



Progetto per il recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia

Realizzazione in "project financing" nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "P.U.A. EX FORO BOARIO CORSO AUSTRALIA"

data: 26 luglio 2019

R.05

CONVENZIONE

firmata in data 13 dicembre 2018, repertorio n. 80191

committenza: **"Nuovo FORO BOARIO - Padova S.P.A."**



progetto: **SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl**

**SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl**

note: rev01_2019 07 26

indice

I Convenzione

Copia convenzione firmata in data 13 dicembre 2018

II Trasmissione contratto

Copia lettera di trasmissione del contratto
Ricevuta protocollo

III Tavole esplicative

I. CONVENZIONE

Copia convenzione firmata in data 13 dicembre 2018

PAOLO CASTELLANI
13.12.2018 15:04:49 CET



REPUBBLICA ITALIANA



Rep. n. 80191

ZAMPIERI GIOVANNI
13.12.2018 15:16:55 CET

CONVENZIONE

OGGETTO: Realizzazione in “project financing” nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore struttura di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

L'anno 2018 il giorno 13 del mese di dicembre nella residenza comunale di Padova.

Avanti a me dott. Giovanni ZAMPIERI, Segretario Generale del Comune di Padova, e, come tale, ufficiale rogante del Comune stesso, si sono personalmente costituiti i signori:

- dott. Paolo CASTELLANI, nato a Padova il 2 aprile 1955, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, il quale interviene nel presente atto nella qualifica di Dirigente del Settore Contratti, Appalti e Provveditorato del Comune di Padova, con sede a Padova in Via Del Municipio n. 1, e, quindi, in nome e per conto del Comune stesso, più brevemente denominato, nel prosieguo del presente atto, anche "**Comune Concedente**", "**Concedente**" o "**Comune**", avente ogni occorrente potere per la stipulazione del presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 (c.f. del Comune:

00644060287).

- sig. Andrea GELLI, nato a Milano il 6 Ottobre 1965, domiciliato a Rozzano (MI) Strada 8, Palazzo N, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella qualifica di Procuratore Speciale, giusta procura conferitagli con atto in data 27 luglio 2018 rep. n. 19848, Notaio dott. Luca Bollini di Milano, (Allegato A), della Leroy Merlin Italia srl, con sede a Rozzano (MI) Strada 8, Palazzo N, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano al numero 05602710963 (di seguito anche "**LMI**" o "**Mandataria**"), Mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Imprese orizzontale costituito dalle seguenti Imprese:

- DIZ S.r.l., con sede a Stra (VE), in Via Chiesa 61, int. 2, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Venezia al numero codice fiscale e Partita IVA 04393690278, mandante (di seguito anche "**DIZ**");

- Elettro Tc s.r.l. con sede a Signoressa frazione di Trevignano (TV), Strada Statale Feltrina 80, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Treviso al numero codice fiscale e partita IVA 03187930262, mandante, (di seguito anche "**Elettro Tc**");

- Suardi S.P.A. con sede in Predore (BG), via Sarnico 66, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Bergamo al numero codice fiscale e partita IVA 03231070164, mandante (di seguito anche "**Suardi**");

- Brenta Lavori s.r.l. con sede a Fontaniva (PD), via Boschi 60, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Padova al

numero codice fiscale e partita IVA 03623920281, mandante (di seguito anche "**Brenta**"),

DIZ, Elettro Tc, Suardi e Brenta, cumulativamente le "**Mandanti**"

come da mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito mediante atto pubblico in data 18 ottobre 2017 rep. n. 42.795, racc. n. 20.659 Notaio dott. Ubaldo La Porta di Milano, (Allegato B), ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 50/16 e, quindi, in nome e per conto della Mandataria e delle Mandanti (di seguito collettivamente i "**Membri**") del Raggruppamento Temporaneo di Imprese, di seguito collettivamente i Costruttori, più brevemente denominata, nel prosieguo del presente atto, quale **ATI** anche "ATI" "Ditta Concessionaria", "Ditta", "**Concessionario**" o "**Promotore**".

I comparenti, della cui identità personale e qualifica sono certo, mi chiedono di redigere il presente atto:

si premette

- che con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza della G.C. n. 160 dell'11.5.2017 è stata dichiarata fattibile e di pubblico interesse la proposta a iniziativa privata ex art. 183, comma 15, D.Lgs. 50/2016, ricevuta dal raggruppamento composto dall'ATI , finalizzata alla realizzazione in un project financing - nell'area dell'ex Foro Boario in Corso Australia ubicata in Padova - di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione;

- che con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza della G.C. n. 218 dell'8/06/2017 è stato approvato il progetto di fattibilità relativo all'intervento di cui sopra;

- che con determinazione a contrattare del Dirigente Capo Area Lavori Pubblici n. 2017/90/0252 in data 09/06/2017 è stata approvata la procedura di gara per la realizzazione in project financing dell'intervento in oggetto e che con determinazione del Capo Settore ad interim del Settore Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi n. 2017/90/0400 del 06/10/2017 si è provveduto all'aggiudicazione dello stesso a favore dell'ATI;

- che in sede di gara, nell'ottica di valorizzare la natura pubblica dei beni oggetto di concessione, l'ATI ha presentato, nell'ambito della propria offerta tecnica, una "*Relazione relativa alle migliorie allo schema di Convenzione*" facente parte integrante della presente convenzione come obblighi contrattuali (Allegato sub B-c) che prevede la disponibilità del concessionario a cedere all'Amministrazione Comunale per 2 giornate l'anno il Gran Teatro Geox nei termini e alle condizioni ivi stabilite nonché a realizzare iniziative in collaborazione con l'Università di Padova;

- che con determinazione del Capo Settore Contratti Appalti e Provveditorato n. 2018/86/0270 del 13/04/2018, che ha dichiarato positivamente concluso il procedimento di verifica delle dichiarazioni rese in gara, è divenuta efficace l'aggiudicazione all'ATI;

- che la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio:

a) con atto n. 24623 del 23/11/2018 ha autorizzato la concessione in uso a terzi dell'area censita al Catasto Terreni Foglio 40 mappale 283;

b) con atto n. 21688 del 19/10/2018 ha avviato il procedimento per l'apposizione di un vincolo indiretto sui mappali Catasto Terreni Foglio 40 Particelle 988,994,1387,1388,281 e Foglio 83 Particella 3.

Dato atto che l'apposizione del vincolo indiretto non presuppone una successiva autorizzazione della concessione in uso a terzi ma solo il rispetto delle prescrizioni in esso contenute, e pertanto il concessionario è tenuto al rispetto in fase esecutiva di dette prescrizioni.

Tutto ciò premesso, i Componenti convengono e stipulano quanto segue.

- Articolo 1 - Premessa.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

- Articolo 2 - Definizioni.

Ai fini del presente atto valgono le seguenti definizioni:

“**Progetto PF**” significa la realizzazione sull'area ex Foro Boario in Corso Australia, ubicata in Padova, di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di una ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica, con affidamento in concessione di gestione per la durata di 49 anni e 11 mesi.

“**Area**” significa il terreno sito in Padova, Corso Australia, comunemente identificato come “ex Foro Boario di corso Australia” (il “**Foro Boario**”) - di proprietà del Comune Padova e gli immobili che lì insistono anch'essi di

proprietà del Comune, il tutto meglio individuato nella planimetria D03 (la

“Planimetria dell’Area”), oggetto di offerta ;

“ATI”: significa l’associazione temporanea di Imprese di tipo orizzontale denominata **“ex FORO BOARIO - PADOVA”**, costituita tra LMI, DIZ, Brenta, Elettro TC e Suardi, con atto pubblico in data 18 ottobre 2017 rep. n. 42.794, racc. n. 20.658 Notaio dott. Ubaldo La Porta di Milano, per la realizzazione del Progetto PF.

“Concedente”: significa il Comune di Padova.

“Concessione di PF” significa la concessione rilasciata dal Comune all’ATI avente ad oggetto le Opere di Progetto.

“Concessionario”: significa l’ATI denominata **“ex FORO BOARIO - PADOVA”**.

“Convenzione” significa il presente atto comprensivo di tutti i suoi allegati.

“Opere di Progetto” significa tutte le opere di viabilità, opere pubbliche, immobili e tutte le altre strutture che l’ATI sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto PF, meglio indicate nella planimetria di Progetto sub PP (la **“Planimetria di Progetto”**) nella documentazione oggetto di offerta.

“Opere di Progetto A” significa tutte le opere di viabilità, opere pubbliche, immobili e tutte le altre strutture che l’ATI sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto di PF, in funzione dell’utilizzo delle stesse da parte del Sub-Concessionario A, meglio indicate nella Planimetria di Progetto PF allegata sub PP-A (le **“Opere di Progetto A”**) nella documentazione oggetto

di offerta.

“Opere di Progetto B” significa tutte le opere di viabilità, opere pubbliche, immobili e tutte le altre strutture che l’ATI sarà tenuta a realizzare in esecuzione del Progetto di PF in funzione dell’utilizzo delle stesse da parte del Sub-Concessionario B, meglio indicate nella Planimetria di Progetto di PF allegata sub PP-B (le “Opere di Progetto B”) nella documentazione oggetto di offerta.

“Opere di Progetti Futuri” significa le opere meglio indicate nelle Planimetrie del Progetto Preliminare sub PP-FA e PP-FB, che il Concessionario potrà realizzare nel corso di durata della Concessione di PF; le proposte di utilizzo contenenti le modalità progettuali e finanziarie di realizzazione, per le quali peraltro anche l’amministrazione comunale si riserva un autonomo potere di iniziativa, formeranno oggetto di successivi accordi, anche economici, ferma restando in ogni caso la durata della Concessione di PF prevista nel presente atto.

"Sub-Concessionario A": significa Leroy Merlin;

"Sub-Concessionario B": significa Diz;

“Attuale Concessione DIZ”: significa la concessione attualmente in corso tra il Comune di Padova e ZED! Entertainment World Srl con sede in Dolo (VE) P.IVA e CF n. 03236990275, iscritta al Registro Imprese di Venezia n. REA VE- 293854 (la **“ZED!”**) o suo avente causa DIZ per la gestione del Granteatro e le sue pertinenze.

“Costruttori” significa le società, Brenta, Elettro TC e Suardi, membri dell’ATI, con la finalità di realizzare le Opere di Progetto e provvedere alla

gestione manutentiva delle stesse secondo gli accordi interni all'ATI.

“**Cronoprogramma**”: significa il programma di dettaglio di esecuzione delle Opere di Progetto , suddiviso per singole fasi autonome.

“**Data della Convenzione**” la data di sottoscrizione della Convenzione.

“**Fase di Gestione**” significa la fase di gestione delle Opere di Progetto previste dalla Concessione.

“**Fase di Sviluppo**” significa la fase di realizzazione e collaudo e la messa in funzione delle Opere di Progetto da realizzarsi da parte dell'ATI.

“**Granteatro**” significa l'attuale struttura destinata ad attività di spettacolo ed intrattenimento gestita da DIZ srl meglio indicata con la lettera G1 nella Planimetria di Progetto, Allegato D02, oggetto di offerta.

“**Immobile LMI**” significa l'immobile a destinazione commerciale meglio descritto con le lettere L1, L2 e L3 nella Planimetria di Progetto D02, oggetto di offerta, destinato alla vendita di prodotti non alimentari che l'ATI realizzerà in forza della Concessione di PF, subordinatamente al rilascio dei Titoli Autorizzatori nel seguito definiti.

“**Altra Superficie di Vendita**” significa l'immobile a destinazione commerciale meglio descritto con le lettere Z1 e Z2 e indicato nella Planimetria di Progetto D02, oggetto di offerta, destinato alla vendita di prodotti non alimentari che l'ATI realizzerà in forza della Concessione A, il tutto subordinatamente al rilascio dei Titoli Autorizzatori nel seguito definiti

“**Immobili LMI**”: significa l'Immobile LMI e l'Altra Superficie di Vendita congiuntamente considerati.

“Parti”: significa il Comune e l’ATI, congiuntamente considerati.

“Parti Comuni” significa unicamente l’impianto di smaltimento acque e le vasche di laminazione destinate all’utilizzo comune nella Fase di Gestione infra definita.

“Piano Economico Finanziario”: significa il documento proposto in sede di offerta (sub allegato A04).

“Primo Termine della Fase di Sviluppo” significa il termine entro il quale le Opere di Progetto A dovranno essere realizzate e collaudate.

“Secondo Termine della Fase di Sviluppo” significa il termine entro il quale le Opere di Progetto B dovranno essere realizzate e collaudate.

