggiudicazione rivedendo il costo complessivo dei lavori. Per il

finanziamento di importi che superino tale percentuale è necessaria la preventiva autorizzazione del Soggetto Finanziatore.

- 8.3.** L'Utilizzatrice dovrà versare al Soggetto Finanziatore il corrispettivo globale della locazione finanziaria, che verrà corrisposto in via frazionata mediante una rata iniziale pari al 10% dell'importo del finanziamento e canoni "principali" semestrali posticipati, il tutto come indicato nella Documentazione di gara. Tutti i canoni dovranno essere maggiorati dell'I.V.A., secondo l'aliquota vigente all'atto del pagamento, e di ogni altro eventuale tributo od onere fiscale dovuto.
- 8.4.** Le rate semestrali verranno corrisposte dall'Utilizzatrice, a scadenze semestrali, previa presentazione di fattura emessa dal Soggetto Finanziatore. Qualora una data di pagamento cada in un giorno non lavorativo bancario, si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo.
- 8.5.** Atteso il principio di separazione delle responsabilità di cui all'art. 187 del Codice, secondo cui il Soggetto Finanziatore ed il Soggetto Esecutore sono responsabili ciascuno in relazione alla specifica obbligazione assunta, la Società si impegna a non ridurre o sospendere il pagamento dei canoni di locazione finanziaria per eventi dovuti a inadempimenti del Soggetto Esecutore o di terzi, come meglio specificato al successivo art.20.
- 8.6.** Il pagamento dei canoni periodici, così come di qualsiasi altra somma dovuta al Soggetto Finanziatore, dovrà essere effettuato presso il domicilio di quest'ultimo oppure presso l'Istituto di credito e sul conto corrente bancario indicato dal Soggetto Finanziatore.
- 8.7.** L'Utilizzatore ha la facoltà di richiedere, nel corso della locazione, la trasformazione del tasso di riferimento (da fisso - Interest Rate Swap - IRS - a variabile - Euribor 6 mesi divisore 365) a base di calcolo del canone, in relazione alla durata finanziaria residua dell'operazione di locazione finanziaria al momento della trasformazione del parametro di riferimento, maggiorato del medesimo spread offerto in sede di gara per il tasso fisso.

ARTICOLO 9

Costituzione del diritto di superficie

- 9.1.** A seguito della sottoscrizione del Contratto, la Società provvederà a costituire in favore del Soggetto Finanziatore aggiudicatario un diritto di superficie, relativo all'Area, mediante rogito notarile presso Notaio scelto dalla Società, secondo il modello di cui allo Schema di Atto di costituzione del Diritto di Superficie - Allegato A10 al Bando di Gara.
- 9.2.** Il diritto di superficie avrà una durata di 33 anni e sarà ceduto al valore indicato nel Bando.
- 9.3.** Il diritto di superficie, pur avendo una durata superiore a quella delle obbligazioni che scaturiscono dal Contratto, si intenderà comunque estinto di diritto, subordinatamente al pagamento del prezzo, sia nel caso in cui l'Utilizzatrice eserciterà l'opzione finale di acquisto alla scadenza del Contratto, secondo le modalità ed i termini previsti dall'art. 6, sia nel caso di acquisto anticipato dell'Opera secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 7.
- 9.4.** Le Parti convengono che, in conformità al disposto dell'art. 952, primo comma, del codice civile, il Soggetto Finanziatore diverrà e rimarrà proprietario superficiario, per tutta la durata del diritto, di ogni opera che verrà realizzata sull'Area concessa

in diritto di superficie, opere che cederà in locazione finanziaria alla Utilizzatrice a decorrere dal verbale di presa in consegna dell'Opera previo collaudo provvisorio della stessa, come meglio precisato all'articolo 5.

9.5. Resta fermo il divieto per il Soggetto Finanziatore di alienare le opere realizzate sull'Area, costituire sull'Area ipoteche, servitù, pesi e/o privilegi o comunque iscrizioni pregiudizievoli nonché di cedere il medesimo diritto di superficie.

