

BOZZA DI CONVENZIONE

L'anno <> addì <> del mese di <>

tra

Il Comune di Lonigo, con sede in Via Castelgiuncoli n. 5, in persona del <>, nella sua qualità di <>, domiciliato per la carica presso la sede Municipale, di seguito anche "Comune" o "Concedente",

e

<>, codice fiscale <>, con sede in <> di seguito anche "Concessionario".

Premesso che

- il Comune è proprietario dell'immobile, sito nel centro storico di Lonigo tra Piazza Garibaldi e Piazza IV Novembre, così censito <>, con destinazione d'uso <>, immobile sottoposto a vincolo culturale ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.;
- al piano terra del suddetto immobile è situata la porzione di fabbricato cosiddetta "Caffè Borsa" (di seguito denominato anche "Caffè Borsa), costituito dai seguenti locali <>;
- l'immobile è di rilevante interesse pubblico, storico culturale ed economico per la Città di Lonigo, e oggi si trova in grave stato di abbandono;
- in data <>, è pervenuta al protocollo generale del Comune di Lonigo n. <> reg. una proposta di finanza di progetto da parte del Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra la ditta Scalzotto Renata, P.IVA 00591690243, con sede in Lonigo (VI) in Via Mole n. 14, e la Tognetto Srl, P.IVA 03312040243, con sede in Campiglia dei Berici (VI) in Via Donanzola n. 11 (di seguito "Promotore") per il restauro e la valorizzazione del Caffè Borsa, a fronte della concessione in uso per un periodo di 30 anni dei locali medesimi per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 183 del 23.09.2016 avente ad oggetto "Manifestazione di interesse in merito alla proposta di Finanza di progetto Caffè Borsa", il Comune ha preso atto del progetto di valorizzazione dei locali storici del Caffè Borsa, mediante proposta di finanza di progetto e manifestato l'interesse rispetto al progetto medesimo;
- a seguito della richiesta del Comune, in data 23.09.2016 prot. n. 20998, il Promotore ha depositato in data 29.09.2016, prot. n. 21388 comunicazione con la quale, delineando alcune problematiche e precisazioni sulle tempistiche di produzione/acquisizione delle integrazioni richieste, formulava richiesta di proroga rispetto ai termini previsti di 30gg. Di ulteriori 4/6 mesi, finalizzata all'esecuzione di specifiche analisi ed opportuni rilievi anche strumentali all'intero edificio;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 216 del 21.10.2016, è stato concesso il nulla osta di cinque mesi di proroga per l'integrazione della documentazione in capo al progetto;
- successivamente il Promotore in data 13.02.2017, prot. n. 3709 ha depositato in atti comunicazione con la quale, si evidenziava l'ulteriore necessità di richiedere una proroga di ulteriori mesi tre, rispetto al termine di scadenza fissato per il 23.02.2017;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 17.02.2017, è stato concesso ulteriore nulla osta di tre mesi di proroga con decorrenza dal 24.02.2017;
- il Promotore ha presentato *il progetto per la valorizzazione dei locali storici del caffè borsa, mediante proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, con restauro*

generale del progetto edilizio, come integrato, acquisito al protocollo generale del Comune il 23 maggio 2017 al prot. n. 12948/E;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 29.05.2017, avente ad oggetto *Proposta di “Finanza di progetto Caffè Borsa” ai sensi dell’art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016. Valutazione della fattibilità della Proposta*, il Comune ha valutato positivamente la proposta di finanza di progetto caffè Borsa, dando atto che una volta modificato secondo le prescrizioni del RUP, verrà inserito nel programma triennale delle opere 2017-2019;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 14.07.2017, avente ad oggetto *Proposta di “Finanza di progetto Caffè Borsa” ai sensi dell’art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016. Approvazione ed inserimento nel programma OO.PP. 2017-2019*, il Comune ha approvato il progetto di fattibilità contenuto nella proposta di Finanza di progetto Caffè Borsa, per una spesa pari ad € 395.000 oltre alle somme a disposizione per un importo complessivo pari ad € 600.953,00, dando atto che lo stesso verrà inserito nel programma triennale OO.PP. 2017-2019 e che lo stesso verrà posto a base di gara del Bando “Finanza di Progetto del Caffè Borsa”;

- con deliberazione del Consiglio comunale, n. 42 DEL 26.07.2017 avente ad oggetto *Verifica della salvaguardia degli equilibri di Bilancio ai sensi art. 193 del D.Lgs. 267/2000, assestamento generale del bilancio di previsione finanziario 2017-2019 e modifica alla sezione operativa del DUP 2017/2019*, sono stati inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019 il suddetto progetto di fattibilità relativo al Caffè Borsa, nonché i lavori di *Restauro generale di parte di palazzo del popolo* che saranno eseguiti direttamente dal Comune sulla restante parte dell’immobile;

