

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L’AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI UN
PARCHEGGIO MULTIPIANO LOCALIZZATO NEL COMUNE DI AREZZO
NELL’AREA POSTA TRA VIA LASCHI, VIA NENNI, VIA U. DELLA FAGGIUOLA E
PARCO DEL FORO BOARIO IN LOCAZIONE FINANZIARIA DI LAVORI
PUBBLICI EX ART. 160 BIS D. LGS 163/06
(MODIFICATA ED INTEGRATA)
REPUBBLICA ITALIANA**

L’anno, addì del mese di, in, avanti a me, nella mia qualità di, autorizzato a, senza l’assistenza di testimoni ai quali le Parti rinunciano d’accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i sigg.ri:

a) nato a il e domiciliato ai fini del presente atto in, via, n., che interviene nel presente atto nella sua qualità di, in nome, per conto e nell’interesse dell’ATAM S.p.A. di Arezzo, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di

e

b) il Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito, giusto atto rogito notarile rep. n. del racc. Dott. notaio in, da:

– impresa....., soggetto realizzatore, in qualità di capogruppo RTI, con sede in via n., partita IVA e codice fiscale, in persona del nome e cognome, nato a, il, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di; in prosieguo denominato “Soggetto realizzatore” o “Realizzatore”;

–, in prosieguo denominato “Soggetto finanziatore” o “Finanziatore”, in qualità di mandante RTI, con sede in via n., partita IVA e codice fiscale, in persona del nome e cognome, nato a, il, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di

– (solo ove tale ruolo non sia assunto dal Soggetto Realizzatore e il soggetto incaricato partecipi al RTI)

studio professionale, progettista, in qualità di mandante RTI, con sede in via n., partita IVA e codice fiscale, in persona del nome e cognome, nato a, il, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di; in prosieguo denominato “Progettista”;

ciascuno responsabile in relazione alla specifica obbligazione assunta ai sensi del presente atto.

PREMESSO che

- con bando pubblicato in data su ATAM S.p.A. ha indetto la gara, tramite procedura aperta mediante offerta economicamente più vantaggiosa, per l’affidamento in locazione finanziaria della progettazione definitiva, progettazione esecutiva,

coordinamento sicurezza in fase di progettazione e realizzazione, per la realizzazione di un parcheggio multipiano da localizzare nel Comune di Arezzo nell'area posta tra via Laschi, via Nenni, via U. della Faggiola e il parco del Foro Boario (di seguito per brevità "le Opere");

- in esito alla citata procedura di gara, è stata disposta l'aggiudicazione dell'appalto al (in prosieguo denominato "Soggetto Aggiudicatario"), secondo l'offerta presentata ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, così come dalle risultanze dal verbale di gara del redatto dalla commissione giudicatrice nominata da ATAM S.p.A., in data

- a seguito della verifica dei requisiti di legge, a carico del Soggetto Aggiudicatario non sono risultate cause di esclusione;

- ATAM S.p.A., come previsto nei documenti di gara, intende sottoscrivere con l'Aggiudicatario la presente Convenzione avente per oggetto la disciplina delle attività di progettazione e realizzazione delle Opere a carico del Soggetto Realizzatore, nonché l'attività di finanziamento delle stesse. La disciplina di quest'ultima attività sarà successivamente oggetto con il Soggetto Finanziatore di un preliminare contratto di locazione finanziaria con trasferimento del diritto di superficie sul terreno oggetto dell'intervento e di un definitivo contratto di locazione finanziaria immobiliare, a seguito del collaudo provvisorio e comunque dalla data di presa in consegna delle opere;

- il soggetto realizzatore ha provveduto a prestare la cauzione definitiva di cui all'art. 113 del D. Lgs 163/06 e s.m.i. per l'importo di €, nonché polizza C.A.R. con massimale pari a **€ 6.500.000,00** e R.C.T. con massimale pari a **€ 500.000,00** (art. 129 D. Lgs 163/06 e s.m.i.) e, se previsto nell'offerta, impegno a sottoscrivere a favore di ATAM S.p.a. polizza assicurativa decennale (art. 104 DPR 554/99) di cui al successivo art.7/c;

Tutto ciò premesso i contraenti sopraindicati convengono e stipulano quanto segue:

1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Con la presente Convenzione ATAM S.p.A., ai sensi e per gli effetti di cui al comma 3 dell'art. 160 *bis* del D. Lgs 163/06 e s.m.i., affida:

_ al Soggetto Realizzatore, che accetta, l'esecuzione delle seguenti attività:

a) progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, delle Opere in conformità al Progetto Preliminare, così come modificato durante la procedura di gara; (**qualora tale ruolo non sia assunto direttamente dal Soggetto Realizzatore e il progettista partecipi al RTI**, le suddette prestazioni saranno svolte dal Progettista);

b) realizzazione delle Opere, così come risultanti dal Progetto Esecutivo approvato da ATAM S.p.A.;

_ al Soggetto Finanziatore che, accetta, le attività di:

a) finanziamento dell'intervento nella sua completezza (Opere e somme a disposizione), da realizzare su aree di proprietà del Comune di Arezzo concesse al Soggetto Finanziatore stesso in diritto di superficie;

b) locazione finanziaria a favore di ATAM S.p.A. delle Opere realizzate nella loro completezza e comprensiva degli oneri di prelocazione;

2 - ATTI ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

- offerta tecnica ed economica presentata dall'Aggiudicatario in sede di gara;

- progetto preliminare con le varianti derivanti ed integrazioni derivanti dall'offerta e costituito dai seguenti documenti:

1.