9.6. Le Parti si obbligano sin d'ora a compiere tutti gli atti necessari od opportuni ai fini del perfezionamento della costituzione del diritto di superficie qui prevista in favore del Soggetto Finanziatore, nonché ai fini della trascrizione dello stesso presso la competente Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari.

ARTICOLO 10

Oneri di prelocazione

10.1. Durante il tempo necessario per eseguire i lavori, matureranno gli oneri di prelocazione come previsto alla lettera F. del Bando di Gara, pari agli interessi calcolati per ogni singolo esborso sostenuto dal Soggetto Finanziatore a partire dalla data dell'esborso stesso sino alla data in cui la Società avrà ricevuto in consegna l'Opera, sulla base dell'Euribor a 3 mesi più lo spread di prelocazione offerto in sede di gara.

10.2. Contestualmente alla decorrenza della locazione finanziaria, il Soggetto Finanziatore emetterà fattura per gli oneri di prelocazione, maturati e calcolati come sopra indicato sui pagamenti effettuati.

ARTICOLO 11

Interessi di mora

11.1. In caso di ritardato pagamento del canone da parte dell'Utilizzatrice, decorreranno sulle rate del canone scadute e non saldate nei termini di cui al precedente comma, gli interessi di mora.

11.2. Gli interessi di mora saranno determinati secondo il D. Lgs. 231/2002 e s.m.i..

11.3. Non saranno riconosciuti interessi per ritardati pagamenti nel caso di inadempienza risultante dalla verifica di cui all'art. 48-bis del D.P.R. 602/1973 e s.m.i., presso il sistema integrato dei concessionari, o di altre disposizioni di legge vigenti nel corso del rapporto contrattuale che la Stazione appaltante sia tenuta ad applicare nell'effettuazione dei pagamenti.

ARTICOLO 12

Oneri a carico della Società/Utilizzatrice

12.1. Fermo comunque il rispetto degli obblighi espressamente previsti nel Contratto a carico della Società/Utilizzatrice, per tutta la durata del Contratto, la stessa si obbliga:

a) ad utilizzare l'Opera per gli usi previsti dal Contratto, ed in conformità alla sua specifica destinazione, nonché nella piena osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti in materia, mantenendolo sempre in buono stato di conservazione e provvedendo a tutte le riparazioni necessarie ed utili a tale scopo;

b) a consentire l'accesso agli immobili a persone incaricate dal soggetto concedente per ispezionare gli immobili stessi al fine di accertarne lo stato di conservazione ed in generale dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico;