-- con determinazione n. <> del <>, è stata posta a base della gara da indire ai sensi dell’art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 la suddetta proposta di finanza di progetto;

- con bando pubblicato in GUCE il <> e in GURI il <>, nonché per estratto, sui seguenti quotidiani <>, è stata indetta ai sensi dell’art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 una procedura aperta per l’affidamento in concessione mediante finanza di progetto dei lavori di valorizzazione con restauro generale del complesso edilizio del Caffè Borsa e della relativa gestione funzionale ed economica;

- a seguito della suddetta gara è risultato aggiudicatario <>, come risulta da <>;

- (nel caso l’aggiudicatario sia soggetto diverso dal promotore) entro il termine assegnato nella comunicazione del Comune n. prot <> del <>, il Promotore ha esercitato/non ha esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell’art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50 del 2016;

- con determinazione n. <> del <>, il Comune ha disposto l’affidamento della concessione in favore del Concessionario;

- le Parti intendono disciplinare la concessione mediante apposita Convenzione;

- gli elementi indicati dal Concessionario nel Piano Economico-Finanziario costituiscono i presupposti e le condizioni di base determinanti l’Equilibrio Economico-Finanziario dell’operazione.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

1. PREMESSE

1.1. Le premesse e i documenti contrattuali di cui al successivo art. 16 costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

2. OGGETTO

2.1. La presente Convenzione ha ad oggetto l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, dell'esecuzione dei lavori di restauro del Caffè Borsa e della relativa gestione.

In particolare, costituiscono oggetto della presente Convenzione le seguenti attività:

- a) la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento di restauro del Caffè Borsa, secondo le caratteristiche previste dal Progetto di fattibilità approvato dal Concedente ai sensi del comma 15 dell'art. 183 del d.lgs. n. 50/2016 di cui all'allegato C alla presente Convenzione, e nel rispetto della Relazione sulle indagini e valutazione preliminare dell'idoneità statica dei solai del 1^a e 2^a impalcato di cui all'allegato D alla presente Convenzione, nonché tutte le attività di coordinamento per la sicurezza e di direzione dei lavori e tutte le prestazioni accessorie necessarie per dare avvio e per realizzare i lavori;
- b) l'esecuzione dei lavori di restauro del Caffè Borsa a perfetta regola d'arte previsti dal Progetto definitivo/esecutivo, presentati dal Concessionario ed approvati dal Concedente;
- c) la manutenzione dei locali oggetto della concessione, ordinaria e straordinaria, in conformità a quanto stabilito nell'art. 10.1 della presente Convenzione;
- d) la gestione del servizio bar/bistrot del Caffè Borsa da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione, come meglio specificato nel Progetto di fattibilità, nell'Offerta e nel Piano Economico- Finanziario. A tal riguardo, si precisa che il Concessionario assume a proprio carico l'onere di chiedere tutte le autorizzazioni, certificati, permessi, nulla-osta necessari ai fini dell'esecuzione dei lavori e della successiva gestione del servizio bar/bistrot del Caffè Borsa, ivi compresa l'autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

2.2. Le attività che formano oggetto della presente Convenzione devono essere realizzate in conformità alle previsioni della presente Convenzione e dei documenti contrattuali.

2.3. Sono escluse dalla Concessione tutte le attività e i servizi non espressamente indicati nella presente Convenzione.

2.4. L'importo dei lavori derivante dal quadro economico del progetto esecutivo, approvato dal Concedente ed ogni altro onere connesso, come risultante dal Piano economico-finanziario, è da intendersi fisso e invariabile.

3. CORRISPETTIVO

3.1. Il corrispettivo della concessione consiste unicamente nel diritto del Concessionario di gestire e sfruttare economicamente il Caffè Borsa, una volta terminati i lavori di restauro, incamerando i proventi della gestione del servizio bar/bistrot, da svolgersi in conformità a quanto stabilito nei Documenti contrattuali.

4. ROYALTY PER L'UTILIZZO DELLA DENOMINAZIONE "CAFFÈ BORSA"

4.1. Il Concessionario verserà al Concedente un canone annuo di <>, a titolo di royalty.

Il pagamento dovrà avvenire entro il 31 gennaio di ogni anno in un'unica soluzione con versamento al Tesoriere del Comune <> e fino alla scadenza della Concessione.

4.2. Il canone sarà rivalutato annualmente, secondo gli indici Istat, a decorrere dal terzo anno di concessione.

4.3. Il ritardato pagamento del canone dovuto alle suddette scadenze comporta l'applicazione degli interessi legali sul dovuto.

4.4. Il mancato pagamento del canone dovuto nel termine di sessanta giorni dalla scadenza fissata potrà comportare la risoluzione della Concessione, previa contestazione dell'inadempimento da parte del Concedente.

