

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'EX
CONVENTO DI SANT'ORSOLA

PREMESSO

OMISSIS

- che pertanto, così come previsto dall'Avviso pubblico, con la sottoscrizione del presente atto le Parti intendono regolamentare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda l'utilizzo del bene in questione.

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Premesse e Definizioni

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del contenuto contrattuale della presente concessione.

Art. 2 Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto l'affidamento in concessione da parte della Città Metropolitana di Firenze, concedente a _____, con sede legale in _____, rappresentato dal suo legale rappresentante signor _____ nato a il _____ domiciliato per la carica in _____ concessionario _____ della realizzazione della progettazione e della esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo, nonché della gestione del Complesso di Sant'Orsola sito in Firenze, inper il tramite dello strumento della concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/98 convertito in Legge 133/2008 presente atto. Lo scopo della concessione è la valorizzazione del Complesso immobiliare mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, e l'utilizzazione del medesimo per lo svolgimento di attività compatibili con le destinazioni d'uso attualmente consentite e con i vincoli gravanti sullo stesso, il tutto il Programma di

valorizzazione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

Il Complesso Ex Convento di Sant'Orsola – Ex Manifattura Tabacchi occupa quasi interamente l'isolato compreso tra Via Sant'Orsola, Via Guelfa, Via Panicale e Via Taddea, ed è situato nel quartiere di San Lorenzo, in posizione pressoché baricentrica tra la Stazione Ferroviaria di Santa Maria Novella, Piazza del Duomo e Piazza Indipendenza. Il fabbricato si articola sostanzialmente intorno a tre cortili più grandi e due più piccoli e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al seminterrato e due sottosuoli.

Il complesso ha l'accesso principale, pedonale e carrabile (comprese le rampe per i piani interrati) da via Panicale, immediatamente nelle vicinanze della Piazza del mercato di San Lorenzo,. Inoltre presenta altri due accessi carrabili sul lato prospiciente via Guelfa oltre ad altri due accessi pedonali, rispettivamente da via Sant'Orsola e da via Taddea. Altimetricamente viene distribuito da diversi corpi scala, tutti di nuova realizzazione, in corrispondenza degli accessi oppure interni alla costruzione. In alcune porzioni di fabbricato sono stati realizzati nuovi solai con una struttura portante autonoma in acciaio.

La consistenza attuale del complesso, espressa in superficie utile lorda come definita dal Regolamento edilizio del Comune di Firenze, è la seguente:

L'immobile risulta individuato al Catasto fabbricati del Comune di Firenze dai seguenti identificativi catastali: Foglio 158, particelle 619, 620 sub 1 e 622, categoria D/1 R.C. € 16.423,33 - Foglio 158 particella 620 sub 2 categoria A/5 classe 6 cons.5.5 vani R.C. € 633,32.

Al catasto terreni le particelle sono tutte censite a Partita 1 "Ente Urbano". Le planimetrie C.F. agli atti si riferiscono alla situazione antecedente ai lavori di ristrutturazione eseguito dal provveditorato alle OO.PP. per la Toscana ad oggi non ultimati.

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Complesso si intende quindi consegnato al Concessionario che da oggi ne assume la detenzione e la custodia, senza necessita di ulteriori verbali o sopralluoghi.

Il Complesso é concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi ed aver eseguito idonea due- diligence; il Concedente dichiara che la concessione ha luogo con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi .

Il complesso in oggetto risulta sottoposta a Vincolo Architettonico – Monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di cui al DM 24/07/1984 ("Manifattura Tabacchi, nell'ex Monastero di S. Orsola") e al DM 28/03/1988 ("Complesso monumentale di S. Orsola"). E' inoltre interessato dal Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/04, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica.