“Subconcessione A” significa la Subconcessione rilasciata dall’ATI a LMI ed avente ad oggetto la gestione delle Opere di Progetto A, ad esclusione di quelle che verranno cedute al Comune dopo la loro realizzazione e meglio indicate in colore rosso nella Planimetria di Progetto (allegato PV-1)

“Subconcessione B” significa la concessione rilasciata dall’ATI a DIZ srl avente ad oggetto la gestione delle Opere di Progetto B.

“Subconcessioni” significa la Subconcessione A e la Subconcessione B congiuntamente considerate

“Titoli Autorizzatori LMI” significa il Permesso di Costruire, l’Autorizzazione Commerciale e gli ulteriori titoli abilitativi, che consentano all’ATI di realizzare le Opere di Progetto A nonché a LMI, in qualità di Sub-Concessionario A, di esercitare nell’Immobile LMI l’attività di vendita su una superficie autorizzata di almeno mq. 16.000.

“Titoli Autorizzatori Altra Superficie di Vendita” significa il Permesso di Costruire, l’Autorizzazione Commerciale, e gli ulteriori titoli abilitativi, che consentano all’ATI di realizzare l’Altra Superficie di Vendita nonché a LMI, in qualità di Sub-Concessionaria A, di esercitare nell’Altra Superficie di Vendita un’attività di vendita, su una superficie autorizzata di almeno mq. 3500.

“Titoli Autorizzatori DIZ” significa il Permesso di Costruire, l’autorizzazione commerciale/somministrazione e gli ulteriori titoli abilitativi, che consentano all’ATI di realizzare gli Immobili di Progetto evidenziati con le lettere G1, G2a, G2b, G3, G4, G5, G6, G7, G8 e G9 nella Planimetria di Progetto D02, oggetto di offerta e a DIZ, in qualità di Sub-concessionario B di ivi esercitare la propria attività di gestione del Granteatro.

In caso di contrasto tra le disposizioni della presente Convenzione e quelle contenute negli Allegati, le prime prevarranno.

- Articolo 3 - Oggetto della convenzione ed importo complessivo dell'opera.

La presente Convenzione ha per oggetto l'affidamento da parte del Concedente al Concessionario in regime di concessione e per la durata di 49 anni e 11 mesi, di un’area sita in Padova, Corso Australia, comunemente identificata come “ex Foro Boario di corso Australia” (il "**Foro Boario**") - di proprietà del Comune Padova e meglio indicata nella planimetria D03 (la "**Planimetria dell’Area**"), oggetto di offerta; tale Concessione è finalizzata – tra l’altro - alla realizzazione, anche mediante ristrutturazione degli edifici esistenti, di una struttura per concerti, alcune strutture per intrattenimento, un planetario, quest’ultimo da realizzarsi nei primi 10 anni di Convenzione,

uno o più pubblici esercizi, una grande struttura di vendita a destinazione commerciale, il tutto meglio indicato nel Progetto PF. Il Concedente consente fin da ora che il Concessionario possa subconcedere a LMI la gestione delle Opere di Progetto A e a DIZ la gestione delle Opere di Progetto B, mediante il rilascio di due singole sub-concessioni – la Sub-Concessione A e la Sub-Concessione B - sulla base delle destinazioni degli edifici presenti sull'Area in conformità del progetto stesso.

L'eventuale recesso dei Subconcessionari viene consentito solo dal 10° anno dalla Data della Convenzione e per giusta causa da motivarsi per iscritto, a condizione che il recedente Subconcessionario receda altresì dalla compagine dell'ATI, rinunciando a qualunque pretesa nei confronti del Concedente; in tal caso anche la Concessione viene diminuita della parte relativa alla subconcessione oggetto del recesso e tutti i beni oggetto della subconcessione rientrano nella disponibilità del Concedente senza alcun onere a suo carico. In ogni caso, tale recesso non può arrecare pregiudizio al Concedente, al Concessionario e all'altro Subconcessionario.

Ai fini della presente Convenzione le Parti danno atto che:

- a) l'importo stimato delle Opere di Progetto A ammonta ad euro 26.311.030,00 (ventiseimilionitrecentoundicimilatrenta/00) inclusi gli oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA nella misura di Legge;
- b) l'importo stimato delle Opere di Progetto B ammonta ad euro 3.821.955,00 (tremilionioottocentoventunonovecentocinquantacinque/00) inclusi gli oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA nella misura di Legge;
- c) l'importo stimato delle spese di progettazione, per tutte le fasi

progettuali, verifica progetto definitivo/esecutivo, direzione lavori e collaudo ammonta ad euro 1.797.000,00 (unmilioonesettecentonovantasettemila/00) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali;

d) l'importo stimato delle spese inerenti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e di gestione funzionale delle Opere di Progetto A e B ammonta ad euro 22.052.657 (ventiduemilionicinquantaduemilaseicentocinquantasette/00) oltre IVA in misura di legge.

In particolare, il Comune affida in concessione al Concessionario, in esclusiva, autorizzando sin d'ora il Concessionario ad affidare con la Sub-Concessione A:

- la progettazione definitiva/esecutiva delle Opere di Progetto A in conformità allo studio di fattibilità oggetto dell'offerta di cui le Parti dichiarano la piena conoscenza;
- la realizzazione, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità del Concessionario, delle Opere di Progetto A in conformità al progetto definitivo/esecutivo da elaborarsi a cura e spese del Concessionario e da approvarsi a cura del Concedente;
- la gestione e lo sfruttamento economico delle Opere di Progetto A nei modi che verranno dettagliati nella presente Convenzione, con esclusione della viabilità pubblica evidenziata in rosso nella planimetria sub PV-1;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Progetto A, in conformità a quanto stabilito nella presente Convenzione e per l'intera sua durata, con esclusione della viabilità pubblica evidenziata in rosso nella planimetria sub PV-1.

In particolare, il Comune affida in concessione al Concessionario, in esclusiva autorizzando sin d'ora il Concessionario ad affidare con la Sub-Concessione B:

- la progettazione definitiva /esecutiva delle Opere di Progetto B in conformità allo studio di fattibilità oggetto dell'offerta di cui le Parti dichiarano la piena conoscenza.
- la realizzazione, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità del Concessionario, delle Opere di Progetto B in conformità al progetto definitivo/esecutivo da elaborarsi a cura e spese del Concessionario e da approvarsi a cura del Concedente;
- la gestione e lo sfruttamento economico delle Opere di Progetto B nei modi che verranno dettagliati nella presente Convenzione;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Progetto B, in conformità a quanto stabilito nella presente Convenzione e per l'intera sua durata.

Le Parti espressamente precisano che nell'ambito dell'Area, il Concessionario potrà realizzare anche le Opere di Progetti Futuri; le proposte di utilizzo, contenenti le modalità progettuali e finanziarie di realizzazione, per le quali anche il Concedente si riserva un autonomo potere di iniziativa, formeranno oggetto di successivi accordi, anche economici, ferma restando in ogni caso la durata della Concessione prevista nel presente atto.

Ferma restando la responsabilità solidale del Subconcessionario B, il Concessionario si obbliga a corrispondere al Concedente un canone annuo

di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) per la durata della Subconcessione B; ferma restando la responsabilità solidale del Subconcessionario A, il Concessionario si obbliga a corrispondere al Concedente un canone annuo di euro 26.000,00 (ventiseimila/00) per la durata della Subconcessione A. I canoni verranno rivalutati di anno in anno in misura pari al 100% della variazione ISTAT rilevata di anno in anno. Decorsi 15 anni dall'assegnazione della Concessione di PF, i suindicati canoni verranno aggiornati in misura corrispondente all'aumento degli affitti medi dei locali adibiti ad attività commerciale per un uguale periodo, depurato dell'aumento ISTAT già maturato e corrisposto.

Inoltre, qualora l'Altra Superficie di Vendita venga utilizzata, dalla data di apertura al pubblico dell'attività ivi insediata, il canone annuo dovuto dal Concessionario al Concedente verrà aumentato di € 20.000,00 (ventimila/00) ferma restando la responsabilità solidale del Subconcessionario A.

- Articolo 4 - Allegati.

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati allo stesso:

- Allegato A: Procura Mandataria
- Allegato B: Mandato
- Allegato D: Individuazione puntuale delle strutture e/o fabbricati di proprietà del Concedente oggetto delle Sub-Concessioni;
- Allegato A04: Piano economico finanziario dell'opera, come presentato in

bando di gara;

- Allegato A06: Cronoprogrammi per la realizzazione delle Opere di Progetto, come presentato in sede di offerta;
- Tutti quelli citati nella presente convenzione.

- Articolo 5 - Modalita' di realizzazione e destinazione economica e funzionale delle Opere di Progetto.

Le Opere di Progetto dovranno essere realizzate a completa cura ed onere del Concessionario, secondo le previsioni del progetto definitivo da approvarsi dal Concedente a seguito dell'aggiudicazione, previa verifica e validazione dello stesso. Il Concessionario si impegna a presentare il Progetto definitivo entro 180 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione. Il Concedente provvederà all'effettuazione delle verifiche previste dal D. Lgs. n. 50/2016 e, se positive, alla conseguente approvazione del progetto definitivo entro sessanta giorni.

Tra gli oneri a carico del Concessionario è compreso tutto quanto si renderà necessario anche se non espressamente previsto dalla presente Convenzione e dai relativi allegati, al fine di dare le Opere di Progetto compiute secondo quanto previsto dal progetto definitivo, dall'uso a cui è diretta l'opera e dalle regole dell'arte.

Non potranno essere apportate modifiche al progetto definitivo senza la preventiva autorizzazione del Concedente.

- Articolo 6 - Durata della Concessione.

La Concessione ha una durata di 49 anni e 11 mesi, decorrenti dalla Data

della Convenzione. Le Parti prendono atto che DIZ, avente causa di ZED!, con la sottoscrizione della Convenzione e in virtù della Concessione da questa derivante anche per la gestione del Granteatro, rinuncia alla Attuale Concessione DIZ; tuttavia, in caso di risoluzione, cessazione o decadenza della Concessione per qualunque motivo che non sia imputabile al concessionario, il Concedente si impegna ora per allora a concedere a DIZ il Granteatro in concessione ai medesimi patti e condizioni di cui alla Attuale Concessione DIZ e per la durata residua ivi prevista.

- Articolo 7 - Proprietà', gestione e sfruttamento economico delle opere di progetto.

Il termine dei lavori di realizzazione delle Opere di Progetto potrà essere accertato anche per singoli edifici e/o interventi, come indicato nel Cronoprogramma; da tale termine sarà data al Concessionario la disponibilità dei beni comunali oggetto di intervento, al fine della conseguente gestione e sfruttamento economico di questi ultimi.

- Articolo 8 - Titolo per l'edificazione.

Ai fini dell'avvio dei lavori di cui alla Convenzione , l'approvazione della progettazione esecutiva dell'opera da parte del Concedente, equivale a titolo all'edificazione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001.

Tutte le eventuali spese dirette ed indirette connesse all'ottenimento di tale titolo edificatorio sono a completo carico del Concessionario.

Il Concessionario è esentato dal pagamento del costo di costruzione per le sole opere soggette a vincolo (ai sensi del Decreto di Vincolo del 12 febbraio 2008), che mantengono integralmente tutti i caratteri di opera

pubblica.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Concessionario realizzerà le relative opere pubbliche scomputandone il valore degli oneri che sarebbero stati dovuti.

Il progetto di recupero dell'area dell'ex foro Boario è sottoposto alla approvazione di Strumento urbanistico Attuativo e alla conseguente verifica di assoggettabilità alla VAS così come prescritto dalla normativa regionale vigente.

Articolo 9 - Obblighi del Concessionario concernenti l'esecuzione dei lavori.

Progettazione esecutiva. Il Concessionario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, il progetto esecutivo dell'opera, redatto in conformità al D. Lgs. n. 50/2016, nel rispetto del progetto definitivo.

Il termine entro il quale il Concessionario dovrà presentare all'Ufficio protocollo del Concedente il progetto esecutivo, è pari a giorni 120, naturali e consecutivi, decorrenti dall'approvazione del progetto definitivo.

Realizzazione dell'opera. Il Concessionario provvederà ad eseguire, a propria cura e spese e nel rispetto delle disposizioni normative in materia di realizzazione di opere pubbliche, i lavori di realizzazione delle Opere di Progetto di cui alla Concessione , garantendo il rispetto degli standard qualitativi, quantitativi, di sicurezza, delle entità economiche, nonché della tempistica prevista dal Cronoprogramma allegato A06 al presente atto.