5. DURATA

5.1. La Concessione ha la durata complessiva di < > decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

5.2. La durata della presente Concessione è come di seguito articolata:

a) < > (< >) giorni per la progettazione dei lavori decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione;

b) < > (< >) giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione dei lavori decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al successivo art. 8.4 della presente Convenzione.

c) 30 (trenta) anni per la gestione, escluso ogni rinnovo, decorrenti dalla data del collaudo della struttura di cui al successivo art. 9.4 della presente Convenzione riportata nell'apposito verbale sottoscritto dalle Parti.

5.3. Nel caso in cui la progettazione e/o i lavori dovessero essere ritardati per fatti addebitabili solo al Concessionario, il termine di cui alla lettera c) decorrerà, in ogni caso, dalla scadenza del termine di cui alla lett. b), senza calcolare il maggior termine eventualmente consumato nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori.

6. PROPRIETÀ DEI LAVORI E DEGLI ARREDI

6.1. Tutte le opere e gli impianti della struttura, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza della presente Convenzione diverranno di proprietà del Concedente alla data dell'emissione del certificato di collaudo/regolare esecuzione approvato dal Concedente. Tutte le attrezzature, i macchinari e gli arredi mobili rimarranno di proprietà del Concessionario, ad esclusione delle panche, le quali sono e restano di proprietà del Concedente

6.2. Alla scadenza della presente Convenzione, il Concessionario riconsegnerà al Concedente la struttura e le opere complementari ed accessorie (panche) nello stato di conservazione conseguente ad un corretto uso della struttura e alle necessarie attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza oneri di alcun tipo a carico del Concedente, anche in deroga agli artt. 985, della cosa, 1151 e 1592 del codice civile.

7. SOCIETÀ DI PROGETTO

7.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 184 del d.lgs. n. 50/2016, il Concessionario si obbliga a costituire entro il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione una Società di progetto, che subentrerà di diritto al Concessionario nel rapporto di concessione, senza necessità di approvazione o autorizzazione.

7.2. Il subentro non costituisce cessione del contratto. Ai sensi del comma 3 dell'art. 184 del d.lgs. n. 50/2016, è ammessa la cessione a terzi delle quote della Società di Progetto.

Tale cessione sarà possibile anche prima dell'emissione del certificato di collaudo dei lavori di restauro, ferma restando la responsabilità solidale e sussidiaria dei cedenti con i cessionari delle quote sociali per la corretta realizzazione della struttura ed il suo collaudo. Tale responsabilità solidale cesserà una volta che la struttura avrà ottenuto il positivo certificato di collaudo.

8. FASE DELLA PROGETTAZIONE

8.1 Obblighi del Concessionario

Il Concessionario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese e sotto la propria ed esclusiva responsabilità, tutti gli studi e le indagini necessari per la progettazione dei lavori e a predisporre il progetto definitivo e quello esecutivo, avendo cura di rispettare il cronoprogramma allegato

all'Offerta e la Relazione sulle indagini e valutazione preliminare dell'idoneità statica dei solai del 1[^] e 2[^] impalcato di cui all'allegato D alla presente Convenzione.

Il Concessionario si impegna a comunicare, con cadenza almeno quadrimestrale, al Concedente lo stato di avanzamento dei lavori ed a segnalare tempestivamente al medesimo eventuali ritardi, le relative cause e modalità di recupero.

Nell'attività di progettazione il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la costruzione di opere pubbliche del tipo di quella oggetto della presente Convenzione.

Il Concessionario dovrà nominare e comunicare il nominativo del professionista incaricato della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione dei lavori, nonché del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione in possesso dei requisiti di legge entro il termine di 10 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione.

In conformità al cronoprogramma allegato all'Offerta, il progetto definitivo sarà presentato entro < > giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, mentre il progetto esecutivo sarà presentato entro e non oltre < > giorni dall'approvazione del progetto definitivo da parte del Concedente.

8.2 Obblighi del Concedente

Il Concedente si impegna a porre in essere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie all'approvazione dei progetti predisposti dal Concessionario.

Qualora ne ricorrano i presupposti tecnici, il Concedente si impegna ad approvare i progetti presentati entro e non oltre il termine di sessanta giorni dalla loro presentazione.

Il suddetto termine è sospeso qualora in sede di verifica dei progetti presentati dal Concessionario si rendesse necessario apportare modifiche tecniche al progetto. Le modifiche possono essere richieste al Concessionario purché i relativi costi siano compresi nel costo generale previsto nel quadro economico-finanziario e non diano luogo ad aumento complessivo della spesa; la verifica dei costi di tali modifiche avverrà in contraddittorio tra le Parti.