- c) a rispettare ed osservare le normative sulla sicurezza e salute dei lavoratori nel cantiere cooperando con il Responsabile dei Lavori, quelle connesse alla tutela dei suoli, nonché tutte le Leggi, regolamenti e disposizioni anche amministrative di qualsiasi natura sia relative all'Immobile che all'attività ivi svolta, comprese quelle che riguardano la sicurezza degli impianti e la prevenzione degli infortuni;
- d) a munirsi di ogni certificazione amministrativa ritenuta necessaria per l'utilizzo dell'Opera, espressamente esonerando la società concedente da ogni responsabilità circa le prescrizioni imposte dalle Autorità competenti per l'ottenimento delle certificazioni suddette, nonché sollevandola espressamente da ogni onere finanziario che ne derivasse, intendendo risponderne direttamente; il tutto salve quelle comunque connesse al collaudo dell'Opera;
- e) a costituire, a favore del Soggetto Finanziatore, il diritto di superficie sull'Area di proprietà interessata dall'intervento, come descritto al precedente art. 9 e secondo l'Allegato A10 al Bando di Gara;
- f) a nominare la direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza in fase esecutiva (D.Lgs. 81/2008), nonché quella dell'organo di collaudo;
- g) al pagamento - escluso quanto espressamente previsto in carico all'Aggiudicatario - di tutte le imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo, diretto o indiretto, anche di cui le Parti al momento non abbiano la possibilità di quantificare l'ammontare o prevedere l'esistenza, inerenti o conseguenti, anche in futuro, sia alla conclusione e esecuzione del Contratto sia all'acquisto, alla proprietà o all'uso dell'Opera. Qualora le imposte e tasse fossero pagate dal Soggetto Finanziatore, l'Utilizzatrice sarà comunque tenuta a rimborsare quest'ultimo;
- h) al pagamento delle somme per eventuali varianti o opere suppletive autorizzate dall'Utilizzatrice;
- i) Ad osservare e rispettare scrupolosamente ogni disposizione comunitaria, nazionale e/o locale, vigente o sopravvenuta, in materia di protezione dei suoli e dell'ambiente nonché ogni disposizione dell'Autorità Giudiziaria e della Pubblica Amministrazione anche in relazione allo specifico uso dell'Opera;
- l) Ad osservare e rispettare scrupolosamente ogni e qualsivoglia altra legge, regolamento, disposizione anche amministrativa o giudiziaria, vigente o sopravvenuta, di qualsiasi natura applicabile all'Opera, impegnandosi sin d'ora a manlevare e tenere indenne il Soggetto Finanziatore rispetto a qualsiasi pretesa, richiesta, azione, anche risarcitoria, diritto e ragione di credito, ivi comprese eventuali sanzioni amministrative, a qualsiasi titolo avanzata da qualsivoglia terzo che sia dipendente, connessa, relativa e/a conseguente al mancato rispetto delle predette norme e disposizioni;
- m) Ad impedire che a carico dell'Opera abbiano a costituirsi e/o consolidarsi diritti di usucapione, servitù o altri diritti reali o personali a favore di terzi che possano pregiudicare, in tutto o in parte, l'estensione dei diritti del Soggetto Finanziatore.

ARTICOLO 13

Oneri a carico del Soggetto Finanziatore

13.1. Sono a carico del Soggetto Finanziatore:

- a) il pagamento delle somme autorizzate dall'Utilizzatrice ai fini dell'esecuzione (lavori/forniture) dell'Opera in base al Quadro Economico risultante dall'offerta. Il Soggetto Finanziatore provvederà quindi direttamente al pagamento al Soggetto

Esecutore degli importi indicati negli stati di avanzamento lavori secondo le modalità di cui all'art.18;

b) gli oneri per varianti dovute a motivi non imputabili all'Utilizzatrice, nei modi e termini di cui al precedente articolo 8.2;

c) i costi fissati nella Documentazione di Gara per le nomine di cui al precedente articolo 12 comma 1 lettera f), che saranno corrisposti dal Soggetto Finanziatore in percentuale ad ogni Stato di avanzamento lavori;

d) la sostituzione, da parte del Soggetto Finanziatore con l'assenso della Società, del Soggetto Esecutore in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di quest'ultimo, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche secondo quanto previsto al successivo articolo 22.

I costi derivanti dalla predisposizione di eventuali perizie suppletive e dalla conduzione dei maggiori lavori saranno definiti in funzione della entità delle maggiori opere, sempre ai sensi dell'articolo 8.2.

ARTICOLO 14

Conduzione dell'immobile, addizioni e migliorie.

14.1. Dalla data di presa in consegna dell'Opera, la Società avrà il diritto di godere dell'Opera nei limiti consentiti dalla legge, dalla sua destinazione, dai regolamenti locali e dalle disposizioni in materia di lavoro o igiene, con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo atto a mantenerlo sempre in buono stato di manutenzione, nonché senza arrecare danno o molestie a terzi.

14.2. L'Utilizzatrice, nella sua qualità di custode, sarà responsabile per ogni e qualsiasi danno causato all'Opera o provocato dall'Opera o dal suo uso a persone e beni, anche di terzi. Il Soggetto Finanziatore è espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che comunque possano limitare o diminuire il godimento dell'Opera e che non dipendano da suo fatto e/o colpa.

14.3. La Società potrà eseguire sull'Opera, innovazioni, trasformazioni, addizioni e migliorie senza il preventivo consenso scritto del Soggetto Finanziatore. Ogni modifica dovrà essere eseguita regolarmente nel pieno rispetto delle disposizioni legislative in materia. Le spese saranno interamente sostenute dall'Utilizzatrice senza che il Soggetto Finanziatore sia tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità.

