



ALLEGATO 1.

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO INTERRATO IN PIAZZA VITTORIA E SISTEMAZIONE SUPERFICIALE DELLA PIAZZA.

SCHEMA DI FOGLIO PATTI E CONDIZIONI MINIME

PER LA PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE
(art. 62 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e art. 2, comma 5
della L.P. n. 16/2015 e ss.mm.ii.)

Deliberazione a contrarre della Giunta Comunale	<i>n. 779 del 21.12.2020</i>
Verbale di validazione del	<i>20.10.2020</i>
Codice Unico di Progetto (CUP)	<i>I53J19000030007</i>
Codice Identificativo Gara (CIG)	<i>8471388A85</i>
Codice Unico Intervento (CUI)	<i>L00389240219201900029</i>

INDICE

Art.	1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE
Art.	2. NORMATIVA APPLICABILE
Art.	3. DURATA DELLA CONCESSIONE
Art.	4. DESCRIZIONE DEI LAVORI
Art.	5. AMMONTARE DELL'INVESTIMENTO E DELLE SPESE TECNICHE
Art.	6. AMMONTARE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO
Art.	7. DIREZIONE LAVORI
Art.	8. VIGILANZA E FUNZIONI DI ALTA SORVEGLIANZA
Art.	9. COLLAUDO
Art.	10. SUBAPPALTO
Art.	11. PAGAMENTI
Art.	12. ULTIMAZIONE DEI LAVORI
Art.	13. PENALI
Art.	14. GARANZIE DEFINITIVE E POLIZZE ASSICURATIVE
Art.	15. ORARI DI APERTURA
Art.	16. TARIFFE
Art.	17. REVISIONE TARIFFE
Art.	18. OBBLIGHI DI MANUTENZIONE
Art.	19. DIRITTO DI SUPERFICIE
Art.	20. REVENUE SHARING
Art.	21. MATRICE DEI RISCHI
Art.	22. EQUILIBRIO E RIEQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
Art.	23. RISERVATEZZA
Art.	24. RISOLUZIONE PER FATTO O PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO
Art.	25. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE
Art.	26. FORO COMPETENTE
Art.	27. DOMICILIO DEI CONTRAENTI
Art.	28. SPESE CONTRATTUALI

PREMESSA

Il presente Foglio Patti e Condizioni minime costituisce parte integrante della documentazione della procedura descritta in epigrafe e definisce le caratteristiche della procedura competitiva con negoziazione, ai sensi dell'art. 62 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e dell'art. 2, co. 5 della L.P. n. 16/2015 e ss.mm.ii. Le prescrizioni contenute nel presente "*Foglio Patti e Condizioni minime*" rappresentano gli elementi minimi per la partecipazione alla procedura competitiva in oggetto e per la stesura della bozza di Convenzione, della Matrice dei rischi e del Piano Economico e Finanziario.

La presentazione dell'offerta varrà come accettazione del presente "*Foglio Patti e Condizioni minime*".

Art.1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La procedura competitiva ha ad oggetto l'affidamento della Concessione di Costruzione e Gestione di un Parcheggio interrato in Piazza Vittoria e sistemazione superficiale della piazza.

Il contratto di Concessione ha ad oggetto la realizzazione e la gestione di un parcheggio interrato di 6 [sei] piani, ove i primi 3 [tre] avranno destinazione pubblica a rotazione e gli ultimi 3 [tre] avranno destinazione privata, come previsto ai successivi artt. 16 e 19.

Art. 2

NORMATIVA APPLICABILE

La presente Concessione di costruzione e gestione è regolata dalla seguente disciplina:

- L.P. 17 dicembre 2015, n. 16 e ss.mm.ii. "*Disposizioni sugli appalti pubblici*";
- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. "*Codice dei contratti pubblici*";
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii., Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*";
- D.M. 7 marzo 2018, n. 49, Regolamento recante "*Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione*";
- Deliberazione del Consiglio Comunale 21 dicembre 2017, n. 94 e ss.mm.ii. recante "*Regolamento di Contabilità*";
- Deliberazione del Consiglio Comunale 25 gennaio 2018, n. 3 recante "*Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti*";

- L.P. 22 ottobre 1993, n. 17 e ss.mm.ii. *"Disciplina del procedimento amministrativo e del diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. Testo Unico Sicurezza sul Lavoro *"Attuazione di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"*;
- L. 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. *"Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"*;
- Deliberazione del Consiglio Comunale 29 gennaio 2015, n. 7 recante *"Regolamento per la concessione del diritto di superficie su aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi interrati"*;
- L.P. 10 luglio 2018, n. 9 *"Territorio e paesaggio"*.

Art. 3

DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione non potrà avere una durata superiore ai 32 [*trentadue*] anni, comprensivi della costruzione e della gestione, a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione.

È vietato il rinnovo tacito della convenzione: alla scadenza il rapporto s'intende risolto di diritto, senza la necessità di alcuna formale disdetta di preavviso.

La durata massima di 32 [*trentadue*] anni della concessione potrà essere oggetto di proposte migliorative in fase di negoziazione, vedasi a tal fine anche l'art. 12 del presente documento.

Art. 4

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Oggetto della Concessione è la Costruzione e Gestione di un Parcheggio interrato in Piazza Vittoria e la sistemazione superficiale della piazza.