Ai fini della determinazione dei maggiori oneri, non si terrà conto delle modifiche richieste in ragione di carenze progettuali imputabili al Concessionario o di difformità della progettazione definitiva dal progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dal concessionario in sede di gara e dalla Relazione sulle indagini e valutazione preliminare dell'idoneità statica dei solai del 1[^] e 2[^] impalcato di cui all'allegato D alla presente Convenzione, nonché in caso di difformità del progetto esecutivo dal progetto definitivo.

8.3 Penali per ritardi nella progettazione

Il Concessionario sarà responsabile di ogni ritardo a lui imputabile in fase di progettazione dei lavori.

In caso di ritardo nella presentazione del progetto definitivo e/o del progetto esecutivo rispetto ai termini stabiliti nell'art. 5 sub lett. a) della presente Convenzione, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari all'0,5 per mille delle spese di progettazione relative al livello di progettazione cui il ritardo si riferisce. La misura complessiva della penale non potrà comunque superare il 10% (dieci per cento) del valore delle spese di progettazione, al netto di IVA.

8.4 Verbale di consegna e titolo per l'utilizzo dei locali

Entro 30 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, il Concedente e il Concessionario sottoscriveranno un verbale di consegna dei locali del Caffè Borsa. Da tale data decorrerà il termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 5, lett. b). Il Concessionario è tenuto a

presentarsi per la consegna dei locali nel giorno, luogo e ora indicati dal Concedente in apposita comunicazione scritta.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Concedente costituisce comodato d'uso a favore del Concessionario per l'utilizzo del Caffè Borsa per l'esecuzione dei lavori di restauro e per la successiva gestione fino alla scadenza della Concessione, fermo restando che ogni costo, spesa, allaccio, costo di energia e consumi relativi all'immobile e quant'altro resterà a carico del Concessionario. Resta fermo il diritto del concedente a percepire quanto previsto all'articolo 4.

9. FASE DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

9.1 Obblighi del Concessionario

Il Concessionario si impegna ad eseguire tutte le opere e gli impianti necessari e connessi al restauro del Caffè Borsa a perfetta regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo redatto dal Concessionario ed approvato dal Concedente in osservanza della presente convenzione.

Il Concessionario non potrà apportare varianti o addizioni senza il preventivo assenso scritto del Comune.

Nell'affidamento a terzi di lavori, forniture e servizi il Concessionario è tenuto al rispetto dell'art. 174 del d.lgs. n. 50/2016.

Nel corso dei lavori il Concessionario si impegna a contenere il più possibile i disagi per gli utenti delle contigue Piazze Garibaldi e IV Novembre, e ad adottare gli accorgimenti per coordinare i lavori con quelli eseguiti o da eseguire dallo stesso Comune sulle restanti parti dell'immobile di cui al progetto approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. <> del <>, progetto di cui il Concessionario dichiara di essere a conoscenza e di avere preventivamente visionato. A tal fine concorderà, prima dell'inizio dei lavori, con il Concedente le misure più idonee da adottare, da riportare in apposito verbale sottoscritto dalle Parti.

Il Concessionario o l'impresa esecutrice, se diversa dal Concessionario, saranno obbligati 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.

Sono a carico del Concessionario gli oneri per l'eventuale spostamento e ripristino di reti tecnologiche, manufatti ed arredi.

Sono a carico del Concessionario tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di tutti i servizi (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, acqua, energia elettrica, canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche), nonché tutto quanto necessario per la realizzazione dei lavori oggetto della presente Convenzione.

Sono inoltre in ogni caso a carico del Concessionario i diritti, i compensi e tutto quanto debba essere corrisposto ai proprietari di brevetti, marchi, licenze, disegni e modelli che debbano essere utilizzati per l'esecuzione dei lavori. 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. 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.

Dovranno essere eseguiti a cura e spese del Concessionario gli eventuali ulteriori lavori che nel corso della realizzazione del restauro dovessero rendersi necessari per l'osservanza di sopravvenute disposizioni di legge o prescrizioni della competente Sovrintendenza.

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. Una volta ultimata l'esecuzione dei lavori, il Concessionario dovrà consegnare al Concedente tutta la documentazione definitiva riguardante i lavori realizzati e le relative certificazioni di legge (planimetrie, schemi impiantistici etc., elettrico, certificazioni, etc.). Tale documentazione in originale, su supporto cartaceo e magnetico (Cd-rom), sarà consegnata al Concedente alla scadenza della Concessione.

Il Concessionario si impegna altresì 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) trasmettere al Responsabile del procedimento e al Direttore dei lavori tutti i chiarimenti tecnici richiesti;
- c) partecipare alle visite che il Direttore dei lavori, il Responsabile del procedimento e/o gli incaricati dagli stessi designati effettueranno al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza; si impegna, altresì, a partecipare alle visite stabilite dai collaudi in corso d'opera;
- d) informare tempestivamente il Concedente in relazione a: (i) ogni circostanza o evento che potrebbe comportare ritardi nell'esecuzione dei lavori, sia indisponibilità, anche parziale, dell'Opera; (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, anche solo potenzialmente, 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 capacità del Concessionario di eseguire o i lavori e comunque di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione;
- e) adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente o al verificarsi di uno degli eventi di cui alla lettera d);
- f) 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.