In nessun caso tuttavia la Società può modificare la destinazione dell'Opera senza la preventiva autorizzazione scritta del Soggetto Finanziatore. Resta espressamente esclusa ogni presunzione di autorizzazione tacita

14.4. Al termine della locazione finanziaria, qualora non dovesse essere esercitata la facoltà di riacquisto (riscatto), tutte le eventuali migliorie ed addizioni saranno acquisite dal Soggetto Finanziatore senza alcuna corresponsione.

14.5. La Società, dalla data di presa in consegna dell'Opera, si impegna a coltivare, a propria cura e spese, ogni iniziativa, anche in sede processuale, per tutelare, nei confronti di qualsiasi terzo, diritti e ragioni relativi all'Opera e/o alla sua utilizzazione, restando sin da ora legittimata ad agire. Di ogni attività svolta dovrà tenere informato Il Soggetto Finanziatore.

14.6. Resta inteso che saranno a carico dell'Utilizzatrice gli oneri e le spese, anche processuali, per la salvaguardia dei diritti, azioni e ragioni inerenti l'Opera, fermo il

diritto di rivalsa e/o di risarcimento dei danni subiti nei confronti dell'Aggiudicatario laddove le suddette procedure giudiziarie siano dipese da colpa dell'Aggiudicatario stesso.

ARTICOLO 15

Assicurazione

- 15.1.** L'Utilizzatrice si impegna a sottoscrivere a sua cura e spese, per tutto il periodo della Locazione Finanziaria, una polizza presso una primaria compagnia di assicurazione, per i rischi di incendio (inclusi eventi sociopolitici, atmosferici e naturali), di danno materiale e di responsabilità civile verso terzi (polizza **"all risk"**).
- 15.2.** La polizza sarà stipulata per una somma corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo dell'Opera e vincolata a favore del Soggetto Finanziatore per tutta la durata del presente Contratto.
- 15.3.** In caso di perimento totale dell'Immobile o, comunque, di danno irreparabile, il Contratto si intenderà risolto, con decorrenza dall'evento dannoso. In tal caso:
- a) il Soggetto Finanziatore avrà diritto: (i) di trattenere i canoni già acquisiti, anche se versati a titolo di anticipo; (ii) di percepire direttamente dalla Società, alla prima scadenza di canone successiva, oltre al corrispondente canone semestrale, il debito residuo alla medesima scadenza, calcolato come all'articolo 6;
 - b) l'Utilizzatrice dopo aver corrisposto l'importo di cui sub a) avrà diritto di trattenere qualsivoglia indennizzo proveniente dalle compagnie assicuratrici.
- 15.4.** Resta salvo quanto disposto dal CSA, relativamente all'accensione delle polizze assicurative ivi previste.

TITOLO III

DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 16

Consegna delle aree

- 16.1.** L'Area sarà consegnata al Soggetto Esecutore nei termini di cui al CSA, successivamente alla costituzione del diritto di superficie.
- 16.2.** Resta salva la facoltà di inizio in via di urgenza dei lavori di cui al punto AA. del Bando di Gara facente parte della Documentazione di Gara

ARTICOLO 17

Oneri ed obblighi generali a carico del Soggetto Esecutore

- 17.1.** Il Soggetto Esecutore, con riferimento all'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto del Contratto, si obbliga:
- a) a rispettare tutte le prescrizioni indicate nel Bando di Gara, nel relativo CSA e nell'offerta presentata dall'Aggiudicatario, eseguendo tutte le prestazioni ed attività necessarie per la realizzazione a perfetta regola d'arte di quanto previsto dal Contratto, con l'osservanza di tutte le norme di legge, decreti e regolamenti vigenti in materia;
 - b) a rispettare tutte le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, redatto ai sensi del D.L.vo 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;

- c) a redigere e consegnare, secondo i termini del CSA, il piano operativo di sicurezza da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e di coordinamento;
- d) ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e in particolare a redigere il piano di sicurezza del cantiere;
- e) al pagamento di tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di tutti i servizi (quali, a titolo esemplificativo: acqua, energia elettrica, ecc.), nonché quanto altro necessario per la costruzione dell'Opera;
- f) all'eventuale pagamento di tutti i diritti, i compensi e quant'altro debba essere corrisposto ai proprietari di brevetti e licenze che debbano essere utilizzati per la realizzazione delle opere.