2.

3.
4.
5.

- atto di costituzione del R.T.I. con indicazione delle quote di partecipazione;
- planimetria e visura al Catasto fabbricati AR Sez. A foglio 121 della particella n° 1640 sub. 1 costituente l'area di mq 10648,00 da cedere in diritto di superficie al Soggetto Finanziatore da parte di ATAM S.p.A.;
- Delibera di Consiglio Comunale n 133 del 10/09/2009 con la quale il Comune di Arezzo conferisce ad ATAM S.p.A. il diritto di superficie sulle aree oggetto dell'intervento.
- Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore di ATAM S.p.A., cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs 163/06 e s.m.i..
- Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa C.A.R. con massimale pari a € **6.500.000,00** (art. 129 D. Lgs 163/06 e s.m.i.);
- Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa R.C.T. con massimale pari a € **500.000,00** (art. 129 D. Lgs 163/06 e s.m.i.);
- eventuale impegno a sottoscrivere a favore di ATAM S.p.a. polizza assicurativa decennale (art. 104 DPR 554/99) di cui al successivo art.7/c.

La presente convenzione sarà successivamente integrata con: a) il Contratto di Appalto dei lavori da stipulare con il Soggetto realizzatore dopo l'approvazione del Progetto Esecutivo e sulla base delle clausole del Capitolato Prestazionale allegato al Progetto Preliminare a base di gara; b) un preliminare contratto di locazione finanziaria immobiliare con trasferimento del diritto di superficie sul terreno oggetto dell'intervento, da stipulare con il Soggetto Finanziatore e, sempre con lo stesso Soggetto, un definitivo contratto di locazione finanziaria immobiliare, a seguito del collaudo provvisorio e comunque dalla data di presa in consegna delle opere.

3 - DURATA DELLA CONVENZIONE

Le Parti convengono che la durata della Convenzione è così suddivisa:

- a) (.....) giorni per la progettazione definitiva con decorrenza dalla data di aggiudicazione definitiva dell'appalto;
- b) (.....) giorni per la progettazione esecutiva, con decorrenza dalla data di approvazione del progetto definitivo da parte di ATAM S.p.A.;
- c) (.....) giorni per l'esecuzione delle Opere con decorrenza dalla data del verbale di consegna;
- d) 20 (venti) anni di locazione finanziaria a decorrere dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio delle Opere o la consegna anticipata delle stesse.

4 - CESSIONE DELLE AREE AL FINANZIATORE

- Costituzione del Diritto di Superficie: successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione e comunque prima della consegna dei lavori, ATAM S.p.A. cederà il diritto di superficie sulle aree oggetto dell'intervento, così come indicate nella planimetria allegata al progetto preliminare, al Soggetto Finanziatore che subentrerà, mediante stipula di atto pubblico, nei rapporti già intercorrenti tra il Comune di Arezzo e la stessa ATAM S.p.A. in merito all'assegnazione delle aree, così come stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale di Arezzo n. 133 del 10.09.2009.

Il diritto di superficie, concesso a titolo gratuito, ha durata di 25 (venticinque) anni. Il diritto di superficie si riterrà comunque estinto anticipatamente (ex art. 934 del codice civile) rispetto al termine suddetto nel momento in cui ATAM S.p.A. eserciterà l'opzione di riscatto.

Le Parti convengono che, in conformità al disposto dell'art. 952, primo e secondo comma, del C.C., il Soggetto Finanziatore diverrà e rimarrà proprietario superficario, per tutta la durata del diritto, di ogni opera che verrà realizzata sull'area concessa in diritto di superficie. Fermo restando il divieto per il Soggetto Finanziatore di alienare le

Opere realizzate sull'area, nonché di cedere il medesimo diritto di superficie, lo stesso dovrà concedere le Opere in questione in godimento ad ATAM S.p.A., una volta intervenuto il collaudo o la consegna anticipata delle stesse.

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. I costi e gli oneri per il perfezionamento del diritto di superficie in favore del Finanziatore e la sua trascrizione, ivi compresi gli oneri e le spese relative alla predisposizione della documentazione e degli atti propedeutici alla formalizzazione del diritto di superficie, saranno sostenuti dal Soggetto Finanziatore e ricompensabili nel contratto di leasing.