9.2 Obblighi del Concedente

Il Concedente si impegna a porre in essere tutte le attività di propria competenza necessarie per consentire al Concessionario la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori di cui all'art. 2, in conformità alle prescrizioni ed alle pattuizioni della presente Convenzione.

In particolare, il Concedente sarà tenuto:

- a consegnare i locali del Caffè Borsa nei termini previsti dall'art. 8.4 della presente Convenzione;
- a rilasciare, per quanto di propria competenza, tutte le autorizzazioni e le licenze occorrenti per la gestione del Caffè Borsa in presenza dei necessari requisiti;
- ad esaminare e approvare le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie in corso d'opera entro <> giorni dalla loro presentazione;
- ove necessario, a convocare tempestivamente le conferenze di servizi per l'approvazione delle eventuali varianti;
- ad effettuare le operazioni di collaudo entro i termini convenuti al successivo art. 9.4 della presente Convenzione;
- a rilasciare il certificato di agibilità all'esito delle necessarie verifiche;
- a liberare i locali oggetto di restauro da tutti i materiali, arredi vari, macerie presenti al piano interrato, al piano terra, al piano ammezzato e nel sottotetto, smistarli alla pubblica discarica con oneri a carico dello stesso Concedente.

9.3 Penali per ritardo nell'esecuzione dei lavori

Il Concessionario sarà responsabile di ogni ritardo a lui imputabile in fase di esecuzione dei lavori.

In caso di ritardo nell'esecuzione dei lavori rispetto ai termini stabiliti al precedente art. 5 della presente Convenzione, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,5 per mille dell'importo totale dei lavori e degli oneri della sicurezza risultante dal Piano economico-finanziario, al netto di IVA. La misura complessiva della penale non potrà comunque superare il 10% dell'importo totale dei lavori e degli oneri della sicurezza, al netto di IVA.

Per ogni giorno di ritardo nella presentazione della documentazione e delle informazioni di cui al precedente art. 9.1 della presente Convenzione rispetto al termine indicato nella lettera e) dello stesso articolo, sarà applicata a carico del Concessionario una penale pari a euro <>.

Gli importi maturati a seguito dell'applicazione della penale saranno versati dal Concessionario al Concedente entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla loro contestazione ad opera del Concedente. Resta ferma la facoltà del Concedente, ai fini dell'incameramento dei predetti importi, di rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 9.7 della presente Convenzione.

Qualora gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alle soglie massime sopra individuate, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto di cui al successivo art. 14 della presente Convenzione, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno e ferma restando l'immediata escussione della cauzione di cui all'art. 9.7 della presente Convenzione.

Al Concedente spettano le medesime facoltà in caso di grave ritardo nell'esecuzione dei lavori.

9.4. Collaudo dei lavori

Saranno a totale carico del Concessionario gli oneri relativi al collaudo dei lavori oggetto della presente Convenzione.

Il collaudo sarà effettuato secondo la procedura prevista dagli artt. 215 e segg. del DPR n. 207/2010, o della normativa in vigore nel tempo in cui dovrà essere eseguito il collaudo.

9.5 Responsabile del procedimento

Il Concedente dichiara di avere provveduto alla nomina del Responsabile del procedimento nella persona dell'architetto Paola Zuffellato, che svolgerà sia le funzioni di Responsabile del procedimento che quelle di sorveglianza sul rispetto della Concessione sino all'emissione del certificato di collaudo.

Nel caso di impedimento o di assenza del Responsabile del procedimento, il Concedente comunicherà tempestivamente al Concessionario il nominativo del sostituto.

Il Concessionario e il direttore dei lavori da questi nominato saranno tenuti ad uniformarsi alle prescrizioni che saranno impartite dal Responsabile del procedimento mediante ordini di servizio senza possibilità di sospendere o ritardare l'esecuzione delle prestazioni secondo i tempi previsti dal cronoprogramma, salvo che le sospensioni e/o i ritardi non siano conseguenze dirette di dette prescrizioni. Ove le prescrizioni e gli ordini di servizio siano imputabili al Concessionario o al Direttore dei lavori, i tempi previsti dal cronoprogramma non potranno essere sospesi o prorogati.

9.6 Responsabile dei lavori, Direttore dei lavori e Coordinatore per la sicurezza

Il Concessionario assume la qualifica di Responsabile dei lavori, così come previsto dall'art. 89 e dall'art. 90 del d.lgs. n. 81/2008. Il Concessionario provvederà ad ogni adempimento in tema di sicurezza, ivi compresa la nomina del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, assumendosene i relativi oneri.

