

# CONTRATTO DI CONVENZIONE

## Indice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A.R.T.E. – AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA<br/>PROVINCIA DI GENOVA</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>ART. 2 - DEFINIZIONI</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>ART. 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>ART. 4 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' OGGETTO DELLA<br/>CONVENZIONE</b> .....      | <b>13</b> |
| <b>ART. 4 BIS- SOCIETA' DI PROGETTO</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>ART. 4 TER - MUTAMENTO DELLA COMPAGINE SOCIALE DELLA SOCIETA' DI<br/>PROGETTO</b> .....          | <b>15</b> |
| <b>ART. 4 QUATER - RESPONSABILITA' SOLIDALE DEI SOCI</b>  |           |
| <b>ART. 5 - DURATA DELLA CONVENZIONE</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>ART. 6- INVESTIMENTI</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>ART. 7-UTILITA' DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>ART. 7 BIS – CORRISPETTIVO DI GESTIONE</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>ART. 7 TER –RISPARMIO MINIMO GARANTITO E PENALE</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>ART. 8 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>ART. 9 - ULTERIORI OBBLIGHI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO</b> .....                                | <b>25</b> |
| <b>ART. 10 - ONERI ED OBBLIGAZIONI A CARICO DELCONCEDENTE</b> .....                                 | <b>26</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ART. 11- PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE OPERE .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>ART. 12 - DECURTAZIONE E PENALI PER RITARDI IN FASE DI COSTRUZIONE</b><br><b>.....</b>                   | <b>32</b> |
| <b>ART. 13-MODIFICHE DELLA CONVENZIONE E VARIANTI IN CORSO D’OPERA</b><br><b>.....</b>                      | <b>33</b> |
| <b>ART. 14. – SOSPENSIONE ATTIVITA’ DI COSTRUZIONE .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>ART. 15 - DIREZIONE LAVORI E ALTA SORVEGLIANZA .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>ART. 16 - UFFICIO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E</b><br><b>RAPPRESENTANTI DELLE PARTI .....</b>     | <b>36</b> |
| <b>ART. 17 - COLLAUDI .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>ART. 18. - RESPONSABILITA’ ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO .....</b>                                      | <b>38</b> |
| <b>ART. 19. - DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONVENZIONE E MODALITA’ DI</b><br><b>CESSIONE DEI CREDITI .....</b> | <b>39</b> |
| <b>ART. 20 - GESTIONE .....</b>   | <b>39</b> |
| <b>ART. 21-CAUZIONE E GARANZIE ASSICURATIVE .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>ART. 22 - EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>ART. 23 - CAUSE DI FORZA MAGGIORE .....</b>  | <b>43</b> |
| <b>ART. 24 - CLAUSOLA RISOLUTIVA IN DANNO DEL CONCESSIONARIO .....</b>                                      | <b>44</b> |
| <b>ART. 25 - SUBENTRO AL CONCESSIONARIO .....</b>   | <b>46</b> |
| <b>ART. 26 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>ART. 27 - RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIMAFIA E CLAUSOLA</b><br><b>RISOLUTIVA ESPRESSA.....</b>           | <b>47</b> |
| <b>ART. 28- SPESE CONTRATTUALI .....</b>  | <b>48</b> |
| <b>ART. 29- COLLABORAZIONE TRA LE PARTI.....</b>  | <b>48</b> |
| <b>ART. 30 - ELEZIONE DI DOMICILIO .....</b>  | <b>48</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ART. 31 - RINVIO E REGISTRAZIONE .....</b> | <b>49</b> |
| <b>ART. 32 - CLAUSOLA FINALE .....</b>        | <b>49</b> |

**A.R.T.E. – AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA**

**OGGETTO: Contratto di partenariato pubblico privato disciplinante la progettazione e l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico degli edifici del patrimonio di A.R.T.E. e/o dalla stessa gestiti, facenti parte dell'Ambito 4, sotto ambiti 4A e 4B, ricorrendo ai benefici di cui al Decreto Legge 34/2020, convertito dalla Legge n. 77/2020.**

L'anno **2022** il giorno **16** del mese di **Giugno**:

TRA

- **ARTE AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA**, rappresentata dal Dottor Paolo Gallo, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e, come tale, in rappresentanza della medesima, avente sede in Genova, Via Bernardo Castello 3, codice fiscale/partita IVA 00488430109 (di seguito il **“Concedente”**);

E

- **ARTE GREEN BUILDINGS Società Consortile a r.l.**, con sede legale in Genova, Via XII Ottobre 2/121, codice fiscale 02796350995, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Genova, rappresentata dall'Ing. Giulio Musso, nato a Genova il 01/07/1966, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della Società, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione (di seguito il **“Concessionario”**)

**PREMESSO**

(A) che il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese tra la società Consorzio Stabile Infrastrutture S.r.l. con sede in Genova (mandataria) e le società Ecoedile S.r.l.

con sede in Bergamo, Crocco Emanuele S.r.l. con sede in Genova, S.I.E. S.r.l. con sede in Genova (mandanti), ha presentato al Concedente una proposta di Contratto di Partenariato Pubblico Privato per la progettazione e l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico degli edifici infra meglio elencati facenti parte del patrimonio di ARTE Genova e/o dalla stessa gestiti, destinati al servizio pubblico di cui Arte è il titolare - Ambito 4, sotto ambiti 4A e 4B - ai sensi della legge 77/2020 di conversione del Decreto Legge 34/2020, compresa una successiva fase di gestione tecnico manutentiva delle opere realizzate, nei limiti *infra* precisati (di seguito, la **“Proposta”**);

- (B) che la Proposta è comprensiva del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere, del piano economico finanziario asseverato da terzi in conformità all'art. 183, commi 9 e 15, del D.lgs. 50/2016, del presente schema di convenzione destinato a regolare i rapporti tra le Parti, del documento contenente la specificazione delle caratteristiche della gestione, dell'impegno di una compagnia di assicurazioni a rilasciare la polizza indennitaria decennale postuma di cui all'articolo 103, comma 8, del decreto legislativo 50/2016 e s.m.i. per gli interventi realizzati, nonché dell'impegno a prestare le garanzie prescritte dal D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (di seguito, il **“Codice”**).
- (C) che con Decreto dell'Amministratore Unico n. 268 del 21/07/2022, la Proposta è stata dichiarata fattibile e di pubblico interesse ed è stato approvato il relativo progetto di fattibilità tecnico-economica (di seguito, il **“Progetto di Fattibilità”**);
-

- (D) che in data 03/08/2021 il Concedente, a seguito dell'approvazione della Proposta, ha inoltrato alla G.U.U.E., nelle forme di legge, il bando di gara per l'affidamento del contratto di partenariato pubblico privato, con diritto di prelazione per il promotore, per quanto in oggetto, ai sensi dell'art.183, comma 15 e ss. del Codice, sulla base del Progetto di Fattibilità;
- (E) che, a seguito dell'esperimento della predetta gara, con proprio Decreto n. 432 del 01/12/2021, il Concedente ha aggiudicato alla costituenda A.T.I. composta da CSI Consorzio Stabile per le Infrastrutture come capogruppo e da Ecoedile S.r.l., Crocco Emanuele S.r.l., S.I.E. S.r.l. in qualità di mandanti, quale miglior offerente in base ai parametri di valutazione delle proposte predeterminati nel bando di gara, il contratto di partenariato relativo a quanto forma oggetto del presente atto (di seguito, la **“Convenzione”**);
- (F) che l'equilibrio economico-finanziario relativo alla presente Convenzione, ai sensi dell'art. 165, comma 6, del Codice, si basa sui presupposti e condizioni di cui alla presente convenzione, al piano economico finanziario ed alla matrice dei rischi, documenti entrambi allegati al presente atto sotto le lettere “C” e “B”;
- (G) che il rischio economico-finanziario dell'esecuzione e della gestione delle Opere, è convenuto integralmente a carico del Soggetto Concessionario, il tutto come meglio indicato nella “Matrice dei Rischi” di cui all'Allegato “B” alla presente Convenzione (la **“Matrice dei Rischi”**);
- (H) che i lavori oggetto della presente Convenzione sono idonei ad usufruire degli incentivi fiscali di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77
- (I) che le opere progettate e da eseguire sono idonee a conseguire i benefici di cui al punto H nella misura indicata nella presente convenzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO,**

**le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

## **ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI**

1) Le Premesse, nonché il Progetto di Fattibilità, il bando di gara e i provvedimenti amministrativi sopra rispettivamente richiamati alle Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, seppur non materialmente allegati. Costituiscono, inoltre, parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, seppur non materialmente allegati, gli allegati di seguito elencati:

All. "A" Offerta Tecnico-Economica

All. "B" Matrice dei Rischi

All. "C" Piano Economico Finanziario asseverato

All. "D" Elenco edifici oggetto degli interventi

All. "E" Cronoprogramma lavori

All. "F" Specifica di gestione

referiti all'offerta presentata in fase di gara e depositati nella piattaforma Sintel nonché agli atti della Stazione Appaltante.

## **ART. 2 - DEFINIZIONI**

*Attività in Convenzione:*

ha il significato indicato all'art. 3 che segue;

*Autorizzazioni*

indica l'insieme delle autorizzazioni, dei permessi, delle licenze, dei nulla-osta e delle concessioni che, in base alla normativa vigente, costituita dall'insieme di tutte le leggi ed i regolamenti applicabili, sono necessari per la realizzazione delle Attività in Convenzione;

*Baseline (BASE)*

indica il consumo energetico annuale di riferimento complessivo, calcolato sulla base della relazione diagnosi energetica proposta contestualmente al progetto di fattibilità. La Baseline si compone di un consumo annuo di energia elettrica e di gas;

*Capitolato Speciale:*

indica il documento, come meglio descritto all'art. 3, lett. (b) che segue;