La corretta esecuzione dei lavori sarà verificata dal Concedente, per il

tramite del competente settore, in ogni sua fase operativa ed esecutiva, nel rispetto delle modalità e procedure previste in materia di realizzazione di opere pubbliche, nonché dagli elaborati tecnici, grafici e progettuali verificati dal Concedente.

Qualora il Concedente, per il tramite del settore, dovesse riscontrare, nel corso dell'esecuzione dei lavori, inadeguatezze realizzative rispetto al progetto esecutivo approvato, detterà le prescrizioni ritenute necessarie al Concessionario, il quale sarà tenuto ad attuarle senza che, per tale fatto, nulla abbia a pretendere dal Concedente.

Al termine dell'esecuzione dei lavori per singole fasi, così come esplicitate nel Cronoprogramma, il Concedente, per il tramite del settore competente, provvederà a verificare la corretta esecuzione degli stessi mediante il collaudo delle opere realizzato secondo la procedura prevista al successivo art. 19.

Gestione e sfruttamento economico delle Opere di Progetto. Al termine della fase realizzativa di ciascuna delle Opere di Progetto, sulla base del Cronoprogramma, il Concessionario provvederà ad avviare la fase di gestione e sfruttamento economico rispettivamente dell'Immobile LMI, dell'Altra Superficie di Vendita e degli Immobili DIZ, anche in maniera autonoma ed indipendente l'una dall'altra.

Manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Progetto. Nel corso dell'esecuzione delle attività di cui al precedente art. 9.3, il Concessionario è tenuto ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare la corretta ed efficiente

funzionalità degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ.

- Articolo 10 - Obblighi del Concessionario.

Conformemente alla verifica effettuata dal Concedente in sede di gara in merito alla congruità del piano economico finanziario presentato dal Concessionario, quest'ultimo assicura, per l'intera durata della Convenzione, il compimento ed il finanziamento di tutte le attività e gli oneri da essa derivanti che, in via esemplificativa e non esaustiva, concernono:

- diritti e compensi o ogni altro emolumento che debba essere corrisposto a proprietari di marchi e/o licenze da utilizzare per la progettazione dell'opera, per la sua realizzazione e/o per la sua gestione e/o manutenzione;

- oneri relativi alla progettazione dello studio di fattibilità e della progettazione definitiva/esecutiva, alle verifiche della progettazione definitiva/esecutiva, alla direzione lavori, al collaudo strutturale e tecnico amministrativo;

- oneri connessi alla compiuta attuazione del progetto definitivo/esecutivo, inerenti tutte le opere da realizzare, gli equipaggiamenti, le strutture, le forniture e tutti gli impianti necessari; oneri inerenti la sicurezza sui luoghi di lavoro;

- oneri connessi alla conduzione e gestione dell'attività da svolgere per lo sfruttamento economico degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ;

- oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile LMI, dell'Immobile Z1 e Z2 e degli Immobili DIZ;

- oneri connessi alla stipulazione del presente atto, di natura fiscale e tecnica, quali frazionamenti, accatastamenti, registrazioni, spese notarili, imposte e tasse.

Il Concessionario assume a suo carico ogni possibile rischio di carattere economico conseguente a difficoltà relative alla fase di esecuzione dei lavori, anche manutentivi, nonché alla fase di gestione e sfruttamento economico degli Immobili LMI e degli Immobili DIZ.

- Articolo 11 - Diritti e facoltà del Concessionario.

Conformemente agli atti di gara richiamati in premessa, la controprestazione spettante al Concessionario per quanto forma oggetto della Convenzione consiste nel diritto di gestire e di sfruttare economicamente, nei limiti e alle prescrizioni di cui alla Convenzione, gli Immobili LMI e gli Immobili DIZ dallo stesso ristrutturati.

- Articolo 12 - Società di progetto.

I membri dell'ATI hanno facoltà di costituire una Società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. n. 50/2016.

La Società così costituita diventerà di diritto Concessionaria, subentrando nel rapporto di concessione con il Concedente, senza necessità di sua approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce, a norma di legge, cessione del contratto.

- Articolo 13 - Oneri e obblighi del Concedente.

Il Concedente è tenuto a rilasciare al Concessionario i provvedimenti

amministrativi relativi all'occupazione degli spazi e delle aree pubbliche che si renderanno necessari per l'esecuzione delle Opere di Progetto, senza oneri economici a carico del Concessionario.

In particolare, le Parti si danno reciprocamente atto che nell'ambito della Concessione è stato incluso un progetto viabilistico volto a rendere l'Area accessibile nei due sensi di marcia di Corso Australia evitando interferenze; pertanto, il Concedente si obbliga ad acquisire la proprietà e disponibilità delle relative aree e a metterle a disposizione del Concessionario al fine di poter realizzare la viabilità in conformità del progetto viabilistico approvato, restando inteso che non sarà ritenuto in alcun modo causa di inadempimento, la mancata esecuzione di una o parte delle Opere di Progetto qualora dipendenti dalla mancata messa a disposizione delle aree interessate dall'intervento di riqualificazione di cui alla Convenzione.

Il Concedente si impegna inoltre:

- alla consegna dell'area, libera da persone e/o cose e/o vincoli e nella piena e libera disponibilità, per eseguire l'opera nei termini della presente Convenzione, comunque non prima dell'approvazione del progetto esecutivo;
- a designare un tecnico incaricato del collaudo delle opere anche in corso d'opera secondo quanto meglio disciplinato al successivo art. 19.

Per quanto non di competenza del Concedente, lo stesso si renderà parte attiva nelle forme istituzionali e amministrative dettate in tema di semplificazione dei procedimenti ai fini del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di cui alla presente Convenzione richieste dal Concessionario.

- Articolo 14 - Titolo di cessione dell'area di cantiere.

Il Concedente metterà a disposizione del Concessionario le aree su cui realizzare le opere. Dette aree, durante l'esecuzione dei lavori, saranno affidate in mera detenzione qualificata e finalizzata. Pertanto nel caso di risoluzione o revoca della Concessione dovranno essere restituite al Concedente entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

Le parti sono a conoscenza che, con atto notificato in data 03.12.2018 dal Nucleo Investigativo Polizia Ambientale Agroalimentare e Forestale Gruppo di Padova, la Procura della Repubblica di Padova ha disposto sequestro preventivo di una limitata porzione dell'area oggetto della concessione, in quanto la stessa risulta occupata da rifiuti.

Il Concedente si impegna a risanare detta area nel tempo più breve possibile al fine di effettuare la consegna di tutte le aree di concessione entro i termini di cui all'articolo 13.

Le parti convengono, fin da ora, che, qualora per l'area interessata dal sequestro non sia ancora intervenuto il provvedimento di dissequestro entro i termini di cui all'art. 13 per causa non imputabile al Comune di Padova, sarà facoltà della Concessionaria procedere all'eventuale presa in consegna parziale delle aree di concessione onde consentire l'avvio dei lavori nelle aree disponibili.

Qualora non sia possibile la consegna parziale la durata della concessione verrà ampliata del tempo intercorrente tra l'approvazione del progetto esecutivo da parte del concedente e la consegna definitiva.

- Articolo 15 - Esecuzione dell'opera.

Il Concedente si impegna alla consegna delle aree e degli immobili oggetto della Concessione entro cinque giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo. A tal fine il Concedente comunicherà al Concessionario il giorno, il luogo e l'ora in cui avverrà la consegna dell'area che dovrà risultare da apposito verbale, redatto in duplice esemplare, sottoscritto dal Concessionario e dal Concedente. Dalla data di consegna di tutte le Aree oggetto di Concessione decorreranno i termini previsti per l'esecuzione delle opere come indicate dal Cronoprogramma allegato A06. Il

Concessionario è a conoscenza che non tutta l'area oggetto di intervento è di proprietà comunale; l'area di ca 4.500 mq., non di proprietà comunale, sarà messa a disposizione non appena il Comune ne avrà acquisita la disponibilità, con conseguente slittamento del cronoprogramma per quanto riguarda dette aree.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del Concedente. Quest'ultimo potrà richiedere al Concessionario, per tramite del Responsabile Unico del Procedimento, la redazione di varianti o integrazioni agli elaborati tecnici richiamati, sempre che tale circostanza non comporti sostanziali modifiche agli elaborati medesimi oltre ad un aggravio costi. Il Concessionario fornirà mensilmente al Responsabile Unico del Procedimento una esaustiva documentazione fotografica, formato digitale, riportante l'andamento dei lavori eseguiti.

Tutte le opere previste dalla presente Convenzione dovranno essere eseguite entro le date indicate nel Cronoprogramma.

Potranno essere concesse, se del caso, proroghe o sospensioni in conformità con le previsioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. 50/2016. Le proroghe e/o sospensioni sono richieste dal Concessionario e devono essere verificate ed autorizzate dal Responsabile Unico del Procedimento. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione.

I lavori dovranno essere eseguiti, direttamente dal Concessionario o da altri soggetti scelti a norma di legge ma, in ogni caso, esclusivamente da imprese aventi i requisiti di qualificazione previsti dalla normativa in materia di opere pubbliche. Il Concedente si riserva il diritto di verificare il possesso, in capo alle imprese esecutrici dei lavori, dei requisiti di qualificazione richiesti a norma di legge per la esecuzione dei lavori da queste eseguiti.

Eventuali sub-appalti dovranno essere autorizzati dal Concedente ai sensi della normativa vigente.

Il Concedente resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con le imprese esecutrici, sub-appaltatrici, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta ed a qualsiasi titolo del Concedente.

Il Concessionario rimane in ogni caso obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della sicurezza dei cantieri e della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

- Articolo 16 - Penali.

Troveranno applicazione le seguenti penali al verificarsi dei comportamenti

di inadempimento contrattuale come di seguito descritti:

- qualora il Concessionario ritardi per un periodo superiore ai 90 giorni, per cause a lui imputabili, la consegna della progettazione definitiva e/o della progettazione esecutiva, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,1 per mille del valore della progettazione, e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso importo;

- qualora il Concessionario ritardi per un periodo superiore ai 180 giorni, per cause a lui imputabili, l'andamento dei lavori rispetto ai termini previsti dal Cronoprogramma, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,1 per mille degli importi di cui all'art. 3.1, lettere a) e b), e comunque, complessivamente per un importo non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso importo. In ogni caso, qualora il ritardo nell'adempimento di qualsiasi lavorazione prevista superi i 360 (trecentosessanta) giorni dai termini previsti dal Cronoprogramma, il Responsabile Unico del Procedimento potrà promuovere la procedura di revoca della concessione di cui al successivo art. 23.

- Articolo 17- Ufficio del Responsabile del Procedimento (R.U.P.).

Per il controllo delle diverse fasi di progettazione, esecuzione dei lavori e collaudo verrà designato dal Concedente un Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).

Al Responsabile Unico del Procedimento competono tutte le attività, le competenze, le prerogative e le responsabilità previste dal Decreto Legislativo 19 aprile 2016, n. 50.

Il Responsabile Unico del Procedimento provvederà inoltre a seguire gli sviluppi della Convenzione e a verificarne il rispetto da parte del Concessionario, avvalendosi a tal fine anche di eventuali collaborazioni specialistiche interne od esterne all'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto a rispettare le direttive impartite dal Responsabile Unico del Procedimento, nei limiti delle sue prerogative di legge.

Ogni comunicazione formale che il Concessionario intende inoltrare al Concedente deve essere indirizzata al Responsabile Unico del Procedimento, che ne garantirà il successivo inoltro agli organi ed uffici competenti.

- Articolo 18 – Bonifica.

Il Concedente garantisce che l'Area d'intervento posta a disposizione del Concessionario per la realizzazione delle Opere di Progetto è compatibile, sotto il profilo urbanistico e ambientale, con la specifica destinazione ad essa attribuita.

Qualora in corso d'opera emergessero inquinamenti, il Concessionario, dietro consultazione con il Concedente in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e alle tempistiche necessarie, dovrà procedere, a propria cura e spese, alla bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate, provvedendo allo smaltimento dei materiali inquinanti nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle Autorità competenti alle quali il Concessionario dovrà tempestivamente segnalare l'evento.

Il Concessionario dovrà riferire al Concedente, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e fino all'avvenuto completamento delle stesse. Tale evento, qualora contenuto nelle tempistiche concordate con il Concedente, darà luogo a una proroga per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto dei detti inquinamenti e alle attività di bonifica necessarie.