Il Concedente dichiara, che il Complesso è di sua piena ed esclusiva proprietà e che lo stesso è libero da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli sopra indicati e di quelli derivanti dal Piano Programma di Valorizzazione e gestione , allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui si riportano, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, i contenuti

più significativi:

- a) garantire la sicurezza, la conservazione e il recupero del bene, in modo da scongiurare ogni tipo di deterioramento o danneggiamento derivante da incendi, furti, vandalismi o insufficiente manutenzione;
- b) assicurare le condizioni di decoro del bene concesso;
- c) assicurare la compatibilità delle destinazioni d'uso previste con il carattere storico- artistico del bene, che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili, oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione;
- d) sottoporre ogni variazione d'uso del bene, ancorché non comportante modifiche alla consistenza materiale del bene medesimo, alla preventiva autorizzazione da parte delle competenti Soprintendenze ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- e) sottoporre i progetti di risanamento edilizio alle autorizzazioni delle Soprintendenze di cui alla lettera precedente;
- f) mantenere il bene concesso nello stato di efficienza e funzionalità prescritto dalle norme vigenti, ai fini della fruizione pubblica dello stesso.

L'esecuzione di opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti in loco rimane a carico del concessionario.

Fermo quanto sopra, la Concessione viene effettuata alle condizioni di fatto e di diritto indicate nell'Avviso pubblico che l'offerente ha dichiarato di conoscere all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione alla gara e che qui si intendono integralmente richiamate, oltre che a quelle

riportate nel presente contratto, con particolare riferimento all'art. 7.

Art. 3 Destinazione del Complesso e Attività

Il Complesso viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nel Piano di gestione facente parte dell'Offerta Tecnica, rimanendo vietato di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente, a qualsiasi altro uso, salva autorizzazione espressa della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Firenze, Prato e Pistoia. Il Concessionario dovrà essere munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto del Complesso. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare le attività/funzioni presentate nell'Offerta aggiudicataria.

In caso di cessazione della propria attività, il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio del Complesso. Ogni modifica all'uso convenuto, e comunque qualsiasi difformità rispetto alle attività/funzioni indicate nel Programma, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Concedente previo accordo con la Direzione Regionale del MIBAC, ai sensi del d. lgs. 42/2004 e s.m.i. Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche all'uso effettuate o alle attività insediate, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata del Complesso, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; in tal caso il Complesso dovrà essere riconsegnato entro 30 giorni dalla richiesta, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che la Città metropolitana di Firenze sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante

sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto del Complesso.

E' vietata la cessione del contratto e la sub concessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, se non nei limiti e con le modalità indicate nel Piano programma presentato in sede di offerta.

Per l'intera durata di attuazione del Programma, entro il 30 novembre di ogni anno il Concessionario dovrà redigere e inviare al Concedente una sintetica relazione delle attività previste per l'anno successivo, allegando una relazione delle attività ed interventi svolti nell'anno in corso.

Le parti danno atto che gli impegni di cui al presente articolo sono da considerarsi contrattualmente essenziali e pertanto il loro inadempimento si configura di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. agli effetti dell'eventuale risoluzione del contratto di cui infra.

Qualunque violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso il Complesso dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che la Provincia sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Articolo 4 Provenienza e destinazione urbanistica

Il complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola è stato trasferito in proprietà alla Provincia di Firenze, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con atto di permuta di immobili rep. 439/2009 ai rogiti dell'ufficiale rogante dell'Agenzia del Demanio di Firenze, "per soddisfare , tra l'altro, le finalità

sociali e di carattere didattico -formativo, con la destinazione del compendio a "Complesso di interesse pubblico" e con le seguenti prescrizioni:

-i progetti di qualunque genere che si intendano eseguire sulil Complesso dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii.