Parimenti, la nomina del Direttore dei lavori spetta al Concessionario, il quale se ne assume anche i relativi oneri.

Resta ferma la riserva motivata di gradimento del Direttore dei lavori da parte del Concedente.

Il Concessionario provvederà a scegliere il Direttore dei lavori e il Coordinatore per la sicurezza tra soggetti che abbiano i requisiti prescritti dalla normativa vigente per ricoprire tali funzioni.

Il Concessionario sarà tenuto a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei lavori, nonché del Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

Tali tecnici potranno essere sostituiti con altri soggetti in possesso di adeguata competenza anche in corso di esecuzione, purché la sostituzione venga preventivamente comunicata al Concedente.

Il Direttore dei lavori dovrà essere sostituito qualora il Concedente ne faccia motivata richiesta, a seguito di segnalazioni inviate dal RUP che lamenti la non corretta esecuzione dell'incarico da parte del Direttore dei lavori medesimo.

9.7 Cauzione per i lavori

A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi all'esecuzione dei lavori e al fine di garantire comunque il completamento degli stessi, il Concessionario presta, contestualmente alla stipula della presente Convenzione e con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3, del d.lgs. n. 50/2016, garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 103 del d.lgs. n. 50/2016, rilasciata da <>.

Ai sensi dell'art. 103, comma 5, del d.lgs. n. 50/2016 la garanzia sarà svincolata progressivamente a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 % dell'importo iniziale garantito; l'ammontare residuo sarà svincolato alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione o, comunque, trascorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

10. FASE DELLA GESTIONE

10.1 Obblighi di manutenzione a carico del Concessionario

Durante l'intero periodo della Concessione, il Concessionario sarà tenuto ad eseguire a sua cura e spese, senza che nulla possa essere richiesto al Concedente, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, degli impianti e degli arredi, necessarie per assicurarne il funzionamento ottimale, provvedendo, ove necessario, al rinnovo degli impianti o parte di essi e degli arredi, al fine di consegnare il locale, al termine della concessione, in buon stato di conservazione ed in perfetta efficienza. Nel caso di impianti in comune per i quali la

manutenzione deve essere effettuata d'intesa con altro proprietario, il Concessionario procederà come da intesa anche per quanto riguarda la ripartizione dei relativi costi.

Per manutenzione ordinaria s'intende:

- a) esecuzione delle opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
- b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
- c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- f) riparazione di rivestimenti interni (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- h) tinteggiatura degli intonaci interni;
- i) riparazione di infissi interni;
- l) riparazione di pavimenti interni.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Concedente e alla competente Soprintendenza i lavori di manutenzione straordinaria la cui esecuzione si renda necessaria durante il periodo di durata della Concessione.

Il Concessionario dovrà inoltre eseguire tutti gli interventi di manutenzione oggetto di segnalazione da parte del Responsabile del procedimento entro il termine di 30 giorni dalla segnalazione medesima, salvo eventuali tempi maggiori concordata per la particolare natura degli interventi.

Qualora il Concessionario non esegua l'intervento manutentivo necessario e/o segnalato in assenza di un giusto motivo nel termine di 30 giorni o nel maggiore termine concordato, il Concedente potrà effettuare direttamente o far effettuare l'intervento a terzi con oneri a totale carico del Concessionario. Resta salva in tal caso la facoltà per il Concedente di risolvere la Concessione.

10.2 Ulteriori obblighi a carico del Concessionario

Il Concessionario si impegna altresì 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 ritardi nell'erogazione dei servizi, sia indisponibilità, anche parziale, dell'immobile 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, anche solo potenzialmente, 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 capacità del Concessionario di erogare i servizi o comunque di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione;

c) adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente o al verificarsi di uno degli eventi di cui alla lettera b);

d) 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.

10.3. Obblighi del Concedente

Al fine di assicurare l'occorrente assistenza al Concessionario nella fase di gestione del Caffè e di svolgere gli opportuni controlli, il Concedente nominerà un responsabile per lo svolgimento di tali compiti.

10.4. Penali in fase di gestione

Il Concessionario sarà responsabile di ogni ritardo a lui imputabile in fase di gestione dei servizi. Per ogni giorno di ritardo nella presentazione della documentazione e delle informazioni di cui al precedente art. 10.2 della presente Convenzione rispetto al termine indicato nella lettera c) dello stesso articolo, sarà applicata a carico del Concessionario una penale pari a euro <>.

Gli importi maturati a seguito dell'applicazione della penale saranno versati dal Concessionario al Concedente entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla loro contestazione ad opera del Concedente. Resta ferma la facoltà del Concedente, ai fini dell'incameramento dei predetti importi, di rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 10.5 della presente Convenzione.