Il Concessionario, inoltre, dovrà procedere, a propria cura e spese, alla bonifica da ordigni esplosivi e residuati bellici delle aree interessate dalle Opere di Progetto. Prima di dar corso all'inizio delle opere di bonifica, il Concessionario dovrà darne comunicazione alle autorità militari, alla Direzione Lavori sottoponendo un piano di bonifica che dia conto di una ragionevole stima dei tempi e dei costi necessari per rimuovere gli ordigni bellici.

Il Concessionario dovrà esibire alla Direzione Lavori i certificati di collaudo e le attestazioni relative all'avvenuto puntuale adempimento degli obblighi dopo averli richiesti all'autorità militare competente, il tutto a propria cura e spese.

Qualora i costi ed i tempi dell'attività di bonifica di cui al presente art. 18 siano tali da determinare una lesione dell'equilibrio contenuto nel Piano Economico Finanziario, da rinvenirsi in un incremento dei costi a carico per tale causa del Concessionario superiori ad € 251.000,00 (duecentocinquantunomila/00) rispetto a quanto indicato nel Piano Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto di richiedere il riequilibrio, eventualmente mediante proroga della durata della

Concessione; nel caso in cui l'incremento dei costi a carico del Concessionario per tale causa fosse superiore al 6% degli importi di cui all'art. 3.1, lettere a) e b), il Concessionario potrà recedere dalla presente Convenzione, senza alcun onere per il Concedente.

- Articolo 19 - Procedure di collaudo.

Successivamente all'approvazione del Progetto esecutivo il Concedente, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 50/2016, designerà un tecnico incaricato del collaudo delle opere anche in corso d'opera.

Delle visite di collaudo dovranno essere redatti appositi verbali.

L'organo di collaudo procederà alle necessarie constatazioni.

Il collaudo di ogni intervento deve essere ultimato entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del Concessionario del singolo intervento.

Entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione definitiva dell'opera nel suo complesso dovrà essere rilasciato certificato di collaudo provvisorio ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

Sono a carico del Concessionario le spese per il personale, le competenze specialistiche e le attrezzature necessarie per eseguire tutto quanto necessario al collaudo, oltre che le spese relative al collaudatore o all'eventuale commissione di collaudo.

- Articolo 20 - Tavolo di coordinamento - Procedura per le contestazioni tecniche ed interpretative - Amichevole composizione delle controversie - Tentativi di accordo bonario - esclusione della

clausola arbitrale - Foro competente.

Qualora nel corso del rapporto concessorio, si verificano eventi tali da introdurre nella Concessione elementi progettuali, realizzativi e/o gestionali non previsti nel presente atto o non prevedibili che modifichino la fattibilità tecnica e/o la relativa sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, il Concedente e il Concessionario concordano di costituire un Organo comune denominato "Tavolo di Coordinamento", composto da un numero dispari minimo di 3 membri, di cui uno nominato dal Concedente, uno nominato dal Concessionario e uno di comune accordo da Concessionario e Concedente.

L'eventuale costo di funzionamento del "Tavolo di Coordinamento" verrà ripartita in parti uguali tra il Concessionario ed il Concedente.

Il Tavolo di Coordinamento ha la specifica funzione di proporre alle parti le scelte maggiormente opportune ovvero assicurare l'adozione di strategie e soluzioni tecnico-gestionali volte a preservare la funzionalità delle opere ed assicurare nel contempo l'equilibrio economico e finanziario del Concessionario. Il Tavolo di Coordinamento si esprime a maggioranza semplice dei suoi componenti. Le funzioni di Presidente del Tavolo di Coordinamento sono attribuite al membro designato di comune accordo fra le parti.

Le decisioni assunte dal Tavolo di Coordinamento divengono vincolanti per il Concessionario ed il Concedente solo a seguito di un atto formale di accettazione da parte di entrambe le parti. La mancata accettazione di tali determinazioni anche solo di una parte non vincola entrambi i sottoscrittori

della presente convenzione.

Nel caso di mancata accettazione delle determinazioni del Tavolo di Coordinamento o nel caso di qualsiasi contestazione tecnica od economica che il Concessionario intenda formulare a qualsiasi titolo, le stesse devono essere avanzate mediante comunicazione scritta al Responsabile Unico del Procedimento e devono essere debitamente documentate.

Nel caso in cui le contestazioni riguardino esclusivamente aspetti tecnici si applica in via analogica l'art. 164 del Dpr 207/10 debitamente adeguato alla fattispecie della Concessione di Costruzione e gestione.

Sono sempre ammissibili, indipendentemente dagli importi e dalla natura del contendere tra le parti, procedure transattive nel rispetto del Codice Civile.

Nel caso in cui dovessero sorgere contestazioni nella fase gestionale, le Parti dovranno esperire in via prioritaria un tentativo di amichevole componimento eventualmente anche mediante l'intervento del Tavolo di Coordinamento costituito.

E' esclusa la competenza arbitrale.

Il tribunale territorialmente competente per gli eventuali conflitti giudiziari è individuato nel Tribunale di Padova.

- Articolo 21 - Condizioni di garanzia per l'equilibrio economico – finanziario.

I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono quelli

esplicitati integralmente nelle premesse e qui richiamati.

Ogni evento che possa causare un disequilibrio di almeno il 5,5% rispetto al Piano Economico Finanziario dovrà essere affrontato in buona fede tra le Parti, al fine di ristabilire l'equilibrio, eventualmente mediante proroga della Concessione o riduzione della sua durata.

- Articolo 22 - Poteri di controllo della gestione da parte del Comune.

Il Concessionario è soggetto al diritto di accesso agli atti di rilevanza pubblica nei limiti di legge.

Il Concedente potrà esercitare in qualsiasi momento tutte le forme di verifica e controllo che riterrà opportune senza alcuna limitazione di sorta.

- Articolo 23 - Assicurazioni e garanzie a carico del concessionario.

Le Parti danno atto che il Concessionario ha prestato le seguenti garanzie:

a) cauzione definitiva costituita ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i consistente in una polizza fidejussoria rilasciata in data 14/12/2017 da Elba Assicurazioni S.p.A pari ad euro 3.292.000,00 (tremilioniduecentonovantaduemila/00) a tutela dell'Amministrazione concedente per il mancato adempimento degli obblighi di concessione.

Il Concessionario si impegna, altresì, a presentare almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori Polizza assicurativa specifica, costituita ai sensi dell'art. 103, comma 7, del D.lgs n. 50/2016, per la presente concessione che tenga indenne l'Amministrazione Comunale:

- dai rischi derivanti l'esecuzione delle opere, eventualmente anche suddivise tra Opere di Progetto A e Opere di progetto B;

- dei danni eventualmente subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori per l'importo di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), relativamente ai danni alle cose, così suddiviso:
 1. €. 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) per opere oggetto di contratto;
 2. €. 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) per opere preesistenti;
- dei danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con massimale per sinistro di Euro 500.000,00. Il Concessionario si impegna a reintegrare le fidejussioni (garanzie??) nel caso in cui queste siano venute meno in tutto o in parte.

ARTICOLO 24 – Forza maggiore.

Qualora si verificano danni da forza maggiore o caso fortuito derivanti dai lavori oggetto della presente Concessione gli stessi resteranno a carico del Concessionario, in applicazione del rischio d'impresa; viceversa, qualora si verificano danni da forza maggiore o caso fortuito derivanti dai beni oggetto di Concessione e dalle loro caratteristiche strutturali e/o qualitative non derivanti dai lavori eseguiti dal Concessionario, gli stessi resteranno a carico del Concedente..

- Articolo 25 – Risoluzione.

Il Comune potrà risolvere di diritto la presente Convenzione in caso di

reiterato, mancato rispetto degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, salvo il diritto dello stesso Concedente al risarcimento degli eventuali danni derivanti dall'intervenuta risoluzione.

In considerazione del fatto che la presente Convenzione disciplina anche il rilascio di una Concessione ripartita tra due sub-concessioni, inerenti le Opere di Progetto A e le Opere di Progetto B, le Parti si danno reciprocamente atto che eventuali inadempimenti, anche tali da causare la revoca della Concessione, potranno avere effetto solo e limitatamente alla Sub-Concessione A o alla Sub-Concessione B, senza conseguenze per l'altra concessione, a seconda che l'inadempimento riguardi gli obblighi inerenti le Opere di Progetto A o le Opere di Progetto B e purchè non ne derivi un pregiudizio grave al Concedente. In tale ipotesi di eventuale risoluzione di una sola Sub-concessione, il titolare della stessa sarà altresì obbligato a recedere dalla compagine sociale, o dall'ATI.

Il Comune potrà, quindi, risolvere la presente Convenzione nella parte inerente la Sub-Concessione A o la Sub-Concessione B, senza pregiudizio per l'altra concessione, ai sensi dell'art. 1454 c.c., comunicando per iscritto al Concessionario la propria intenzione di avvalersi di tale facoltà, previa diffida ad adempiere da inviarsi a mezzo pec con termine ad adempiere di almeno 30 giorni: in caso di reiterato, mancato rispetto degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

- b) nel caso in cui il Concessionario o Sub-Concessionario, per propria colpa, superi di 360 (trecentosessanta) giorni il termine previsto per il completamento dell'opera;

- c) nel caso in cui il Concessionario o Sub-Concessionario superi di oltre 360 (trecentosessanta) giorni i termini previsti dal cronoprogramma per qualsiasi lavorazione ivi prevista e programmata, sempre che il ritardo sia al medesimo imputabile.

- Articolo 26 - Effetti della cessazione.

I rapporti tra le Parti in seguito a revoca o risoluzione o recesso della Convenzione per inadempimento o volontà del Comune, saranno regolati ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs.50/2016.

Fermo restando quanto previsto sopra, alla cessazione della convenzione per qualsiasi altra causa, incluso il recesso da parte del Concessionario, il Concessionario rilascerà immediatamente i beni immobili concessi in disponibilità, senza oneri per il Concedente che ne rientrerà quindi nel pieno possesso. Verrà verificato che le opere edili di proprietà del Concedente siano in buono stato di conservazione salvo il normale deterioramento d'uso. In caso contrario il Concedente avrà diritto al rimborso degli eventuali danni subiti al proprio patrimonio. Dette opere edili di proprietà del Concedente dovranno essere a questi restituite libere da persone o cose e da qualsiasi onere o vincolo. A tal fine, i contratti di gestione od altro che il Concessionario eventualmente stipulerà ai fini dell'uso a qualunque titolo di tali opere dovranno prevedere espressamente la cessazione della loro efficacia contestualmente alla cessazione della Convenzione.

In ogni caso di cessazione della Convenzione, e comunque sei mesi prima della sua scadenza naturale verrà nominato, a cura del Concedente ed a spese del Concessionario, un tecnico abilitato che provvederà ad indicare,

previo sopralluogo con le parti, tutti gli eventuali lavori di ripristino che dovranno essere eseguiti a cura e spese del Concessionario, per restituire le Opere di Progetto nella loro piena funzionalità ed in buono stato di conservazione.

- Articolo 27 - Recesso.

Le Parti convengono che il Concessionario ha facoltà di recedere dal presente contratto qualora non avvenga:

- entro 18 mesi dalla Data di Convenzione, il rilascio di permesso per costruire per il recupero degli attuali immobili insistenti sull'area ex Foro Boario (di alcuni di importanza minore è prevista la demolizione), volto alla realizzazione di una grande struttura di vendita aventi le caratteristiche di cui alle planimetrie progettuali allegata sub PP-A ;
- entro 18 mesi dalla Data della Convenzione, il rilascio del permesso di costruire o titolo edilizio equipollente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nessuna esclusa ed in particolare la realizzazione della viabilità comprensiva del cavalcavia come da progetti allegati (allegato PV-1) alla presente in conformità del Progetto Viabilistico di cui all'articolo 13 ;
- entro 18 mesi dalla Data della Convenzione, rilascio di un'autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita, avente una superficie di vendita di almeno 16.000 mq. da attivarsi nell'Immobile LMI e una superficie di vendita di almeno 3.500 mq. da attivarsi nell'Altra Superficie di Vendita;

- entro 18 mesi dalla Data della Convenzione, rilascio di permesso per costruire per il recupero degli immobili insistenti nel Complesso Foro Boario, finalizzato a destinare, tali immobili, alle attività ludico/ricreative, di intrattenimento e pubblico esercizio, meglio specificate e dettagliate nella Relazione Tecnica (allegati A01, Busta B-b e D05) ;
- entro 18 mesi dalla Data della Convenzione, rilascio delle autorizzazioni commerciali per esercitare, negli immobili indicati al capoverso che precede, le attività ivi richiamate sulle superfici autorizzate meglio indicate nel Progetto e nella Relazione Tecnica (allegati A01, come integrato e D05) .