5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto Realizzatore (ovvero il Progettista) si obbliga ad elaborare, direttamente (ovvero a mezzo dei professionisti abilitati indicati in sede di offerta), la progettazione definitiva ed esecutiva, nonché il Piano della Sicurezza e Coordinamento delle Opere in conformità al Progetto Preliminare, risultante dall'offerta ed allegato alla presente convenzione. Ai sensi dell'art. 91 - comma 3 del D. Lgs 163/06 e s.m.i., l'Aggiudicatario non può avvalersi del subappalto, fatta eccezione per le attività specificate al nel suddetto articolo.

Progetto Definitivo

Entro il termine previsto al precedente punto **3** lett. a), l'Aggiudicatario dovrà sottoporre a ATAM S.p.A. il progetto definitivo, composto dai documenti di cui all'art. 25 del DPR 554/99 e s.m.i.. La ritardata consegna degli elaborati progettuali, rispetto al termine di cui sopra ed imputabile all'Aggiudicatario, comporta una penale dell'uno per mille del compenso professionale per ogni giorno di ritardo, rapportato alla singola prestazione e fino ad un valore massimo pari al 10% del compenso per la prestazione medesima.

Nel caso in cui i ritardi imputabili all'Aggiudicatario nella predisposizione degli elaborati progettuali, dovessero comportare danni a ATAM S.p.A., quest'ultima si riserva la facoltà di richiedere il risarcimento del danno sofferto.

ATAM S.p.A. procederà all'approvazione del Progetto Definitivo ovvero potrà richiedere eventuali modifiche al progetto stesso. Le predette modifiche dovranno essere recepite dall'Aggiudicatario entro i successivi 15 (quindici) giorni, senza che ciò comporti a carico dello stesso diritto a compensi aggiuntivi.

Progetto Esecutivo

Entro il termine previsto al precedente punto **3** lett. b), l'Aggiudicatario provvederà alla elaborazione e consegna del Progetto Esecutivo, composto dai documenti di cui all'art. 35 del DPR n. 554/1999. La ritardata consegna degli elaborati progettuali, al termine di cui sopra ed imputabile all'Aggiudicatario, comporta una penale dell'uno per mille del compenso professionale per ogni giorno di ritardo, rapportato alla singola prestazione e fino ad un valore massimo pari al 10% del compenso per la prestazione medesima.

Nel caso in cui i ritardi imputabili all'Aggiudicatario nella predisposizione degli elaborati progettuali, dovessero comportare danni all'Amministrazione, quest'ultima si riserva la facoltà di richiedere il risarcimento del danno sofferto.

ATAM S.p.A. procederà all'approvazione del Progetto Esecutivo e potrà richiedere eventuali modifiche al progetto stesso. Le predette modifiche dovranno essere recepite dall'Aggiudicatario entro i successivi 10 (dieci) giorni, senza che ciò comporti a carico dello stesso diritto a compensi aggiuntivi.

L'Aggiudicatario si impegna ad ottenere, a propria cura e spese e per ogni grado di progettazione, tutte le autorizzazioni previste per legge ed introdurre, se del caso, nel progetto le variazioni necessarie per l'ottenimento di dette autorizzazioni. Le predette modifiche, qualora derivanti da errori progettuali, omissioni, discrepanze, non

conformità del Progetto a quello allegato alla presente, e/o alla normativa, ovvero derivanti dalla necessità di ottenere abilitazioni prodromiche alla realizzazione dell'intervento, dovranno essere recepite dall'Aggiudicatario, che ne sosterrà i relativi oneri, entro i successivi 10 (dieci) giorni.

6 - COSTI PER LA SICUREZZA

Le Parti, a sensi del D. Lgs 81/08, concordano che l'importo dei costi per la sicurezza, stimato indicativamente in € 219.5999,21 nel quadro economico del progetto preliminare a base di gara, verrà accertato nell'apposito computo metrico allegato al Piano di Sicurezza e Coordinamento, costituente parte integrante del Progetto Esecutivo approvato da ATAM S.p.A.

7 - ASSICURAZIONI

a) Ai sensi dell'art. 111 del D. Lgs 163/06 e s.m.i. nonché dell'art. 105 del DPR 554/99 e s.m.i., il Progettista deve presentare, prima della approvazione del progetto esecutivo, una polizza di responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dalle attività di propria competenza, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. Detta polizza deve coprire le nuove spese di progettazione ed i maggiori costi che eventualmente dovessero essere sopportati per le varianti di cui all'art. 132 comma 1 lettera e) del D. Lgs 163/06 e s.m.i. resi necessari in corso di esecuzione ed è prestata per un **massimale del 10%** dell'importo dei lavori progettati.

b) Il Soggetto Realizzatore assume di fronte ad ATAM S.p.A. la piena responsabilità di tutti i danni arrecati ad impianti ed opere, anche preesistenti, stipulando prima della sottoscrizione della presente convenzione idonea polizza assicurativa o bancaria ai sensi dell'art. 129, comma 1, del D. Lgs 163/06 e s.m.i. ed in conformità a quanto previsto dall'art. 103 del DPR 554/99 e s.m.i. I massimali per l'assicurazione a copertura dei danni e per quella contro la responsabilità civile verso terzi sono pari rispettivamente ad **€ 6.500.000,00** ed **€ 500.000,00**.