ARTICOLO 18

Finanziamento dei lavori

- 18.1.** Il Soggetto Finanziatore assume l'obbligo nei confronti della Società di effettuare il pagamento delle fatture che il Soggetto Esecutore emetterà nei confronti del Soggetto Finanziatore stesso, nei termini come definiti dall'articolo 18.4.
- 18.2.** Eventuali costi aggiuntivi derivanti da varianti in corso d'opera ovvero da imprevisti saranno riconosciuti dal Soggetto Finanziatore al Soggetto Esecutore solo se formalmente autorizzati dalla Società, con gli effetti di cui all'articolo 8.2..
- 18.3.** La Società non è responsabile di eventuali ritardi nel pagamento di quanto autorizzato.
- 18.4.** Il Soggetto Finanziatore provvederà direttamente al pagamento al Soggetto Esecutore degli importi indicati negli stati di avanzamento lavori entro 30 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'avvenuta approvazione di ciascuno stato di avanzamento lavori da parte della Società attraverso emissione di regolare certificato di pagamento, debitamente controfirmato dal RUP, dietro emissione di fattura, con allegata copia del relativo SAL, da parte del Soggetto Esecutore, conforme alle vigenti norme fiscali. Resta inteso che il Soggetto Finanziatore non assumerà alcuna responsabilità per ritardi nei pagamenti dovuti a mancato rispetto e o ritardo da parte della Direzione Lavori e/o della Società nei tempi di predisposizione dei SAL e certificati pagamenti e/o nell'invio di autorizzazioni al Soggetto Finanziatore.
La Società non è responsabile di eventuali ritardi nel pagamento delle fatture dopo la spedizione al Soggetto Finanziatore dell'espressa autorizzazione al pagamento delle stesse.
- 18.5.** Resta inteso che costituisce condizione essenziale per l'emissione e l'approvazione dei SAL, che gli stessi corrispondano alle prestazioni ed ai lavori effettivamente eseguiti.
- 18.6.** I SAL saranno emessi secondo quanto previsto dal CSA.

ARTICOLO 19

Direzione Lavori e Vigilanza

- 19.1.** Le opere saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico abilitato, designato dalla Società, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato all'Aggiudicatario prima dell'inizio dei lavori. Tale tecnico potrà essere sostituito con

altro soggetto in possesso di adeguata competenza anche in corso di esecuzione, purché la sostituzione venga preventivamente comunicata all'Aggiudicatario.

- 19.2.** La Società dovrà altresì nominare, dandone preventiva comunicazione all'Aggiudicatario prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 19.3.** La realizzazione dell'opera sarà sottoposta alla vigilanza del Soggetto Esecutore, che a tali fini si avvarrà di un proprio tecnico o di un esperto. Tale soggetto potrà accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni. Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Direttore dei Lavori, che concorderà con il tecnico responsabile dell'Aggiudicatario le soluzioni più idonee da adottare.

TITOLO IV

PENALI, RISOLUZIONE E RECESSO

ARTICOLO 20

Penali

- 20.1.** Atteso il principio di separazione delle responsabilità di cui all'art. 187 del Codice, secondo cui il Soggetto Finanziatore ed il Soggetto Esecutore sono responsabili ciascuno in relazione alla specifica obbligazione assunta, resta inteso tra le Parti che l'Utilizzatrice non potrà procedere a sospensioni del pagamento dei canoni o decurtazioni dei canoni (anche a titolo di penali) in conseguenza di mancanze contrattuali/inadempimenti accertati da parte del Soggetto Esecutore.
- 20.2.** Restano ferme le previsioni in tema di penali di cui al CSA.