*Caso Base di PEF Iniziale*

indica il PEF (come di seguito definito) posto alla base della presente Convenzione alla data della sua sottoscrizione;

|  |   |
|--|---|
| <i>Caso Base di PEF</i>                          | indica il modello del piano economico finanziario predisposto alla base del processo di revisione della Convenzione, qualora si sia verificata un'alterazione delle condizioni di equilibrio economico finanziario al fine di ristabilire il rispetto del TIR di Progetto (come <i>infra</i> definito) e del Caso Base di PEF Iniziale; |
| <i>Cause di Forza Maggiore</i>                   | ha il significato indicato all'art. 23;   |
| <i>Codice</i>                                    | indica il D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016e s.m.i.;  |
| <i>Concedente</i>                                | indica ARTE Genova, Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, come meglio identificato in epigrafe;  |
| <i>Concessionario</i>                            | indica l'aggiudicatario della gara, come meglio identificato in epigrafe;   |
| <i>Proposta di partenariato pubblico privato</i> | indica il complesso degli atti e delle attività previste dalla presente Convenzione, inclusi gli allegati, come indicato in Premessa;   |
| <i>Contratto di Finanziamento</i>                | indica il contratto che verrà eventualmente stipulato dal Concessionario con gli Enti Finanziatori (come <i>infra</i> definiti) per l'erogazione degli importi necessari secondo quanto previsto dal PEF (come di seguito definito);  |
| <i>Convenzione</i>                               | indica la presente convenzione, i suoi allegati nonché gli altri documenti richiamati all'art. 1 che precede;   |
| <i>Corrispettivo di gestione</i>                 | ha il significato di cui all'articolo 7 bis;  |
| <i>Cronoprogramma</i>                            | indica il programma predisposto dal Concessionario, contenente l'indicazione delle fasi e dei tempi di realizzazione delle attività di progettazione ed esecuzione delle Opere (come di seguito definite);  |
| <i>Diagnosi energetica finale</i>                | modellazione degli interventi di riqualificazione energetica, comprensivi del costo stimato e dei conseguenti risparmi energetici ed economici;   |
| <i>Direttore Lavori</i>                          | ha il significato indicato all'art. 15 che segue;   |
| <i>Enti Finanziatori</i>                         | indicagli istituti di credito e/o gli altri finanziatori, che eventualmente finanzieranno la realizzazione  |

|   |  |
|---|--|
| <i>Equilibrio Economico-Finanziario</i> | <p>delle Opere, attraverso l'erogazione di un finanziamento su base <i>project financing</i>;</p> <p>indica l'equilibrio economico finanziario della Convenzione a compensazione dell'investimento per la realizzazione delle Opere e dell'attività di Gestione, misurato attraverso i Parametri Finanziari (come <i>infra</i> definiti) e determinato dall'insieme dei presupposti e delle assunzioni contenute nel PEF (come <i>infra</i> definito) di cui in Premessa;</p>  |
| <i>Impianti</i>                         | <p>indica gli impianti termici del Concedente che, ai sensi della presente Convenzione, il Concessionario si impegna a riqualificare ed efficientare;</p>  |
| <i>Matrice dei Rischi</i>               | <p>indica il documento qui allegato sub lettera "B";</p>   |
| <i>Natura della Convenzione</i>         | <p>la Convenzione ha natura di contratto parzialmente aleatorio per il Concessionario;</p>   |
| <i>Offerta Tecnico-Economica</i>        | <p>indica il documento qui allegato sub lettera "A";</p>   |
| <i>Oneri della Sicurezza</i>            | <p>indica i costi degli apprestamenti, delle misure preventive e protettive, dei dispositivi di protezione individuali (DPI), degli impianti di protezione in genere, dei mezzi e servizi di protezione collettiva, delle procedure, dello sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti, delle misure di coordinamento, finalizzati alla sicurezza ed alla salute dei lavoratori, indicati nel PEF (come di seguito definito). Detti oneri si riferiscono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costi della sicurezza per i rischi da interferenze nell'esecuzione delle Opere, determinati nel DUVRI;</li> <li>- costi della sicurezza per l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico dei fabbricati derivanti dalla predisposizione dei relativi Piani di sicurezza;</li> </ul> |
| <i>Opere</i>                            | <p>ha il significato indicato all'art. 3, lett.(b) che segue;</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <i>Parametri Finanziari</i>                                    | indica il TIR di Progetto (come <i>infra</i> definito) e il VAN (come <i>infra</i> definito), assunti come misuratore dell'equilibrio del PEF (come di seguito definito);   |
| <i>Parte</i>   | indica il Concedente o il Concessionario;   |
| <i>Parti</i>   | indica, congiuntamente, il Concedente ed il Concessionario;   |
| <i>PEF</i>   | indica il piano economico-finanziario asseverato, presentato con l'offerta di gara e qui allegato sub "C", come precisato anche all'art. 4 che segue, contenente i dati economici e finanziari connessi con gli investimenti previsti per l'esecuzione delle Opere e con gli oneri derivanti della Gestione elaborato dal Concessionario; |
| <i>PMO</i>   | Piano di manutenzione Ordinaria e Conservativa delle Opere eseguite   |
| <i>Progettazione</i>   | ha il significato indicato all'art. 3, lett. (a) che segue;   |
| <i>Progetto di Fattibilità</i>                                 | indica il documento di cui in Premessa;   |
| <i>Proposta</i>  | ha il significato indicato in Premessa;   |
| <i>Report di Monitoraggio</i>                                  | indica il documento redatto dal Concessionario e consegnato al Concedente con cadenza trimestrale, contenente le elaborazioni ed i dati trimestrali acquisiti dallo stesso Concessionario al fine di permettere al Concedente le verifiche prestazionali conseguenti all'ultimazione delle Opere;   |
| <i>Responsabile della Convenzione per conto del Concedente</i> | RUP, indica il soggetto designato dal Concedente che assume le funzioni e i compiti del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 16 che segue, durante le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione delle Opere e per l'intera durata della presente Convenzione;  |
| <i>Referente del Concessionario</i>                            | ha il significato indicato all'art. 16 che segue;   |
| <i>Risparmio Energetico Garantito</i>                          | indica il risparmio, in termini energetici, indicato dal Concessionario in sede di offerta, che dovrà essere dallo stesso garantito a partire dalla fine dei lavori di realizzazione delle Opere;   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <i>TIR di Progetto</i>       | indica il tasso interno di rendimento del progetto, pari, di volta in volta, al tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi finanziari del progetto indicati nel prospetto dei flussi di cassa di cui al PEF.   |
| <i>Utilità del contratto</i> | obbligo del Concessionario di avvalersi in via esclusiva della cessione del credito d'imposta  |
| <i>VAN</i>                   | indica il Valore Attuale Netto dei flussi di cassa del progetto pari alla somma dei flussi di cassa operativi conseguiti per tutta la durata del progetto, attualizzati al tempo 0 (zero) di avvio del medesimo progetto utilizzando come tasso di sconto il costo medio ponderato del capitale investito. |

### **ART. 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO**

- 1) La convenzione ha ad oggetto l'esecuzione da parte del Concessionario della progettazione e della successiva realizzazione degli interventi di efficientamento energetico relativi agli interi edifici ed alle singole unità immobiliari facenti parte degli edifici stessi, espressamente dettagliati nel documento Allegato "D" alla presente Convenzione, di proprietà del Concedente o da esso gestiti, rientranti nell'ambito4, sotto ambiti 4A e 4B necessari per il conseguimento dei benefici fiscali di cui al Decreto Legge 34/2020, convertito dalla Legge 77/2020. Formano oggetto della presente Convenzione anche attività di gestione delle Opere realizzate, nei limiti che sono espressamente precisati nell'articolo 20, che segue.
  
- 2) Più specificamente, in forza della presente Convenzione, il Concessionario svolgerà le seguenti attività (di seguito, le "**Attività in Convenzione**"):
  - (a) la progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere, come di seguito definite, con rischio del raggiungimento delle prestazioni al fine del conseguimento del diritto di riconoscimento di cui sopra, ai sensi dell'art. 119, comma 3, della Legge 77/2020,

- rischio a totale carico del Concessionario, da redigersi in conformità e tramite lo sviluppo del Progetto di Fattibilità tecnico economica (la “**Progettazione**”);
- (b) la realizzazione, sotto la diretta ed esclusiva responsabilità e ad esclusivo rischio del Concessionario, con le modalità di cui al successivo Art. 11 della riqualificazione energetica di una parte degli immobili (edifici e impianti termici) rientranti nell’Ambito4 Ravel - Diamante, selezionati dall’elenco messo a disposizione dal Concedente all’interno delle Linee Guida di cui al p.to D, parte II, della Relazione Tecnica, siti nelle Vie Ravel, Linneo, Cechov e Brocchi, il tutto come meglio specificato ed in conformità alla relazione tecnica illustrativa, parte integrante del progetto di fattibilità tecnico economica approvato ed al progetto esecutivo che sarà elaborato dal Concessionario stesso ed approvato dal Concedente ai sensi dell’art. 11 che segue (tutti tali interventi ed attività, di seguito, le “**Opere**”);
- (c) la gestione tecnica manutentiva ordinaria e conservativa delle Opere riferita alle verifiche periodiche dello stato delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate compresi eventuali interventi di ripristino, ove divenuti necessari, nonché alla gestione degli impianti ed alla verifica delle prestazioni energetiche degli edifici oggetto di riqualificazione, con riferimento alle sole opere eseguite, nonché, nei limiti e con le modalità che saranno tecnicamente possibili e condivise con il Concedente, delle singole calderine; tale gestione sarà comprensiva di eventuali interventi di manutenzione riparativa e/o straordinaria finalizzati ad assicurare la massima efficienza in tema di prestazioni energetiche, come meglio descritto nel documento “Specifiche di gestione” presentato nell’ambito dell’offerta tecnica e allegato alla presente Convenzione sub F;
- (d) eventuali interventi di manutenzione straordinaria di opere accessorie, attigue e strumentali alle superfici opache, mediante interventi riparativi e/o di messa in sicurezza, a richiesta del Concedente, secondo le modalità esecutive di cui all’Allegato F ed alle condizioni di cui all’articolo 13, comma 7, che segue.
- 3) Resta espressamente inteso che l’attività di Gestione riguarderà esclusivamente le opere eseguite e non dovrà interferire con il normale uso abitativo e con le ordinarie attività di

gestione e manutenzione in capo al Concedente e, per esso, al soggetto affidatario di tali attività.

- 4) Tutte le Opere verranno progettate e realizzate con la finalità di ottenere il massimo contenimento dei consumi energetici e, in particolare di conseguire il miglioramento di almeno due classi energetiche degli edifici nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 119 del Decreto Legge 34/2000, come convertito dalla Legge 77/2020.

#### **ART. 4 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

- 1) Le Parti convengono che le Attività in Convenzione vengano realizzate a completa cura, onere e rischio del Concessionario, con mezzi finanziari anticipati dallo stesso che, sulla base del Piano Economico Finanziario Allegato "C" alla presente Convenzione (il "PEF"), si assumerà il rischio economico finanziario inerente all'esecuzione della presente Convenzione, nonché del raggiungimento dei presupposti per il riconoscimento e del conseguimento dei benefici fiscali di cui all'art. 121, della L. 77/2020.
- 2) A tal fine le Parti fanno espresso riferimento alla Matrice dei Rischi, documento Allegato "B" alla presente Convenzione.
- 3) Il Concessionario, fermo restando il proprio impegno a completare le attività oggetto del presente contratto, provvederà alla progettazione ed alla realizzazione delle Opere in conformità al Cronoprogramma, ELABORATO IN TRE FASI ATTUATIVE e dettagliato per edificio, secondo quanto previsto dalla relativa progettazione esecutiva di ogni singola fase che sarà approvata dal Concedente, dall'uso a cui le Opere stesse sono destinate e secondo le regole dell'arte, nonché alle necessarie, successive attività di Gestione e manutenzione sostenendo le connesse spese di investimento, a fronte delle somme che saranno dallo stesso acquisite ai sensi degli articoli 7 e 7 bis che seguono.

#### **ART. 4 BIS- SOCIETA' DI PROGETTO**

1. Il Concessionario dichiara e garantisce quanto segue:
  - a) il Concessionario è una società validamente costituita come Società di Progetto ai sensi

dell'articolo 184 del Codice e ha un capitale sociale di euro 50.000,00 interamente sottoscritto e versato

Il Concessionario garantisce che i soci cui sono affidati direttamente i lavori, indipendentemente dalla relativa quota di partecipazione alla Società di Progetto, li eseguano nel rispetto della percentuale del possesso dei requisiti di qualificazione dichiarati in sede di Offerta.