Ai sensi degli artt. 101 e 103 D.P.R. 554/99 e s.m.i. le suddette garanzie, devono permanere fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo collaudo.

c) Se prevista nell'offerta, il Soggetto Realizzatore dovrà presentare, ai sensi dell'art. 104 del DPR 554/99 e smi e a decorrere dalla data di emissione del certificato di collaudo anche provvisorio:

- una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere e dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, di importo non inferiore al **20%** del valore dell'opera realizzata. Ai sensi del suddetto articolo, tale polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore di ATAM S.p.A. non appena questa lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento di responsabilità e senza che occorranno consensi ed autorizzazioni di qualunque specie;

- una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, o comunque se cagionati a beni comunali diversi da quelli realizzati, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo anche provvisorio, di durata di anni 10, con previsione di un massimale di **€ 6.500.000,00**.

d) Tutte le polizze sopra descritte, devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevedere l'obbligo di provvedere al pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta di ATAM S.p.A.. Inoltre dall'atto di fideiussione dovrà risultare che non si applica la disposizione di cui al primo comma dell'art. 1957 c.c.

8 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti in corso d'opera possono essere ammesse, sentito il Direttore dei lavori ed il Responsabile Unico del Procedimento esclusivamente qualora ricorra uno dei casi di cui all'art. 132, comma 1, del D.lgs 163/06 e s.m.i..

Nelle ipotesi di cui alle lett. a), b), c), d) del precedente comma 1, le varianti in corso d'opera potranno essere richieste da ATAM S.p.A. al Soggetto Realizzatore o proposte dallo stesso, ai sensi della vigente disciplina in materia. Le suddette varianti dovranno comunque essere approvate da ATAM S.p.A.

Nell'ipotesi di cui alla lett. e) del precedente comma 1, l'Aggiudicatario è tenuto a sopportare i costi della nuova progettazione nonché a risarcire ATAM S.p.A. di qualsiasi danno o pregiudizio da questi subito in relazione agli errori o omissioni progettuali.

9 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il Progettista, nonché gli incaricati del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, della contabilità e misura, della collaudazione ed eventualmente della direzione dei lavori, se eseguita da libero professionista, fattureranno le prestazioni professionali direttamente al soggetto finanziatore che provvederà al relativo pagamento, previa verifica e nulla osta alla liquidazione apposto da ATAM S.p.A. Il Soggetto Realizzatore fatturerà al Soggetto Finanziatore, che provvederà al relativo pagamento, gli importi dei lavori eseguiti come risultanti dai certificati di pagamento relativi agli stati di avanzamento lavori approvati da ATAM S.p.A.. Il Soggetto Realizzatore e il Progettista non pretenderanno alcun compenso da ATAM S.p.A. che resta estranea agli accordi tra Finanziatore, Progettista e Soggetto Realizzatore.

Quale corrispettivo per la progettazione e la realizzazione delle Opere, il Finanziatore pagherà al Progettista e Soggetto Realizzatore il prezzo contrattuale, più IVA e oneri, secondo i termini qui di seguito stabiliti.

Il prezzo contrattuale verrà pagato:

(I) quanto all'ammontare di Euro _____ (_____), relativo alla progettazione definitiva a 30 giorni a partire dalla data di approvazione del progetto stesso da parte di ATAM S.p.A., previa validazione della relativa notula da parte della società stessa;

(II) quanto all'ammontare di Euro _____ (_____), relativo alla progettazione esecutiva e coordinamento sicurezza in fase progettazione a 30 giorni a partire dalla data di approvazione del progetto stesso da parte di ATAM S.p.A., previa validazione della relativa notula da parte della società stessa;

(III) quanto all'ammontare relativo alle prestazioni professionali inerenti il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, la contabilità e misura ed eventualmente la direzione dei lavori, a 30 giorni a partire dalla data di emissione dei certificati di pagamento da parte di ATAM S.p.A., previa validazione della relativa notula, ridotte del 10%, da parte della società stessa. Il residuo del 10% verrà liquidato a 30 giorni dall'avvenuto collaudo delle Opere. **I tecnici incaricati di dette prestazioni professionali saranno nominati, così come il Direttore dei Lavori, direttamente da ATAM S.p.A.;**

(IV) quanto all'ammontare relativo alle prestazioni professionali inerenti il collaudo tecnico amministrativo e statico in corso d'opera in due tranches di cui la prima a 30 giorni a seguito dell'emissione del certificato di pagamento relativo al superamento del 50% dell'importo del contratto ed il residuo a 30 giorni dall'avvenuto deposito del collaudo. **I tecnici incaricati di dette prestazioni professionali saranno nominati direttamente da ATAM S.p.A.;**

(V) quanto al restante ammontare del Prezzo Contrattuale, sulla base del raggiungimento dell'importo minimo previsto nel Capitolato Speciale Prestazionale per l'emissione del certificato di pagamento da parte di ATAM S.p.A., previa validazione del relativo titolo, entro i termini stabiliti dall'art. 29 del D.M. 145/00.