-il Complesso al fine di soddisfare le finalità sociali di carattere didattico-formativo tramite la destinazione del compendio ad "Complesso di interesse pubblico", non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico o artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Art. 5 Canone

Il canone annuo per la concessione del Complesso è determinato in Euro, come da Offerta Economica dell'aggiudicatario.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Fino all'ultimazione dei lavori di rifunzionalizzazione del bene e comunque per

un periodo massimo di quarantotto (48) mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto; successivamente, per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato con cadenza semestrale anticipata e dunque entro e non oltre il giorno xx del mese di xxxx e il giorno xx del mese di xxxxxx., mediante bonifico bancario a favore del concedente. L'importo sopra indicato dovrà essere incamerato dalla Provincia al netto di eventuali commissioni bancarie. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Il mancato pagamento di due rate consecutive costituisce motivo di risoluzione del contratto e in deroga espressa all'art. 1282 , 2° comma del codice civile ,dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario continui a detenere il Complesso, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna alla Città metropolitana di Firenze proprietaria, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone integrale pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

Art. 6 Durata

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente Contratto ed avrà durata di anni xx, allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza

necessita di preventiva disdetta. Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di mesi 6. In tal caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno del Complesso dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire il Complesso perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per la Città Metropolitana di Firenze.

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici del Complesso, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso. Qualora in tale sede venga constatato uno stato delle opere e degli impianti non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione del Complesso, il Concessionario è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui al comma 3 dell'art. 16.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal Concedente e che dovrà dare atto del verbale redatto l'anno precedente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione del Complesso con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi.

Art. 7 Obblighi del concessionario

Il Concessionario dichiara di accettare il Complesso, in relazione al canone stabilito all'articolo 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario che si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo come descritto nell'offerta tecnica presentata.

In particolare, il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente Contratto, all'osservanza delle seguenti tempistiche nella ristrutturazione del Complesso, come previsto nel cronoprogramma presentato ovvero:.....

Il Concessionario si obbliga, inoltre, ad effettuare opere per un investimento complessivo di Euro xxxxx(come da offerta economica) da realizzarsi entro i termini suddetti.

In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, :

-ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo rischio, il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Ente concedente, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o

nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di recupero e/o di ristrutturazione finalizzati all'esercizio delle attività previste nel relativo Piano di gestione presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

-a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi previsti nel Progetto tecnico approvato dall'Ente concedente, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;

-ad avvalersi per la redazione del progetto definitivo/esecutivo degli interventi, di professionisti in possesso di abilitazione all'esercizio della professione e di comprovata esperienza nella progettazione e direzione lavori per interventi analoghi a quelli che si intendono realizzare;

-ad avvalersi per l'esecuzione degli interventi di imprese in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;

-ad esibire all'Ente concedente la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi tra cui, a titolo meramente esemplificativo, le certificazioni di collaudo statico, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati;

-a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

-ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento del complesso immobiliare per tutta la durata della concessione, nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene concesso;

-a svolgere a proprio rischio le attività di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

-a pagare il canone di concessione offerto in sede di gara, compresi gli adeguamenti annuali, secondo i termini e le modalità indicate all'articolo 5 del presente atto;

- a tenere indenne l'Ente concedente da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi in conseguenza dell'esecuzione degli interventi eseguiti presso il Complesso immobiliare o in conseguenza dello svolgimento delle attività economiche previste nel Piano di gestione.

- all'esecuzione di tutti i collaudi di legge necessari all'ottenimento dell'agibilità.

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare alla Città metropolitana il nome e la ragione sociale della/e impresa/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e

dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs.n. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario, nell'esecuzione dei lavori, dovrà attenersi alle prescrizioni che saranno stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e dovrà altresì effettuare, qualora ne ricorrano i presupposti, gli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale previsti dalla normativa vigente.

Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare l'aggiornamento catastale del Complesso. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario.

Eventuali modificazioni alle scelte progettuali e alle modalità di intervento presentate in sede di offerta dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente anche sotto il profilo patrimoniale, nonché da tutti gli Enti competenti e non potranno in alcun modo determinare modifiche della durata della concessione e dell'importo del canone. Al fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il

parere di competenza, alla Direzione Patrimonio della Città metropolitana .
Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui il Complesso è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al concedente la data di inizio e termine dei lavori ed a trasmettere copia dei verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

Art. 8 Manutenzione

Il Concessionario dovrà rispettare il programma manutentivo pluriennale concernente la manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso e dei suoi apparati presentato in sede di Offerta tecnica i cui oneri sono interamente a suo carico.

Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni dell'ente proprietario. Nel caso in cui il concedente rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà immediata segnalazione al Concessionario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento la proprietà potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese ovvero con escussione di quota parte della garanzia di cui al 3° comma dell'art. 16.

Saranno altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di

terrorismo.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il concedente potrà esigere la restituzione immediata del Complesso oggetto della presente concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere la cauzione di cui infra nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Art. 9 Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal Concessionario sul Complesso oggetto della presente Concessione sono acquisiti in proprietà dalla Città metropolitana dal momento della loro esecuzione, senza che il Concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il Concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che il Complesso abbia subito, ciò anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ.

Art. 10 Risoluzione

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione ai sensi dell'art. 1454 codice civile, oltre che nei casi previsti dal precedente articolo 3, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno come infra specificato, nei seguenti casi:

- a) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente Contratto e nell'adempimento di quanto disposto dall'Avviso pubblico di gara e dal Programma di valorizzazione
- b) riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti per la presentazione della progettazione e per l'esecuzione delle opere;

c) subconcessione o cessione del Contratto non autorizzata

d) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Accertati tali casi il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, ovvero il Concedente - d'intesa con gli Enti competenti - non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale da euro 500,00 ad euro 1.000,00 per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale e cumulabile entro il limite di euro 20.000,00 e fatto

salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

In tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere la quota parte delle garanzie di cui al successivo articolo 16 fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

Alla scadenza, o in caso di restituzione anticipata, il Complesso dovrà comunque essere riconsegnato alla Città metropolitana in buono stato di uso e manutenzione.

Con riferimento al comma 1°, lett. a, viene espressamente stabilito che la mancata integrale ultimazione delle opere previste entro i termini di cui al precedente art. 7 e comunque entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo, per causa imputabile al Concessionario o suoi fornitori, appaltatori o aventi causa, sarà considerata - a tutti gli effetti - inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c. e comporterà la risoluzione della Concessione in ottemperanza a quanto previsto dal Programma, salve eventuali proroghe concesse dagli Enti Competenti, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al Concessionario.

Art. 11 Responsabilità

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto diviene custode del Complesso dato in concessione, ed esonera espressamente la proprietà concedente da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando la Città metropolitana da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ. e tenendola indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o

azione, che possano derivare da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione del Complesso stesso nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sul Complesso e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento delle attività che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza e dovranno essere attuate con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

E', inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Art. 12 Vigilanza e controlli

Il concessionario accetta di sottostare ad eventuali controlli, verifiche, ispezioni e sopralluoghi da parte della Città metropolitana, attraverso i propri uffici ed organi competenti, atti ad accertare il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti. La Città metropolitana provvederà alla nomina di un tecnico di sua fiducia che supervisionerà la realizzazione dell'intervento.

Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dalla Città

metropolitana in qualunque momento, senza obbligo di preavviso.

Art. 13 Spese

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le imposte dovute. Il Concessionario dovrà provvedere all'intestazione a proprio nome, o a nome del soggetto gestore delle attività commerciali, di tutte le utenze facendone immediata richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, entro 90 giorni dalla fine lavori, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.

Art. 14 Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicurate ai fini di:

- 1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili alil Complesso, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro.
- 2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione del Complesso con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso, oltre al Concessionario, alla Città metropolitana di Firenze.