Qualora gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alle soglie massime sopra individuate, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto di cui al successivo art. 14 della presente Convenzione, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno e ferma restando l'immediata escussione della cauzione di cui all'art. 10.5 della presente Convenzione.

10.5 Cauzione per la gestione

A garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera secondo le finalità, con le modalità e nei termini indicati nella presente convenzione, il Concessionario si impegna, altresì, a prestare, prima dell'inizio dell'esercizio del servizio, idonea garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 183, comma 13, terzo periodo, del d.lgs. n. 50/2016, nella misura di euro <>, pari al 10 % del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'art. 103 del d.lgs. n. 50/2016.

Tale cauzione sarà dovuta dalla data di inizio dell'esercizio del servizio e 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.

10.6 Pubblicità commerciale

Il Concessionario è autorizzato a gestire la pubblicità commerciale all'interno dei locali oggetto della Concessione trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nel territoriale comunale.

Il Concessionario è responsabile della manutenzione, nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e di eventuali danni dalle stesse arrecate a persone o cose.

11. SUB-APPALTO

11.1. Per il subappalto trova applicazione la disciplina dell'art. 174 del d.lgs. n. 50/2016.

12. FATTORI DI SQUILIBRIO

12.1. Qualora si verificano eventi non riconducibili al Concessionario che incidono sull'Equilibrio economico-finanziario, le Parti potranno procedere alla revisione del Piano, rideterminando le condizioni di equilibrio.

12.2. Rientrano tra tali eventi solo le seguenti fattispecie:

- a) entrata in vigore di norme legislative o regolamentari che incidano sui termini e sulle condizioni di esecuzione dei lavori, di gestione dell'opera, nonché di gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande o stabiliscano nuovi meccanismi tariffari;
- b) modifiche progettuali richieste dal Concedente dopo l'aggiudicazione che comportino un'alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario;
- c) varianti in corso d'opera richieste dal Concedente dopo l'aggiudicazione che comportino un'alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario.

12.3. In caso di mancato accordo sulla revisione del Piano Economico-Finanziario, le Parti potranno recedere dalla Convenzione ai sensi del successivo art. 13 della presente Convenzione.

12.4. Al verificarsi di una delle fattispecie sopra indicate, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario dovrà dare apposita comunicazione per iscritto al Concedente, indicando esattamente gli eventi a lui non imputabili che ritiene abbiano determinato l'alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario.

12.5. La comunicazione, contenente la proposta di revisione, dovrà essere supportata da idonea documentazione dimostrativa e precisamente da:

- Piano Economico-Finanziario, in formato editabile, in disequilibrio;
- Piano Economico-Finanziario, in formato editabile, con la proposta di revisione;
- relazione esplicativa al Piano Economico-Finanziario revisionato, con l'illustrazione anche degli eventi che hanno indotto il Concessionario alla richiesta di revisione;
- relazione dimostrativa dell'evento dedotto, della sua non imputabilità al Concessionario e dei maggiori oneri da esso derivanti;
- "proposta" di atto aggiuntivo per il recepimento in Convenzione di quanto previsto nel Piano Economico-Finanziario revisionato.

12.6. La revisione del Piano Economico-Finanziario per il ripristino delle condizioni di equilibrio è finalizzata a neutralizzare gli effetti derivanti da uno o più eventi non imputabili al Concessionario e che hanno dato luogo alla revisione.

13. RECESSO

13.1. Nei casi di cui all'art. 12 della presente Convenzione, qualora non sia raggiunto un accordo in merito alle condizioni di revisione del Piano Economico-Finanziario nel termine di 120 giorni dalla data in cui il Concessionario ha chiesto la revisione, ciascuna delle Parti potrà recedere dalla Convenzione.

13.2. La sostituzione del Concessionario è disciplinata dall'art. 176 del d.lgs. n. 50/2016.

14. RISOLUZIONE

14.1 Risoluzione per inadempimento del concessionario

Ai sensi dell'art. 1454 c.c., il Concedente potrà risolvere la presente Convenzione in caso di grave inadempimento da parte del Concessionario, previa diffida ad adempiere e decorso inutilmente il termine in essa fissato, comunque non inferiore a 30 giorni.

In ipotesi di risoluzione successiva all'inizio della gestione, il Concessionario è tenuto, per il periodo richiesto dalla Concedente e su sua richiesta, ad assicurare l'erogazione dei servizi al fine di evitarne l'interruzione, introitando i relativi proventi. La sostituzione del Concessionario è disciplinata dall'art. 176 del D.lgs. n. 50/2016.