Su ogni SAL sarà operata una trattenuta pari al 0,5% dell'importo della rata del SAL medesimo a titolo di ritenuta in garanzia. Le somme così ritenute a garanzia saranno infruttifere e le somme ritenute diverranno esigibili da parte del Soggetto Realizzatore dalla data di approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

10 – CONSEGNA, ULTIMAZIONE LAVORI E COLLAUDO

ATAM S.p.A., ai sensi dell'art. 129 e seguenti del DPR 554/99 e s.m.i., provvederà, entro 45 (quarantacinque) giorni dall' approvazione del Progetto Esecutivo, alla consegna dei lavori con le modalità stabilite dall'articolo stesso.

Il Soggetto Realizzatore notificherà per iscritto al Direttore dei lavori, al Responsabile Unico del Procedimento ed al Collaudatore, l'ultimazione dei lavori. Nei 15 (quindici) giorni di calendario successivi al ricevimento di tale comunicazione, il Direttore dei lavori, il Responsabile Unico del Procedimento ed il Collaudatore ispezioneranno, in contraddittorio con il Soggetto Realizzatore, le Opere al fine di verificarne l'ultimazione, redigendo l'apposito verbale.

Il Soggetto Realizzatore, a propria cura e spesa, metterà a disposizione del Collaudatore gli operai e i mezzi d'opera necessari ad eseguire le operazioni di riscontro, le esplorazioni, gli scandagli, gli esperimenti, compreso quanto necessario al collaudo statico.

Rimane a cura e carico del Soggetto Realizzatore quanto occorre per ristabilire le parti del lavoro, che sono state alterate nell'eseguire tali verifiche. Nel caso in cui il Soggetto Realizzatore non ottempera a siffatti obblighi, il Collaudatore, informandone il Soggetto Finanziatore, dispone che sia provveduto d'ufficio, deducendo la spesa dal residuo del prezzo contrattuale spettante al Soggetto Realizzatore.

Il Certificato di collaudo provvisorio sarà emesso entro il termine di 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori, salvo le eventuali ulteriori proroghe di legge.

Trascorsi due anni dalla data dell'emissione del Certificato di collaudo provvisorio, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro il suddetto termine, esso diverrà definitivo.

11 - CONSEGNA ANTICIPATA

ATAM S.p.A. si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 200 del DPR 554/99 e s.m.i., di effettuare le procedure di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata e di utilizzare, tutta o parte delle opere anteriormente alle operazioni di collaudo finale. Il collaudatore procede, a tal fine, alle verifiche previste dalla vigente normativa.

In ogni caso le Parti convengono che, ai sensi del citato art. 200, si procederà alla presa in consegna anticipata a condizione che:

- a) sia stato eseguito con esito favorevole il collaudo statico ed impiantistico;
- b) siano state tempestivamente richieste e conseguite tutte le certificazioni, autorizzazioni, benestare, licenze edilizie, sanitarie e di sicurezza, comunque necessarie per il regolare utilizzo delle Opere ai fini e destinazioni di cui al presente contratto, e dei vari impianti;
- c) siano stati eseguiti i necessari allacciamenti idrici, elettrici e fognari alle reti dei pubblici servizi e attivate le relative utenze a cura e onere del Soggetto Realizzatore;
- d) siano state eseguite con esito positivo le prove previste dal Capitolato Speciale, allegato al progetto esecutivo, redatto sulla base del Prestazionale allegato al progetto preliminare messo a base di gara;
- e) sia stato redatto il verbale di ultimazione ai sensi del precedente punto **10** e apposito stato di consistenza dettagliato, da allegare al verbale di consegna delle Opere.

Il Collaudatore procede a verificare l'esistenza delle predette condizioni e ad accertare che l'occupazione e l'uso delle Opere sia possibile nei limiti di sicurezza e senza inconvenienti nei riguardi di ATAM S.p.A. e senza ledere i patti contrattuali.

La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possano sorgere al riguardo, e sulle eventuali e conseguenti responsabilità del Soggetto Realizzatore.

