



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE  
NELLA SEDUTA DEL 18/06/2009

Presiede: La Sindaco - Marta Vincenzi  
Assiste: Il Vice Segretario Generale - Graziella De Nitto

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Marta Vincenzi	Sindaco	P
2	Paolo Pissarello	V. Sindaco	P
3	Francesca Balzani	Assessore	P
4	Elisabetta Corda	Assessore	P
5	Mario Margini	Assessore	P
6	Roberta Morgano	Assessore	P
7	Roberta Papi	Assessore	P
8	Bruno Pastorino	Assessore	P
9	Alfonso Pittaluga	Assessore	P
10	Andrea Ranieri	Assessore	P
11	Francesco Scidone	Assessore	A
12	Carlo Senesi	Assessore	P
13	Gianfranco Tiezzi	Assessore	P
14	Paolo Veardo	Assessore	P

**00197/2009** CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE ALLA SOCIETA' RIZZANI DE ECCHER SPA DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL MERCATO GENERALE ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA, AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 163/2006 E S.M. E I..  
APPROVAZIONE DI SPECIFICAZIONI ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE, FRA IL COMUNE DI GENOVA E LA SOCIETA' RIZZANI DE ECCHER, APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 54/2007.

Su proposta della Sindaco, Assessore all'Urbanistica, Marta Vincenzi e dell'Assessore ai Lavori Pubblici, Mario Margini;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20.3.2002 veniva approvato l'inserimento dell'intervento per la riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna, tra le opere realizzabili con

capitale privato con la procedura prevista dall'allora vigente art. 37 bis della Legge 109/1994, cosiddetto project financing;

- che entro il termine di legge del 30.6.2003 l'impresa Rizzani De Eccher spa trasmetteva, ai sensi di quanto sopra, una proposta per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna;

- che la commissione tecnica interna per la valutazione delle proposte di project financing, all'uopo incaricata con deliberazione G.C. n. 705/2003, nella seduta dell'8.3.2007 ha ritenuto la proposta tecnicamente fattibile in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, rendimento, costo di gestione e manutenzione, durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;

- che la medesima commissione ha inoltre indicato l'opportunità di predisporre, unitamente alla progettazione definitiva, il P.U.O. quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento in argomento e che conseguentemente, come indicato al punto 7) del dispositivo della deliberazione C.C. n. 54/2007, nel bando di gara previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.e i. era precisata la necessità della predisposizione del sopra citato P.U.O.;

- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 3 aprile 2007, è stata approvata la proposta, comprensiva dello schema di convenzione previsto dal D. Lgs. 163/2006 e s.m.e.i., del progetto preliminare e del piano economico e finanziario, per la riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna, presentata da Rizzani De Eccher S.p.A., quale Promotore;

- che, in conseguenza di ciò, il Comune di Genova ha bandito con avviso pubblico la relativa selezione per scegliere le migliori offerte da confrontare con quella del Promotore ai sensi del D. Lgs.163/2006;

- che, non essendo pervenuta alcuna domanda di partecipazione alla suddetta gara, con Determinazione Dirigenziale n. 2008/115.24.3/13 del 25 giugno 2008 del Coordinamento Ambito 3 – Bassa Valbisagno – Valbisagno della Direzione Servizi Tecnici, la concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna è stata aggiudicata a Rizzani De Eccher S.p.A.;

Considerato:

- che la proposta suddetta, approvata con la deliberazione C.C. n. 54/2007, prevede la realizzazione di una serie di opere, come di seguito indicate:

- n. 2 sale polivalenti per convegni, teatro, proiezioni;
- un centro sportivo di quartiere, comprensivo degli allestimenti;

- n. 2 asili nido comprensivi di mensa interna;
- un immobile destinato ad ospitare la locale sezione della Polizia Municipale;
- un centro di aggregazione giovanile;
- una residenza specializzata universitaria;
- un punto ambulanze;
- un distretto sociale;
- un punto di accesso socio-sanitario Comune e ASL;
- un centro medico tematico comprensivo di cucina didattica;
- verde attrezzato e impianti sportivi all'aperto;
- locali destinati ad ospitare esercizi commerciali tematici;
- locali destinati ad ospitare esercizi di vicinato;
- locali destinati a funzione di connettivo urbano e a pubblici esercizi;
- parcheggi pubblici per n. 302 posti auto;
- parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate, per n. 400 posti auto;
- locali tecnici;

- che nella medesima deliberazione C.C. n. 54/2007 al punto 7) del dispositivo, come precedentemente indicato, è specificato che unitamente alla progettazione definitiva doveva essere predisposto il PUO, quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento e al punto 11) del dispositivo il Consiglio Comunale ha dato mandato alla Giunta, previo accordo con il Promotore, di approvare le modifiche eventualmente necessarie ai contenuti progettuali, economico finanziari e convenzionali in conseguenza dello svolgimento dell'iter procedurale, anche con riferimento a variazioni imposte da soggetti e/o enti terzi;

- che successivamente, a seguito di aggiornamenti e approfondimenti, sono emerse ulteriori e diverse esigenze di interesse pubblico che hanno reso necessario apportare modifiche parziali alla proposta originaria, e conseguentemente al testo dello schema di convenzione approvato, relativamente ad alcune funzioni da svolgersi nel complesso nonché rispetto a una diversa e migliore distribuzione dei volumi all'interno del comparto;

- che inoltre l'ASL 3 Genovese, con nota n. 30385 in data 11.2.2009 ha comunicato il proprio interesse ad acquisire all'interno dell'area una struttura di almeno mq. 3.800 da destinare ad attività sanitarie distrettuali per la Bassa Val Bisagno;

- che la Regione Liguria, Dipartimento Ambiente, con nota n. 29148 in data 19.2.2009, ha comunicato che l'intervento in questione non rientra nei disposti della L.R. n. 38/1998 in materia di VIA;

- che la Soprintendenza per i Beni Architettonici, con nota n. 7517 in data 26.3.2009, ha trasmesso il proprio parere definitivo che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni;

- che la Società Rizzani De Eccher S.p.A., con nota in data 16.4.2009, ha trasmesso la relazione di analisi del rischio idraulico dell'area in questione, a firma dell'ing. Pietro Misurale;

- che in particolare le sopra citate modifiche parziali, illustrate negli schemi grafici allegati parte integrante della presente deliberazione, prevedono:

- la realizzazione in luogo di due Sale Polivalenti di un'unica Sala Polivalente con circa 200 posti a sedere e per una superficie agibile pari a mq 700 circa, che sarà affidata dopo il collaudo in diritto d'uso al Comune;
- l'estensione della superficie agibile della Sezione della Polizia Municipale a mq. 800 circa;
- l'estensione della superficie agibile della Residenza Specializzata Universitaria a circa mq. 5.200 e del numero di posti letto a circa 230;
- la realizzazione di un complesso denominato "Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno" per l'esercizio delle funzioni socio-sanitarie su una superficie lorda di almeno mq 3.800 in sostituzione del Centro Medico Tematico e dell' Accesso Socio Sanitario;
- la realizzazione, nell'ambito dei Parcheggi Pertinenziali, di 230 posti auto, per una superficie pari a circa mq 6.600;
- la riduzione della consistenza del Distretto Sociale da circa mq. 570 a circa mq. 400;

- che è pertanto necessario adeguare lo schema di convenzione per la concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna, con le modifiche sopra indicate;

Considerato inoltre:

- che successivamente alla stipula dell'atto sopra citato, a seguito della necessaria ridefinizione delle funzioni come sopra descritte e della predisposizione dei successivi livelli di progettazione, verrà stipulata una ulteriore convenzione integrativa rispetto a quella allegata al presente provvedimento e denominata "addendum" che ricomprenderà l'allegazione degli elaborati grafici di dettaglio e la conseguente ridefinizione del piano economico e finanziario, con particolare riferimento sia alle modifiche da approvarsi con la presente deliberazione sia ai citati successivi livelli di progettazione;

Considerato infine:

- che la convenzione allegata al presente provvedimento dispiegherà i suoi effetti dalla sottoscrizione fino allo scadere del novantesimo anno successivo all'emissione del certificato di collaudo delle Opere Pubbliche;

- che, come indicato all'art. 4 dell'allegato schema di convenzione, le strutture destinate ad ospitare le Opere Pubbliche saranno affidate al Concessionario in proprietà superficiale di durata pari a quella della concessione, per cui il Comune si impegna a costituire a favore del Concessionario stesso diritto di superficie sull'area interessata, con separato atto da stipulare entro il termine di consegna dell'Area medesima;

- che per la cessione di tale diritto di superficie il Concessionario si impegna a corrispondere al Comune:

- un corrispettivo iniziale pari a Euro 378.000, oltre a oneri fiscali se dovuti, di cui il 20%, pari a Euro 75.600,00, alla stipula della convenzione in questione e l'80%, pari a Euro 302.400,00, all'atto di costituzione del diritto di superficie, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla consegna dell'area al concessionario;

- un corrispettivo differito e dilazionato pari a Euro 60.000,00 annui, oltre a oneri fiscali se dovuti, aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT del costo della vita, da riconoscere per l'intero periodo di concessione, a ciascun 30 giugno a far data dal verbale di collaudo delle Opere Pubbliche;

- che inoltre, come indicato all'art. 20 dell'allegato schema di convenzione, il Concessionario riscatterà il diritto di piena proprietà sulle aree destinate alla realizzazione delle residenze private, compresi i parcheggi pertinenziali, nonché su quelle destinate alla realizzazione dei box privati, con apposito atto notarile da stipulare entro 30 giorni dal collaudo delle opere pubbliche;

- che a tal fine il valore delle aree citate è calcolato in Euro 1.042.000,00, oltre oneri fiscali, che il Concessionario corrisponderà al Comune per una quota del 20%, pari a Euro 208.400,00, all'atto della sottoscrizione dell'allegata convenzione e per una quota dell'80%, pari a Euro 833.600,00, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà;

- che la perizia redatta dalla Direzione Patrimonio, Sport e Demanio nel marzo 2007 e allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2007, relativa al valore patrimoniale dell'area oggetto di intervento da trasferire in conto prezzo al futuro Concessionario sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà, è stata aggiornata a seguito delle citate modifiche parziali, verificandone comunque la congruità;

Sentita la Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio;

Visto il parere di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dai Dirigenti competenti nonché il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità

DELIBERA

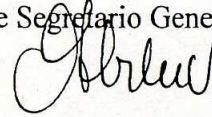
- 1) di prendere atto delle modifiche parziali apportate alla proposta per la riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna, aggiudicata a Rizzani De Eccher S.p.A., quale Promotore;
- 2) di prendere altresì atto che in particolare le suddette modifiche, illustrate negli schemi grafici allegati come parte integrante della presente deliberazione, prevedono:
  - la realizzazione in luogo di due Sale Polivalenti di un'unica Sala Polivalente con circa 200 posti a sedere e per una superficie agibile pari a mq 700 circa, che sarà affidata dopo il collaudo in diritto d'uso al Comune;
  - l'estensione della superficie agibile della Sezione della Polizia Municipale a mq. 800 circa;
  - l'estensione della superficie agibile della Residenza Specializzata Universitaria a circa mq. 5.200 e del numero di posti letto a circa 230;
  - la realizzazione di un complesso denominato "Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno" per l'esercizio delle funzioni socio-sanitarie su una superficie lorda di almeno mq 3.800 in sostituzione del Centro Medico Tematico e dell' Accesso Socio Sanitario;
  - la realizzazione, nell'ambito dei Parcheggi Pertinenziali, di 230 posti auto, per una superficie pari a circa mq 6.600;
  - la riduzione della consistenza del Distretto Sociale da circa mq. 570 a circa mq. 400;
- 3) di approvare conseguentemente lo schema di convenzione allegato quale parte integrante alla presente deliberazione;
- 4) di dare mandato alle Vice Direzioni Generali Grandi Progetti Territoriali e Lavori Pubblici e Politiche della Casa e al Settore Gare e Contratti per i successivi adempimenti;
- 5) di demandare alla Direzione Nuove e Grandi Opere ed alla Direzione Patrimonio, Demanio e Sport, per gli adempimenti di rispettiva competenza successivi alla sottoscrizione dell'allegata convenzione;
- 6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi di legge.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La Sindaco



Il Vice Segretario Generale



La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal **- 1 LUG. 2009** ai sensi dell'art. 124- comma 1 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

La presente deliberazione viene:

- Inviata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il giorno 13 luglio 2009

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ODE N. <sup>255</sup> DEL

NO. 06-2009..... COMPOSTO DA N. <sup>25</sup>~~18~~ FOGLI.