14.2 Risoluzione di diritto

La risoluzione opera di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. , dietro semplice comunicazione da parte del Concedente al Concessionario di volersene avvalere, per le seguenti fattispecie:

- a) violazione del divieto di subconcessione (art. 11);
- b) sospensione ingiustificata del servizio per un periodo superiore a 30 giorni;
- c) utilizzo dell'immobile per finalità incompatibili con la sua destinazione;
- d) mancato intervento manutentivo oggetto di segnalazione nel termine di cui all'art. 10.1 della presente Convenzione ovvero mancato intervento manutentivo necessario e/o segnalato in assenza di un giusto motivo;
- e) perdita dei requisiti previsti dall'art. 80 del Dlgs. 50/2016;
- f) superamento della soglia complessiva di cui agli artt. 8.3 e 9.3 in materia di penali per ritardo;
- g) grave ritardo nell'esecuzione dei lavori.

In ipotesi di risoluzione successiva all'inizio della gestione, il Concessionario è tenuto, per il periodo richiesto dalla Concedente e su sua richiesta, ad assicurare l'erogazione dei servizi al fine di evitarne l'interruzione, introitando i relativi proventi.

La sostituzione del Concessionario è disciplinata dall'art. 176 del D.lgs. n. 50/2016.

15. COPERTURA ASSICURATIVA

15.1 Polizze in fase di esecuzione dei lavori

Nel corso dell'esecuzione dei lavori e fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, il Concessionario si impegna a stipulare le seguenti polizze, da consegnare in copia al Concedente almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori:

- a) polizza per responsabilità civile verso Terzi (RCT) per un massimale non inferiore a euro 500.000,00 (cinquecentomila), secondo quanto previsto dal Codice, per tutta la durata dei lavori e fino alla data di emissione del Certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Tale polizza dovrà coprire anche i danni causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente ed a Terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'esecuzione dei lavori.
- b) polizza per la responsabilità civile verso Prestatori d'Opera (RCO), con massimale non inferiore ad euro 3.000.000,00 (tre milioni) e con limite per singolo dipendente infortunato non inferiore ad euro 1.000.000,00 (un milione).

c) polizza all risks (CAR) per il fabbricato, le forniture, gli impianti e gli arredi stipulata per il valore complessivo di euro 3.000.000,00 (tre milioni), che non escluda eventi quali esplosioni, incendio, furto, eventi naturali, comprese scariche atmosferiche, per tutta la durata dell'intervento fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

15.2 Polizze in fase di gestione

Nel corso della gestione e fino alla riconsegna della struttura al Concedente, il Concessionario si impegna a stipulare le seguenti polizze, da consegnare in copia al Concedente almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori:

a) polizza per la responsabilità civile verso Terzi per i danni imputabili a responsabilità del Concessionario, a quella dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente o soggetto specificatamente incaricato della gestione che avvenga durante l'espletamento dei Servizi (periodo di gestione) e che siano riconducibili alle attività da esso svolte nell'ambito della Concessione. Il massimale di tale polizza non potrà essere inferiore ad euro 3.000.000,00 (tremilioni/00); tale polizza dovrà coprire anche i danni causati al Concedente, ai dipendente e consulenti del Concedente ed a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante la gestione dell'opera in relazione alla loro attività di supervisione e/o controllo della stessa nel corso della gestione della concessione; nella polizza dovranno essere compresi i rischi specifici della gestione del servizio bar ristorazione, ossia coperture relative ai rischi di avvelenamento, intossicazione e simili dell'utenza.

b) polizza all risks (CAR) per il fabbricato, gli impianti e gli arredi, stipulata per il valore complessivo di euro 3.000.000,00 (tre milioni/00) che non escluda eventi quali esplosioni, incendio e furto per tutta la durata della gestione fino alla riconsegna dei locali al Concedente.

15.3 Franchigie e scoperti

Eventuali franchigie e scoperti presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario, il quale ogni anno dovrà consegnare al Concedente copia delle attestazioni di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze, ovvero, in caso di pagamento iniziale unico, copia dell'attestazione di pagamento unico iniziale.

15.4 Progettista

Il Progettista incaricato della progettazione posta a base di gara e in ogni caso della progettazione definitiva/esecutiva deve essere munito, a far data dall'approvazione, rispettivamente, del Progetto posto a base di gara e del Progetto esecutivo, di una polizza di responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

Detta polizza deve prevedere un massimale non inferiore al 10 per cento dell'importo dei lavori progettati, con il limite di euro 1.000.000,00 (unmilione/00), per lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del d.lgs. n. 50/2016.

16. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

16.1. Costituiscono parte integrante della presente Convenzione:

1. Piano Economico-Finanziario asseverato da asseverato da uno degli istituti elencati nel comma 9 dell'art. 183 del d.lgs. n. 50/2016 (allegato A);
2. Offerta (allegato B);

3. Progetto di fattibilità (allegato C);

4. Relazione sulle indagini e valutazione preliminare dell'idoneità statica dei solai del 1^o e 2^o impalcato (allegato D).