12 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

1. In caso di grave inadempimento del Soggetto Realizzatore, ATAM S.p.A. formula la contestazione degli addebiti allo stesso Soggetto Realizzatore mediante lettera raccomandata A/R di messa in mora ai sensi dell'art. 1454

c.c., da inviarsi per conoscenza al Soggetto Finanziatore, nella quale gli assegna un termine perentorio non inferiore a 15 (quindici) giorni entro il quale deve provvedere al corretto adempimento delle proprie obbligazioni e quindi rimuovere la causa di risoluzione. Qualora, entro il termine assegnato, il Soggetto Realizzatore non ponga rimedio all'inadempimento, ATAM S.p.A., ai sensi di quanto previsto dall'art. 160-bis del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., richiede per iscritto, tramite raccomandata A/R, al Soggetto Finanziatore di sostituire il Soggetto Realizzatore, accordandogli un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni per designare un altro soggetto con caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal Soggetto Realizzatore all'epoca dell'affidamento dell'appalto. Il nuovo Soggetto Realizzatore subentra nella Convenzione in luogo del vecchio Soggetto Realizzatore, previo assenso di ATAM S.p.A.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, senza che sia stato posto rimedio all'inadempimento, ovvero senza che il Soggetto Finanziatore abbia provveduto alla sostituzione, ATAM S.p.A. può: (a) risolvere il presente contratto, ovvero (b) sostituire direttamente il vecchio Soggetto Realizzatore con un nuovo Soggetto Realizzatore tramite la procedura di cui all'art. 57 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., seguendone il subentro nella Convenzione del nuovo Soggetto Realizzatore in luogo del vecchio Soggetto Realizzatore.

3. Nell'ipotesi di cui al precedente comma, lettera (a), ATAM S.p.A. è tenuta a corrispondere al Soggetto Finanziatore tutte le somme dallo stesso sostenute, oltre gli interessi, sino all'intervenuta risoluzione. ATAM S.p.A. si riserva il diritto di trattenere le suindicate somme fino all'individuazione del nuovo R.T.I. Aggiudicatario, anche tramite la procedura di cui al citato art. 57 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e comunque fino all'accertamento dei danni cagionati ad ATAM S.p.A. dal vecchio Soggetto Realizzatore e dal vecchio Soggetto Finanziatore derivanti dall'inadempimento delle rispettive obbligazioni. E' salva la facoltà di ATAM S.p.A. di procedere all'escussione della polizza fidejussoria relativa alla cauzione definitiva di cui al precedente punto 2 allegata alla presente. Contestualmente al pagamento delle somme di cui sopra, il diritto di superficie costituito a favore del Soggetto Finanziatore si estingue.

13 - LOCAZIONE FINANZIARIA

Alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, ovvero alla data di presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 200 del D.P.R. 554/99, le Opere saranno concesse in locazione finanziaria all'ATAM S.p.A. per la durata di anni 20 (venti), previa determinazione del capitale finanziato e dei canoni che ATAM S.p.A. dovrà pagare al Finanziatore a fronte del godimento delle Opere.

I canoni che ATAM S.p.A. dovrà corrispondere al Finanziatore per tutta la durata del periodo di locazione saranno **trimestrali anticipati e dovranno essere pagati il giorno 10 (dieci) dei mesi di Gennaio, Aprile, Luglio e Ottobre di ciascun anno.**

ATAM S.p.A. effettuerà il pagamento del primo canone di locazione entro il giorno 10 (dieci) del primo mese del trimestre successivo a quello in cui cade la data di collaudo provvisorio o di consegna anticipata delle opere.

L'operazione di leasing immobiliare è regolata a tasso variabile sulla base dello spread offerto in sede di gara. L'importo esatto dei canoni di locazione finanziaria sarà determinato alle date sopra richiamate, sulla base dei seguenti elementi:

- **T** = tasso **euribor a tre mesi (360)** rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il primo giorno del mese (1° Dicembre, 1° Marzo, 1° Giugno, 1° Settembre), antecedente quello di pagamento delle rate trimestrali del canone di leasing espresso in % con tre cifre decimali;
- **Spread** = spread offerto all'aggiudicazione per il calcolo del canone di locazione finanziaria, espresso in percentuale con tre cifre decimali,
- **T_L** = tasso dell'operazione leasing = **T + Spread**;
- **V_{Lavori}** = importo dei lavori rilevato in sede di collaudo;
- **V_{Spese}** = importo delle "somme a disposizione" presenti nel quadro economico di progetto e effettivamente liquidate.
- **O_{Prelocazione}** = oneri di prelocazione costituiti dagli interessi maturati per gli anticipati esborsi del soggetto finanziatore rispetto alla data di collaudo provvisorio o di consegna anticipata delle opere, il cui tasso è pari all'**euribor a tre mesi (360)** rilevato dal quotidiano Il Sole 24 ore il giorno antecedente la data di emissione del certificato di pagamento o della data di accettazione, da parte di ATAM S.p.A, degli ulteriori titoli di pagamento, aumentato dello specifico **spread** offerto in sede di gara;
- **V_{Capitale}** = **V_{Lavori}** + **V_{Spese}** + **O_{Prelocazione}** = totale delle spese sostenute per la realizzazione delle Opere.