Le suddette clausole non trovano applicazione qualora il mancato rispetto dei termini indicati dipenda dal ritardo nella presentazione del progetto esecutivo e di tutta la necessaria documentazione da parte del concessionario.

In caso di esercizio di suddetta facoltà, nessuna delle Parti potrà pretendere alcunché dall'altra a titolo di indennizzo, risarcimento o qualunque altro titolo.

- Articolo 28 - Tracciabilità dei flussi finanziari.

Il Concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 e modifiche e integrazioni al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi alla concessione.

Qualora il concessionario non assolva gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'incarico, il

presente contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo art. 3.

- Articolo 29 - Spese contrattuali.

Ai fini della determinazione dell'imposta di registro e dei diritti di rogito il valore della presente convenzione è pari a € 2.550.000,00 corrispondente all'importo dovuto dai Sub- concessionari A e B a titolo di canone annuo, ai sensi del precedente art. 3.3.

Le spese di contratto, di registro e accessorie del presente atto, inerenti e conseguenti, sono poste a carico del Concessionario, che ha già provveduto ai relativi versamenti.

L'imposta di bollo del presente contratto e degli allegati è assolta in modo virtuale, giusta autorizzazione del Dipartimento delle Entrate – Sezione staccata di Padova n. 32742/96/2T del 6/12/1996.

- ARTICOLO 30 - Informativa ai sensi del Regolamento Generale per la protezione dei dati personali.

Titolare del trattamento.

Il titolare del trattamento è il Comune di Padova, con sede in Via del Municipio, 1 – 35122 Padova, email: risorseumane@comune.padova.it

pec: protocollo.generale@pec.comune.padova.it

Responsabile della protezione dei dati.

Il responsabile della protezione dei dati è IPSLab Srl, Contrà Porti, 16, 36100 Vicenza, e mail: info@ipslab.it; pec: pec@pec.ipslab.it.

Finalità e base giuridica del trattamento.

Il Titolare tratta i dati personali identificativi comunicati in occasione della conclusione di contratti per i servizi, fornitura di beni, appalti di lavori del Titolare. Tutti i dati che vengono comunicati dagli interessati, o che il Comune di Padova acquisisce da terzi, saranno utilizzati esclusivamente per la gestione dei rapporti contrattuali e precontrattuali con gli interessati, per adempiere ad obblighi delle normative sovranazionali, nazionali, regionali e regolamentari che disciplinano l'attività istituzionale del Comune di Padova ed eventualmente per salvaguardare i propri legittimi interessi connessi allo svolgimento dei rapporti.

Il trattamento dei dati è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte ai sensi dell'art. 6 c.1, lettera b) del Regolamento UE 679/2016.

Eventuali destinatari

I dati trattati dal Comune di Padova potranno essere comunicati al personale interno autorizzato al trattamento, a soggetti pubblici in forza degli obblighi normativi e alle autorità di controllo e di verifica.

Periodo di conservazione dei dati.

Il Comune di Padova conserva i contratti stipulati in modo permanente, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dell'art. 43 del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82.

Obbligo della comunicazione dei dati e conseguenze della mancata comunicazione.

La comunicazione dei dati personali è obbligatoria per l'esecuzione del contratto di cui l'interessato è parte. La mancata comunicazione di tali dati comporta l'impossibilità di concludere il contratto.

Diritti dell'interessato.

In qualità di interessato sono garantiti i diritti di accesso e rettifica di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 e artt. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 e del Regolamento Generale sulla Protezione Dati e del D.Lgs. 101/2018, nonché il diritto di reclamo all'Autorità garante. Qualora il Concessionario volesse esercitare i suoi diritti o semplicemente richiedere maggiori informazioni rispetto ad essi, è invitato a prendere contatto con il titolare del trattamento ai riferimenti sopra indicati.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di approvarli in ogni loro parte.

Quest'atto, redatto in modalità elettronica da persona di mia fiducia, si compone di n. 38 (trentotto) facciate scritte per intero e quanto di questa trentanovesima ed ultima ed è stato da me letto, mediante l'uso e il mio controllo personale degli strumenti informatici, agli intervenuti, i quali da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo accettano e lo sottoscrivono con firma digitale.

Io, Ufficiale Rogante del Comune di Padova, attesto che le firme digitali sono state apposte in mia presenza e che il presente atto non è in contrasto con l'ordinamento giuridico.

II. TRASMISSIONE CONTRATTO

Copia lettera di trasmissione del contratto
Ricevuta protocollo



Comune di Padova

Codice Fiscale 00644060287

SETTORE CONTRATTI, APPALTI E PROVVEDITORATO

tel. 0498204416/87 – fax 0498204410

Ufficio Contratti

Internet: www.padovanet.it - Pec: contrattiappalti@pec.comune.padova.it

Via pec: inbox@pec.leroymerlin.it

immobiliare.technica@pec.leroymerlin.it

Spett.le RTI tra le Imprese
Leroy Merlin Italia srl (mandataria)
Diz srl, Brenta Lavori srl, Elettro TC
srl, Suardi SpA (mandanti)

e, p.c.

Al Settore Lavori Pubblici (ex Edilizia Pubblica)

SEDE

OGGETTO: Procedura aperta per la realizzazione in “project financing” nell’area dell’ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all’intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un’ulteriore superficie di vendita, nonchè di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

Cig 7104592EC6

Cup H91E17000340005

Cod.opera: LLPP EDP 2017/49

Trasmissione contratto registrato e richiesta integrazione bollo.

Si trasmette in allegato il contratto stipulato in data 13 dicembre 2018 *sotto il n. 80191 di repertorio (protocollo interno n. 492752 del 20/12/2018)* relativo all'oggetto e copia del documento attestante l'avvenuta registrazione all'Agenzia delle Entrate.

La registrazione è avvenuta con modalità cartacea depositando una copia analogica conforme all'originale informatico della convenzione e consegnando un Cdrom contenente tutta la documentazione contrattuale allegata alla convenzione stessa.

La suddetta modalità di registrazione, l'unica che attualmente consente di depositare anche gli allegati alla convenzione, richiede un'integrazione del pagamento dell'imposta di bollo, con specifico riferimento alla convenzione, pari a **€ 115,00**.

L'importo deve essere versato presso la Tesoreria Comunale – filiale di Banca Intesa in Corso Garibaldi 22/26 – Padova, mediante esibizione del *modulo allegato* alla presente, ovvero *tramite bonifico bancario* (i dati necessari sono indicati nel modulo stesso) ai fini di una corretta tenuta contabile.

Distinti saluti.

**Il Capo Settore Contratti, Appalti e
Provveditorato**

(Dr. Paolo Castellani)

Ricevuta

Protocollo generale



Numero di protocollo: 2019 - 0005764 / U

Del: 07/01/2019

Destinatario: RTI Leroy Merlin Italia srl (mandataria) Diz srl, Brenta Lavori srl, Elettro TC srl, Suardi SpA (mandanti)

Indirizzo: , **Città:** , **CAP:**

Oggetto: Trasmissione contratto registrato e richiesta integrazione bollo. Procedura aperta per la realizzazione in project financing nell'area dellex Foro Boario in C.so Australia

Data raccomandata:

Data documento:

UOR competente: Settore Contratti Appalti e Provveditorato

Smistato a: Ufficio contratti

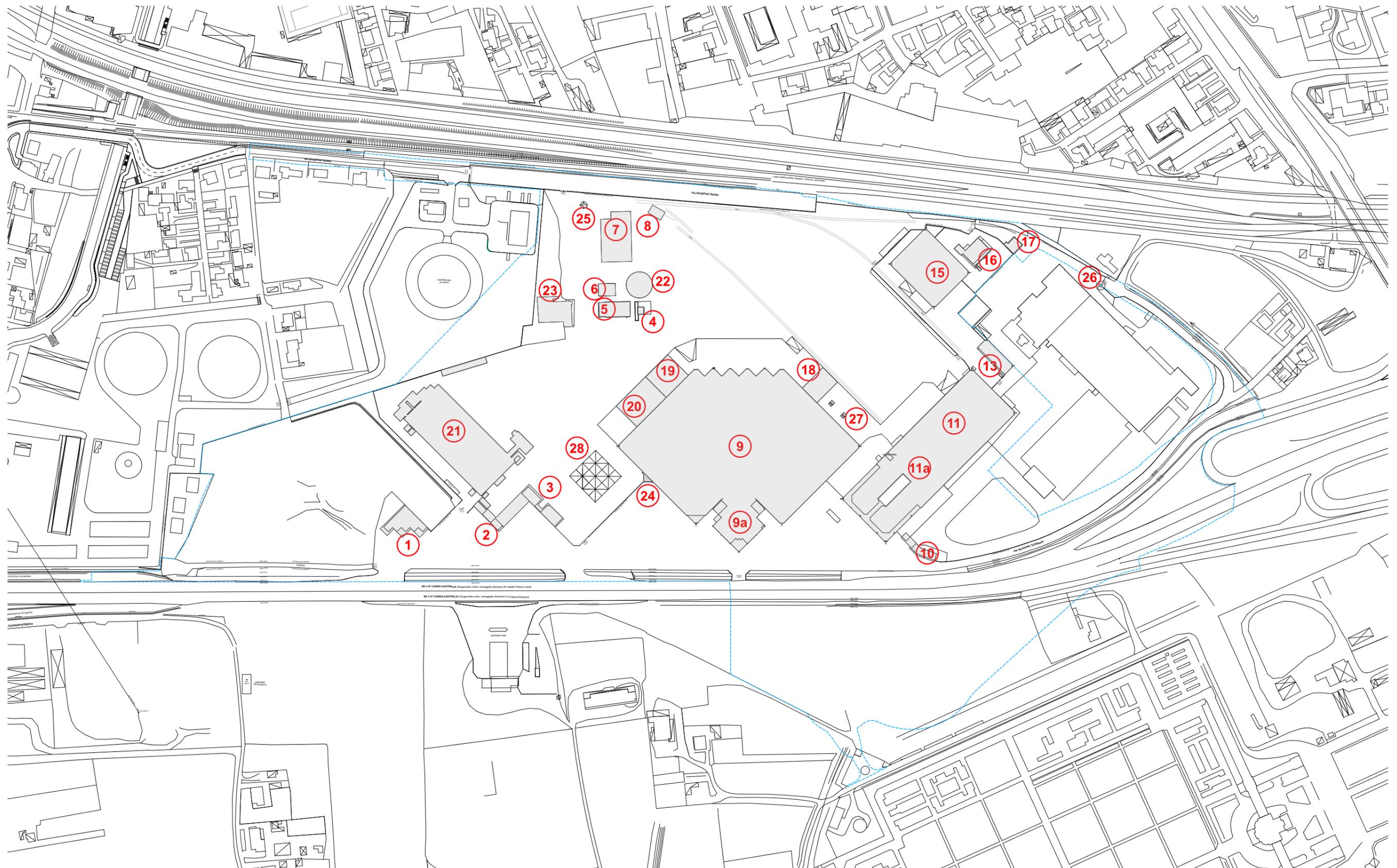
L'impiegato addetto
Franceschi Nicoletta
Firmato ai sensi D.L.vo 39/93

III. TAVOLE ESPLICATIVE

Tavole esplicative utili alla comprensione delle opere indicate in convenzione aggiornate alle previsioni del P.U.A. oggetto della presente domanda

Elenco tavole esplicative:

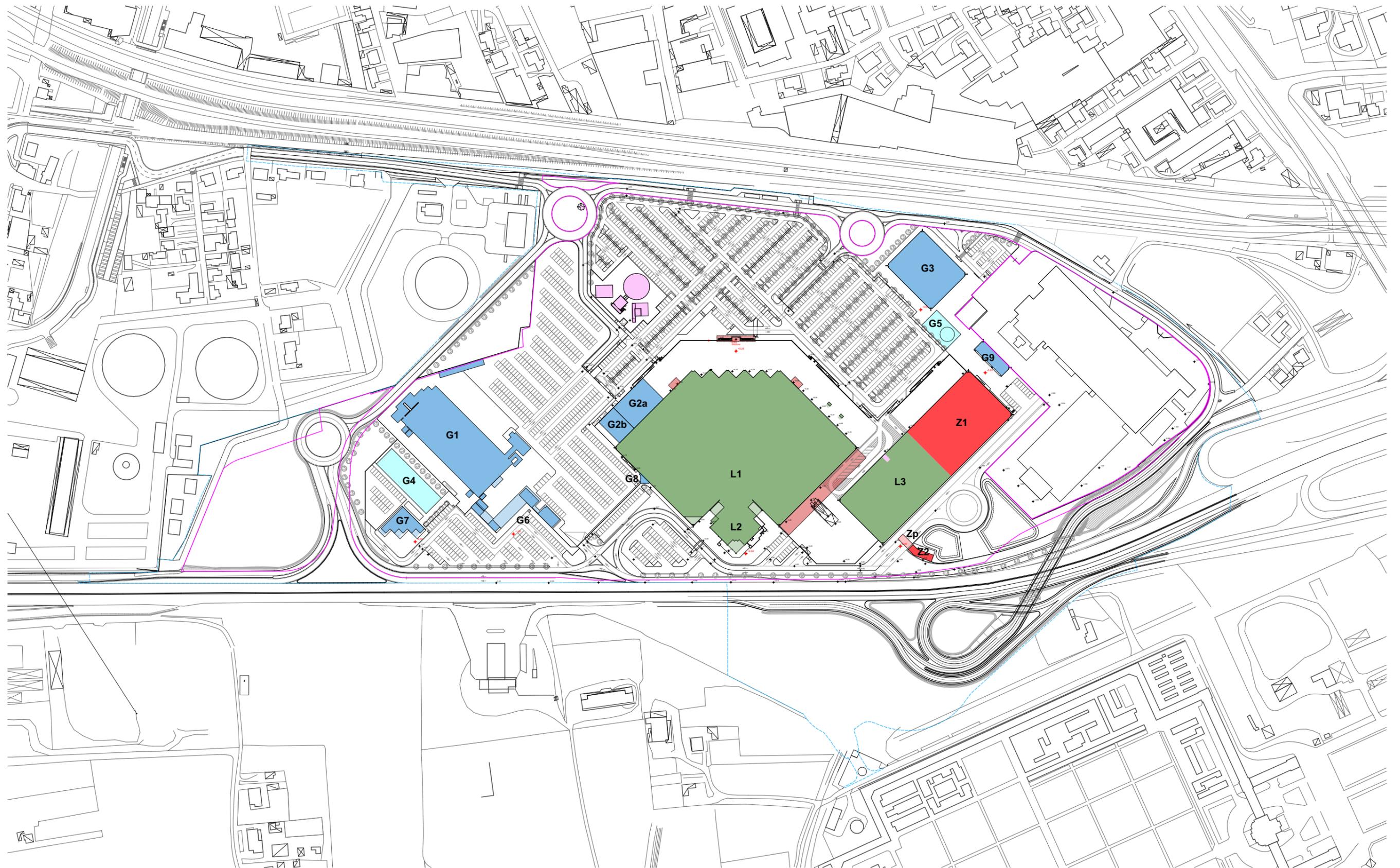
- D Planimetria dello stato di fatto
- D02 Planimetria generale di progetto
- D03 Individuazione area in concessione
- D05 Superficie di vendita – Ambito grande struttura di vendita
- PP Schema pertinenze d'uso
- PP-A Schema pertinenze d'uso - Commerciali - Leroy Merlin Italia srl
- PP-B Schema pertinenze d'uso - Ludico ricreative - DIZ srl
- PP-FA Schema interventi futuri - Parte commerciale - Leroy Merlin Italia s.r.l.
- PP-FB Schema interventi futuri - Parte Ludico ricreativa - DIZ srl
- PV-1 Schema progetto viabilità in cessione



LEGENDA	1 autofficina	4 ex locale depuratore ora centrale di sollevamento	7 ex reparto lavaggio automezzi	9a ex servizi generali mercato ora commerciale	11a confcoop unione interprov. di PD/RO e cabina enel	16 ex deposito provveditorato	20 serra ora attività commerciale	23 ex vasche dep. decantazione	26 torre piezometrica
perimetro S.Z. da P.I.	2 ex portineria/uffici ora attività commerciale	5 stazione disinfestazione u.s.i. ora magazzino	8 ex reparto lavaggio vagoni	10 ex portineria crollata	13 garages infrastrutture comunali	17 ex officina UPM ora deposito	21 Gran Teatro Geox	24 bagni	27 ex pese
Ambito di intervento	3 alloggio custode/spogliatoio addetti ora attività commerciale	6 cabina elettrica	9 Ex mercato florivaistico/ex mercato bestiame ora deposito comunale	11 magazzino infrastrutture comunali	15 deposito provveditorato/uffici	18 19 serra	22 ex vasca di depurazione	25 torre piezometrica	27 tettoia in ferro

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
scala 1:3000

data: 15 febbraio 2019



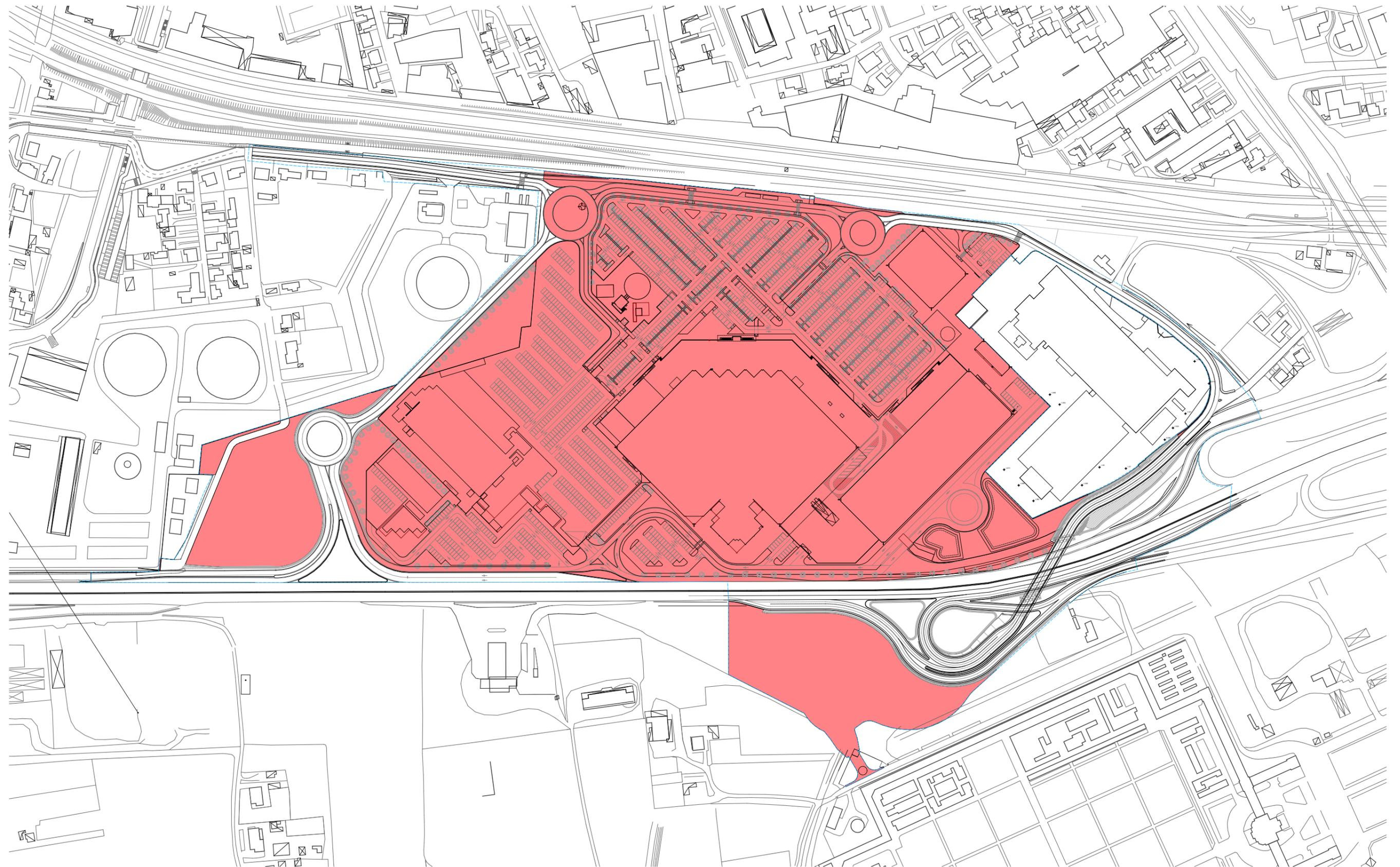
LEGENDA

Ambito di intervento	Leroy Merlin Italia s.r.l.: L1 Punto vendita, uffici, laboratori	L3 Punto vendita edilizia coperta	DIZ s.r.l.: G1 Gran Teatro Geox	G2b Serra risto/bar	G6 Gran Teatro Geox: ingressi	G8 Bagni/ripostiglio	G4 Albergo in progetto	Pensiline/portici esistenti	Z commerciale: Z1 Punto vendita	Pensiline esistenti	a servizi: manufatti di servizio
Perimetro S.Z. da P.I.	L2 uffici/punto vendita	Pensiline di progetto	G2a Serra risto/bar	G3 Uffici-magazzini/comm.le./ludico	G7 Pubblico eser. / fast food	G9 Magazzino/comm./ludico	G5 Planetario in progetto	Z2 Punto vendita accessorio			