ELENCO ALLEGATI

- 1) SCHEMA DI CONVENZIONE;
- 2) N. 2 SCHEMI GRAFICI.

Il Dirigente Responsabile  
(timbro e firma)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ott) Arch. Patrizia Grattini

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA/CONSIGLIO COMUNALE N. <sup>197</sup>.....

DEL 18 GIUGNO 2009

Il Segretario Generale

CONVENZIONE DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO DENOMINATO "Riqualificazione e Recupero dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna a Genova"

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ )  
in Genova, in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ presso la Sala Municipale del  
Comune di Genova.

Avanti a me \_\_\_\_\_ Segretario Generale del Comune di  
Genova, rogante il presente atto ai sensi dell'art. 97, quinto comma, del D. Lgs. 18 agosto  
2000 n. 267 e dell'articolo \_\_\_\_\_ dello Statuto comunale, senza l'assistenza dei  
testimoni per espressa rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso, sono comparsi i  
signori:

1- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_,  
domiciliato per la carica come in appresso, che interviene al presente atto quale \_\_\_\_\_  
del Comune di Genova via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (codice fiscale n.  
\_\_\_\_\_) ai sensi dell'art. 107, terzo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.  
267 ed in esecuzione della deliberazione di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_,  
esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme per estratto si unisce al presente atto  
*sub Allegato "I"*);

(d'ora in avanti per brevità anche il "**Comune**" o il "**Concedente**");

2- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_, il  
quale interviene ed agisce nel presente atto quale legale rappresentante di  
\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_)

  
  
RIZZANI DE ECCHER S.P.A.

(d'ora in avanti, per brevità, anche il "**Promotore**", ovvero il "**Concessionario**" o la "**Società**").

Il Concedente e il Concessionario nel seguito della presente convenzione (la "**Convenzione**") verranno congiuntamente definiti come le "**Parti**".

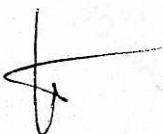
## PREMESSO CHE

- A. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20 marzo 2002 è stato approvato l'inserimento dell'intervento per la riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna tra le opere realizzabili con capitale privato con la procedura prevista dall'allora vigente art. 37 *bis* della L. 11 febbraio 1994, n. 109 mediante *project financing* (di seguito il "**Progetto**");
- B. entro il termine di legge, il Promotore ha presentato al Comune una proposta relativa alla realizzazione del Progetto (di seguito la "**Proposta**") e il Comune, ai sensi dell'art. 37 *bis*, comma 2 *ter*, della L. n. 109/1994, ha individuato il Responsabile Unico del Procedimento (di seguito il "**RUP**");
- C. la Proposta prevede la realizzazione di una serie di opere edili, come di seguito analiticamente individuate:
- i. n. 2 (due) sale polivalenti per convegni, teatro, proiezioni (di seguito le "**Sale Polivalenti**");
  - ii. un centro sportivo di quartiere, comprensivo degli allestimenti (di seguito il "**Centro Sportivo di Interesse Municipale**");
  - iii. n. 2 (due) asili nido comprensivi di mensa interna (di seguito gli "**Asili Nido**");
  - iv. un immobile destinato ad ospitare la locale sezione della Polizia Municipale (di seguito la "**Sezione della Polizia Municipale**");



  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

- v. un centro di aggregazione giovanile (di seguito il "**Centro di Aggregazione Giovanile**");
- vi. una residenza specializzata universitaria (di seguito la "**Residenza Specializzata Universitaria**");
- vii. un punto ambulanze (di seguito il "**Punto Ambulanze**");
- viii. un distretto sociale (di seguito il "**Distretto Sociale**");
- ix. un punto di accesso socio-sanitario Comune e ASL (di seguito l'"**Accesso Socio Sanitario**");
- x. un centro medico tematico comprensivo di cucina didattica (di seguito il "**Centro Medico Tematico**");
- xi. verde attrezzato e impianti sportivi all'aperto (di seguito il "**Verde e gli Impianti**");
- xii. locali destinati ad ospitare esercizi commerciali tematici (*food court* ovvero il CIV artificiale) di superficie agibile di circa 3500 (tremilacinquecento) mq. e, in linea con il PUC, con una superficie netta di vendita massima di mq. 2500 (duemilacinquecento), in cui sarà compresa una media struttura di vendita con superficie netta di vendita massima pari a 500 (cinquecento) mq., incrementabile di ulteriori 500 (cinquecento) mq. per effetto del trasferimento di attività esistenti (di seguito gli "**Esercizi Commerciali**");
- xiii. locali destinati ad ospitare esercizi di vicinato (di seguito gli "**Esercizi di Vicinato**");
- xiv. locali destinati a funzione di connettivo urbano e a pubblici esercizi (di seguito i "**Pubblici Esercizi**");
- xv. parcheggi pubblici per n. 302 (trecentodue) posti auto (di seguito i "**Parcheggi Pubblici**");
- xvi. parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate, per n. 400 (quattrocento) posti auto (di seguito i "**Parcheggi Pertinenziali**");
- xvii. locali tecnici (i "**Locali Tecnici**");



RIZZONDI ECCHER S.p.A.


(complessivamente le "**Opere Pubbliche**");

- D. la Proposta, come sopra descritta, è costituita da tutti gli atti e documenti richiesti dagli artt. 37 *bis* e ss. della L. n. 109/1994;
- E. la Commissione tecnica interna per la valutazione della proposta di Progetto (costituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 705 del 10 luglio 2003) ha ritenuto la Proposta tecnicamente fattibile in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, rendimento, costo di gestione e manutenzione, durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;
- F. la medesima Commissione ha ritenuto, altresì, opportuna la predisposizione da parte della Società, unitamente alla progettazione definitiva, del P.U.O. (Piano Urbanistico Operativo di cui alla L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36 – "**Legge urbanistica regionale**") quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento di riqualificazione e recupero urbanistico in argomento;
- G. il Consiglio Comunale ha fatto proprie le valutazioni tecniche della Commissione, deliberando che per l'esecuzione dell'intervento in argomento sarà altresì necessaria la predisposizione, da parte della Società, di un P.U.O. avente valore di piano di recupero da approvarsi congiuntamente al progetto definitivo;
- H. il Comune, con deliberazione consiliare n. 54 del 3 aprile 2007 ha approvato - dichiarando di pubblico interesse - la Proposta, comprensiva del progetto preliminare, della bozza di convenzione e del piano economico e finanziario;
- I. con il medesimo atto, il Comune ha dichiarato Rizzani De Eccher S.p.A. Promotore ai sensi e per gli effetti dell'art. 154 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (di seguito anche il "**Codice dei Contratti**") e preso atto della necessità di porre in gara - con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa - il Progetto del Promotore costituente la Proposta;

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.  
4

- J. nella stessa deliberazione, il Consiglio Comunale del Comune ha dato mandato alla Giunta *“di approvare, previo accordo con il Promotore e con il concessionario le modifiche eventualmente divenute necessarie ai contenuti progettuali, economico finanziari e convenzionali in conseguenza dello svolgimento dell'iter procedurale connesso con l'esecuzione dei lavori”*;
- K. esperita la procedura ex artt. 154 e ss. del Codice dei Contratti, con determinazione dirigenziale in data 25 giugno 2008 n. 2008/115.24.0/13, la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato *“Riqualificazione e recupero dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna a Genova”* è stata aggiudicata a Rizzani De Eccher S.p.A.;
- L. a seguito del mandato ricevuto dal Consiglio Comunale, il Comune ha rilevato sopravvenute ulteriori e diverse esigenze di interesse pubblico (le **“Modifiche di Interesse Pubblico”**), le ha comunicate al Promotore e a esito di tale comunicazione il Comune e il Promotore hanno concordato l'adozione di modifiche parziali relative alla Proposta e al testo della Convenzione ad essa allegata anche relativamente alle funzioni da svolgersi:
- nelle Sale Polivalenti;
  - nella Sezione della Polizia Municipale;
  - nella Residenza Specializzata Universitaria;
  - nel Distretto Sociale;
  - nell'Accesso Socio Sanitario;
  - nel Centro Medico Tematico;
  - nei Parcheggi Pertinenziali;
- M. le suddette modifiche rispetto al progetto preliminare approvato si sostanziano in una revisione dei volumi di alcune tra le Opere Pubbliche e dei Parcheggi Pertinenziali in struttura.



  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

In particolare prevedono:

- la realizzazione in luogo di due Sale Polivalenti di un'unica Sala Polivalente con circa 200 (duecento) posti a sedere e per una superficie agibile pari a mq 700 (settecento), che in variante a quanto indicato nella proposta verrà affidato in diritto d'uso al Comune;
- l'estensione della superficie agibile della Sezione della Polizia Municipale a circa mq. 800 (ottocento);
- l'estensione della superficie agibile della Residenza Specializzata Universitaria a circa mq. 5.200 (cinquemiladuecento) e del numero di posti letto a circa 230 (duecentotrenta);
- la realizzazione di un complesso denominato "Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno" per l'esercizio delle funzioni socio-sanitarie su una superficie lorda di almeno mq 3.800 (tremilaottocento) in sostituzione del Centro Medico Tematico e dell' Accesso Socio Sanitario;
- la realizzazione, nell'ambito dei Parcheggi Pertinenziali, di 230 (duecentotrenta) posti auto, per una superficie pari a circa mq 6.600 (seimilaseicento);
- la riduzione della consistenza del Distretto Sociale da circa mq. 570 (cinquecentosettanta) a circa mq. 400 (quattrocento);

N. avuto riguardo alle nuove esigenze e alle conseguenti modifiche, le Parti hanno posto in essere trattative per un migliore perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della Proposta;

O. il presente testo di Convenzione riflette le suddette modifiche approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

P. preso atto della necessaria ridefinizione, anche progettuale, delle funzioni come descritte nella precedente Premessa B, le Parti, previa adozione di specifica

ARZANI DE' ESCHER S.p.A.  
6

deliberazione approvativa del Comune, stipuleranno una convenzione integrativa della presente (di seguito "*l'addendum*") e ridefiniranno il PEF;

- Q. l'ASL 3 Genovese, con nota del Direttore generale in data 11 febbraio 2009, prot. n. 30385, ha comunicato al Comune il proprio interesse ad acquisire all'interno dell'Area una struttura di almeno 3.800 (tremilaottocento) mq da destinare ad attività sanitarie distrettuali per la bassa Val Bisagno;
- R. La Regione Liguria - Dipartimento Ambiente, con nota prot. n. 29148 in data 19 febbraio 2009, ha comunicato che l'intervento non rientra nei disposti della legge regionale n. 38/98 in materia di VIA;
- S. la Soprintendenza per i Beni Architettonici, con nota prot. n. 7517 in data 26 marzo 2009, ha trasmesso il proprio parere definitivo che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni;
- T. Il Concessionario ha trasmesso in data 17 aprile 2009 al Responsabile del Procedimento l'analisi di rischio idraulico redatta dall'ing. Pietro Misurale in data 16 aprile 2009, come richiesto dal Concedente;
- U. La perizia, relativa al valore patrimoniale dell'area di intervento, redatta dalla Direzione Patrimonio, Sport e Demanio nel marzo 2007 e allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2007, è stata aggiornata a seguito delle citate modifiche parziali, verificandone comunque la congruità;
- tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1 PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.



RIZZANI DE ECCHER S.P.A.  
7

## ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune affida in concessione, ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 163/06, alla Società - che accetta - la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione del progetto di riqualificazione e recupero dell'area già sede del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna.

L'area interessata dalla realizzazione delle Opere Pubbliche (di seguito l'“**Area**”) è raffigurata col colore rosso sulla planimetria n. 1 che, debitamente visionata, approvata e sottoscritta dalle Parti e da me Segretario Generale, si allega al presente atto *sub* **Allegato “II”**.