2. Il Concessionario si impegna a:

- a) comunicare tempestivamente ogni variazione della composizione sociale della Società di Progetto risultante dal libro dei soci;
- b) trasmettere annualmente al Concedente la visura camerale aggiornata;
- c) trasmettere annualmente al Concedente, entro e non oltre 60 giorni dalla data di approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio di esercizio depositato;
- d) mantenere, per tutta la durata della Concessione, il capitale sociale minimo come richiesto dal Disciplinare e trasmettere annualmente al Concedente i dati economico-finanziari che attestino la perdurante Solidità Patrimoniale;
- e) mantenere i requisiti di ordine generale e speciale di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, in relazione alla fase di avanzamento della Convenzione e in misura corrispondente e funzionale al corretto adempimento delle obbligazioni della Convenzione medesima;
- f) comunicare al Concedente entro il termine perentorio di 10 giorni dal verificarsi dell'evento, ogni notizia o fatto che possa determinare la perdita, da parte di uno o più soci, dei requisiti di ordine generale e/o la perdita totale o parziale dei requisiti speciali di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione ovvero necessari in relazione alla fase di avanzamento della Convenzione. Con la stessa comunicazione il Concessionario è tenuto a indicare i provvedimenti che intende adottare per porre rimedio alla perdita parziale dei requisiti speciali ovvero la sostituzione del socio ai sensi dell'articolo 4 ter, comma 1, lett. b) che segue, fatta eccezione per i casi di risoluzione di cui all'articolo 25.

#### **ART. 4 TER - MUTAMENTO DELLA COMPAGINE SOCIALE DELLA**

## **SOCIETÀ DI PROGETTO**

1. La cessione delle quote ai sensi dell'articolo 184, comma 3, del Codice è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) i soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione sono tenuti a partecipare al capitale sociale della Società di Progetto e a garantirne il buon adempimento degli obblighi sino alla data di emissione del Certificato di Collaudo con esito positivo;
  - b) nei casi di sostituzione di cui all'articolo 4 bis, comma 1, lettera b), il soggetto subentrante deve essere in possesso di requisiti di qualificazione almeno pari a quelli del socio uscente e deve essere individuato dal Concessionario entro 15 giorni dalla comunicazione effettuata al Concedente. La sostituzione diviene efficace previa autorizzazione del Concedente finalizzata alla verifica dei requisiti del socio subentrante, da rilasciare entro il termine di 20 giorni. È facoltà del Concedente, entro tale termine, negare l'autorizzazione indicando le ragioni di fatto e di diritto preclusive all'ingresso del nuovo socio. Decorso il termine, senza che sia pervenuto il diniego dell'autorizzazione del Concedente, la sostituzione si intende accettata e diviene pertanto efficace;
  - c) le banche e gli altri investitori istituzionali che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono entrare nella e uscire dalla compagine sociale della Società di Progetto in qualsiasi momento, fermo restando l'obbligo di fornirne tempestiva comunicazione al Concedente, non oltre i 5 giorni successivi al verificarsi dell'evento rilevante.
2. La cessione delle partecipazioni dei soci, così come il subentro di nuovi soci, è ammessa, salvo quanto previsto al comma 1, lettera a), previa autorizzazione del Concedente, da rilasciare nei tempi e con le modalità di cui al comma 1, lettera b), sulla base della verifica dei requisiti di ordine generale, qualificazione e solidità finanziaria e patrimoniale del socio subentrante.
3. Ogni eventuale operazione societaria straordinaria che abbia l'effetto di mutare la compagine sociale è subordinata all'autorizzazione preventiva del Concedente, che potrà essere rilasciata nel caso in cui l'operazione non determini una violazione degli obblighi della Convenzione e delle previsioni di legge applicabili nonché la diminuzione della solidità finanziaria e patrimoniale prevista nel bando di gara e della qualificazione del

Concessionario, in relazione allo stato di esecuzione della Concessione alla data dell'operazione.

4. Nelle ipotesi di cessione di quote/azioni della Società di Progetto, trovano in ogni caso applicazione le norme e le formalità previste dal codice civile per il tipo di società all'uopo costituita.
5. In caso di mutamento della compagine sociale in assenza della preventiva autorizzazione del Concedente ai sensi del presente articolo, si applica l'articolo 25, comma 2, lettera j).

#### **ART.4 QUATER – RESPONSABILITA' SOLIDALE DEI SOCI**

- 1) Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 184, comma 3, del Codice, i soci della Società di Progetto restano solidalmente responsabili con la Società nei confronti del Concedente per l'eventuale rimborso del contributo percepito, salvo che la Società di Progetto o i soci direttamente per conto della Società di Progetto forniscano al Concedente garanzia bancaria o assicurativa di primario istituto di credito o assicurativo, a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione, per la restituzione del contributo corrisposto dal Concedente.

Le suddette garanzie cessano alla data di emissione del certificato di collaudo con esito positivo.

#### **ART. 5 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

- 1) La presente Convenzione decorre dalla sua sottoscrizione e avrà durata fino al termine delle attività di Gestione per la durata di anni 5, fatti salvi gli eventuali casi di proroga o risoluzione anticipata espressamente disciplinati dalla Convenzione medesima.

#### **ART. 6- INVESTIMENTI**

- 1) L'investimento complessivo necessario per la realizzazione delle Opere oggetto della Convenzione è previsto in euro 35.792.160,25 di cui IVA euro 3.745.570,17 comprensivo degli Oneri della Sicurezza di cui:

- Fase 1: euro 14.479.869,14 di cui IVA euro 1.515.286,18;
- Fase 2: euro 14.902.720,29 di cui IVA euro 1.559.536,62;
- Fase 3: euro 6.409.570,82 di cui IVA euro 670.747,37;

somma che non costituisce il limite dell'investimento necessario per il raggiungimento delle finalità della presente Convenzione.

- 2) L'importo stimato delle attività di progettazione, per tutte le fasi progettuali, verifica della progettazione, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, piano di manutenzione e ogni altra attività tecnica, ammonta ad euro 4.507.592,93 compreso IVA ed oneri previdenziali, di cui IVA euro 991.670,44, di cui:
  - Fase 1: euro 1.823.565,70 di cui IVA euro 401.184,45;
  - Fase 2: euro 1.876.818,73 di cui IVA euro 412.900,12;
  - Fase 3: euro 807.208,50 di cui IVA euro 177.585,87;

Tutti i suindicati costi sono meglio indicati nel PEF qui allegato sotto la lettera "C".  
L'importo definitivo sarà quello definito nella proposta approvata, ovvero quello risultante dall'offerta presentata in gara.

- 3) Le Parti prendono atto e riconoscono che i crediti degli eventuali Enti Finanziatori hanno il privilegio generale sui beni mobili, ivi inclusi i crediti del Concessionario ai sensi dell'articolo 2745 del codice civile, nonché dell'articolo 186 del Codice.

#### **ART. 7–UTILITA' DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO**

- 1) A fronte delle obbligazioni assunte dal Concessionario con la sottoscrizione della presente Convenzione, lo stesso avrà esclusivamente diritto di avvalersi dell'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, lettera a) della Legge 77/2020, recuperando, al raggiungimento delle prestazioni promesse, sotto forma di credito d'imposta, il 110% dello sconto praticato sui corrispettivi fatturati al Concedente per gli interventi di efficientamento energetico agevolabili, sconto che ammonta all'aliquota del 100%. Il Concessionario avrà, comunque, la facoltà successiva di cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- 2) Il conseguimento del diritto all'utilità del Contratto di Partenariato con conseguente

diritto alla cessione del credito sarà riconosciuto a seguito della maturazione di Stati di Avanzamento Lavori, contabilizzati per singolo edificio, secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'articolo 121, comma 1 bis), della legge 77/2020, con le seguenti modalità:

- 30% entro trenta giorni dal raggiungimento del primo S.A.L. come definito nel cronoprogramma allegato sub “E” alla presente Convenzione;
  - 30% entro trenta giorni dal raggiungimento del secondo S.A.L. come definito nel cronoprogramma di cui sopra;
  - Il saldo a seguito dell'emissione del verbale di ultimazione dei lavori e comunque non oltre sessanta giorni da tale data.
- 3) Rimane ad esclusivo carico del Concessionario l'onere e il rischio dell'applicazione delle normative vigenti al fine del riconoscimento e del recupero delle relative somme come previsto dall'art. 121 della Legge 77/2020, nulla essendo pertanto dovuto dal Concedente, oltre quanto riconosciuto al Concessionario dai soggetti indicati dalla normativa sopra richiamata.
- 4) Le utilità come sopra maturate ed oggetto di cessione varranno a compensare altresì quelle opere accessorie escluse dal beneficio fiscale che dovessero essere comunque realizzate per garantire l'unitarietà degli elementi principali secondo un criterio di continuità dell'indispensabilità, essendo il relativo onere ricompreso nell'offerta formulata come a carico esclusivo del Concessionario.

#### **ART. 7 BIS – CORRISPETTIVO DI GESTIONE**

1. Per le attività di gestione il Concedente riconosce al Concessionario, un canone trimestrale di disponibilità pari ad euro 20.250,00 (81.000,00 € annui) oltre IVA ai sensi di legge (il “**Canone di Disponibilità**”), dall'effettiva disponibilità delle opere, a seguito dell'ultimazione lavori e dell'avviamento delle stesse, nonché in funzione del raggiungimento dei livelli di prestazione previsti di cui all'allegato “F” - Specifica di gestione.
2. Il pagamento di questo Corrispettivo dovrà essere effettuato dal Concedente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario/sui conti correnti bancari indicato/i dal

Concessionario entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della/fattura/e elettronica/elettroniche inviata/e al Concedente medesimo, relativa/e al trimestre di riferimento, secondo le tempistiche e modalità infra previste, posto che tali fatture potranno essere emesse previa verifica, da parte del RUP, del corretto adempimento delle prestazioni da parte del Concessionario anche in tema di regolarità contributiva (DURC), di regolarità rispetto al pagamento di imposte e tasse ai sensi dell'articolo 80, comma 4 del decreto legislativo 50/2016 e s.m.i., nonché della correttezza delle somme dovute ai sensi della presente Convenzione.