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

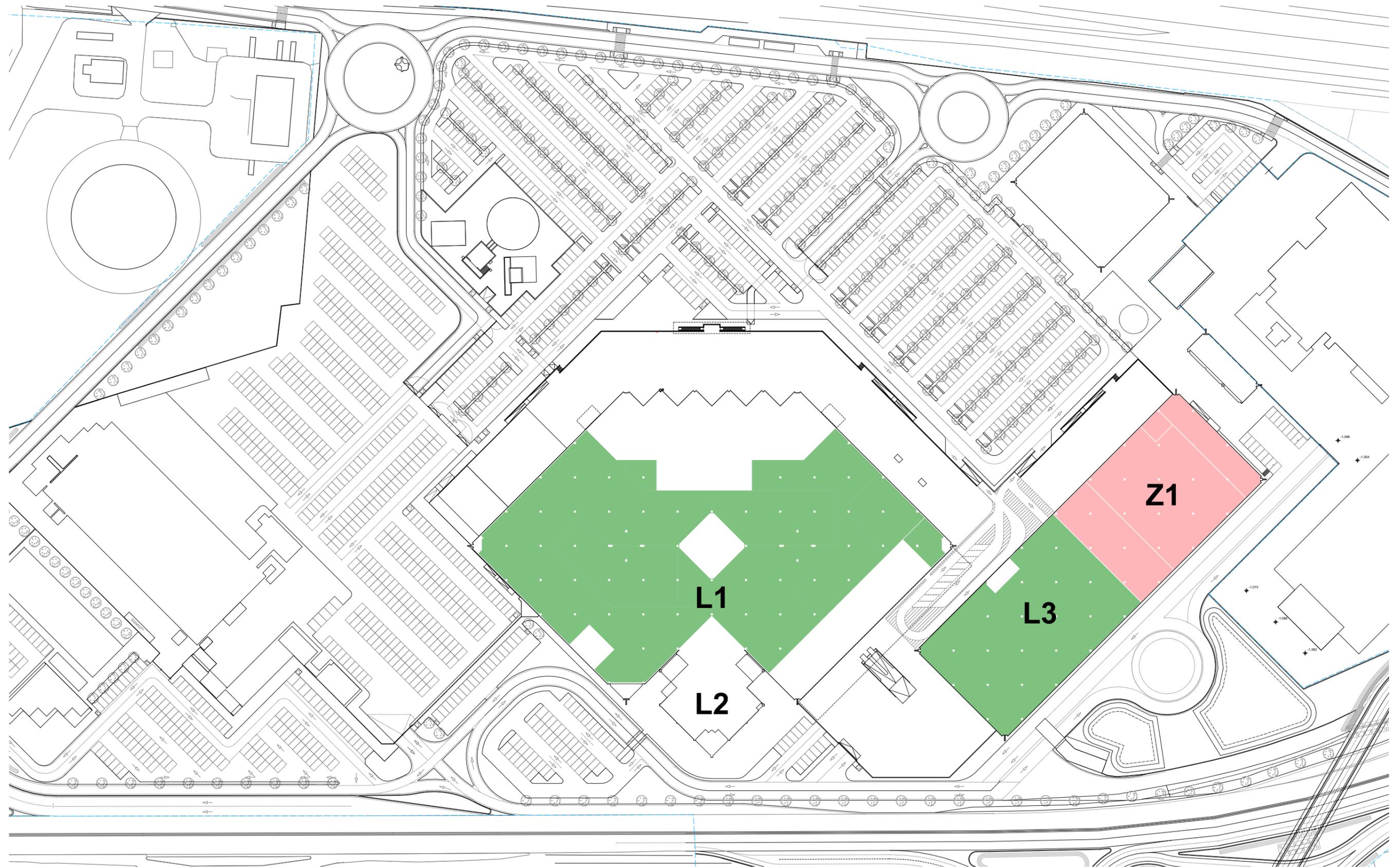
scala 1:3000

data: 15 febbraio 2019



LEGENDA

- Area proprietà comunale
- Ambito di intervento
- area in concessione

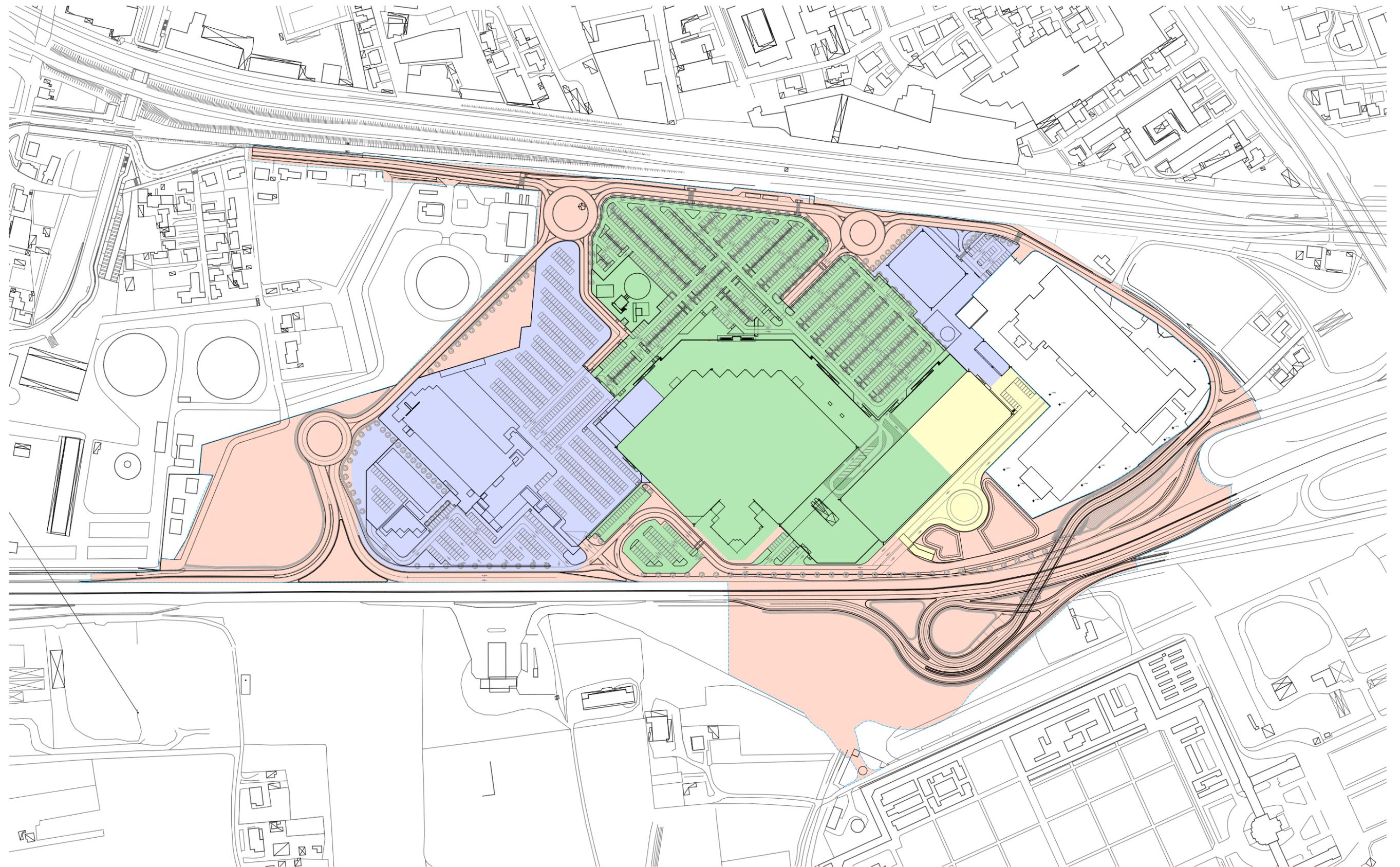


LEGENDA

 Ambito di intervento

Leroy Merlin - sup. vendita totale = 15.005,85 mq:
L1 punto vendita sv=11.022,41 mq
L3 punto vendita edilizia coperta sv=3.983,43 mq

Z da definire - sup. vendita totale = 3.605,26 mq:
Z1 Punto vendita slp= 3.605,26 mq



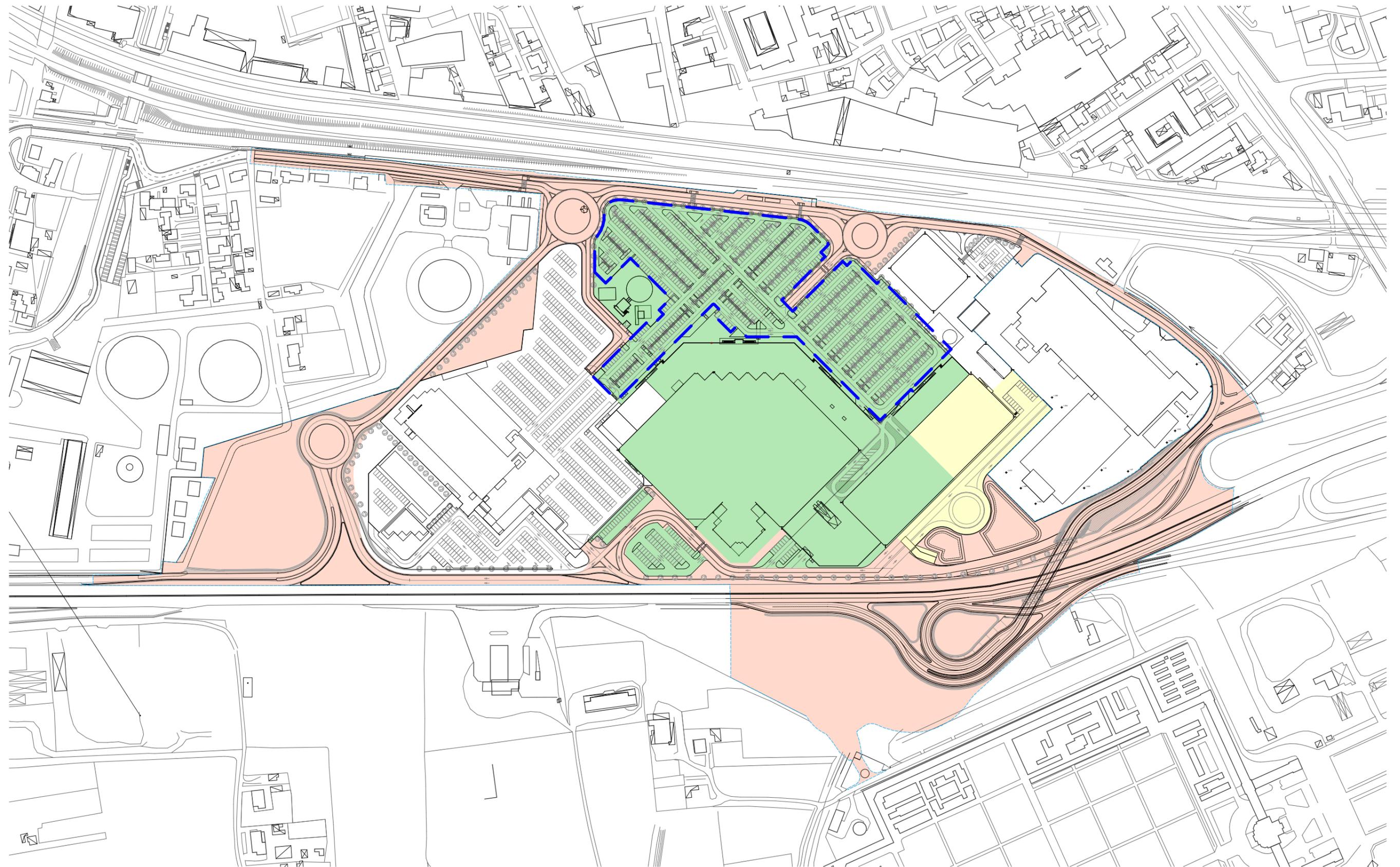
LEGENDA

- Ambito di intervento
- area in comune
- area di pertinenza Commerciale
- area di pertinenza DIZ s.r.l.
- area di pertinenza Commerciale