Alla luce di quanto descritto al punto L delle Premesse, le Parti convengono di rimandare all'*addendum* l'allegazione di elaborati grafici contenenti la specificazione e la raffigurazione delle singole Opere Pubbliche *infra* descritte.



La Società si impegna a provvedere alla progettazione (definitiva ed esecutiva), alla redazione del P.U.O., e alla realizzazione e gestione delle Opere Pubbliche come di seguito identificate:

- i. Sezione della Polizia Municipale, meglio descritta all'art. 6, lett. a della presente Convenzione;
- ii. Sala Polivalente, meglio descritta all'art. 6, lett. b della presente Convenzione;
- iii. Asili Nido, meglio descritti all'art. 6, lett. c della presente Convenzione;
- iv. Centro di Aggregazione Giovanile, meglio descritto all'art. 6, lett. d della presente Convenzione;
- v. Residenza Specializzata Universitaria, meglio descritta all'art. 6, lett. e della presente Convenzione;
- vi. il Punto Ambulanze, meglio descritto all'art. 6, lett. f della presente Convenzione;

  
FRIZZANI DE ECCHER S.p.A.

- vii. i locali da adibire a Distretto Sociale meglio descritti all'art. 6 lett. *g* della presente Convenzione;
- viii. il Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno della ASL 3 Genovese, meglio descritto all'art. 6, lett. *h* della presente Convenzione;
- ix. il Centro Sportivo di Interesse Municipale, meglio descritto all'art. 6. lett. *i* della presente Convenzione;
- x. il Verde e gli Impianti, meglio descritti all'art. 6. lett. *j* della presente Convenzione;
- xi. i Parcheggi Pubblici, meglio descritti all'art. 6. lett. *k* della presente Convenzione;
- xii. i Locali Tecnici, meglio descritti all'art. 6. lett. *l* della presente Convenzione;
- xiii. gli Esercizi di Vicinato, meglio descritti all'art. 6. lett. *m* della presente Convenzione;
- xiv. gli Esercizi Commerciali, meglio descritti all'art. 6. lett. *n* della presente Convenzione;
- xv. i Pubblici Esercizi, meglio descritti all'art. 6. lett. *o* della presente Convenzione;
- xvi. Parcheggi Pertinenziali, meglio descritti all'art. 6. lett. *p* della presente Convenzione.

Con la sottoscrizione della Convenzione, la Società si impegna a progettare e realizzare le Opere Pubbliche nonché a gestire le stesse a propria cura e spese, con finanziamento a proprio carico, alle condizioni tecnico-economiche e secondo i termini e le modalità previsti dagli articoli che seguono, nonché dal relativo piano economico finanziario approvato con deliberazione C.C. n. 54/2007 (di seguito il "PEF" – che si allega al presente atto per formarne parte integrante *sub* Allegato "III" ) e che, a seguito delle modifiche parziali derivanti dalle diverse e conseguenti funzioni determinate in accordo tra le Parti approvate con la deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in sede di definizione dell'*addendum* sarà modificato e allegato allo stesso *addendum*).

  
  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Resta inteso che in conformità a quanto indicato dalla legislazione vigente, il PEF potrà essere modificato, ad esito delle trattative per un migliore perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della Proposta, qualora l'esito delle stesse, a seguito delle istanze formulate dal concedente, renda necessario il riequilibrio economico e finanziario dell'intero Progetto.

Tali modifiche parziali dovranno rispettare quanto previsto al successivo articolo 21.

Tutte le opere e gli impianti della struttura realizzati dalla Società in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito e installato dalla Società, diverranno *de jure* di proprietà del Comune al termine della concessione.

La devoluzione della struttura e delle opere pertinenziali e complementari al Comune, nello stato di conservazione conseguente ad un corretto uso delle strutture e alle normali attività di manutenzione, al termine del periodo di concessione avverrà senza oneri di alcun tipo a carico del Comune, ciò anche in deroga agli artt. 985, 1151, 1582 cod. civ..

### **ART. 3 DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione dispiegherà i suoi effetti dal momento della sua sottoscrizione e fino allo scadere del 90° (novantesimo) anno successivo all'emissione del certificato di collaudo delle Opere Pubbliche.

I termini per la realizzazione delle Opere Pubbliche sono da intendersi scadenzati secondo il cronoprogramma predisposto dalla Società, contestualmente alla redazione del progetto esecutivo. Sulla base di tale cronoprogramma, si conviene tra le Parti che la Società si obbliga ad avviare la gestione o a consentire l'erogazione dei servizi da parte del Comune entro i termini di esecuzione delle opere necessarie, quali risulteranno dal progetto esecutivo approvato.

*b*

*[Signature]*  
FRIZZANI DE ECCHER S.p.A.

#### ART. 4 REGIME GIURIDICO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Le parti convengono fin d'ora che le strutture destinate ad ospitare le Opere Pubbliche saranno strumentalmente affidate alla Società in regime di proprietà superficiaria di durata pari a quella della concessione di cui alla presente Convenzione. Pertanto il Comune si impegna a costituire a favore del Concessionario diritto di superficie sull'area interessata dai suddetti interventi con separato atto che sarà stipulato entro il termine di consegna dell'Area medesima.

Per la cessione di tale diritto il Concessionario si impegna a corrispondere al Concedente:

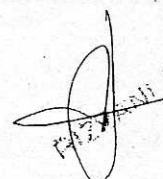
(a) un corrispettivo iniziale pari a euro 378.000 (trecentosettantottomila/00), oltre a oneri fiscali se dovuti, che la Società si impegna a pagare, quanto al 20% (venti per cento) alla sottoscrizione della presente Convenzione e, quanto al restante 80% (ottanta per cento), all'atto della costituzione del diritto di superficie a favore del Concessionario che dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla consegna dell'Area a quest'ultimo.

Eventuali ritardi, non addebitabili a colpa del Comune, determineranno un adeguamento di tale parte del corrispettivo pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

(b) un corrispettivo differito e dilazionato pari a euro 60.000,00 (sessantamila/00) annui oltre a oneri fiscali se dovuti, che sarà pagato dal Concessionario al Concedente a ciascun 30 giugno a far data dal verbale di collaudo delle Opere Pubbliche, di cui al successivo art. 15, per l'intero periodo di concessione di cui alla presente Convenzione (il "Corrispettivo Differito").

Eventuali ritardi imputabili al Concessionario determineranno una rivalutazione del Corrispettivo pari al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT, riferito al costo della vita.

L'importo di cui alla precedente lettera "(b)" sarà comunque aggiornato di anno in anno, in base all'indice ISTAT riferito al costo della vita.



PIZZANI DE BIGNER P.S.A.

Tutti gli oneri conseguenti agli atti e alla formalità derivanti dall'operazione saranno a carico della Società (compresa imposta di registro e ogni altra imposta eventualmente dovuta).

#### **ART. 5 CESSIONE O SUB CONCESSIONE DELLA CONVENZIONE**

La Società non potrà cedere o sub-concedere a terzi la presente Convenzione, fatti salvi i casi di subentro previsti dagli artt. 156 e 159 del Codice dei Contratti e fatto salvo quanto *infra* convenuto per alcune funzioni di preminente interesse pubblico.

La Società potrà locare gli spazi commerciali previsti dall'intervento, affidare a terzi dotati di particolari requisiti professionali, la gestione di servizi specifici sugli immobili in regime di proprietà superficiaria quali - a titolo esemplificativo - la ristorazione, le Residenze Specializzate Universitarie, la pubblicità, il verde attrezzato e gli impianti.

Il Comune resterà estraneo a tutti i rapporti della Società con i suoi sub gestori, fornitori, affittuari e terzi in genere, in quanto tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e i terzi.


#### **ART. 6 ATTIVITA' OGGETTO DELLA GESTIONE, FINALITA' E**

##### **SOGGETTI FRUITORI DEI SERVIZI**

Il Comune affida alla Società l'intervento al fine di perseguire, attraverso la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico oggetto della presente Convenzione, la promozione ed erogazione di servizi al pubblico ritenuti prioritari.

Le Opere Pubbliche dovranno pertanto essere utilizzate dalla Società per garantire, anche attraverso soggetti terzi qualificati, lo svolgimento delle attività *infra* meglio dettagliate, con particolare riferimento a quelle attraverso le quali sarà garantita l'erogazione di servizi pubblici per il Comune, senza l'assunzione da parte dello stesso di alcun tipo di onere, salvo quelli direttamente derivanti dall'utilizzo delle strutture.



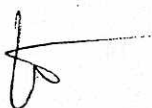
  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

In particolare le Parti convengono quanto segue:

**a- la Sezione della Polizia Municipale** verrà realizzata su una superficie agibile di circa mq. 800 (ottocento). A titolo di pertinenza di tale struttura al fine di garantirne l'ottimale funzionamento, saranno assegnati numero 10 (dieci) posti auto. Il manufatto verrà realizzato nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie e contrattuali che disciplinano le caratteristiche tecnico-strutturali degli spazi adibiti a tali funzioni, comprensivo della predisposizione impiantistica necessaria. Detta struttura, una volta realizzata e collaudata, verrà affidata in diritto d'uso al Comune, che la utilizzerà per le finalità previste, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

**b- la Sala Polivalente**, capace di contenere circa 200 (duecento) posti a sedere, verrà realizzata su una superficie agibile di circa 700 (settecento) mq. Tali spazi potranno funzionare come teatro oppure come sala convegni, per ospitare proiezioni o come aula magna a servizio della Residenza Specializzata Universitaria. Detta struttura sarà realizzata congiuntamente agli allestimenti per il suo pieno funzionamento e sarà, dopo i relativi collaudi, affidata in diritto d'uso al Comune, che la utilizzerà per le finalità previste, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi.

Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per




RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

c- i due **Asili Nido** saranno realizzati su una superficie agibile di circa 1650 (milleseicentocinquanta) mq. da realizzarsi all'interno del compendio immobiliare, senza affaccio su Corso Sardegna, e saranno in grado di ospitare ciascuno n. 60 (sessanta) bambini, e saranno comprensivi di una cucina interna a servizio di entrambi. Dette strutture saranno realizzate congiuntamente agli allestimenti per il loro pieno funzionamento e saranno, dopo i relativi collaudi, affidate in diritto d'uso al Comune, che le utilizzerà per l'erogazione diretta del servizio pubblico connesso, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi. Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente degli Asili Nido.

d- il **Centro di Aggregazione Giovanile** sarà realizzato su una superficie agibile di circa 500 (cinquecento) mq. Il Centro potrà ospitare attività finalizzate alla socializzazione, anche correlate con la Residenza Specializzata Universitaria. Detti spazi, rispondenti alle specifiche indicazioni del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale ex L.R. Liguria n. 37/1996), saranno realizzati e consegnati comprensivi dei necessari allestimenti e verranno, dopo i relativi collaudi, affidati in diritto d'uso al Comune che li utilizzerà per l'erogazione di detto servizio, secondo modalità organizzative che saranno dal Comune stesso deliberate in piena autonomia, accollandosi tutti gli oneri relativi all'utilizzo. Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente



  
RIZZAN DE EQUER S.p.A.

utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria – diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

**e- la Residenza Specializzata Universitaria** per studenti e/o personale universitario sarà realizzata su una superficie agibile complessiva di circa 5.200 (cinquemiladuecento) mq. La stessa sarà dotata di circa n. 230 (duecentotrenta) posti letto in stanze singole e doppie, con angolo cottura e bagno. Inoltre, la struttura sarà ampiamente dotata di spazi comuni per lo studio e la socializzazione. La Residenza Specializzata Universitaria sarà gestita in regime di proprietà superficaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile fino alla scadenza della concessione, a cura della Società direttamente o tramite soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, anche in rapporto alla legislazione vigente nell'ambito della contrattualistica pubblica. La Società si impegna nei confronti del Comune a praticare a favore degli ospiti della Residenza Specializzata Universitaria tariffe convenzionate che – a parità dei servizi offerti - saranno equivalenti a quelle applicate dall'ARSSU per gli studenti il cui reddito familiare sia tale da non dare diritto ad alcuna agevolazione. Tali tariffe troveranno applicazione, sia in relazione all'utilizzo dei servizi offerti nell'ambito del realizzando complesso immobiliare oggetto della presente Convenzione, sia in relazione al pernottamento. Resta inteso che tali tariffe verranno rivalutate con incrementi annuali pari al 100% (cento per cento) della variazione ISTAT riferita al costo della vita, fatte salve eventuali diverse e più convenienti rivalutazioni applicate dall'ARSSU. In particolare, il Concessionario o l'eventuale gestore dovranno provvedere a comunicare tali ultime tariffe all'inizio di ogni anno alla Università degli Studi di Genova per opportuna conoscenza e presa visione, anche al fine di diffondere presso gli studenti, e il personale universitario, le particolari condizioni offerte. Nel periodo di chiusura delle attività universitarie i locali di cui trattasi potranno essere locati temporaneamente a terzi, mantenendo peraltro le condizioni speciali derivanti dall'applicazione delle tariffe. La Società per tutta la durata della Convenzione, si impegna

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

a osservare e a fare osservare ad eventuale terzo gestore il vincolo di destinazione d'uso concordato per la Residenza Specializzata Universitaria. Tale vincolo dovrà essere esplicitato nell'atto di costituzione del diritto di superficie e nella relativa nota di trascrizione. Il Comune dovrà, inoltre, farsi carico di:

- 1) dare pubblicità all'iniziativa mediante i sistemi di comunicazione ritenuti più idonei;
- 2) espletare, sempre nelle forme ritenute più idonee, tutti i controlli volti ad accertare il rispetto delle suesposte condizioni.