Al quinto, decimo e quindicesimo anno di ammortamento, ATAM S.p.A potrà esercitare, con preavviso di 30 (trenta) giorni lavorativi, un'opzione, irrevocabile nel periodo prescelto, di passaggio ad un tasso fisso annuo (360) parametrato all'Interest Rate Swap (IRS) corrispondente alla durata del suddetto periodo. Per Interest Rate Swap si intende il tasso lettera verso EURIBOR a 6 mesi rilevato il giorno lavorativo precedente quello di effetto dell'opzione dal quotidiano Il Sole 24 ore.

Qualsiasi versamento di ATAM S.p.A., a prescindere dall'impostazione data dalla medesima, verrà imputato al debito più antico e, nell'ordine, prima agli interessi di mora e poi alle spese e ai canoni.

Alla scadenza della durata stabilita per la locazione finanziaria l'Amministrazione eserciterà l'opzione di riscatto delle opere per un importo pari al 1% dell'importo finanziato.

14 - GODIMENTO DELLE OPERE DA PARTE DI ATAM S.P.A.

Il Finanziatore garantisce a ATAM S.p.A., per tutta la durata del periodo di locazione finanziaria, il pacifico godimento delle Opere, contro eventuali molestie arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulle opere stesse.

Le Opere dovranno essere utilizzate da ATAM S.p.A. con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo adeguato e atto a mantenerle sempre in buono stato di manutenzione, nonché senza arrecare danno o molestia a terzi.

ATAM S.p.A. si impegna ad osservare scrupolosamente ogni disposizione relativa alla custodia ed all'uso delle Opere, alla tutela dei suoli, a tutte le norme di legge e regolamenti locali in materia di lavoro, antinfortunistica, igiene ed antinquinamento; a rispettare la legislazione nazionale e comunitaria in materia di protezione dell'ambiente nonché ogni disposizione dell'Autorità Giudiziaria o della Pubblica Amministrazione anche in relazione alla specifica attività svolta negli immobili. Resta comunque ferma la facoltà di ATAM S.p.A., nell'ambito delle proprie attività istituzionali, di destinare le opere, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ad altre funzioni.

ATAM S.p.A., inoltre, dovrà provvedere, a tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché all'adeguamento delle opere edili e degli impianti alle normative di volta in volta vigenti, a proprie cure e spese, se non rientranti fra quelle coperte dalle polizze di cui all'art 7 comma c, esonerando il Finanziatore da ogni responsabilità al riguardo;

Le spese di utenza, acqua, luce, fognatura, ecc., saranno in ogni caso a completo carico di ATAM S.p.A., che sarà autorizzata a fare intestare a proprio nome tutti i contratti di fornitura e di utenza relativi agli immobili, dandone contestuale comunicazione scritta al Finanziatore e, di conseguenza, a chiedere, a propria cura, onere e spese, i relativi allacciamenti.

ATAM S.p.A. dovrà, infine, munirsi di ogni necessaria licenza ed autorizzazione sia per l'uso degli immobili sia per lo svolgimento della sua attività ed in tale contesto effettuerà, a proprie spese, tutti i lavori eventualmente necessari, manlevando il Soggetto Finanziatore da tutte le eventuali responsabilità al riguardo.

ATAM S.p.A. ha il diritto di eseguire a proprie spese innovazioni o trasformazioni degli immobili, anche su richiesta delle Autorità Competenti, necessari o opportuni per lo svolgimento della propria attività, con il preventivo consenso del Soggetto Finanziatore, purché tali modifiche non alterino la struttura portante del fabbricato. Ciascuna modifica dovrà essere eseguita regolarmente nel pieno rispetto delle disposizioni legislative in materia e dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni, le relative spese saranno interamente a carico di ATAM S.p.A. e il Finanziatore non sarà tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità. Al termine del Contratto di Leasing e qualora ATAM S.p.A. non abbia esercitato l'opzione di riscatto, il Finanziatore non potrà chiedere la rimessa in pristino. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni apportate da ATAM S.p.A. saranno acquisite dal Finanziatore senza alcuna corresponsione di indennizzi anche se vi sia stato consenso del Finanziatore stesso.

15 - TUTELE E FACOLTÀ RICONOSCIUTE AL FINANZIATORE

In caso di vizi e difetti delle Opere realizzate, fermo l'obbligo di ATAM S.p.A. di provvedere comunque al pagamento dei canoni di locazione e di tutti gli importi dovuti al Soggetto Finanziatore in forza del Contratto di Leasing, ATAM S.p.A. avrà azione diretta nei confronti del Soggetto Realizzatore. ATAM S.p.A. si obbliga ad informare il Finanziatore di ogni iniziativa in tal senso.

ATAM S.p.A., nella sua qualità di custode, sarà responsabile per ogni e qualsiasi danno causato alle opere o provocato dalle opere o dal loro uso a persone e beni, anche di terzi, tenendo indenne e manlevato il Finanziatore.