SCHEMA DELLE PERTINENZE D'USO

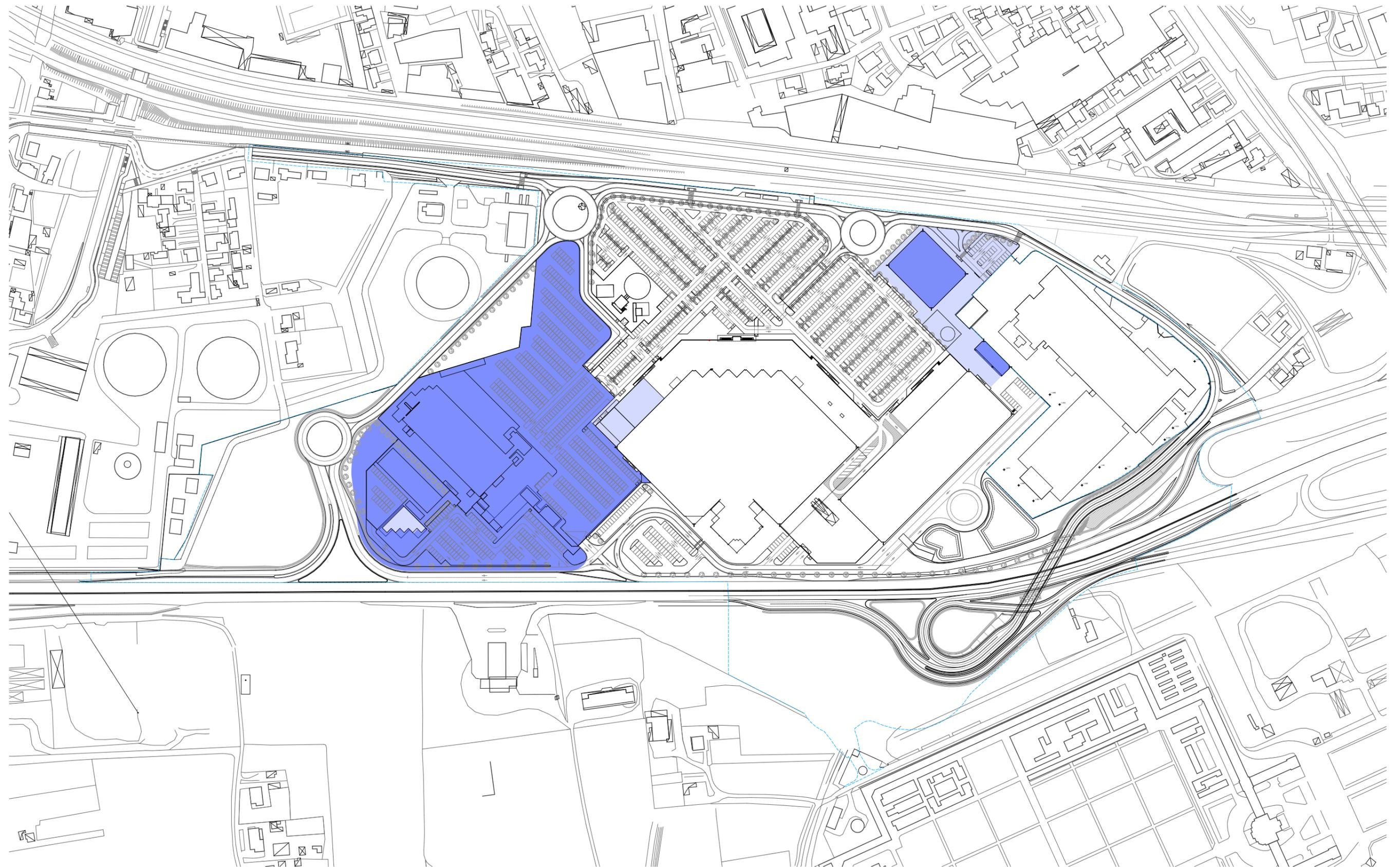
scala 1:3000

data: 15 febbraio 2019



LEGENDA

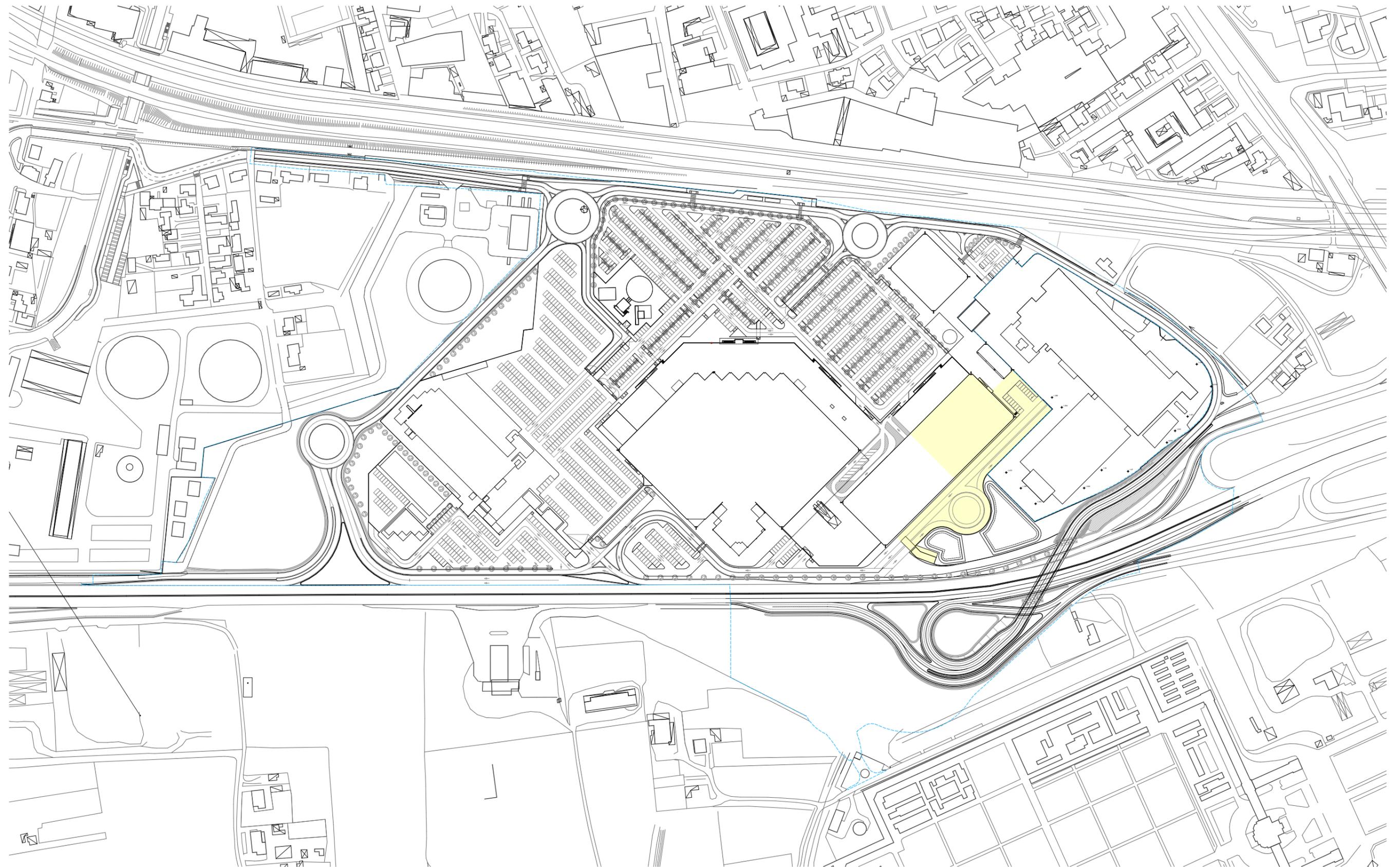
- | | | | | | | |
|--|---|------------------------------|--|---------------------------|--|--|
|  Ambito di intervento |  parcheggio principale parco commerciale | interventi immediati: |  area in comune | interventi futuri: |  area di pertinenza Commerciale |  area di pertinenza Commerciale |
|--|---|------------------------------|--|---------------------------|--|--|



LEGENDA

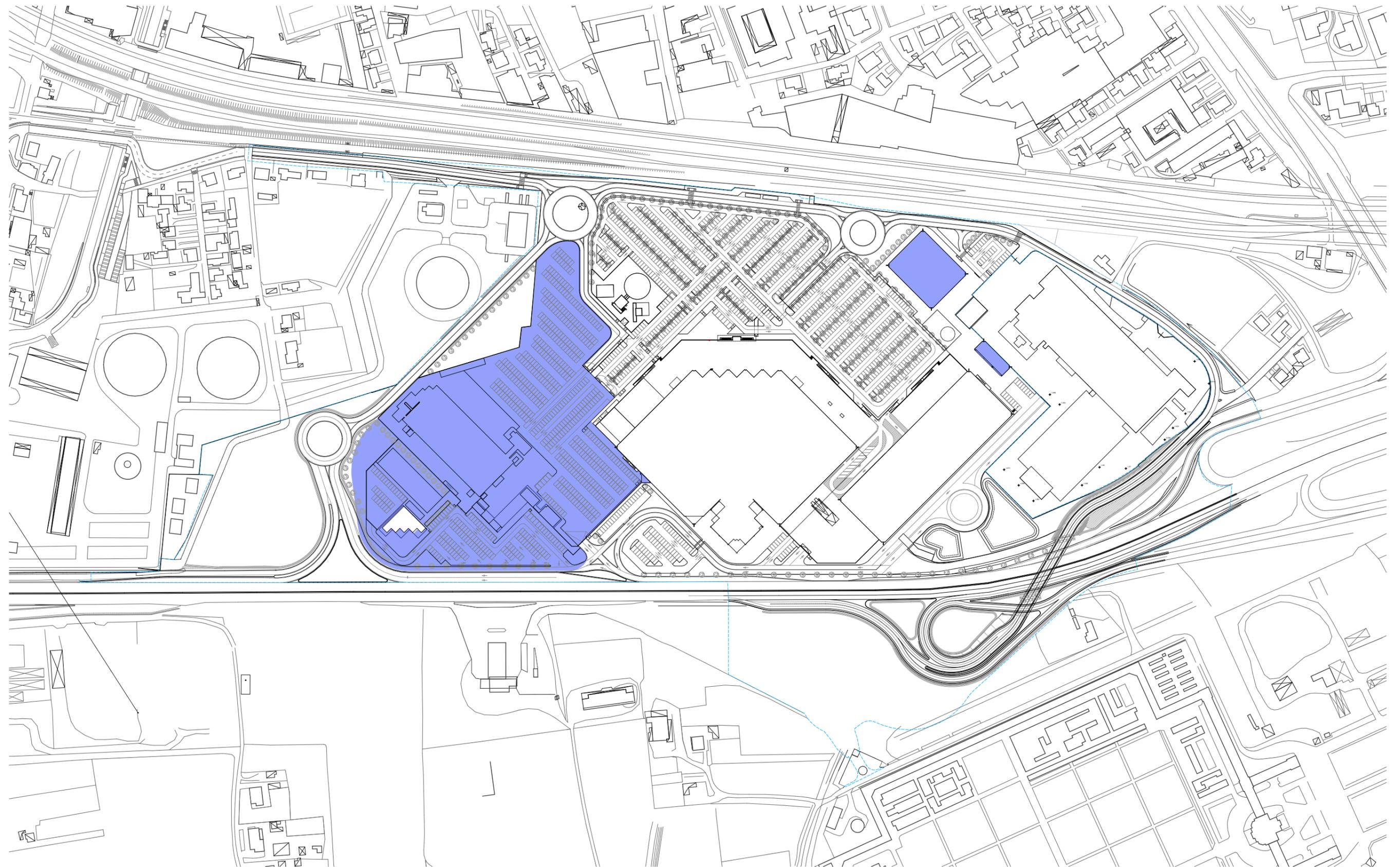
interventi immediati: interventi futuri:

- Ambito di intervento
- area di pertinenza DIZ s.r.l.
- area di pertinenza DIZ s.r.l.



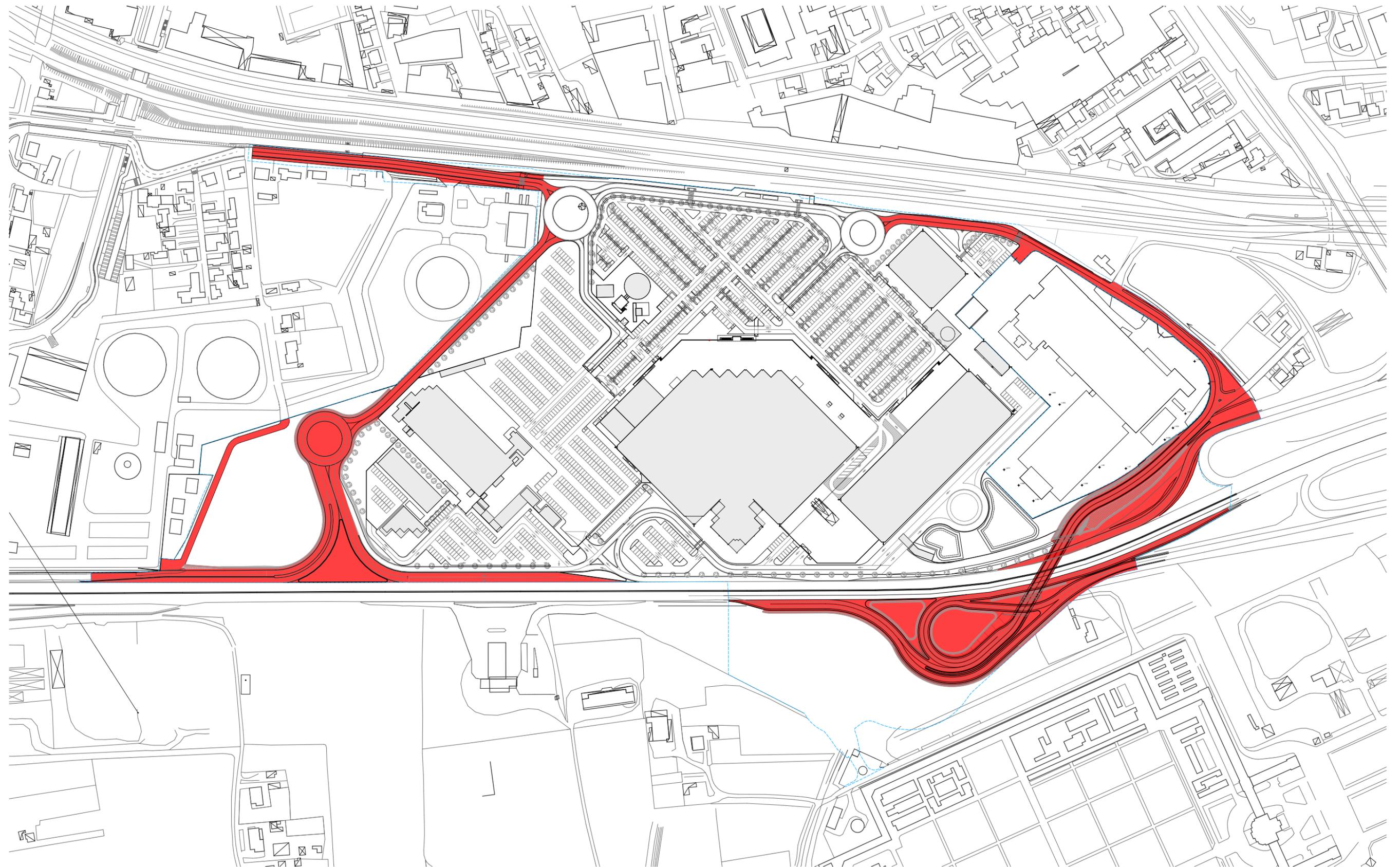
LEGENDA

-  Ambito di intervento
-  area di pertinenza Commerciale



LEGENDA

 Ambito di intervento  area di pertinenza DIZ s.r.l.



LEGENDA

 Ambito di intervento  viabilità in cessione