Compete, invece, al Concessionario e/o all'eventuale gestore:

- 1) attuare l'iniziativa alle condizioni suesposte per tutta la durata della Convenzione;
- 2) raccogliere le domande presentate dai soggetti interessati;
- 3) applicare le tariffe come sopra determinate e procedere all'incasso delle stesse.

Qualora il Comune accerti irregolarità nella gestione della Residenza Specializzata Universitaria rispetto agli impegni di cui sopra, invierà al Concessionario formale diffida ad adempiere o a regolarizzare la gestione medesima in termini da precisarsi e comunque entro 15 giorni dalla ricezione della stessa.

Nel caso in cui l'inadempimento permanga anche dopo la ricezione da parte del Concessionario della diffida ad adempiere, per oltre 15 (quindici) giorni, il concedente potrà applicare quanto previsto dall'art. 33 della presente convenzione.

**f- il Punto Ambulanze** sarà realizzato su una superficie coperta complessiva agibile di circa 150 (centocinquanta) mq. e comprensiva di locali per il personale. Il Punto Ambulanze, da realizzare tenuto conto della tipologia di utilizzo e nel rispetto delle normative specifiche vigenti, dopo i relativi collaudi, sarà affidato in diritto d'uso al Concedente che lo utilizzerà in conformità al vincolo di destinazione d'uso di cui sopra, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi. A tal fine tali locali potranno essere locati a terzi con canone sociale secondo il vigente regolamento comunale.

Restano a carico del Concessionario e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla

manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell' utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria – diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

**g- il Distretto Sociale** sarà realizzato su una superficie agibile di circa mq. 400 (quattrocento). Detti spazi saranno realizzati e consegnati comprensivi dei successivi allestimenti e, dopo i relativi collaudi, saranno affidati in diritto d'uso al Comune che li utilizzerà per proprie finalità istituzionali. Restano a carico della società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per la manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

**h- il Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno** sarà realizzato su una superficie complessiva di almeno 3800 (tremilaottocento) mq., come espressamente richiesto dalla ASL 3 Genovese nella nota di cui alle Premesse.

**i- il Centro Sportivo di interesse Municipale** sarà realizzato su una superficie complessiva di circa mq. 1.700 (millesettecento). Tale Centro sarà comprensivo dei necessari allestimenti, caratterizzato nella sostanza da una palestra e dai relativi servizi e, dopo i necessari collaudi, sarà affidato in diritto d'uso al Comune che lo utilizzerà, secondo modalità organizzative dallo stesso deliberate, per l'erogazione dei servizi pubblici relativi, garantendo forme di convenzionamento agli ospiti della residenza universitaria e accollandosi tutti gli oneri relativi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.


comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria – diversi da quella programmata – connessi con l'uso corrente dell'immobile.

**j-** il **Verde** e gli **Impianti** sportivi all'aperto saranno realizzati su una superficie di circa 5.000 (cinquemila) mq. Gli Impianti consisteranno in: una parete verticale attrezzata per *free climbing*, una pista per il pattinaggio, una pista per lo *skating*/bicicletta, un campo da calcetto, un'area giochi attrezzata per bambini e una palestra attrezzata all'aperto. Gli spazi rimarranno affidati in proprietà superficiale alla Società che li gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, curandone la manutenzione, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla scadenza della concessione.

Con riferimento al Centro sportivo e al Verde e agli Impianti sportivi all'aperto, le parti si impegnano a verificare l'opportunità di una gestione unitaria di tali funzioni e dei relativi spazi e, di conseguenza, a negoziare, prima della sottoscrizione del previsto "addendum" al presente contratto, le relative conseguenti modalità e condizioni per la loro gestione.

**k-** i **Parcheggi Pubblici** interrati a rotazione, saranno realizzati su una superficie di circa 8.100 (ottomilacento) mq, per un numero complessivo di almeno 300 (trecento), secondo le previsioni del P.U.C. Tali parcheggi saranno gestiti a cura della Società sulla base del sistema tariffario di cui al successivo articolo 24.

Al fine di garantire l'ottimizzazione del sistema dei parcheggi pubblici della zona anche per migliorare la sicurezza complessiva degli utenti e dei pedoni, il Comune regolamenterà il sistema di sosta nelle aree limitrofe, provvedendo a sanzionare le soste irregolari, al fine di evitare situazioni di commistione tra gli spazi di sosta pubblici già esistenti, in particolare nella zona antistante all'ingresso dei realizzandi Parcheggi Pubblici. Sarà inoltre valutata l'ipotesi di creare una corsia riservata per i bus in direzione monte, oltre alle n 2 (due) corsie per autoveicoli già esistenti e dovrà essere garantito il corretto funzionamento



PIZZANI DE ECHEER S.p.A.

dell'attuale corsia riservata ai bus nella direzione mare. Il Comune, al fine di non penalizzare comunque la disponibilità di spazi di sosta pubblici, potrà prevedere, in accordo con la Società, posti auto a spina di pesce lungo l'asse centrale alberato, che troveranno spazi adeguati tra le alberature. Tali posti saranno gratuiti per i residenti muniti di regolare permesso.

**l-** Saranno pure oggetto di gestione, fino alla scadenza della Convenzione, a cura e spese del Concessionario, i **Locali Tecnici**, posti a servizio e a garanzia del buon funzionamento dell'impiantistica tecnologica dell'intero complesso immobiliare.

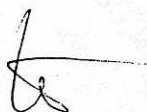
**m-** gli **Esercizi di Vicinato** saranno realizzati su una superficie agibile di circa 3.000 (tremila) mq. e avranno una superficie netta di vendita di circa 2.300 (duemilatrecento) mq. Gli stessi saranno gestiti dalla Società in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile, fino alla scadenza della concessione.

**n-** gli **Esercizi Commerciali** tipo *food court* o il CIV artificiale saranno realizzati su una superficie agibile di circa 3500 (tremilacinquecento) mq., in cui potrà essere compresa una media struttura di vendita in conformità con il PUC in vigore alla data di stipula della presente Convenzione.

Gli Esercizi Commerciali saranno gestiti dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile fino alla scadenza della concessione.

**o-** i **Publici Esercizi** saranno realizzati su una superficie agibile di circa 1000 (mille) mq. Tali funzioni saranno gestite dalla Società in regime di proprietà superficiaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile, fino alla scadenza della Convenzione.

**p** – i **Parcheggi Pertinenziali** per circa n. 230 (duecentotrenta) posti auto interrati, saranno realizzati su una superficie di circa 6600 (seimilaseicento) mq. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario, alle stesse condizioni tariffarie di cui al precedente punto **k**, in



RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile e fino alla scadenza della concessione.

## ART. 7 PROGETTAZIONE

Il progetto definitivo e il progetto esecutivo dovranno essere predisposti a cura e spese della Società, nel pieno rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici e dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie atti a garantire, anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, risparmi in consumi energetici nel corso della gestione.

Il progetto definitivo dovrà essere sostanzialmente lo sviluppo del progetto preliminare risultante dal procedimento di selezione del Concessionario nonché dall'esito delle trattative di cui alle premesse, e dovrà essere redatto entro 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Il Concessionario procederà inoltre a propria cura e spese alla redazione del P.U.O., ai sensi degli artt. 48 e seguenti Legge Regione Liguria n. 36/1997, avente valore di Piano di Recupero, alla cui approvazione sarà subordinato l'inizio dei lavori.

Il Concedente si impegna, pertanto, a compiere con la massima celerità ed efficacia tutte le procedure necessarie all'approvazione del P.U.O., avente valore di piano di recupero, redatto dalla Società, che dovrà sostanzialmente intervenire in coincidenza con l'approvazione del progetto definitivo delle Opere Pubbliche. Eventuali ritardi non addebitabili alla Società, che determineranno una dilatazione dei termini per la progettazione e maggiori oneri nell'esecuzione dell'intervento e, quindi, uno squilibrio ingiustificato del PEF asseverato, comporteranno necessari interventi di riequilibrio da parte del Comune, la cui entità e le cui modalità saranno oggetto di specifiche integrazioni tra le Parti.

Il progetto esecutivo dovrà essere predisposto entro n. 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto definitivo. I progetti definitivo ed esecutivo saranno

RIZZANI DE ECOCHE S.p.A.  
20

sottoposti al Comune affinché questi provveda alla loro approvazione, previa verifica della conformità degli stessi alla normativa vigente e ai documenti contrattuali.


Il Comune si obbliga a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza, necessarie per l'approvazione dei progetti, incluso il P.U.O. avente valore di piano di recupero, ivi comprese, a titolo esemplificativo, il rilascio delle autorizzazioni necessarie all'accesso alle aree per l'espletamento di indagini e ricerche, la convocazione di conferenza di servizi per l'adozione di atti o provvedimenti per i quali siano necessari intese, nulla osta, pareri e assensi di amministrazioni diverse, ovvero l'esame contestuale di diversi interessi pubblici.

Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Comune ove ritenuto possibile anche prima della presentazione dei progetti e in ogni caso nei termini minimi di legge, convocherà apposita conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.. La conferenza dei servizi dovrà pronunciarsi entro i termini minimi previsti dalla legislazione vigente in materia.

Il Comune, eccezion fatta per il P.U.O. avente valore di piano di recupero e per il progetto definitivo alla cui approvazione si impegna a provvedere entro e non oltre i termini di cui alla Legge Regione Liguria n. 36/1997, qualora ne ricorrano i presupposti tecnici dovrà approvare il progetto esecutivo entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione, o comunque, dovrà esprimere le sue osservazioni entro il predetto termine.

In sede di approvazione dei progetti il Comune potrà proporre modifiche tecniche, purché i relativi costi siano ricompresi nel costo generale previsto nel quadro economico-finanziario risultante dalla procedura di assegnazione della concessione e non diano luogo a un aumento complessivo della spesa; ai fini dell'eventuale determinazione dei maggiori oneri, non si terrà conto delle modifiche richieste in quanto dovute a carenze progettuali.

La verifica dei costi di tali varianti avverrà in contraddittorio tra le Parti.

  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

I costi sostenuti per la progettazione, relativamente alle modifiche parziali di cui al punto M delle Premesse, saranno a carico del Promotore.

Aumenti del costo dell'investimento, a seguito di modifiche progettuali richieste dal Comune, giustificheranno una revisione del PEF, peraltro entro limiti tali da non comportare mai, ad alcun titolo, un contributo finanziario a carico del Comune, con le possibili modalità richiamate al successivo articolo 21 della presente Convenzione.



In caso di ritardo colpevole nella predisposizione del progetto definitivo e/o del progetto esecutivo rispetto ai termini stabiliti nella presente Convenzione, sarà applicata a carico della Società, una penale giornaliera pari allo 0,5 (zero virgola cinque) per mille delle spese di progettazione e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) delle spese stesse, sempre che tale ritardo comporti un corrispondente ritardo nei tempi di realizzazione delle funzioni pubbliche dell'infrastruttura.