3. La prima rata del Corrispettivo di gestione decorrerà dal termine del primo trimestre di durata della fase di gestione, successivo ai sei mesi di avviamento delle opere. L'ultima rata di tale Corrispettivo sarà dovuta esclusivamente per il periodo residuo intercorrente tra l'ultima fattura/e liquidata/e e la scadenza della presente Convenzione, salvo diverse modalità conseguenti ad eventuali proroghe di durata della Convenzione stessa o all'anticipata cessazione della stessa.
4. In caso di ritardo, da parte del Concedente, nella corresponsione del Corrispettivo, saranno dovuti, sulle somme non pagate, gli interessi moratori. Ai fini della decorrenza degli stessi si applicano i termini stabiliti dall'articolo 4, comma 2, del Decreto Legislativo n. 231/2002 e s.m.i.; gli interessi moratori sono sin d'ora determinati nella misura degli "interessi legali di mora", come definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera e) del sopra richiamato Decreto Legislativo e calcolati sulla base del tasso di riferimento, come stabilito dal medesimo articolo 2, pubblicato semestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in Gazzetta Ufficiale.
5. Resta inteso che il Canone di Disponibilità sarà riconosciuto e pagato per intero dal Concedente a fronte della effettiva disponibilità dei servizi connessi con la messa in esercizio delle Opere e degli Impianti, al completamento degli interventi di efficientamento energetico e al raggiungimento del Risparmio Energetico promesso.
6. Il Canone di Disponibilità verrà adeguato annualmente in percentuali pari alla variazione annua dell'indice ISTAT – FOI.

- 1) Il Concessionario dichiara che il livello obiettivo di prestazione energetica attesa a seguito della realizzazione e messa in funzione delle Opere sarà pari al Risparmio Minimo Garantito e assume il relativo rischio anche ai fini del conseguimento delle utilità di cui all'art. 7bis, nonché, in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi prescritti dalla legge 77/2020, anche di quelle di cui all'articolo 7.
- 2) A partire dalla sottoscrizione del Verbale di ultimazione lavori, con cadenza annuale, le Parti, ai fini della determinazione del Canone di disponibilità da corrispondere al Concessionario, procederanno, in contraddittorio tra loro, ad effettuare la verifica del risparmio dei consumi di energia effettivamente conseguiti durante l'anno precedente, sulla base del Piano di monitoraggio predisposto dal Concessionario in conformità all'algoritmo descritto e specificato dall'allegato "F".
- 3) Tale verifica sarà realizzata anche puntualmente, con cadenza trimestrale, sulla base dei report di monitoraggio che il Concessionario avrà l'obbligo di trasmettere al Concedente, al fine di venire a conoscenza e di porre rimedio ad eventuali situazioni di minor risparmio dei consumi di energia rispetto al livello obiettivo di cui sopra.
- 4) Qualora dalla consuntivazione annuale dei consumi - rilevati e verificati con le modalità sopra indicate, dovesse emergere, a parità di numero di ore di funzionamento degli Impianti rispetto a quello iniziale, reso noto formalmente dal Concedente e oggetto di specifiche diagnosi energetiche effettuate dal Concessionario nella fase di redazione del progetto di fattibilità tecnico economica, un aumento dei consumi rispetto al Risparmio Energetico minimo garantito, il maggior costo sostenuto dal Concedente, conseguente all'entità del minor risparmio dei consumi ottenuto, sarà interamente a carico del Concessionario, attraverso una corrispondente riduzione del Canone di Disponibilità di cui sopra.
- 5) Al verificarsi di tale circostanza, l'ammontare di tale Penale da Under-Performance dovuta al Concedente, sarà pagata dal Concessionario tramite la riduzione della prima rata del Canone di Disponibilità successiva alla verifica di cui sopra, ovvero, ove necessario, dalle ulteriori rate successive sino all'integrale raggiungimento dell'importo della stessa Penale da Under-Performance.

- 6) Con riferimento all'ultimo anno di durata della Convenzione, l'eventuale Penale da Under-Performance dovuta dal Concessionario sarà dedotta dall'ultima rata del Canone di Disponibilità, che il Concessionario avrà diritto a ricevere soltanto all'esito della predetta verifica.
- 7) Qualora il minor risparmio dei consumi di energia e il conseguente danno economico subito dal Concedente non sia interamente coperto dalla riduzione, anche totale, del canone di disponibilità, il Concedente avrà diritto di incamerare, nei limiti dell'eventuale, ulteriore danno subito, la garanzia definitiva di cui al successivo articolo 21, comma 5.
- 8) In caso di variazione degli orari di funzionamento degli Impianti rispetto a quelli inizialmente resi noti dal Concedente e convenuti tra le Parti, e/o di variazione di utilizzo degli Impianti stessi che incida sui consumi di energia, dovuti a esigenze sopravvenute del Concedente o a normative sopravvenute, le Parti procederanno ad aggiornare il calcolo del risparmio in funzione delle effettive ore di funzionamento di ciascun Impianto.
- 9) Resta inteso che il Concedente avrà la facoltà di applicare le decurtazioni di cui sopra esclusivamente qualora il mancato raggiungimento del Risparmio Energetico previsto possa essere oggettivamente addebitato al Concessionario e previo contraddittorio tra le Parti.

#### **ART. 8 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario si impegna a provvedere, a propria cura e spese:
  - (a) ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati, degli edifici, delle unità immobiliari e dei relativi elementi facenti parte della Convenzione sulla base della documentazione fornita dal Concedente e/o acquisibile presso i pubblici uffici competenti. Il Concessionario non può pertanto eccepire, durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione dell'opera, la mancata conoscenza dello stato di fatto dei luoghi, degli edifici e dei relativi elementi.
  - (b) alla progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere, nonché a fornire la propria

collaborazione nella fase di collaudo tecnico amministrativo a seguito dell'ultimazione dei lavori;

- (c) all'ottenimento di tutte le Autorizzazioni, di propria competenza, propedeutiche all'inizio dei lavori;
- (d) al reperimento delle risorse economiche necessarie all'esecuzione ed al completamento delle Opere, assumendosi i relativi costi finanziari e rischi, alla successiva gestione manutentiva di quanto realizzato, come indicato alla lettera (k) che segue;
- (e) all'esecuzione, con finanziamento a proprio carico e nessun onere escluso, di tutte le Opere a regola d'arte in conformità al progetto esecutivo approvato, garantendo sia il rispetto degli standard qualitativi, quantitativi, di sicurezza, delle entità economiche, nonché della tempistica prevista dal relativo Cronoprogramma, sia, in particolare, il miglioramento di almeno due classi energetiche degli edifici oggetto degli interventi;
- (f) alla predisposizione ed alla consegna al Concedente dell'Attestato di Prestazione Energetica di ciascun edificio a seguito degli interventi di riqualificazione energetica in conformità alla normativa applicabile, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, che dimostri il miglioramento di almeno due classi energetiche degli edifici oggetto degli interventi. Assicurare, da parte di tecnici abilitati che l'asseverazione attesti il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi eseguiti.
- (g) Far eseguire, a propria cura e spese, la verifica dei progetti da soggetti a ciò qualificati, ai fini della successiva validazione ed approvazione da parte del Concedente
- (h) l'organizzazione dei cantieri e i conseguenti oneri, in particolare, in via indicativa e non esaustiva:
  - provvedere all'installazione provvisoria di apparecchiature atte alla segnalazione della presenza di cantieri di lavoro, osservando le eventuali prescrizioni del Concedente;
  - assicurare la pulizia del cantiere, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;
  - provvedere all'apposizione di allarmi e di sistemi di sicurezza sui ponteggi e ad ogni altro accorgimento volto ad escludere o a limitare ogni rischio e pericolo per la sicurezza delle persone e delle cose;

- (i) all'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;
- (j) alla nomina, ove ritenuto necessario dal Concedente, dei Direttori operativi, degli ispettori di cantiere, nonché alla nomina del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, oltre al pagamento delle rispettive prestazioni professionali;
- (k) alla gestione tecnica e manutentiva, per tutta la durata della presente Convenzione, di quanto realizzato, compresi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e riparativa, in caso di situazione di malfunzionamento degli impianti o di criticità emerse in relazione allo stato dell'involucro edilizio oggetto degli interventi. A tal fine, al termine della fase realizzativa delle Opere, il Concessionario provvederà ad avviare le stesse per 6 mesi e ad iniziare la fase di gestione delle opere in conformità all'allegato "F" -Specificifica di gestione;
- (l) ad osservare tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti, che disciplinano la realizzazione di interventi della medesima natura di quelli oggetto della presente Convenzione, sia nella fase di progettazione, che in quella di esecuzione, con particolare riguardo al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- (m) ad osservare le disposizioni di cui al Decreto MISE 6 agosto 2020 in tema di requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali, nonché del Decreto MISE 6 agosto 2020 in tema di requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, nonché della circolare 8 agosto 2020 adottata dall'Agenzia delle Entrate;
- (n) ad osservare le vigenti norme comunitarie, nazionali, regionali e regolamenti comunali in materia;
- (o) alla gestione di tutti gli adempimenti fiscali connessi con la cessione del credito, ivi compresa l'asseverazione di tecnico abilitato ai sensi del decreto MISE 6 agosto 2020;
- (p) alla stipula, a propria cura e spese, delle polizze assicurative e delle fidejussioni di cui all'art. 21 che segue e ad assicurare che i tecnici incaricati del rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni previste dalla legge 77/2020, abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale adeguato al numero delle

- attestazioni e delle asseverazioni;
- (q) al rispetto, in ogni fase delle attività, di tutte le leggi, regolamenti, contratti di lavoro e norme vigenti a tutela dei lavoratori, anche per quanto attiene al regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia assistenziale, previdenziale e antinfortunistica; il concessionario si impegna, in particolare a che i lavori edili di cui all'allegato X del D.Lgs. 81/2008, saranno eseguiti da imprese che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionali e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015 n.81. Si impegna inoltre a che il contratto collettivo applicato indicato nell'atto di affidamento dei lavori, sia riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.
- (r) all'assunzione degli Oneri della Sicurezza;
- (s) all'assunzione degli oneri connessi con la stipulazione della presente Convenzione, compresi quelli di natura fiscale e tecnica, quali registrazioni ed eventuali spese notarili;
- (t) al pieno rispetto della Legge 136/2010 e s.m.i., in tema di tracciabilità dei flussi finanziari conseguenti all'esecuzione della presente Convenzione come indicato all'art. 27 che segue, nonché, ai sensi dell'art. 5 di detta Legge, all'adempimento all'obbligo di dotazione di tesserino di riconoscimento per i lavoratori che saranno impegnati nella realizzazione delle Opere.

2. Il Concessionario assume, comunque, a suo carico ogni possibile rischio di carattere tecnico, economico, finanziario, in particolare quello connesso con il mancato conseguimento, in tutto o in parte, dell'incentivo di cui alla Legge 77/2020, conseguente a difficoltà, errori ed omissioni, carenze o ritardi relativi alla fase di progettazione ed esecuzione delle Opere, alla predisposizione della relativa documentazione amministrativa, nonché all'applicazione delle normative vigenti e il rischio di disponibilità nella fase di gestione delle Opere. L'evento di forza maggiore che comporti l'impossibilità temporanea ad adempiere alle prestazioni della seguente Convenzione, determina l'applicazione degli articoli 14 e 22 che seguono.