ARTICOLO 21

Recesso e Risoluzione per inadempimento

- 21.1.** L'Utilizzatrice si riserva la facoltà di recedere dal Contratto per motivi di pubblico interesse. In tal caso:
- rimborserà al Soggetto Finanziatore le somme da questo erogate fino a quel momento, oltre gli interessi di prelocazione (in caso di risoluzione prima del collaudo e quindi prima della decorrenza della locazione finanziaria);
 - corrisponderà al Soggetto Finanziatore tutti i corrispettivi contrattuali dovuti e non ancora versati attualizzati al tasso contrattuale (in caso di risoluzione dopo la decorrenza della locazione finanziaria).
- 21.2.** Il Soggetto Finanziatore e il Soggetto Esecutore non potranno recedere anticipatamente dal Contratto.
- 21.3.** Fermi gli effetti di cui al successivo articolo 22 per il caso di inadempimento degli obblighi previsti dal Contratto, in relazione alle obbligazioni nascenti dal Contratto, in ogni caso di grave e reiterato inadempimento del Soggetto Esecutore e/o del Soggetto Finanziatore, la Società formulerà la contestazione degli addebiti a mezzo PEC. Tale contestazione ha valenza di messa in mora ai sensi dell'art. 1454 Cod. Civ., e deve essere inviata dalla Società, per conoscenza, anche alla parte non inadempiente. Nella contestazione la Società assegnerà alla parte inadempiente un termine perentorio non inferiore a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi entro il quale dovrà essere rimossa la causa di risoluzione.

- 21.4.** Qualora entro tale termine il soggetto inadempiente non vi ponga rimedio, così come in caso di fallimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento delle obbligazioni, la Società dovrà darne comunicazione alla parte in bonis o non inadempiente a mezzo PEC, ai fini degli effetti di cui al successivo art.22.
- 21.5.** In caso di risoluzione per inadempimento, la Società avrà diritto a percepire dal Soggetto inadempiente un risarcimento danni fino ad un ammontare massimo pari al 10% dell'importo dei lavori da eseguire o eseguiti e del 100% del valore annuo delle manutenzioni programmate, come da Tabella riepilogativa dei costi costituente l'Allegato A8 al Bando di Gara, salvo maggiori danni.
- 21.6.** Oltre che l'inadempimento agli obblighi tutti indicati nel Contratto, resta salvo quanto disposto dal CSA, relativamente alle cause di risoluzione ivi previste.

ARTICOLO 22

Subentro in caso di inadempimento

- 22.1.** Nel caso in cui si manifestino una o più cause di risoluzione del Contratto, così come in caso di inadempimento, fallimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento delle obbligazioni, riconducibili a un membro del RTI, il membro adempiente potrà decidere di sostituirlo con altro soggetto, senza che questo comporti maggiori costi a carico della Società.
- 22.2.** La designazione di cui al comma 22.1. dovrà essere comunicata per iscritto alla Società entro [●] ([●] giorni) dal ricevimento della comunicazione scritta con cui la Società abbia manifestato la volontà di risolvere il rapporto. Nella comunicazione dovrà essere indicato il termine, non superiore a [●] ([●] giorni), entro il quale la società subentrante dovrà eliminare l'inadempimento, subentrando nel Contratto.
- 22.3.** Entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta comunicazione l'Aggiudicatario dovrà fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo al subentrante, dei requisiti tecnici e finanziari equivalenti a quelli posseduti dall'Aggiudicatario all'atto dell'aggiudicazione della gara. Qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio dell'Opera, sarà sufficiente che la società subentrante possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti in fase di gestione.
- 22.4.** La Società potrà rifiutare il subentro della società designata qualora:
- a) la società designata non abbia le caratteristiche tecniche e finanziarie previste al comma 22.3.;
 - b) l'inadempimento che costituisce legittima causa di risoluzione non sia cessato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al comma 22.2.;
 - c) intenda comunque avvalersi della facoltà di cui all'articolo 21.