#### **ART. 8 VALIDAZIONE DEI PROGETTI**

Tenuto conto della complessità della progettazione dell'opera, l'attività di validazione dei progetti, prevista dalla vigente legislazione sui lavori pubblici quale onere procedurale a carico dell'Amministrazione procedente, sarà svolta in contraddittorio tra le Parti, programmando, a tal fine, almeno n. 2 (due) verifiche durante la redazione del progetto definitivo e due verifiche durante la redazione del progetto esecutivo.

I progetti saranno validati ai sensi dell'art. 112 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i, secondo le modalità previste dagli articoli 47 - 48 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., ovvero dell'emanando nuovo regolamento di attuazione del Codice dei Contratti pubblici, qualora vigente al momento dell'attività di verifica.

I risultati delle verifiche saranno verbalizzati a cura del Responsabile Unico del Procedimento ex art. 10 del Codice dei Contratti e sottoscritti per accettazione dalla Società.

  
  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il Concessionario dovrà depositare presso l'ufficio competente del Concedente una copia su supporto cartaceo e una copia su supporto informatico della documentazione illustrativa del progetto definitivo e del progetto esecutivo definitivamente approvato.

Prima della messa in attività della struttura realizzata dalla Società, la stessa dovrà acquisire, a propria cura e spese, le certificazioni e le attestazioni di piena e incondizionata agibilità delle opere realizzate, attivando e gestendo i rapporti con gli enti preposti. Per adempiere a tali obblighi la Società dovrà predisporre, sempre a propria cura e spese, la documentazione tecnica nelle forme richieste dalla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 9 RAPPORTI CON ENTI EROGATORI DI SERVIZI**

Compete alla Società la gestione dei rapporti con aziende ed enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle relative reti, nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative.

#### **ART. 10 CONSEGNA DELLE AREE**

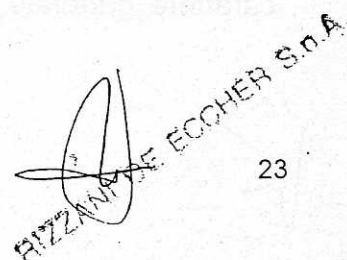
A seguito della presentazione del progetto definitivo, entro i successivi 90 (novanta) giorni, il Comune procederà alla consegna delle aree oggetto della Convenzione.

Della consegna dell'Area verrà redatto un verbale di consistenza e consegna, in contraddittorio.

Le aree e gli immobili saranno consegnati dal Comune nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno liberi da persone e cose, fatti salvi diversi accordi tra le Parti.

Le Parti stabiliscono fin d'ora che, qualora il trasferimento delle attività mercatali avvenisse in tempi più brevi rispetto al termine sopra stabilito, le aree saranno immediatamente consegnate al Concessionario.

#### **ART. 11 ESECUZIONE DEI LAVORI**



RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

La Società dovrà iniziare i lavori per la realizzazione delle Opere Pubbliche entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del necessario titolo abilitativo alla costruzione e ultimarli entro 1095 (mille novantacinque) giorni solari e consecutivi dall'inizio dei lavori stessi.

I predetti termini potranno essere prorogati dal Comune in conseguenza di oggettive difficoltà tecniche e/o amministrative incontrate durante la procedura approvativa dei progetti e/o durante l'esecuzione dei lavori.

La Società si impegna ad eseguire tutte le opere e gli impianti necessari in conformità alla progettazione esecutiva, senza apportare varianti o addizioni, senza il preventivo assenso del Concedente.

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita certificazione entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione medesima. Le Opere Pubbliche dovranno essere rese formalmente agibili e funzionanti in ogni loro parte, fatti salvi eventuali ritardi dipendenti dai competenti uffici e non imputabili al Concessionario. Allo scopo, la Società dovrà predisporre, a propria cura e spese, la documentazione tecnica richiesta dalla vigente legislazione in materia da trasmettere al Comune al fine del rilascio dell'agibilità.

Nell'affidamento a terzi dei lavori che la Società non intenda eseguire direttamente, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di contratti pubblici affidati da soggetti concessionari.

Fatto salvo il diritto del Concedente alla vigilanza della corretta applicazione della presente Convenzione, il Comune resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori e fornitori, che si intenderanno, perciò, intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e tali soggetti.

Nella fase di esecuzione dei lavori il Concessionario o l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati a osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli

K

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e in particolare a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

Agli appaltatori che eventualmente eseguiranno i lavori, competeranno gli obblighi per la redazione dei Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) da predisporre sulla base dei contenuti degli specifici piani generali predisposti dal coordinatore in fase di progettazione, ai sensi dell'art. 131 del Codice dei Contratti e del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

L'approvazione dei P.O.S. sarà effettuata dal coordinatore unico del Concessionario, che garantirà il rispetto dei P.O.S. durante l'esecuzione dei lavori.

Sono a carico del Concessionario 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 delle opere oggetto della presente Convenzione.

#### **ART. 12 OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune si impegna ed obbliga a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per consentire al Concessionario la corretta e tempestiva esecuzione delle opere pubbliche in conformità alle prescrizioni progettuali e alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, il Comune sarà tenuto:

- i. a consegnare le aree nei termini previsti dalla presente Convenzione;
- ii. a rilasciare, senza oneri a carico del Concessionario, e utilizzando, ove possibile, le procedure semplificate previste dalla vigente legislazione, le autorizzazioni, licenze, permessi occorrenti per la realizzazione dell'opera;
- iii. a esaminare ed approvare il progetto definitivo, il P.U.O. avente valore di piano di recupero e il progetto esecutivo delle opere ove ne ricorrano i presupposti tecnico giuridici;

RIZZANI DE ECCHER S.P.A.

- iv. a esaminare e approvare, ove legittime, le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie in corso d'opera;
- v. a rilasciare i certificati di agibilità delle opere e le licenze d'esercizio della struttura, per quanto di propria competenza, entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuta ultimazione dei lavori.

### **ART. 13 PENALI PER RITARDI NELL'ESECUZIONE DELL'OPERA**

In caso di ritardo colpevole nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini stabiliti al precedente articolo 11, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,2 (zero virgola due) per mille dell'importo presunto dei lavori relativi alle Opere Pubbliche, comunque non superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo medesimo.

### **ART. 14 DIREZIONE LAVORI E VIGILANZA**

Le Opere Pubbliche saranno realizzate sotto la direzione di un tecnico abilitato designato dal Concessionario, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concedente prima dell'inizio dei lavori.

Tale tecnico potrà essere sostituito con altro soggetto in possesso di adeguata competenza nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Il direttore dei lavori eserciterà i compiti e le funzioni previsti dagli artt. 123 e seguenti del D.P.R. 554/99 e s.m.i. al fine di garantire la realizzazione delle opere a regola d'arte e in conformità ai progetti e alle prescrizioni contrattuali.

Il Concessionario dovrà nominare il collaudatore statico in corso d'opera, nonché il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori.

Il Concedente provvederà a controllare la realizzazione dei lavori avvalendosi del RUP con funzioni di Alta Sorveglianza, il quale potrà accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni.

RIZZANI DE ECCI S.p.A.

Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario e al direttore dei lavori, che concorderanno con il RUP le soluzioni più idonee da adottare.

Gli oneri di cui all'art 92 del D.Lgs. 163/96 sono a carico del Concessionario, secondo il regolamento interno del Comune di Genova.

#### **ART. 15 COLLAUDO DELLE OPERE**

Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo il Concedente nominerà, previo gradimento del Concessionario, una Commissione di collaudo preposta al collaudo in corso d'opera e a quello finale dei lavori.

Il collaudo anche in corso d'opera, dovrà essere effettuato e concluso secondo le prescrizioni dettate dalle disposizioni legislative vigenti in materia di lavori pubblici.

L'attività di collaudo dei lavori, in corso d'opera, verrà effettuata secondo un programma di visite concordate, in linea di massima prima dell'inizio dei lavori, tra il Concessionario e il RUP.

Il compenso sarà liquidato dal Concessionario nei limiti previsti dalle tariffe professionali vigenti.

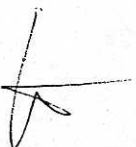

Il Concessionario dovrà, a propria cura e spese, eliminare tutti i vizi e difetti che risultassero in sede di collaudo.

Il certificato di collaudo verrà trasmesso per accettazione al Concessionario.

#### **ART. 16 PIANO DI MANUTENZIONE**

Il Concessionario, in relazione all'importo presunto dei lavori, dovrà redigere il piano di manutenzione dell'opera ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., da aggiornarsi in caso di successive varianti in corso d'opera.

#### **ART. 17 GARANZIE**

  
  
RIZZINI DE ECCHER S.p.A.

A garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto e al contratto, il Concessionario sarà tenuto a prestare, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, idonea garanzia di importo pari al 10% (dieci per cento) di quello dei lavori previsti per l'investimento al netto dell'I.V.A., come risultante dall'offerta.

Tale garanzia sarà ridotta del 50% (cinquanta per cento) qualora il Concessionario sia titolare di certificazione di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000 e alla vigente normativa nazionale, ai sensi dell'art. 40 del Codice dei Contratti.

La garanzia sarà rilasciata in conformità allo schema tipo 1.2 introdotto con D.M. 12 marzo 2004, n. 123.

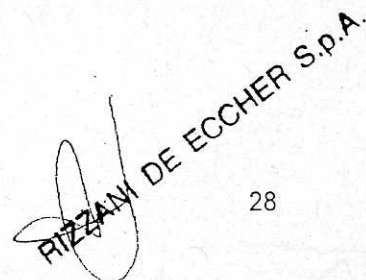
La garanzia sarà progressivamente svincolata in conformità a quanto disposto dall'art. 113 del Codice dei Contratti, con esclusivo riferimento all'andamento dei lavori per la realizzazione dell'opera pubblica.

Contestualmente all'inizio della gestione, la Società dovrà prestare idonea garanzia, pari al 10% (dieci per cento) del valore del costo annuo di manutenzione al netto di I.V.A., come ricavabile dal PEF, finalizzata al rispetto di tutte le obbligazioni assunte dal Concessionario in relazione alla gestione del servizio successivo alla realizzazione delle Opere Pubbliche e agli interventi di manutenzione previsti.

Detta garanzia dovrà essere rinnovata annualmente, fino alla scadenza della concessione di cui alla presente Convenzione.

#### **ART. 18 PROPRIETA' DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI**

Tutti gli impianti e le opere fisse o mobili realizzate dal Concessionario in forza della Convenzione, diverranno di proprietà del Comune al momento della scadenza della concessione.



RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Alla scadenza del diritto di superficie, le Opere Pubbliche comprensive degli allestimenti diverranno di proprietà del Comune e verranno pertanto consegnate da parte della Società al Comune stesso, nello stato di conservazione in cui si troveranno, conseguente peraltro ad un corretto uso della struttura, salvo la parte non direttamente utilizzata dal Concedente, e alle normali attività di manutenzione.

#### **ART. 19 AMMORTAMENTO DEGLI INVESTIMENTI**

L'investimento globale per realizzare le Opere Pubbliche sarà esattamente determinato in sede di *addendum* e risulterà dal PEF.

Tale investimento dovrà essere remunerato ai sensi dell'art. 20 attraverso una durata di 90 (novanta) anni della gestione, tenuto conto del rendimento della stessa, dell'ampiezza delle funzioni sociali che la Società garantirà al Comune, della percentuale del prezzo rispetto all'importo totale dei lavori afferenti alla realizzazione delle Opere Pubbliche e dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato che, così come i rischi di costruzione, qualora derivanti da prescrizioni successive alla delibera di affidamento della concessione da parte degli organismi di vigilanza e controllo quali Soprintendenza, Provincia Area 06, Vigili del Fuoco, A.S.L. ed altri, restano a carico del Concessionario, salvo quanto dipenda da fatti assolutamente non prevedibili in fase di progettazione o eventi determinati da cause di forza maggiore, alla luce anche di quanto convenuto al successivo articolo 22.