## **ART. 9 - ULTERIORI OBBLIGHI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO**

- 1) Il Concessionario si obbliga inoltre:
  - a) all'esecuzione, a proprio rischio, di tutte le prestazioni tecnico-professionali eventualmente necessarie all'espletamento di pratiche amministrative presso gli enti pubblici preposti, con particolare riferimento a quelle necessarie, finalizzate al riconoscimento e conseguimento dell'incentivo, comprese quelle di cui all'articolo 119, comma 11, della legge 77/2020, per il recupero del credito d'imposta e relative al rilascio del visto di conformità di cui all'art. 35, del D.lgs. 9 luglio 1997, n. 241;
  - b) all'assunzione su di sé della responsabilità e dei relativi oneri per le prestazioni di tecnici specializzati e di operai, specializzati e non, occorrenti per realizzare le Attività oggetto della Convenzione;
  - c) all'assunzione su di sé della responsabilità e dei relativi oneri per la fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi allo svolgimento delle Attività oggetto della Convenzione, nonché per il trasporto nei cantieri di attrezzature e materiali;
  - d) alla consegna, a seguito del collaudo delle Opere, di tutti i libretti d'uso, certificazioni e garanzie di materiali ed impianti installati.
- 2) Le eventuali comunicazioni da inviarsi dal Concessionario ai sensi del presente art. 9 saranno indirizzate al RUP nominato dal Concedente, ai seguenti recapiti:  
[protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)

## **ART. 10 - ONERI ED OBBLIGAZIONI A CARICO DEL CONCEDENTE**

- 1) Sono a carico del Concedente i seguenti obblighi e/o oneri:
  - a) il Concedente si impegna per le attività di progettazione e di realizzazione delle opere di miglioramento energetico a provvedere alla formalizzazione degli atti di cessione del credito *pro soluto* ai fini di consentire al Concessionario il conseguimento delle utilità di cui all'art. 7, con esclusione di ogni garanzia e/o rischio a suo carico.
  - b) Il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario per le attività previste, ai sensi dell'art. 7 bis, le somme ivi previste.
  - c) assumere, per quanto di competenza, tutti i provvedimenti e le iniziative atte al regolare

svolgimento delle procedure amministrative necessarie per la regolare esecuzione delle Opere. Il Concedente si riserva la facoltà di escludere, per criticità di tipo urbanistico o edilizio emerse dopo l'affidamento della concessione, anche segnalate dal Concessionario, uno o più immobili tra quelli indicati dagli interventi effettuandi con conseguente riduzione dei reciproci diritti ed obblighi e senza che ciò comporti alcun diritto del Concessionario a maggiori compensi e oneri per l'attività svolta.

- d) nominare il responsabile unico del procedimento (RUP) *ex art. 31 del Codice* quale Responsabile della Convenzione per conto del Concedente ai sensi dell'art. 16 che segue;
  - e) effettuare la validazione del progetto redatto dal Concessionario stesso, e procedere, successivamente, alla relativa approvazione.
  - f) Nominare, il soggetto che avrà l'incarico di Direttore dei Lavori degli interventi e di Direttore dell'Esecuzione delle attività gestionali come meglio indicato all'art. 15 che segue;
  - g) nominare l'organo di collaudo ai sensi degli articoli 215 e 216 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.;
- 2) Sono in capo al Concedente i seguenti diritti:
- a) effettuare alta sorveglianza, in particolare sui lavori per la realizzazione delle Opere e sulle attività di Gestione, come meglio successivamente specificato;
  - b) approvare eventuali varianti, in conformità all'articolo 13.
  - c) effettuare controlli di ispezione e di accesso alla documentazione e alle opere in ordine al rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario.
  - d) vigilare sulla corretta erogazione dei servizi di gestione da parte del Concessionario in conformità al complesso delle prestazioni così come descritti nella Specifica di gestione dell'opera (allegato F) e adottare le eventuali direttive che si rendono necessarie.
- 3) Le Parti concordano che la realizzazione delle Opere in conformità al progetto esecutivo non comporta, né dovrà comportare in futuro, oneri finanziari a carico del Concedente.

#### **ART. 11– PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE OPERE**

- 1) Entro 90 (novanta) giorni dalla stipulazione della presente Convenzione, il Concessionario dovrà presentare al Concedente il progetto definitivo degli interventi di

efficientamento energetico degli edifici, redatto in conformità alle disposizioni di cui al Codice e al D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i., attenendosi alle indicazioni e prescrizioni del Progetto di Fattibilità, nell'ambito del quale saranno recepite le migliori offerte in gara e le variazioni progettuali conseguenti alle richieste eventualmente pervenute da parte del Concedente. Il progetto definitivo non potrà prevedere importi superiori alla somma massima indicata nella proposta di PPP, ovvero in gara.

- 2) Gli elaborati grafici e progettuali dovranno essere prodotti su supporto informatico, ed in n. 1 (una) copia cartacea, anche nel rispetto dell'ambiente.
- 3) In sede di progettazione, il Concessionario sarà tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la realizzazione di interventi della medesima natura delle Opere. I prezzi unitari del progetto esecutivo saranno riferiti al prezzario DEI vigente e in assenza di prezzi relativi alle lavorazioni di riferimento al prezzario Regione Liguria vigente, fatto salvo quanto sarà all'uopo previsto dai Decreti Ministeriali di cui all'articolo 25 del Decreto Legge 1 marzo 2022, n. 17 e dalle successive eventuali normative che saranno adottate in materia.
- 4) Il Concessionario nei termini di legge dovrà depositare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali con massimale adeguato.
- 5) Il Concessionario si obbliga, inoltre, a redigere e presentare al Concedente la progettazione esecutiva, relativa a tre distinte fasi realizzative degli interventi, secondo le previsioni del progetto definitivo approvato dal Concedente medesimo. La progettazione esecutiva della prima fase sarà consegnata al Concessionario entro 45 giorni dalla formale ricezione da parte del Concedente dell'approvazione della progettazione definitiva. La progettazione esecutiva della seconda e della terza fase sarà consegnata al Concedente entro e non oltre 45 giorni dall'avvenuta accertata fattibilità, formalizzata in contraddittorio col Concedente, della realizzabilità dei relativi interventi nei termini di cui alla sopra richiamata normative in tema di incentive fiscali, come eventualmente prorogati. il progetto dovrà contenere tutta la documentazione prescritta dal D.P.R. 207/2010.

- 6) Il Concedente si impegna a validare ai sensi dell'art. 26, comma 8, del D. Lgs. 50/2016 il progetto definitivo ed il progetto esecutivo entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento degli stessi e della relativa verifica effettuata a cura del Concessionario e a provvedere, ai fini dell'approvazione, ad assumere le conseguenti determinazioni.
- 7) Per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di consegna sia del progetto definitivo che del progetto esecutivo, non autorizzato dal Responsabile del procedimento del Concedente, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere al Concedente una penale giornaliera pari all'uno per mille del costo della progettazione come sopra indicato, penale che non dovrà eccedere il 10% di tale costo, pena, in tal caso, la facoltà del Concedente di risolvere la Convenzione in danno del Concessionario. Eventuali ritardi sulla consegna del progetto esecutivo, oltre il termine previsto e che pregiudichino totalmente e irreversibilmente l'efficacia della presente convenzione, daranno diritto al Concessionario di risolvere la convenzione ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile e in conformità all'articolo 24 che segue.
- 8) Il Concessionario dovrà acquisire tutti i provvedimenti abilitativi necessari e mantenerli validi ed efficaci.
- 9) Il progetto esecutivo diverrà vincolante per il Concessionario all'approvazione da parte del Concedente e sarà riferimento contrattuale per la realizzazione delle Opere.
- 10) L'esecuzione delle Opere dovrà essere preceduta dalla formale consegna degli edifici e degli impianti oggetto degli interventi di efficientamento energetico.
- 11) L'esecuzione delle Opere dovrà rispettare le seguenti regole:
  - a) I lavori devono essere eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle previsioni della presente convenzione in conformità al progetto esecutivo approvato.
  - b) I lavori possono essere subappaltati nei limiti indicati in sede d'offerta; alle prestazioni eseguite in sub appalto si applica l'art 174 del Codice degli appalti.
  - c) Per le forniture con pose in opera e per i noli a caldo ai fini della determinazione del valore massimo del 2% (due per cento) si deve far riferimento al valore complessivo delle prestazioni contrattuali.
- 12) In sede di approvazione del progetto esecutivo, il Concedente potrà proporre modifiche

tecniche, purché i relativi costi siano compresi nel costo generale previsto dal PEF e non diano luogo ad aumento complessivo dell'investimento necessario per la realizzazione delle Opere; ai fini della determinazione degli eventuali maggiori oneri, non si terrà conto delle modifiche richieste dovute a carenze, omissioni o altri difetti progettuali.

- 13) La verifica dei costi di tali eventuali varianti/modifiche tecniche avverrà in contraddittorio tra le Parti.
- 14) Il Concessionario, previa consegna degli edifici oggetto degli interventi, di ciascuna fase realizzativa, dovrà iniziare i relativi lavori non oltre 15 giorni, della relativa formale comunicazione di approvazione della relativa progettazione esecutiva da parte del Concedente, ed ultimarli nel termine di giorni che risulterà indicato in apposito Verbale, redatto in contraddittorio tra le Parti, e comunque entro e non oltre il termine prescritto dalla vigente normativa per avere diritto al riconoscimento dei benefici fiscali, come eventualmente prorogato.
- 15) I predetti termini potranno essere prorogati dal Concedente, senza diritto del Concessionario ad ulteriori compensi, in conseguenza di analoghe proroghe eventualmente adottate dalle competenti Autorità e/o a seguito di oggettive difficoltà tecniche e/o amministrative incontrate durante l'esecuzione delle Opere, non imputabili al Concessionario.
- 16) Il Concessionario si impegna ad eseguire le Opere a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle norme in materia ambientale, di sicurezza e di igiene, nonché in modo tale da non compromettere la normale funzionalità degli edifici, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dallo stesso varianti od addizioni senza la preventiva approvazione del Concedente.
- 17) Il Concedente si riserva la facoltà, per motivi di interesse pubblico o di necessità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 del Codice e dell'articolo 14 che segue, di sospendere, in qualsiasi momento, i lavori, dando, ove possibile, un preavviso scritto al Concessionario non inferiore a 15 (quindici) giorni, tenendo conto che ogni

sospensione che ritardi, anche parzialmente, il completamento dei lavori, determinerà una proroga automatica del termine finale di esecuzione dei lavori stessi e della Convenzione.