Si precisa, infine, quanto segue:

a) Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: "In relazione alla Concessione stipulata in data tra la Città metropolitana di Firenze e in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore della Città metropolitana di Firenze e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

2) a notificare tempestivamente alla Città metropolitana di Firenze - Direzione Patrimonio a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dalla Città metropolitana di Firenze stessa;

3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto della Città metropolitana di Firenze e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione".

b) Le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa

nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti;

c) qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore della proprietà.

d) I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Art. 15 Fusione, cessione, affitto d'azienda e altre fattispecie . Subentro di terzi.

Ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo di Imprese Concessionario, proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi la Città metropolitana potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi

b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 16 Garanzie

A garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente Contratto, ed in particolare della corretta esecuzione degli interventi, il Concessionario presta cauzione di Euro mediante fideiussione bancaria o assicurativa n rilasciata il da (10% dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dal Piano economico finanziario di cui all'Offerta Economica), con scadenza non inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, previo comunque svincolo da parte del Concedente.

Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione nel limite massimo del 75% del suo valore secondo le modalità e tempistiche di cui all'art. 113, comma 3, del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. che si applica in via analogica.

L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo e di regolare esecuzione, subordinatamente all'emissione di nuova fideiussione o polizza fideiussoria di importo pari ad euro 100.000,00, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, e avente scadenza al 6° mese successivo il termine della concessione.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della Concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario. In luogo di quest'ultima fideiussione o polizza fideiussoria e ammesso il versamento di deposito cauzionale in contanti di pari importo che verrà restituito, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati, alla scadenza della convenzione.

Le fideiussioni o polizze fideiussorie sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del concedente, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

La Città metropolitana di Firenze resta fin d'ora autorizzata a trattenere dalla seconda garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nel Complesso ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

La risoluzione della Concessione ai sensi dell'articolo 10 comporterà il diritto del Concedente di escutere le garanzie fideiussorie di cui sopra.

Art. 17 Ultimazione degli interventi

Ad ultimazione degli interventi, comprese eventuali varianti e modifiche il Concessionario dovrà trasmettere alla Città metropolitana la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione dei lavori, tra cui a mero titolo esemplificativo: certificazioni di collaudo statico, certificazioni di conformità impiantistiche e energetiche previste dalla normativa di settore, scheda tecnica di "progetto as built" unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite, la certificazione di agibilità.

Tutti gli oneri, costi e responsabilità connessi ai predetti adempimenti restano a carico integrale ed esclusivo del Concessionario.

Art.18 Società di scopo

Il Concessionario potrà costituire, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione di contratto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte della Città metropolitana, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene

Art. 19 Impegni

Il Concedente attesta di essere proprietario del Complesso, impegnandosi a garantire il pacifico godimento del medesimo a favore del Concessionario per tutta la durata della Concessione, fermo restando che quest'ultimo dovrà assicurare il rispetto del Programma.

Il Concedente si impegna a collaborare con il Concessionario e a fare del proprio meglio per consentire al Concessionario di adempiere agli obblighi da questi assunti relativamente all'esercizio delle attività contenute nell'Offerta Tecnica.

Art. 20 Spese di contratto

Le spese del presente Contratto, ivi compresa l'imposta di registro, e tutte quelle consequenziali, nonché degli oneri accessori, sono interamente a carico del Concessionario.

Art. 21 Modificazioni al Contratto e Foro Competente

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze della Città metropolitana di Firenze non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione al presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

Art. 22 Revoca della concessione.

La Città metropolitana si riserva la facoltà di revocare la concessione per sopravvenute improrogabili e motivate esigenze di pubblico interesse previa corresponsione di un equo indennizzo.

Art. 23 Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

E' da intendersi integralmente richiamato quanto contenuto nell'Avviso pubblico di gara, nei suoi allegati, e nell'Offerta tecnica ed economica presentata dal Concessionario, il cui mancato rispetto e da intendersi come inadempimento contrattuale.

Art. 24 Elezione di domicilio e comunicazioni

Per gli effetti della presente Concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso :

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate per lettera e anticipate via fax; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse:

Concedente :

Concessionario :