ARTICOLO 23

Esclusione della risoluzione

- 23.1.** Il Soggetto Finanziatore dichiara, espressamente, di rinunciare alla facoltà di chiedere la risoluzione del Contratto per inadempimento dell'Utilizzatrice a partire dalla consegna dell'Opera.
- 23.2.** In caso di inadempimento dell'Utilizzatrice, il Soggetto Finanziatore potrà soltanto agire, anche in via giudiziale, per ottenere che l'Utilizzatrice adempia alle proprie

prestazioni derivanti dal Contratto e potrà, quindi, agire anche in via esecutiva per il pagamento dei canoni.

TITOLO V

NORME DI CHIUSURA

ARTICOLO 24

Cessione del Contratto

24.1. Il Contratto non potrà essere, neppure parzialmente, ceduto dall'Aggiudicatario.

ARTICOLO 25

Procedura per la composizione bonaria

- 25.1.** Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare a qualsiasi titolo, in relazione alla gestione del Contratto, devono essere avanzate mediante comunicazione scritta, debitamente documentata. Le comunicazioni dell'Aggiudicatario devono essere indirizzate al Responsabile Unico del Procedimento.
- 25.2.** La comunicazione deve essere fatta entro giorni 5 (cinque) lavorativi dalla data in cui la parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, che può essere poi illustrata e documentata nei cinque giorni successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini sono raddoppiati.
- 25.3.** La controparte dovrà rispondere per iscritto entro 5 giorni indicando la sua posizione rispetto alla controversia, e la proposta per la sua risoluzione.
- 25.4.** Qualora la controversia non sia risolta tramite questo scambio di lettere, i rappresentanti delle Parti con il potere di transigere la controversia si incontreranno, in un luogo e in una data decisa di comune accordo, nel termine di dieci giorni a partire dalla prima comunicazione scritta, per negoziare la soluzione amichevole della controversia.

ARTICOLO 26

Legge applicabile e foro competente

- 26.1.** Il Contratto è regolato dalla legge italiana e deve essere interpretato in conformità alla stessa.
- 26.2.** Ogni controversia tra le Parti relativa all'interpretazione, esecuzione, risoluzione e revisione del Contratto, che non si sia potuta definire in via bonaria ai sensi della procedura di cui all'art.25, sarà devoluta alla cognizione del giudice ordinario, Foro competente di Firenze, che avrà competenza esclusiva, fatta eccezione per quanto previsto dal codice di procedura civile per i provvedimenti cautelari ed esecutivi.
- 26.3.** E' espressamente escluso il ricorso all'arbitrato.

ARTICOLO 27

Spese contrattuali

27.1. Le spese del presente atto, ivi comprese quelle fiscali, sono a totale carico dell'Aggiudicatario.

ARTICOLO 28

Trattamento dei dati personali

28.1. Ai sensi del D. L.vo n. 196/2003 e s.m.i., le Parti acconsentono al trattamento dei dati personali contenuti nel Contratto, per le finalità connesse agli adempimenti degli obblighi contrattuali.

ARTICOLO 29

Tracciabilità dei flussi finanziari

29.1. L'Aggiudicatario, assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

ARTICOLO 30

Domicilio e Comunicazioni

30.1. Tutte le comunicazioni previste dal Contratto dovranno essere inviate a mezzo di comunicazione mezzo PEC o altri mezzi eventualmente concordati tra le Parti, ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Società: _____
- quanto all'Aggiudicatario: _____

ARTICOLO 31

Richiamo alle norme legislative e regolamentari

31.1. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto e negli atti ad esso allegati, si intendono pubblicamente richiamate e trascritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti.

ARTICOLO 32

ALLEGATI

Allegato A: planimetria dell'Area.

Letto, approvato e sottoscritto.
....., li _____

SOCIETÀ FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

(SOGGETTO FINANZIATORE)

(SOGGETTO ESECUTORE/MANUTENTORE)

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ., i Soggetti Finanziatore ed Esecutore dichiarano di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole; in particolare dichiarano di

approvare specificamente le clausole e condizioni di seguito elencate:

Articolo

SOCIETÀ FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

(SOGGETTO FINANZIATORE)

(SOGGETTO ESECUTORE/MANUTENTORE)