- 18) Il Concessionario si avvarrà, per lo svolgimento delle suddette attività, del proprio referente tecnico (Direttore della Convenzione) ai sensi dell'art. 16 che segue, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Concedente prima dell'inizio dei lavori.
- 19) Il Concessionario dovrà fornire al RUP del Concedente, nonché al Direttore dei Lavori tutti i chiarimenti tecnici richiesti per consentire al Concedente stesso il controllo delle modalità esecutive degli interventi, della relativa contabilità, dell'osservanza delle prescrizioni tecniche in vigore, nonché quelle che dovessero entrare in vigore o essere emanate successivamente alla stipula della presente Convenzione.
- 20) Il Concessionario dovrà osservare, ove possibile, le indicazioni e le prescrizioni del Responsabile del procedimento per il Concedente, oltre a collaborare ed assistere alla fase di collaudo dei lavori, sia in corso d'opera che in sede di ultimazione dei lavori stessi.
- 21) Il Concessionario dovrà rispettare la normativa vigente in tema di tutela dei lavoratori, di previdenza, assistenza ed assicurazione, nonché i minimi salariali previsti dalla contrattazione collettiva di settore.
- 22) L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto l'alta sorveglianza e coordinamento del Concedente. Il Concessionario manleva sin d'ora il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali danni arrecati ad opere o a strutture preesistenti, nonché nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori, responsabilità che vengono pertanto per intero da assunte dal Concessionario stesso.
- 23) Nell'eventuale affidamento a terzi dei lavori, previa approvazione del Concedente, dovranno essere rispettate le norme pro-tempore vigenti in tema di appalto e di sub appalto, anche ai sensi dell'articolo 164, comma 5 del D.lgs. 50/2016.
- 24) L'ultimazione delle Opere dovrà risultare dal relativo certificato emesso dal Direttore Lavori; lo stesso certificato sarà assentito in contraddittorio tra il Concessionario e il

Concedente.

## **ART. 12 - DECURTAZIONE E PENALI PER RITARDI IN FASE DI COSTRUZIONE**

- 1) Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di costruzione. Per ogni giorno di ritardo, riconducibile al Concessionario, rispetto al termine finale di consegna dell'opera stabilito nel crono programma per edificio, si applica una penale corrispondente al due per mille del costo delle opere riferito all'edificio stesso, quale risultante dal computo metrico estimativo realizzato nel progetto esecutivo. Tale penale troverà concreta applicazione solamente nel caso in cui il Concessionario non rispetti il termine finale di esecuzione delle opere di cui all'articolo 11 che precede, fatte salve eventuali proroghe concesse dal Concedente.
- 2) Il Concedente potrà decurtare gli importi derivanti dall'applicazione delle penali dalle somme risultanti dal corrispettivo di gestione che segue il collaudo finale dell'opera con esito positivo. Qualora le penali eccedano l'ammontare di tale corrispettivo, il Concedente potrà rivalersi sulla garanzia definitiva di cui all'art. 21, primo comma, che segue.
- 3) Se l'importo dovuto dal Concessionario a titolo di penale sia superiore al 10% (dieci per cento) da computare sull'importo totale contrattuale, al netto dell'Iva, il Concedente può esercitare la facoltà di risolvere la Convenzione per inadempimento del Concessionario di cui all'art. 24. Il Concedente resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con le imprese esecutrici, se diverse, con i fornitori e con terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e detti soggetti, senza che gli stessi possano determinare responsabilità dirette o indirette, a qualunque titolo, a carico del Concedente.
- 4) I seguenti adempimenti saranno oggetto di verbalizzazione scritta, sottoscritta in contraddittorio tra le Parti:
  - (a) consegna lavori, con contestuale consegna degli edifici e degli impianti;
  - (b) inizio dei lavori;
  - (c) ultimazione dei lavori;

- (d) sospensione e ripresa dei lavori;
  - (e) collaudo dei lavori anche in corso d'opera;
  - (f) inizio delle attività di Gestione.
- 5) La contabilità dei lavori verrà impostata e gestita alla stregua di quanto previsto dalle norme vigenti in materia di lavori pubblici. A tale fine, il registro di contabilità da tenersi dal Direttore Lavori sarà sottoposto al Responsabile della Convenzione per il Concedente ed al Concessionario, prima dell'avvio dei lavori, per la relativa sottoscrizione in calce ad ogni pagina.

#### **ART. 13–MODIFICHE DELLA CONVENZIONE E VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

- 1) La convenzione potrà essere modificata attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei casi consentiti dall'art. 175, commi 1 e 4, del Codice degli appalti.
- 2) I lavori conseguenti alle modifiche contrattuali e i relativi prezzi unitari del progetto esecutivo saranno riferiti al prezzario DEI vigente o, qualora non siano presenti le lavorazioni previste, il prezzario Regione Liguria vigente, con eventuali sconti offerti in gara.
- 3) Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'art. 175 comma 7 lett. b) del codice degli appalti, né alterare la ripartizione dei rischi previsti nella matrice dei rischi (allegato B).
- 4) La convenzione potrà subire variazioni in riduzione qualora, nel corso delle attività di progettazione e/o di esecuzione, emergano situazioni di non conformità urbanistica e/o irregolarità edilizie riferibili a singoli edifici o ai relativi elementi, oggetto degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, ovvero qualora altre oggettive circostanze verificate in contraddittorio tra le parti non consentano l'ultimazione dei lavori e delle Opere nei termini di legge di cui all'articolo 11, comma 14 che precede, come eventualmente prorogati.
- 5) In tali casi il Concedente potrà non procedere alla consegna degli stessi, ovvero il Concessionario potrà non eseguire gli interventi progettati e le Parti potranno quindi

convenire sulla necessità di non dar corso alle relative lavorazioni.

- 6) Tali variazioni in riduzione non potranno giustificare modifiche dei prezzi unitari previsti dal progetto esecutivo e neppure richieste di indennizzi, ad alcun titolo, da parte del Concessionario.
- 7) Il Concessionario dovrà, inoltre, eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria ad opere od impianti, non facenti parte del progetto di intervento di riqualificazione, ma espressamente richiesti dal Concedente in quanto da ritenersi strumentali e/o accessori agli stessi. Detti interventi saranno assicurati nei tempi e con le modalità di cui al documento “Specifiche di gestione” allegato “F” alla presente convenzione, e saranno remunerati dal Concedente sulla base dei prezzi di cui all’Articolo 2.3 dell’allegato “F”. Il relativo corrispettivo sarà riconosciuto con il pagamento del canone trimestrale successivo alla data di effettuazione degli interventi.
- 8) In ogni caso di approvazione di modifiche e/o varianti relative all’attività costruttiva e finalizzate alla realizzazione di ulteriori interventi di efficientamento energetico degli edifici, nulla sarà dovuto da A.R.T.E. Genova e le maggiori utilità per il Concessionario dovranno essere ricavate secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 7.

#### **ART. 14. – SOSPENSIONE ATTIVITA’ DI COSTRUZIONE**

- 1) La sospensione totale o parziale dei lavori può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente l’esecuzione dei lavori, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l’interruzione dei lavori stessi.
- 2) L’esecuzione dei lavori può essere sospesa:
  - a) per ragioni di necessità, di interesse pubblico quale il pericolo grave e imminente di danno alla salute o all’integrità fisica o alla sicurezza.
  - b) per le cause di forza maggiore di cui all’articolo 23.

Il Concessionario non può sospendere unilateralmente le attività di costruzione salvo i casi di sospensione di cui alla lettera b) e per ragioni di sicurezza. In caso di sospensioni parziali dei lavori il Concessionario è tenuto a proseguire le parti di lavoro eseguibili. Qualora la sospensione totale dei lavori comporti un’alterazione dell’equilibrio

economico finanziario, le parti possono avviare la procedura di cui all'art. 22. Trova, nei casi di cui sopra, applicazione l'articolo 11, comma 17, che precede.

#### **ART. 15 - DIREZIONE LAVORI E ALTA SORVEGLIANZA**

- 1) I lavori saranno eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato, designato dal Concedente nell'ambito della propria struttura organizzativa prima dell'inizio dei lavori (il "**Direttore Lavori**").
- 2) Il Direttore Lavori avrà il compito di coordinare l'esecuzione delle opere avvalendosi, ove necessario, delle competenze dei Direttori Operativi e degli Ispettori di cantiere nominati dal Concessionario.
- 3) Il Direttore Lavori, anche attraverso i Direttori Operativi e Ispettori di Cantiere del Concessionario, eserciterà i compiti e le funzioni previste dall'articolo 101 del Codice, impartendo gli ordini e le direttive occorrenti al fine di realizzare le Opere a regola d'arte e in conformità al progetto ed alle presenti prescrizioni contrattuali.
- 4) Il Concessionario dovrà altresì nominare, dandone comunicazione al Concedente prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione, per lo svolgimento delle funzioni di cui al D.lgs. 81/2008 e s.m.i.
- 5) Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione eserciterà le funzioni di cui all'art. 92 del D. Lgs n. 81/2008 e s.m.i., assumendone le relative responsabilità.
- 6) La realizzazione dei lavori sarà sottoposta, come *infra* precisato, all'alta sorveglianza del Concedente che si avvarrà a tal fine del Responsabile del procedimento che potrà accedere in qualunque momento ai cantieri, assistere ai lavori ed effettuare tutti i controlli e le verifiche che riterrà opportuno o necessario disporre.
- 7) Gli oneri ed i costi della Direzione Lavori sono a carico del Concessionario.

#### **ART. 16 - UFFICIO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RAPPRESENTANTI DELLE PARTI**

- 1) Per il controllo del corretto adempimento delle obbligazioni in capo al Concessionario

ai sensi della presente Convenzione, il Concedente nominerà il Responsabile del Procedimento con il ruolo di “Alto Sorvegliante”.

- 2) L’Alto Sorvegliante rappresenterà il Concedente durante l’intera esecuzione della presente Convenzione e provvederà a seguire gli sviluppi del rapporto contrattuale con il Concessionario ed a verificarne il rispetto da parte dello stesso, avvalendosi, a tal fine, di eventuali collaborazioni specialistiche interne o esterne al Concedente, i cui eventuali oneri resteranno a carico del Concedente medesimo. Il Concedente, pertanto, attraverso tale figura, potrà esercitare in qualsiasi momento tutte le forme di verifica e di controllo che riterrà opportune senza alcuna limitazione di sorta. Il Concessionario sarà tenuto, ove possibile, a rispettare le direttive impartite dal Responsabile del Procedimento e dal Direttore Lavori nei limiti delle sue prerogative di legge e di contratto.
- 3) Ogni comunicazione formale che il Concessionario intendesse inoltrare al Concedente dovrà essere indirizzata al Responsabile del Procedimento per il Concedente, che ne garantirà il successivo inoltro agli organi ed agli uffici competenti.
- 4) Per garantire la regolare esecuzione della presente Convenzione, il Concessionario provvederà alla nomina del proprio referente in relazione ai lavori, che sarà il riferimento unico del Concessionario e, quindi, la figura di riferimento del Responsabile del Procedimento per il Concedente. Al Referente del Concessionario dovrà essere conferito l’incarico di coordinare e controllare tutti gli addetti all’esecuzione dei lavori, nel rispetto del progetto esecutivo.
- 5) Tutte le eventuali contestazioni relative alle modalità di esecuzione della presente Convenzione saranno comunicate al Referente del Concessionario che avrà anche, per tali finalità, l’obbligo della reperibilità.
- 6) La figura professionale di cui sopra, nominata dal Concessionario, potrà essere sostituita in qualsiasi momento a condizione che tale sostituzione, debitamente motivata, sia immediatamente comunicata al Responsabile del Procedimento per il Concedente con lettera raccomandata a/r o tramite PEC, unitamente all’indicazione del sostituto, restando inteso che la sostituzione avrà effetto tra le Parti dalla data di ricevimento, da parte del Concedente, della relativa comunicazione del Concessionario. Il Concedente e, per esso, il Responsabile del Procedimento per il Concedente, potrà

richiedere la sostituzione dei Direttori Operativi, degli Ispettori di Cantiere e del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione in caso di gravi ed accertate inadempienze commesse nell'esercizio delle loro funzioni.