#### **ART. 20 CONTROPRESTAZIONE**

A fronte delle obbligazioni assunte con la Convenzione per la realizzazione delle Opere Pubbliche, tenuto conto di una serie di funzioni totalmente improduttive di flussi di cassa ed espressamente richieste dal Comune per garantire il rispetto degli indirizzi scaturiti dal concorso di urbanistica partecipata e per realizzare una serie di servizi ritenuti prioritari e

per i quali esiste una forte domanda da parte della collettività, il Comune riconosce alla Società, a titolo di controprestazione dell'investimento quanto segue:

a- il diritto di gestire funzionalmente le Opere Pubbliche realizzate in regime di proprietà superficiaria, meglio descritte al precedente art. 6, per 90 (novanta) anni;


b- il diritto di incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico delle suddette Opere Pubbliche per l'intera durata della concessione, nel rispetto delle funzioni e delle destinazioni d'uso espressamente descritte.

Le Parti convengono che, ai fini del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione, la Società riscatterà all'effettuazione del collaudo nei termini di cui all'art. 141 del D.Lgs. 163/06 il diritto di piena proprietà sull'area che sarà meglio raffigurata sull'*addendum*. Detta area verrà destinata alla realizzazione di residenze private in conformità al vigente P.U.C., per una superficie agibile di circa mq 2.450 (duemilaquattrocentocinquanta), oltre ai propri parcheggi di pertinenza pari a circa mq. 1350 (milletrecentocinquanta). Le Parti convengono inoltre che, sempre ai fini del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione, la Società riscatterà, una volta intervenuto il collaudo delle Opere Pubbliche di cui sopra il diritto di piena proprietà anche dell'area descritta sull'*addendum*, destinata alla realizzazione di numero 352 (trecentocinquantadue) box, per una superficie di 9.850 (novemilaottocentocinquanta) mq circa .

Ai fini della valorizzazione del diritto di proprietà l'area suddetta viene in oggi valutata dal Concessionario in Euro 1.042.000,00 (unmilionequarantaduemila/00) oltre oneri fiscali.

L'acquisto della piena proprietà avverrà con apposito atto notarile, da rogitare entro 30 (trenta) giorni dal collaudo delle Opere Pubbliche di cui sopra, quale risulterà da relativo certificato.

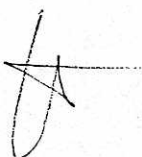
A tal fine la presente Convenzione assume il valore di atto preliminare tra le Parti.

  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

La Società pertanto, con la sottoscrizione di questo atto, corrisponde al Comune la somma di Euro 208.400,00 pari al 20% dell'importo complessivo, a titolo di caparra, mentre la restante somma di Euro 833.600,00 verrà corrisposta a saldo contestualmente alla sottoscrizione del relativo atto notarile. L'esatta consistenza dell'area oggetto di alienazione risulterà da frazionamento catastale da redigere a cura e spese della Società. Tutti gli oneri fiscali conseguenti agli atti e alle formalità derivanti dall'operazione saranno a carico della Società (comprese imposta di registro e ogni altra imposta eventualmente dovuta). Qualora a seguito di eventuale accertamento, il valore attribuito complessivamente alle aree oggetto del suddetto trasferimento quale risulta dal PEF allegato asseverato in data 28 febbraio 2007 dovesse risultare superiore all'importo previsto nel PEF, anche i conseguenti oneri fiscali riferiti al maggior valore saranno a carico della Società. Conseguentemente il Comune si impegna a riequilibrare il PEF secondo quanto previsto al successivo articolo 21.

Le Parti si riservano fin d'ora di stipulare ulteriori atti di carattere ricognitivo con la specificazione dei dati catastali delle singole opere realizzate, al fine di dare adeguata pubblicità nei registri immobiliari. Resta peraltro inteso che qualsiasi operazione di successivo frazionamento catastale dell'Area sarà effettuata a cura e spese della Società. La Società potrà trasferire la proprietà dei singoli *box* a terzi, garantendo peraltro, per un periodo di almeno 3 (tre) mesi dall'inizio delle operazioni di vendita, che dovranno essere adeguatamente pubblicizzate in zona e comunicate al Municipio competente per territorio, una prelazione a favore di soggetti in possesso dei seguenti titoli:

1. residenza all'interno della zona di riferimento, che sarà individuata in apposita planimetria che si allegnerà all'*addendum*;
2. esercizio di attività economiche e professionali ovvero non lucrative all'interno della medesima zona sopra indicata;



RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

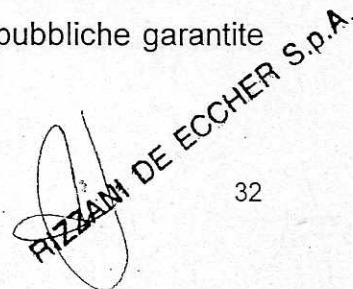
3. proprietà di un bene immobile all'interno della medesima zona, con obbligo di destinare il posto auto a soggetto in possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti "1" e "2".

Fino al collaudo delle Opere Pubbliche e, dunque, prima del trasferimento in proprietà, le aree menzionate nella presente disposizione saranno trasferite in proprietà superficaria alla Società nello stesso termine in cui il diritto di superficie dovrà essere concesso sull'Area su cui verranno realizzate le Opere Pubbliche e di cui al precedente art. 4. Nell'ambito dei diritti conferiti alla Società alla stessa competeranno i corrispettivi derivanti da:

- vendita di biglietti al pubblico per manifestazioni e/o eventi autonomamente organizzati;
- affitto di spazi per attività sportive, di spettacolo, di convegnistica, o da fornitura di servizi con le funzioni autorizzate, nell'ambito della struttura, dal Concedente;
- gestione della pubblicità nei termini descritti al successivo articolo 26;
- gestione diretta o locazione di ogni attività compatibile con le funzioni realizzande nella struttura e non trasferite al Comune;
- gestione diretta o locazione dei parcheggi a rotazione;
- gestione diretta o locazione degli spazi commerciali e degli esercizi pubblici previsti dall'investimento;
- sponsorizzazioni che a qualunque titolo dovessero essere riconosciute alle varie attività.

#### **ART. 21 RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CONVENZIONE**

Il diritto di superficie ed il successivo riscatto del diritto di proprietà sugli immobili di cui ai precedenti artt. 4 e 20, che saranno trasferiti dal Concedente al Concessionario per il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la realizzazione delle Opere Pubbliche e per la relativa gestione, sono determinati in base ai presupposti e alle condizioni di base, anche conseguenti alle funzioni pubbliche garantite



RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

che hanno determinato il PEF su cui si basa l'offerta formulata dal Concessionario medesimo.

Qualora tali presupposti e condizioni dovessero variare nel corso della durata della concessione di cui alla presente Convenzione anche a seguito di esigenze manifestate dal Comune, ovvero a seguito di perizie e/o accertamenti comportanti modifiche degli oneri fiscali previsti, nonché attinenti alle modalità di erogazione dei servizi al pubblico, alla modifica del sistema tariffario (per le funzioni in cui le tariffe devono ritenersi convenzionate), oppure a causa di sopravvenute norme che determinino nuovi e imprevedibili oneri a carico del Concessionario, sarà effettuata, d'intesa tra le Parti, la revisione del PEF. Tra tali presupposti viene compresa (i) l'ipotesi in cui, entro tempi compatibili con la prevista revisione e asseverazione del PEF, che sarà allegato all'addendum, non venga raggiunta tra il Concessionario e la ASL n. 3, un'intesa circa le condizioni relative all'acquisizione; da parte della stessa ASL n. 3, degli spazi da destinare a Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno, e (ii) l'essenziale presenza degli Esercizi Commerciali con le caratteristiche e nelle consistenze massime di cui alla precedente Premessa C, punto *xii*. In tutte tali ipotesi la revisione non potrà comunque determinare e concretizzarsi in contributi di natura finanziaria da parte del Comune, ma potrà consistere solamente nella ridefinizione delle funzioni insediate nella struttura a favore della Società.

I maggiori costi consuntivati per la realizzazione delle opere, salvo quelli derivanti da aumenti del prezzo dei materiali, ai sensi dell'art. 133 del Codice dei Contratti, o da cause di forza maggiore, così come la riduzione dei flussi d'utenza non potranno essere invocati dal Concessionario quali cause per la revisione del PEF, rientrando tali circostanze nel suo rischio imprenditoriale.

Nel caso in cui le variazioni apportate risultino più favorevoli per la Società, la revisione del piano dovrà essere effettuata a vantaggio del Comune.



RIZZANO DE ECCHER S.p.A.

In caso di mancato accordo sulla revisione del PEF e in caso di condizioni sopravvenute sfavorevoli per la Società, questa avrà diritto di recedere e sarà rimborsata secondo i criteri e nella misura prevista dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

## **ART. 22 OBBLIGHI DELLA SOCIETA' RELATIVI ALLA GESTIONE DELLA STRUTTURA**

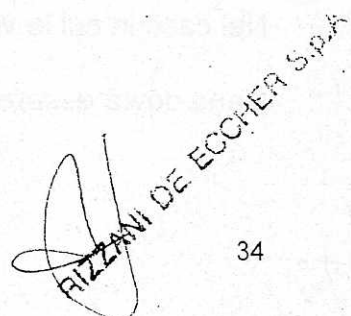
Alla Società compete l'obbligo e l'onere dell'organizzazione tecnica e amministrativa dei servizi erogabili nell'ambito della struttura realizzata, secondo le modalità contenute nel progetto-offerta approvato dal Comune, nel rispetto della presente Convenzione, con l'assunzione di tutti i relativi oneri, fatti salvi i costi derivanti dall'uso delle strutture, conseguenti all'utilizzo delle stesse da parte del Comune o suoi aventi causa per l'erogazione diretta dei servizi di cui al precedente articolo 6.

La Società è pertanto obbligata, a sua cura e spese, a garantire tutto il personale necessario ad assicurare il corretto funzionamento del complesso immobiliare, nella piena osservanza delle disposizioni di legge, regolamenti, nonché dei contratti di lavoro.

In particolare dovranno essere garantite dalla Società le seguenti attività e i relativi servizi:

- a- direzione tecnica, amministrativa e organizzativa;
- b- conduzione degli impianti tecnologici;
- c- pulizia;
- d- manutenzione programmata degli immobili e degli impianti, secondo il piano di manutenzione predisposto a cura e spese della Società medesima e compreso nel progetto esecutivo;
- e- effettuazione degli interventi di emergenza;
- f- gestione dei servizi di sicurezza, sorveglianza e antintrusione.

## **ART. 23 MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA**





RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 6, con riferimento alle Opere Pubbliche gestite in regime di proprietà superficiaria, la Società sarà tenuta, durante l'intero periodo della concessione di cui alla presente Convenzione, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata necessarie per assicurare il funzionamento ottimale di tutte le attività dalla stessa esercitate nell'ambito del complesso immobiliare, provvedendo, ove indispensabile, al rinnovo degli impianti o di parte di essi al fine di consegnare la struttura, al termine della gestione, in buono stato di conservazione e funzionamento.

Al fine di verificare il compiuto svolgimento degli interventi di manutenzione previsti dal piano di manutenzione o resisi comunque necessari, il Comune, attraverso la figura del responsabile, di cui al successivo art. 27, verificherà annualmente la corrispondenza dell'esecuzione delle manutenzioni annotate in apposita documentazione da predisporre a cura della Società, con quella prevista dal piano di manutenzione medesimo e nell'elenco - anch'esso predisposto a cura del Concessionario - di eventuali ulteriori interventi effettuati ad integrazione del programma.

Nel corso degli ultimi 2 (due) anni di durata della gestione, il Comune potrà provvedere con propri tecnici e in contraddittorio con la Società, ad accertare lo stato di manutenzione del complesso immobiliare, nonché l'eventuale necessità di rinnovi totali o parziali degli impianti e/o degli allestimenti, al fine di prendere in consegna le opere realizzate, alla scadenza della concessione, in buone condizioni, fatte salve le normali situazioni di deterioramento, connesse con l'utilizzo ordinario.

Gli oneri per tali eventuali interventi saranno a totale carico della Società.



RIZZANI DE ECCHEN S.p.A.

## ART. 24 GESTIONE

Le Opere Pubbliche in regime di proprietà superficiaria saranno gestite a cura della Società e/o dei suoi aventi causa, nel pieno rispetto e con le modalità di cui al precedente articolo 6.