ATAM S.p.A., dalla data di presa in consegna delle opere, si impegna a coltivare, a proprie cura e spese, ogni iniziativa, anche in sede processuale, per tutelare, nei confronti di qualsiasi terzo, diritti e ragioni relativi all'opera o alla sua utilizzazione, restando sin da ora legittimata ad agire. Di ogni attività svolta dovrà tenere informato il Finanziatore.

Resta inteso che saranno a carico di ATAM S.p.A. gli oneri e le spese, anche processuali, per la salvaguardia dei diritti, azioni e ragioni inerenti alle opere oggetto del Contratto di Leasing.

Il Finanziatore si riserva la facoltà di cedere a terzi i crediti derivanti dal Contratto di Leasing in qualsiasi momento nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 117 del D.Lgs. 163/2006.

16 - DIRITTO DI OPZIONE

Al termine del Leasing, ATAM S.p.A. o il Comune di Arezzo eserciterà il diritto di opzione per l'acquisto delle Opere oggetto del Leasing. La proprietà delle Opere non si trasferirà al Titolare della nuda proprietà, fino a quando l'ATAM S.p.A. non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di Leasing.

Il prezzo finale da corrispondere per riscattare la proprietà delle Opere è pari all'1% dei lavori pari a €_____.

Il diritto di opzione dovrà essere esercitato mediante lettera raccomandata A.R. almeno 15 giorni prima del termine di scadenza del Leasing.

L'atto notarile del trasferimento della proprietà delle Opere, conseguente all'esercizio dell'opzione di riscatto, dovrà essere stipulato entro 120 giorni dall'esercizio del diritto stesso, su richiesta della parte più diligente, che dovrà comunicare all'altra il nome del

notaio, la data e il luogo della stipula. Il pagamento del prezzo di riscatto verrà effettuato contestualmente al rogito.

In caso di ritardo nella stipula dell'atto notarile per causa imputabile alla Società di Leasing, la ATAM S.p.A. avrà diritto di restare nel possesso degli Immobili e di chiedere, a titolo di penale e salvo il risarcimento degli ulteriori danni, una penale giornaliera di Euro 500,00 fino all'effettiva stipula del rogito notarile.

In caso di ritardo nella stipula dell'atto notarile per causa imputabile a ATAM S.p.A., la stessa sarà tenuta a corrispondere, fino all'effettiva stipula, gli interessi di mora sul prezzo di riscatto, calcolati ai sensi dell'art. 1224 del C.C. e dell'art. 30 del DM 145/00.

Sei mesi prima della scadenza del contratto di leasing il Finanziatore è tenuto ad inviare a ATAM S.p.A. il report di tutta l'operazione nonché la modulistica necessaria per esercitare il diritto di opzione.

17 - RECESSO

L'Aggiudicatario/Il Finanziatore non potrà recedere anticipatamente dal presente contratto.

In caso di recesso comunque il diritto di superficie sull'area si estingue contestualmente e nulla è dovuto al Finanziatore a titolo di rimborso per l'estinzione anticipata del diritto medesimo.

18 - SPESE DI STIPULA DEL CONTRATTO

Sono a carico del Soggetto Aggiudicatario tutte le spese e i diritti relativi alla stipulazione della presente convenzione e quelle relative alla registrazione, nonché quelle relative alla stipula e registrazione del Contratto di Appalto tra ATAM S.p.a. e Soggetto Realizzatore.

Saranno altresì a carico di ATAM S.p.A. tutte le tasse, le imposte (es. registro e catastali) presenti e future gravanti sugli atti, sui canoni, inclusi gli oneri notarili per i Contratti da stipulare con il Soggetto Finanziatore.

19 - NORMATIVA APPLICABILE E FORO COMPETENTE

La presente Convenzione è regolata dalla legge italiana.

Alla presente Convenzione si applicano tutte le disposizioni di legge espressamente richiamate nel testo, oltre le disposizioni del D. Lgs 163/06, del DPR 554/1999, della normativa regionale in materia, nonché del codice civile in quanto compatibile.

Espletato il procedimento di contestazione e composizione di cui all'art. 240 del D.lgs 163/06 e s.m.i., ogni controversia connessa all'interpretazione ovvero all'esecuzione del presente contratto sarà di competenza del Foro di Arezzo.

20 COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni previste dalla presente Convenzione dovranno essere inviate a mezzo di lettera raccomandata A/R o altri mezzi eventualmente concordati tra le Parti, ai seguenti indirizzi:

quanto all'ATAM S.p.A.:

Sede: Loc. Case Nuove di Ceciliano n. 49/5 - 52100 Arezzo - tel. 0575/984520 - fax 0575/381012

e-mail atam@atamarezzo.it - sito internet www.atamarezzo.it;

quanto al Soggetto Realizzatore:

[]

quanto al Finanziatore:

[]