#### **ART. 17 - COLLAUDI**

- 1) Le Opere saranno soggette a collaudo in corso d'opera, nel rispetto delle vigenti norme in materia di lavori pubblici. Il Concedente, a partire dalla data del verbale di inizio lavori, provvederà, quanto prima, alla nomina del collaudatore, incaricato del collaudo in corso d'opera di cui agli artt. 215 e 216 del DPR n. 207/2010 e s.m.i.
- 2) Per il collaudo in corso d'opera, le relative visite saranno effettuate con le cadenze che il collaudatore riterrà adeguate per un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori.
- 3) Per ogni visita, il collaudatore dovrà comunicare al Concessionario e al Direttore Lavori, per iscritto, la data prevista con un anticipo di almeno 3 (tre) giorni.
- 4) Le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate in contraddittorio tra collaudatore, Concessionario e Direttore Lavori.
- 5) Alla data della visita il Concessionario dovrà mettere a disposizione del collaudatore gli operai ed i mezzi d'opera necessari ad eseguire le operazioni di riscontro e di verifica dell'andamento dei lavori.
- 6) Nell'ipotesi in cui il Concedente dovesse rilevare, in esito alle visite di collaudo, una non corretta esecuzione dei lavori rispetto al progetto esecutivo, sarà tenuto a darne formale evidenza ed il Concessionario dovrà attivarsi tempestivamente per un loro immediato ripristino.
- 7) Il Concessionario darà immediata comunicazione al Concedente dell'avvenuta ultimazione dei lavori di ogni fase e quest'ultimo provvederà ad informare il collaudatore che procederà alle necessarie constatazioni.
- 8) Le operazioni di collaudo finale dei lavori, di ogni fase, dovranno avere inizio entro 15 giorni dopo la data di avvenuta ultimazione e dovranno concludersi entro 6 mesi per l'emissione del certificato di collaudo, di cui all'art 102 comma 3 del codice.
- 9) I costi e gli oneri relativi all'attività di collaudo, compresi i compensi del collaudatore,

sono a carico del Concessionario.

#### **ART. 18. - RESPONSABILITA' ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

- 1) Il Concessionario è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di prescrizioni di legge o della presente Convenzione, arrecati per fatto proprio o dei propri dipendenti o delle imprese esecutrici, a persone o a cose proprie, di altre imprese o di terzi, compreso il Concedente, che viene pertanto espressamente manlevato in proposito.
- 2) Il Concessionario è, altresì, responsabile, a tutti gli effetti, del corretto adempimento alle obbligazioni contrattuali, restando espressamente inteso che le norme e le prescrizioni qui contenute, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento dello scopo del Contratto di Partenariato.
- 3) Dal momento in cui avverrà la consegna dei lavori, il Concessionario sarà responsabile di quanto avverrà all'interno delle aree di cantiere. In caso di inosservanza, anche parziale, delle previsioni della presente Convenzione, ivi inclusi i relativi Allegati, il Concedente, in caso di danni, potrà escutere, in tutto o in parte, la garanzia definitiva di cui al successivo art. 21.
- 4) In caso di escussione, la garanzia dovrà essere reintegrata dal Concessionario fino alla cifra contrattualmente convenuta, entro i successivi 15 (quindici) giorni.

#### **ART. 19. - DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONVENZIONE E MODALITA' DI CESSIONE DEI CREDITI**

- 1) È vietata la cessione, totale o parziale, della presente Convenzione.
- 2) L'eventuale inosservanza di tale divieto costituirà causa di risoluzione della presente Convenzione, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.
- 3) Le Parti concordano espressamente sin d'ora che è prevista e dovuta, come unico strumento di attribuzione delle utilità di cui all'art. 7, la cessione dei crediti maturati dal Concessionario nei confronti del Concedente ai sensi e con le modalità previste

dall'articolo 121 della Legge 77/2020.

- 4) La cessione dei crediti maturati in base all'avanzamento dei lavori sarà formalizzata con apposita scrittura privata autenticata e debitamente registrata.

#### **ART. 20 - GESTIONE**

- 1) La gestione delle Opere ha inizio a seguito del collaudo dell'opera e comunque non prima di 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, fermo restando che sarà onere del Concessionario la presa in carico e la verifica della funzionalità degli impianti anche per il periodo precedente. Il Concessionario è responsabile in via diretta nei confronti del Concedente della corretta erogazione delle prestazioni dei servizi in conformità all'allegato "F" - Specifica di gestione. I servizi erogati possono essere subappaltati nei limiti quantitativi indicati in sede di offerta. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni dall'inizio dell'esecuzione dell'attività in subappalto, la copia del contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di ordine generale, professionale e speciale. Il Concessionario si obbliga a fornire tutti i servizi di disponibilità dell'opera e tutti i servizi accessori alla disponibilità, al fine di garantire la piena fruibilità secondo gli standard quantitativi, qualitativi e prestazionali disciplinati nell'allegato "F" - Specifica di gestione. Ai fini della sospensione totale o parziale della fornitura dei servizi si rimanda alla disciplina dell'art. 14.
- 2) Ogni tipologia di rischio connesso con le attività oggetto della gestione e, in particolare, una riduzione dei risparmi dei consumi di energia attesi, ovvero un accresciuto numero di interventi di riparazione/sostituzione degli impianti termici o di loro parti, oggetto degli interventi eseguiti dal Concessionario, rispetto a quanto preventivato, in grado di determinare situazioni di malfunzionamento o periodi di sospensione del loro funzionamento, potrà giustificare una riduzione del canone di disponibilità secondo le modalità di cui al documento allegato "F", ovvero l'applicazione delle penali previste e dettagliate nella Specifica di gestione a carico del Concessionario, essendo il rischio di disponibilità e di gestione convenuto a carico del medesimo.

## **ART. 21–CAUZIONE E GARANZIE ASSICURATIVE**

- 1) A garanzia della esatta e funzionale progettazione ed esecuzione delle Opere, il Concessionario, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione presta, ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del Codice, garanzia definitiva dell'importo di euro 1.044.204,89 (importo ridotto per possesso di certificazioni di qualità) mediante fideiussione n. 1863973 rilasciata in data 08/04/2022 da Elba Assicurazioni S.p.A.
- 2) Detta garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Concedente.
- 3) Detta garanzia dovrà avere validità ed efficacia fino alla data di emissione del certificato di collaudo con esito positivo.
- 4) Il Concessionario si impegna a reintegrare, entro 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta, l'importo della garanzia nel caso in cui questa sia venuta meno, in tutto o in parte, a seguito di escussione per cause di inadempimento contrattuale.
- 5) Dalla data di inizio della Gestione, il Concessionario dovrà altresì prestare la garanzia di cui all'art. 183, comma 13, del Codice riferita al mancato od inesatto adempimento a tutti gli obblighi gestionali contrattualmente assunti ai sensi della presente Convenzione, nella misura del 10% (dieci per cento) del costo complessivo operativo di esercizio delle attività di gestione, quale risulta dal PEF, con le modalità di cui all'articolo 103 del Codice; la mancata presentazione di tale garanzia costituisce grave inadempimento contrattuale.
- 6) Tale garanzia potrà essere di durata annuale e, in tal caso, dovrà essere rinnovata a cura del Concessionario, di anno in anno fino alla scadenza della convenzione.
  - (a) Il Concessionario ha consegnato al Concedente la polizza assicurativa di cui all'articolo 103, comma 7, del Codice, emessa in data 20/05/2022 dalla società Helvetia Assicurazioni sa, con n. 80509289.
- 7) Detta polizza decorrerà dalla data di inizio dei lavori, quale risulterà da apposito verbale sottoscritto dalle Parti, cesserà alla data di emissione del certificato di collaudo.
- 8) Infine, il Concessionario dovrà assicurare la costituzione e la consegna al Concedente

anche della polizza assicurativa del progettista, efficace dalla data di approvazione del progetto esecutivo e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio per un massimale di euro 5.000.000,00, nonché la costituzione e la consegna della polizza assicurativa di cui all'articolo 119, comma 14, della Legge 77/2020.

- 9) Nel caso in cui la polizza stipulata dal Concessionario ai sensi del presente art. 21 contenesse franchigie, le stesse saranno integralmente a carico del Concessionario medesimo.
- 10) Il Concessionario si impegna, infine, a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, ai sensi dell'articolo 103, comma 8, del decreto legislativo 50/2016, una polizza decennale postuma a copertura dei rischi derivanti da gravi difetti realizzativi delle opere realizzate, in particolare dei rivestimenti esterni, intonaco, cappotto termico, impermeabilizzazioni (ecc..).
- 11) Detta polizza avrà un limite di indennizzo nella misura prevista dall'articolo sopra richiamato, pari al 30% del valore delle Opere e assicurerà anche la responsabilità civile per danni a terzi con un limite di indennizzo pari al 5% del valore delle Opere.

## **ART. 22 - EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF**

1) Il Concessionario dichiara che il raggiungimento ed il mantenimento per tutta la durata della Convenzione dell'Equilibrio Economico Finanziario è assicurato:

- (a) dall'insieme dei presupposti e delle condizioni su cui si fonda l'investimento come meglio indicato nel PEF;
- (b) dall'espletamento delle attività oggetto della Gestione per la durata prevista dalla presente Convenzione.

2) Le parti procedono alla revisione del PEF ai sensi dell'art. 165 comma 6 e 182 comma 3 del Codice degli appalti qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario dovuta ad uno o più eventi di disequilibrio non rientranti nei rischi posti a carico del Concessionario.

3) Si considerano eventi di disequilibrio esclusivamente i seguenti:

- a) il mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni non riconducibili al Concessionario che incida decisivamente sull'operatività dei lavori

- b) casi di sospensione di cui all'art. 14, in particolare quando la sospensione totale ecceda 90 giorni in fase di costruzione e 90 giorni in fase di gestione
- c) le cause di forza maggiore ai sensi dell'art. 23.

Le Parti dovranno procedere, secondo buona fede e con spirito di reciproca collaborazione, alla revisione del PEF, nonché alla rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, al fine di mantenere inalterato il sinallagma contrattuale e di assicurare al Concessionario il permanere dell'Equilibrio Economico-Finanziario.

In ogni caso di approvazione di modifiche e/o varianti relative all'attività costruttiva finalizzate alla realizzazione di ulteriori interventi di efficientamento energetico degli edifici, nulla sarà dovuto da A.R.T.E. Genova e le maggiori utilità per il Concessionario dovranno essere ricavate secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 7.