La Società dovrà predisporre annualmente una relazione sull'andamento della gestione, valutando d'intesa con il Comune le attività che potrebbero essere incrementate, o ridotte, o soppresse, e concordando eventuali nuove diverse funzioni atte sia a incrementare il numero e/o lo *standard* di qualità dei servizi erogati alla persona, sia a incrementare o migliorare le funzioni destinate a generare redditività e a remunerare l'investimento.

In relazione alla gestione dei parcheggi pubblici e pertinenziali la Società dovrà, per l'intera durata della gestione, attenersi alle modalità gestionali e alle relative tariffe contenute nella presente Convenzione e sue eventuali successive modifiche.

La richiesta di variazione ai periodi, orari, modalità di fruizione dei servizi soggetti a tariffa convenzionata, rimasti nella competenza gestionale della Società, dovrà essere motivata da specifiche e documentate richieste della Società da inoltrare al Comune, che dovrà esprimere il proprio consenso o motivare congruamente l'eventuale dissenso. Le variazioni dei tempi e modalità di erogazione dei servizi soggetti a tariffa libera sarà di esclusiva competenza del Concessionario.

I Parcheggi Pubblici e Pertinenziali devono essere dotati di adeguati sistemi di allarme e di videosorveglianza.

I livelli tariffari, determinati sulla base delle opere e della qualità dei servizi forniti nonché dei costi di gestione, saranno applicati secondo le seguenti modalità:

sosta oraria ore 06 – 24 tariffa euro 1,80/ora o frazione;

ingresso notturno ore 20 – 08 tariffa forfetaria euro 8 ;

abbonamento mensile ore 00 – 24 tariffa euro 200/mese.

36

I livelli tariffari applicati dalla Società al momento dell'entrata in funzione della struttura saranno determinati applicando incrementi annuali pari al 100% (cento per cento) della variazione ISTAT riferita al costo della vita, intercorsi tra la data di stipulazione della presente Convenzione e quella di entrata in esercizio dei Parcheggi. Successivamente al primo anno di gestione i livelli tariffari, eventualmente arrotondati al decimo di euro superiore, saranno aggiornati con periodicità annuale applicando l'adeguamento al suddetto indice ISTAT, con arrotondamento al decimo di euro superiore, così come il prezzo degli abbonamenti.

I livelli tariffari potranno essere modificati in relazione ad aumenti dei costi di gestione superiori all'indice ISTAT e alle variazioni del rapporto domanda-offerta, previo accordo con il Comune, che dovrà dare la propria formale, motivata approvazione.

Sarà assicurata l'apertura della struttura al pubblico dalle ore 00 alle ore 24 di ogni giorno, ferma restando la possibilità di apportare modifiche a tale orario, qualora particolari esigenze di ordine pubblico lo richiedano.

#### **ART. 25 DIVIETO DI SUBCONCESSIONE**

E' fatto divieto alla Società di subconcedere in tutto o in parte a terzi la gestione del servizio, senza la preventiva autorizzazione del concedente, salvo quanto infra pattuito.

La Società avrà diritto di subconcedere le attività di gestione dei parcheggi pubblici e pertinenziali e di gestione degli esercizi commerciali tipo *food court* a soggetti terzi, in possesso di adeguata esperienza e qualificazione tecnico organizzativa ed economico finanziaria, che gestiranno nel rispetto delle funzioni e destinazioni d'uso previste dal contratto e dei relativi *standard* di qualità.

In tali casi e nel rispetto delle suddette condizioni l'assenso del Comune non potrà essere irragionevolmente ritardato o negato.

  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il consenso del Comune verrà considerato come concesso allo scadere del trentesimo giorno dal ricevimento da parte del concedente della comunicazione con cui la Società lo informa delle sue intenzioni di subconcedere le suddette gestioni e relative modalità.

#### **ART. 26 GESTIONE DELLA PUBBLICITA'**

La Società è titolare del diritto esclusivo di gestire la pubblicità nell'ambito del complesso immobiliare, trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nel territorio comunale, anche in ordine alle norme di sicurezza.

L'installazione di strutture e impianti per la vendita di pubblicità visiva o sonora è subordinata all'autorizzazione del Comune, secondo le norme vigenti. Nello specifico, vista la tipologia dell'intervento in progetto, l'Area è identificabile quale Ambito speciale, ai sensi dell'art. 4 del Piano generale degli impianti pubblicitari del Comune e come tale sarà assoggettata alla redazione di un Progetto unitario per la definizione delle tipologie e dei quantitativi di pubblicità ammessa.


La Società è responsabile della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando al riguardo il Comune.

Le tariffe di pubblicità, determinate a norma di legge e di regolamento comunale, sono a carico della Società.

E' data facoltà alla Società di subconcedere l'esercizio della pubblicità commerciale negli stessi termini e alle stesse condizioni previste nel presente articolo.

#### **ART. 27 FUNZIONI DEL COMUNE NELLA FASE DI GESTIONE**

Al fine di assicurare la dovuta assistenza alla Società nella fase di gestione e di svolgere i compiti di controllo e vigilanza nella gestione dei servizi, il Comune nominerà un

  
RIZZANI DE ECCHER S.P.A.

responsabile incaricato di presiedere a tali compiti, in possesso di adeguata professionalità.

Il Comune, sempre per le finalità di cui sopra, si impegna ad adottare tutti i provvedimenti amministrativi occorrenti per garantire lo svolgimento del servizio e il rilascio di ogni eventuale licenza o autorizzazione occorrenti.

In circostanze particolari o a seguito di segnalazioni formali da parte di terzi di gravi disservizi, il Comune potrà accedere al complesso immobiliare al fine di accertare la veridicità delle segnalazioni e l'esistenza di situazioni di gestione dei servizi in contrasto con le prescrizioni della presente Convenzione.

#### **ART. 28 POLIZZE ASSICURATIVE**

Il Concessionario produrrà prima dell'inizio dei lavori polizza assicurativa ai sensi dell'art. 129 del Codice dei Contratti e dell'art. 103 del D.P.R. 554/99 e s.m.i. a copertura dei rischi di esecuzione per una somma assicurata, pari all'entità dei lavori, di Euro 50.651.633,00 (cinquantamilioniseicentocinquantunomilaseicentotrentatre/00) nonché a garanzia della responsabilità civile per danni a terzi durante l'esecuzione dei lavori per un massimale di euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) che dovrà rimanere valida fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Concessionario dovrà inoltre presentare ai sensi dell'art. 104 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere e delle attrezzature, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, avente massimali pari alla percentuale del 20% (venti per cento) del valore delle Opere Pubbliche. Al Concedente spetterà comunque una quota del capitale liquidato dalla compagnia assicurativa in misura inversamente proporzionale al residuo periodo di durata della gestione.

  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Detta polizza dovrà prevedere inoltre una assicurazione della responsabilità civile per danni causati a terzi per la durata di dieci anni con massimale di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00).

La polizza dovrà essere stipulata secondo lo schema tipo 2.4 di cui al DM n. 123/2004 e, nell'ipotesi che la garanzia non sia operativa per il verificarsi di una delle condizioni di cui all'art. 2 di detto schema, il Concessionario sarà direttamente responsabile nei confronti del Concedente. In caso di mancata copertura degli eventuali danni assicurativi, per detto motivo, il Concedente potrà procedere all'incameramento della garanzia fidejussoria in relazione all'importo del danno subito, salvo restando ogni azione legale nelle sedi giudiziarie competenti per il ristoro degli ulteriori eventuali danni non risarciti.

Il Concessionario è tenuto altresì ad acquisire dai progettisti e a trasmettere al concedente la polizza di assicurazione prevista dall'art. 105 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., a copertura della responsabilità professionale del progettista per i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione dei progetti delle Opere Pubbliche, che abbiano determinato nuove spese di progettazione o maggiori costi a carico del Concessionario e/o del Concedente.

#### **ART. 29 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare a qualsiasi titolo, in relazione all'applicazione della presente Convenzione, devono essere – debitamente motivate - inoltrate mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Le comunicazioni della Società al Comune devono essere indirizzate al RUP.

La comunicazione deve essere inoltrata entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data in cui la Parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, con facoltà di illustrarla e documentarla nei 30 (trenta) giorni lavorativi successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini si intendono raddoppiati.

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione tra la Società e le imprese dallo stesso selezionate per eseguire in appalto gli interventi o parte di essi si dovesse instaurare un contenzioso sulla base di riserve iscritte sui documenti contabili nella misura prevista dall'art. 240 del Codice dei Contratti, la Società potrà attivare le procedure di accordo bonario previste dalla citata normativa senza necessità che gli oneri connessi a detta definizione, che possano determinare modifiche al piano finanziario, siano in qualunque modo riconosciuti dal Concedente.

Nell'ipotesi peraltro che tali riserve e il conseguente riconoscimento anche parziale delle stesse in sede di accordo bonario tra il Concessionario e i suoi appaltatori siano conseguenza del verificarsi di varianti progettuali richieste dal Concedente, ovvero di maggiori lavori derivanti da situazioni impreviste e imprevedibili in sede di progettazione esecutiva, l'intesa raggiunta dovrà essere portata a conoscenza e ratificata dal RUP.

#### **ART. 30 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL COMUNE**

Qualora il Comune si rendesse inadempiente agli obblighi previsti nella presente Convenzione e qualora a seguito dell'esperimento della procedura di contestazione di cui al precedente articolo 29, persistesse l'inadempimento già contestato, la Società potrà intimare per iscritto al RUP di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione ai sensi dell'art. 1454 del c. c.

Decorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia adempiuto, la presente Convenzione si intenderà risolta.

In caso di risoluzione per inadempimento del Comune, alla Società spetteranno i rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

  
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

### ART. 31 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELLA SOCIETA'

Ai sensi dell'art. 1454 c.c., e nel rispetto della procedura prevista dal precedente articolo 29, il Comune potrà inviare per iscritto alla Società intimazione ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, nei seguenti casi:

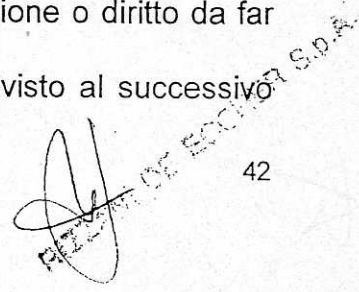
- riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione ed esecuzione delle opere;
- esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- applicazione di tariffe difformi da quelle convenzionate pattuite;
- violazione dell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere Pubbliche in regime di proprietà superficiaria e di manutenzione ordinaria programmata e straordinaria delle Opere Pubbliche concesse in diritto d'uso al Comune medesimo;
- violazione del divieto di sub concessione alle condizioni e ai termini di cui alla presente Convenzione.

Qualora la Società, entro il termine stabilito nella diffida al fine di provvedere all'adempimento, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Comune insufficienti, quest'ultimo ha la possibilità di ritenere la presente Convenzione risolta di diritto.

In caso di risoluzione della Convenzione per inadempimento della Società, questa è obbligata a compiere tutte le attività necessarie a evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al Comune, su richiesta, le opere oggetto della concessione di progettazione, costruzione e gestione.

Il Comune dovrà dare ai soggetti finanziatori della concessione comunicazione della contestazione alla Società di una causa di risoluzione della convenzione, ai fini dell'applicazione del successivo articolo 32.

Inoltre senza che ciò comporti pregiudizio alcuno per ogni ulteriore azione o diritto da far valere nei confronti della Società, il Comune - fatto salvo quanto previsto al successivo



Stamp: REGIONE DEL BRUNO S.O.A.

articolo 32, si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutoria espressa, ai sensi dell'art. 1456 del c. c. anche per una sola delle cause di seguito elencate:

- fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo della Società;
- sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale a carico del legale rappresentante e degli altri eventuali Amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- ogni altra situazione di incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 554/99.

### **ART. 32 SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO**

Nel caso in cui si verificano le condizioni per la risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, gli enti finanziatori potranno impedire la risoluzione designando una società che subentri nella concessione al posto del Concessionario.

Tale designazione dovrà essere comunicata per iscritto al Concedente entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta con cui il Comune abbia manifestato la volontà di risolvere il rapporto. Nella comunicazione dovrà essere indicato il termine non superiore a 90 (novanta) giorni, entro il quale la società subentrante dovrà assolvere alle obbligazioni oggetto dell'inadempimento del Concessionario.

Entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta comunicazione gli enti finanziatori o la società subentrante dovranno fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo alla stessa subentrante, dei requisiti tecnici e finanziari equivalenti a quelli posseduti dal Concessionario all'atto dell'affidamento della concessione.

Qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio di tutte le Opere Pubbliche, sarà sufficiente che la società subentrante

RIZZANI DE ECCHER S.P.A.  
43

possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai gestori di servizi pubblici analoghi, ai sensi della normativa vigente in materia di appalti di pubblici servizi.

Il Concedente potrà rifiutare il subentro della società designata qualora:

- a- la società designata non abbia le caratteristiche tecniche e finanziarie previste al comma precedente;
- b- l'inadempimento del Concessionario che costituisce legittima causa di risoluzione della Convenzione non sia cessato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al comma precedente.


### **ART. 33 REVOCA DELLA CONCESSIONE**

Il Concedente si riserva la facoltà di revocare la concessione per motivi di interesse pubblico sopravvenuti. In tal caso il Concessionario avrà diritto ai rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti. Inoltre, ove a seguito dell'esperimento della procedura di revisione del PEF per i motivi e con le modalità di cui al precedente articolo 21 della presente Convenzione, il Concessionario non dovesse adeguarsi ai presupposti e alle condizioni di base previsti per il riequilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione, il Concedente potrà procedere alla revoca della concessione di cui alla presente Convenzione a fronte di comunicazione motivata da inoltrarsi al Concessionario a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Il Concessionario potrà evitare la revoca attraverso la comunicazione al Concedente, con nota inviata a mezzo di raccomandata con avviso di ritorno entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, della propria volontà di adeguarsi alle determinazioni adottate.

Anche in tale ipotesi di revoca il Comune dovrà riconoscere al Concessionario i rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

### **ART. 34 RECESSO DEL CONCESSIONARIO**



  
RIZZANI DE EGGER S.p.A.

Il Concessionario potrà recedere dalla presente Convenzione qualora non raggiunga un'intesa con il Concedente per il riequilibrio economico – finanziario degli investimenti e della gestione e non intenda accettare le condizioni poste dal Concedente per la revisione del PEF. La Società dovrà comunicare al Comune la propria volontà di recesso a mezzo di nota scritta, adeguatamente motivata, da inoltrarsi al RUP a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Anche in tale ipotesi al Concessionario spetteranno i rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

Il Concedente potrà evitare il recesso inviando al Concessionario, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della suddetta nota scritta, la comunicazione - a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento - della propria volontà di accogliere le richieste del Concessionario medesimo.

#### **ART. 35 SPESE CONTRATTUALI**

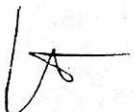
Le spese del presente atto, ivi comprese quelle fiscali, sono a totale carico della Società.


#### **ART. 36 RAPPRESENTANZA**

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, il Concessionario sarà rappresentato dal legale rappresentante, come individuato in epigrafe. Il rappresentante elegge domicilio presso la sede della Società e sarà considerato tale fino alla eventuale sostituzione con altro rappresentante. Di tale sostituzione la Società dovrà dare comunicazione al Concedente, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro giorni 15 (quindici) dalla nomina del nuovo rappresentante.

#### **ART. 37 CONTROVERSIE**

Ogni controversia tra le Parti relativa all'interpretazione, esecuzione, risoluzione e revisione della presente Convenzione, che non si sia potuta definire in via bonaria, sarà



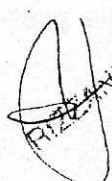
  
RIZZANI DE ECCHER S.  
45

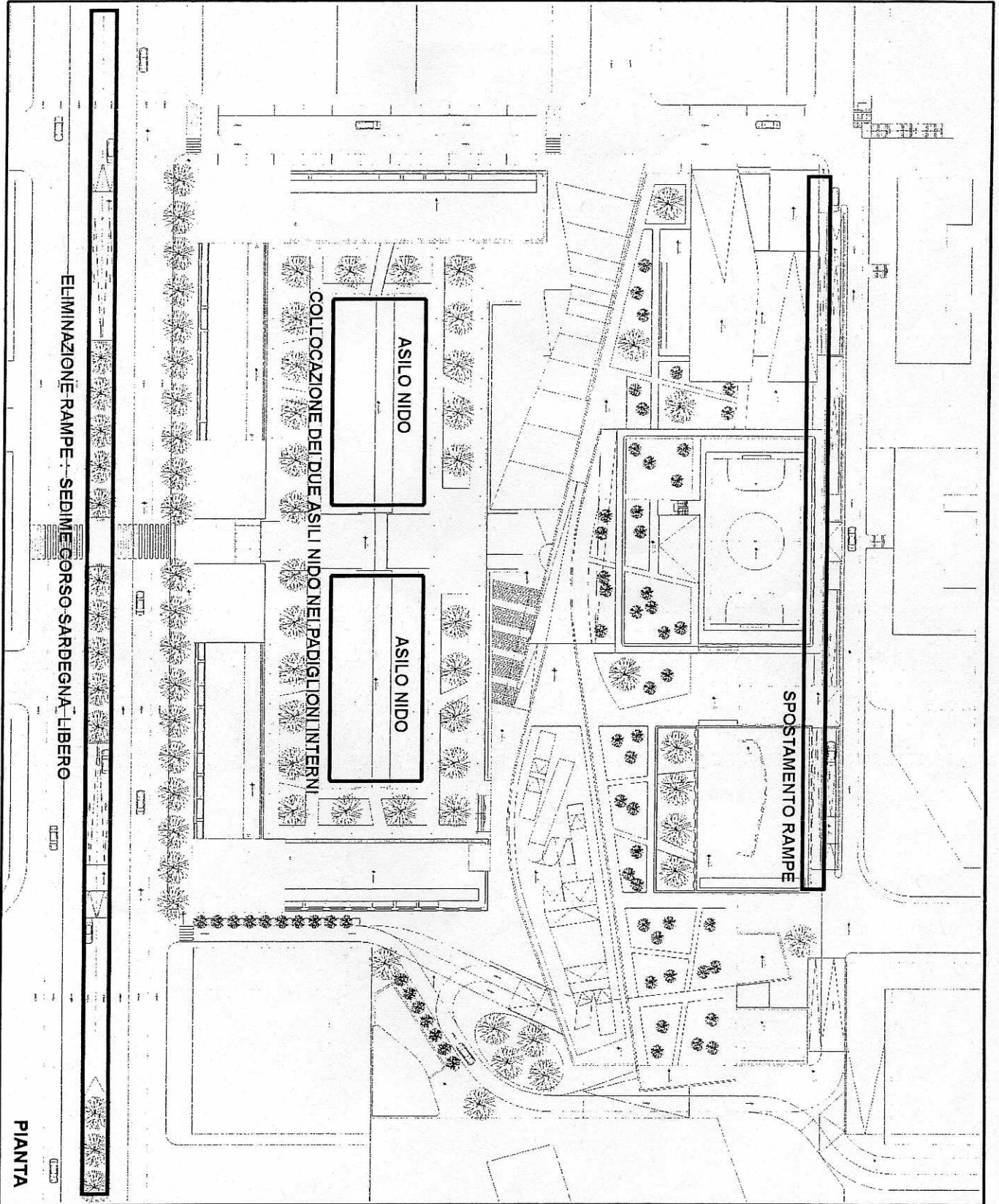
devoluta all'Autorità Giudiziaria competente per legge, ferma restando la competenza territoriale del Foro di Genova.

**Elenco allegati:**

- I. deliberazione di \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
- II. planimetrie n. 2 raffiguranti l'area interessata dalla realizzazione delle Opere Pubbliche;
- III. PEF.

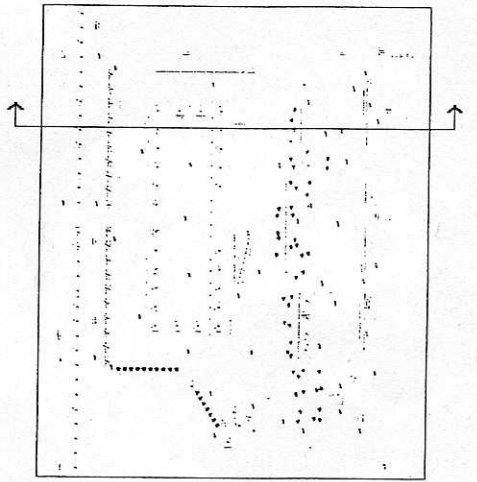


  
RIZZANI DE ECCHER S.P.A.

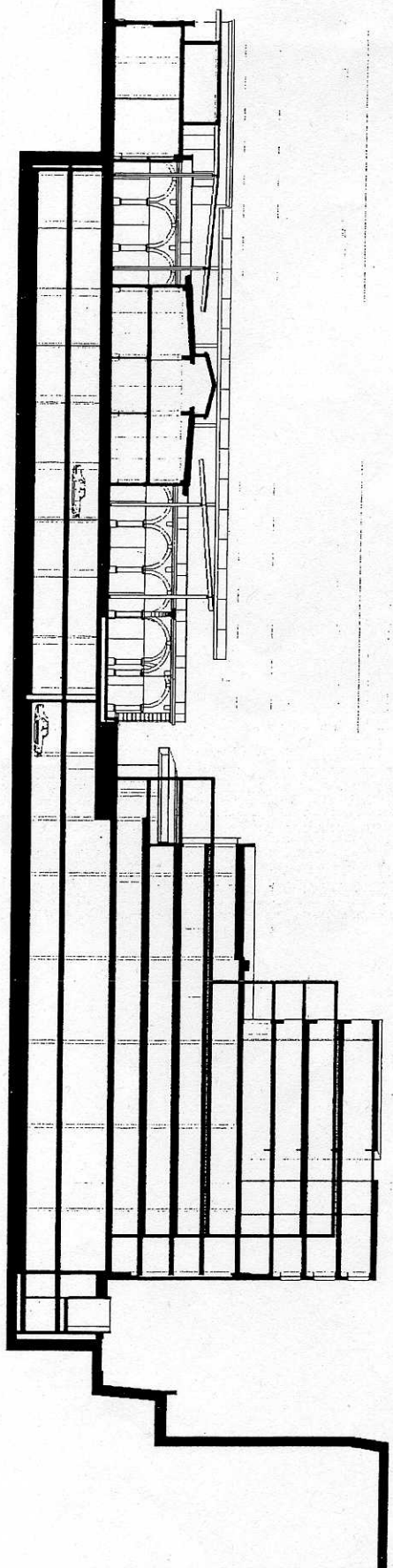


PIANTA

8



— SCHEMA INDICATIVO DELLA NUOVA SEZIONE



SEZIONE






COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE NUOVE E GRANDI  
OPERE  
SOTTORE NUOVE OPERE

E' parte integrante della proposta di Deliberazione n. 255 /2009. cod. uff. 154. 1

**OGGETTO:** CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE ALLA SOCIETA' RIZZANI DE ECCHER SPA DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL MERCATO GENERALE ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA, AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 163/2006 E S.M. E I.. APPROVAZIONE DI SPECIFICAZIONI ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE, FRA IL COMUNE DI GENOVA E LA SOCIETA' RIZZANI DE ECCHER, APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 54/2007.

<b>PARERE TECNICO (Art. 49 C. 1 D.Lgs. 267/2000)</b>	
Si esprime parere tecnico favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (dott. Arch. Patrizia Cristina)  IL VICE DIRETTORE GENERALE GRANDI PROGETTI TERRITORIALI (dott. Arch. Annita Pafini) 	
<b>ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 C. 5 D.Lgs. 267/2000)</b>	
Data	 IL DIRETTORE RISORSE FINANZIARIE
<b>PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 C. 1 D.Lgs. 267/2000)</b>	
Data	 IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA
<b>PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE</b> (Provvedimento Sindaco 300/2007)	
Visto, esprimo parere favorevole sulla legittimità.	
IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO (dott. Giuseppe Pellegrini)  18.6.2009	Genova, <b>18 GIU 2009</b>  IL SEGRETARIO GENERALE (Dott.ssa Maria Angela Danzi)