#### **ART. 23 - CAUSE DI FORZA MAGGIORE**

1. Sono cause di forza maggiore, tali da giustificare ritardi e da consentire, ove possibile in relazione al termine convenuto di ultimazione delle Opere, proroghe del suddetto termine, nonché modifica delle ordinarie attività di Gestione e del PEF i seguenti eventi:
  - a) guerra, sommosse, invasioni, rivoluzioni, guerre civili e/o attentati terroristici;
  - b) tumulti ed occupazioni delle aree su cui devono essere realizzate le Opere e/o altri atti violenti di terzi, tra i quali gli atti vandalici, non imputabili al Concessionario o alla sua organizzazione aziendale, tali da impedire le normali attività realizzative o gestionali;
  - c) confische, sequestri o demolizioni ordinate da Autorità governative civili o militari, non dipendenti dal fatto del Concessionario;
  - d) catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni e/o gravi incidenti a mezzi o vie di trasporto non imputabili a negligenza del Concessionario.
  - e) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
  - f) eventi calamitosi di origine naturale di particolare gravità ed eccezionalità
2. Qualora l'impossibilità temporanea si protragga per oltre 180 giorni consecutivi, ciascuna Parte può invocare la risoluzione della Convenzione, ai sensi dell'articolo 1463 del

- codice civile, con le conseguenze di cui al comma 3.
3. Qualora l'evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di realizzare l'Opera ovvero di fruire della medesima, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile. Qualora l'Evento si verifichi in Fase di Costruzione, determinando l'impossibilità definitiva di conseguire l'ammissibilità dei benefici previsti dall'art. 121, DL 34/2020, le parti ricercheranno secondo buona fede la soluzione più adeguata in considerazione della natura della Convenzione e dell'interesse di entrambe le parti.
  4. In ogni caso di approvazione di modifiche e/o varianti relative all'attività costruttiva finalizzate alla realizzazione di ulteriori interventi di efficientamento energetico degli edifici, nulla sarà dovuto da A.R.T.E. Genova e le maggiori utilità per il Concessionario dovranno essere ricavate secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 7.

#### **ART. 24 - CLAUSOLA RISOLUTIVA IN DANNO DEL CONCESSIONARIO**

1. Senza pregiudizio per ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Concedente, anche a titolo di risarcimento danni, il Concedente medesimo, in caso di inadempimento del Concessionario, ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, avrà la facoltà di inviare formalmente al medesimo una diffida ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.
2. Tale facoltà viene attribuita al Concedente nei seguenti casi:
  - a) gravi difetti o ritardi nella progettazione o nell'esecuzione delle Opere;
  - b) esecuzione dei lavori in grave difformità rispetto al progetto esecutivo;
  - c) sospensione totale o parziale dei servizi da erogare nella fase di Gestione ad esclusione del verificarsi di cause di Forza Maggiore;
  - d) mancata o carente esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e riparativa divenuti necessari, in quanto in grado di produrre danni alle opere ed agli impianti oggetto degli interventi;
  - e) mancata presentazione anche di una sola delle garanzie e/o polizze assicurative da stipularsi dal Concessionario ai sensi dell'art. 21 che precede;
  - f) violazione delle norme in materia di legislazione sociale, nonché dei contratti di lavoro

- del personale impiegato nelle Attività oggetto della Convenzione;
- g) violazione delle norme in materia di sicurezza applicabili alle Attività oggetto della Convenzione, ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.
  - h) superamento dell'importo massimo dovuto dal Concessionario a titolo di penale per ritardi in Fase di Costruzione;
  - i) mutamento della compagine sociale della Società di Progetto ai sensi dell'articolo 4Ter in assenza della preventiva autorizzazione del Concedente;
  - j) rilevata grave incapacità o impossibilità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni del Contratto.
3. Qualora, entro il termine sopra indicato, il Concessionario non abbia provveduto a rimuovere le cause di risoluzione della Convenzione contestategli, ovvero abbia presentato giustificazioni ritenute dal Concedente insufficienti o non pertinenti, la presente Convenzione si intenderà risolta.
4. Il Concedente si riserva, inoltre, la facoltà di avvalersi nei confronti e in danno del Concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del codice civile, anche senza previa diffida, al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi:
- (a) sentenza di condanna passata in giudicato per un reato che incida sulla moralità professionale del Concessionario, ai sensi dell'articolo 80, commi 1 e 2 del Codice, emessa nei confronti di uno dei soggetti di cui all'articolo 80, comma, 3 del medesimo Codice;
  - (b) pendenza di procedimento per applicazione di una delle misure di prevenzione previste dalla normativa antimafia nei confronti di uno dei soggetti di cui all'articolo 80, comma 3, del Codice;
  - (c) ogni altra sopravvenuta situazione di incapacità a contrattare, con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'articolo 32ter del codice penale o delle altre condizioni ostative indicate al predetto art. 80 del Codice;
  - (d) frode da parte del Concessionario o collusioni accertate col personale appartenente all'organizzazione del Concedente o con i terzi;
  - (e) violazione agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari derivanti dalla presente Convenzione di cui alla Legge 13 agosto 2010 n.136.

(f) violazione del divieto di cessione del contratto.

5. In tutti i casi sopra riportati che possano determinare la risoluzione della presente Convenzione per fatto attribuibile al Concessionario, troverà applicazione l'art. 176, comma 8, del Codice ed il Concedente dovrà dare comunicazione di tale circostanza agli eventuali Enti Finanziatori per l'eventuale procedura di subentro di altro soggetto nella Convenzione. In caso di risoluzione di diritto del Contratto, senza la maturazione del diritto ai benefici previsti dall'articolo 121 del Decreto legge 34/2020, convertito dalla legge 77/2020, nulla sarà dovuto dal Concedente al Concessionario.

#### **ART. 25 - SUBENTRO AL CONCESSIONARIO**

- 1) In tutti i casi di risoluzione della presente Convenzione per motivi attribuibili al Concessionario, fermo restando quanto previsto dall'articolo 48, commi 17 e 18 e dall'articolo 110 del Codice, gli eventuali Enti Finanziatori avranno la facoltà di impedire la risoluzione designando, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta da parte del Concedente dell'intenzione di risolvere il rapporto, un operatore economico che subentri nella Convenzione al posto del Concessionario e che verrà accettato dal Concedente a condizione che:
- (a) la società designata dagli Enti Finanziatori abbia caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle previste dal bando di gara o negli atti in base ai quali la Convenzione è stata affidata, avuto comunque riguardo alla situazione concreta delle Attività oggetto della Convenzione ed allo stato di avanzamento delle stesse alla data del subentro;
- (b) l'inadempimento del Concessionario che abbia causato la risoluzione cessi entro i 90 (novanta) giorni successivi alla scadenza del predetto termine di 90 (novanta) giorni previsto dal presente art. 25 per l'esercizio del subentro, ovvero in un termine più ampio che potrà essere eventualmente concordato tra il Concedente e gli Enti Finanziatori.

#### **ART. 26 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

- 1) Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare, a qualsiasi titolo, in relazione all'applicazione della presente Convenzione, dovranno essere inoltrate mediante PEC, come segue:
  - (a) se al Concedente, al Responsabile della Concessione per Conto del Concedente, PEC [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it);
  - (b) se al Concessionario, al Referente del Concessionario, PEC: [artegreenbuildings@pec.it](mailto:artegreenbuildings@pec.it).
- 2) Le comunicazioni dovranno essere inviate entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data in cui la Parte interessata abbia avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione. In via prioritaria le Parti dovranno attivare le procedure di accordo bonario previste dal Codice.
- 3) Ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione, che le Parti non riescano a comporre bonariamente ai sensi di quanto precede, sarà deferita alla decisione dell'Autorità giudiziaria ordinaria, con espressa esclusione del ricorso alla procedura arbitrale.
- 4) Foro competente è esclusivamente quello di Genova, con espressa esclusione di qualsiasi altro Foro.

## **ART. 27 - RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIMAFIA E CLAUSOLA**

### **RISOLUTIVA ESPRESSA**

- 1) Il Concessionario, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 13 agosto 2010 n.136 e s.m.i., si assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari ivi previsti, relativi a tutte le transazioni connesse con l'esecuzione e la gestione delle Attività oggetto della Convenzione.
- 2) L'eventuale inadempimento al predetto obbligo comporterà la risoluzione della presente Convenzione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.
- 3) Il Concessionario che avesse notizia dell'inadempimento, da parte di una propria controparte, agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla citata Legge 136/2010 e

s.m.i., dovrà procedere all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente il Concedente e la Prefettura–Ufficio territoriale del Governo competente per territorio.

- 4) Il Concessionario dovrà garantire il rispetto di tale disposizione anche da parte di eventuali sub contraenti in relazione ai rispettivi rapporti contrattuali dagli stessi posti in essere per attività connesse con l'esecuzione della presente Convenzione. Il Concedente verifica, senza alcuna responsabilità a suo carico, che nei contratti di subappalto sia inserita a pena di nullità assoluta l'apposita clausola con la quale i contraenti assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13/08/2010 n 136.
- 5) Il Concessionario dichiara che il numero di conto corrente bancario dedicato alle commesse pubbliche su cui effettuare il pagamento dei corrispettivi connessi alla presente Convenzione è il seguente – IBAN IT 42C06 1750 1599 0000 0158 1080 e che i soggetti delegati ad operarvi sono:

Giulio Musso – CF MSSGLI66L01D969M

Fabrizio Maestrini – CF MSTFRZ61L15D969R

Sergio Orefici – CF RFCSRG53R24D611A

Luciano Trebbi – CF TRBLCN53M08D969I

Enzo Nembrini – CF NMBNZE74C07L388E

#### **ART. 28- SPESE CONTRATTUALI**

- 1) Tutte le spese inerenti alla stipulazione e registrazione della presente Convenzione ed ai conseguenti adempimenti sono e resteranno ad esclusivo carico del Concessionario.

#### **ART. 29- COLLABORAZIONE TRA LE PARTI**

- 1) Le Parti si impegnano a concordare in buona fede ogni ulteriore atto di attuazione, integrazione e precisazione della presente Convenzione che, nel comune interesse e vantaggio, consenta la più sollecita, sicura ed economica realizzazione delle Opere.

#### **ART. 30 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Il Concessionario elegge domicilio in Genova presso la sede legale della società in Via XII Ottobre civ. 2/121, recapito al quale saranno inoltrate tutte le comunicazioni inerenti alla presente Convenzione, salvo l'utilizzo della PEC all'indirizzo indicato all'art. 26, comma 1, lettera (b) che precede.

Dette comunicazioni saranno efficaci dal momento della loro ricezione da parte del destinatario, certificata dal relativo avviso di ricevimento/ricezione.

#### **ART. 31 - RINVIO E REGISTRAZIONE**

- 1) Per quanto non direttamente disciplinato dalla presente Convenzione, le Parti fanno rinvio alla disciplina del Codice applicabile alla fattispecie, nonché agli atti di regolazione adottati in materia dall'Autorità Nazionale Anticorruzione e, in subordine, alle pertinenti disposizioni del Codice Civile.
- 2) La presente Convenzione, in quanto soggetta all'I.V.A., viene registrata con esazione dell'imposta in misura fissa ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

#### **ART. 32 - CLAUSOLA FINALE**

- 1) Per quanto non previsto nella presente Convenzione trovano applicazione le norme contenute nel D. Lgs. 50/2016 con specifico riguardo a quelle indicate all'art. 183 comma 15, nonché quelle da questa richiamate.

\* \* \*