In riferimento alla fase di Costruzione dovranno essere realizzate, con finalità non esaustive, le seguenti opere:

- realizzazione dei cantieri principali di prima fase dei lavori ad est ed ad ovest della piazza;
- spostamento delle infrastrutture interferenti, con cantieri operativi mobili ed opportune deviazioni del traffico;
- esecuzione del diaframma in c.a. sul perimetro del nuovo parcheggio, predisposizione dei nuovi canteri operativi e spostamento della viabilità sui lati nord - sud della piazza, lungo i marciapiedi in corrispondenza agli edifici;
- scavo di sbancamento con il sistema top-down, con esecuzione delle tre solette in c.a. di contrasto e dei trianti nelle zone delle rampe elicoidali non contrastate;

- realizzazione delle travi e della soletta in c.a. di fondazione, dei pilastri e delle due solette di completamento;
- realizzazione delle rampe di entrata ed uscita e dell'uscita di sicurezza con berlinesi e pareti chiodate per il sostegno degli scavi;
- realizzazione di tutte le opere edili interne: pareti di divisione dei comparti e dei box, pavimenti in resine epossidiche, in lastre di porfido ed in piastrelle, porte e portoni antincendio, tinteggiatura c.a., intonaci e pavimenti;
- realizzazione degli impianti di tipo meccanico, elettrico ed elettrico speciale;
- impermeabilizzazione della soletta di copertura, con massetto di protezione in cls e sistema di alleggerimento con prefabbricati in plastica;
- pavimentazione della piazza con lastre originali in porfido poste sul letto di malta;
- realizzazione delle griglie in acciaio Cor-Ten, della pavimentazione bituminosa nelle zone stradali esterne alla piazza e ripristino della viabilità su Corso Libertà e via Cesare Battisti.

Il Concessionario in sede di realizzazione dovrà attenersi al Progetto esecutivo posto a base della Concessione e al rispetto delle specifiche tecniche contenute nella Relazione Tecnica del progetto e caratteristiche tecniche dei lavori e condizioni per l'esecuzione allegata al Disciplinare di gara.

Art. 5

AMMONTARE DELL'INVESTIMENTO E DELLE SPESE TECNICHE

L'importo complessivo dell'investimento previsto all'interno del progetto esecutivo è pari ad € 14.236.425,28.= *[quattordici milioni e duecentotrentaseimilaquattrocentoventicinque virgola venotto]* al netto dell'I.V.A., di cui € 187.917,95.= *[centottantasettemilanovecentodiciassette virgola novantacinque]* per oneri sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo complessivo delle spese tecniche per la Direzioni Lavori e per il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione è pari ad € 500.000.= *[cinquecentomila]* al netto dell'I.V.A. e/o di altre imposte e contributi di legge, sulla base del costo stimato di costruzione.

Art. 6

AMMONTARE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO

L'importo complessivo del contributo pubblico stanziato dal Comune di Bolzano è pari a € 3.636.364.= *[tre milioni e seicentotrentaseimila trecentosessantaquattro]* al netto di I.V.A.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, che viene individuato in un valore corrispondente alla somma di € 970.810,98.= *[novecentosettantamilaottocentodieci virgola novantotto]* al netto di imposte e

tasse, integra il contributo pubblico di cui al comma precedente, in quanto non deve essere versato dal Concessionario, che si farà carico solo di eventuali imposte e tasse.

Il suddetto contributo è fisso e pertanto non passibile di riduzione o aumenti in fase di negoziazione.

Art. 7

DIREZIONE LAVORI

La Direzione dei Lavori è affidata al Concessionario. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato, designato dal Concessionario, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concedente prima dell'inizio dei lavori.

Il Concessionario potrà affidare il servizio di Direzione Lavori in base *all'intuitu personae* o con le modalità che riterrà più opportune, salvo ottenere prima dell'affidamento il necessario gradimento sulla nomina della Direzione Lavori da parte del Concedente.

Il Direttore dei Lavori eserciterà i compiti e le funzioni previste dal D.M. n. 49 del 2018, impartendo gli ordini e le direttive occorrenti al fine di realizzare l'opera a regola d'arte ed in conformità ai progetti ed alle prescrizioni contrattuali, nonché le necessarie attività di controllo della spesa legata all'esecuzione dei lavori, attraverso la compilazione precisa e tempestiva dei documenti contabili nei modi previsti dalla disciplina di legge richiamata, con i quali si realizza l'accertamento e la registrazione dei fatti producenti spesa.

Il Concessionario dovrà altresì nominare, dandone preventiva comunicazione al Concedente prima dell'inizio dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione, per lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di cui all'art. 101 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., salvo ottenere prima dell'affidamento il necessario gradimento sulla nomina del Coordinatore da parte del Concedente.

Art. 8

VIGILANZA E FUNZIONI DI ALTA SORVEGLIANZA

La fase di esecuzione dei lavori sarà sottoposta alla vigilanza del Concedente, che a tali fini si avvarrà di un proprio tecnico Responsabile Unico del Procedimento il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Concessionario.

Il Responsabile Unico del procedimento dovrà vigilare sull'esecuzione dei lavori e provvede a creare le condizioni affinché i lavori siano eseguiti in modo unitario in relazione ai tempi e ai costi preventivati, alla qualità richiesta, alla manutenzione programmata, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Più in particolare, il Responsabile Unico del procedimento dovrà:

- Svolgere le attività di accertamento della data di effettivo inizio dei lavori, nonché di ogni altro termine relativo alla fase di esecuzione;
- Predisporre un piano di verifiche, anche a sorpresa, da sottoporre al Concedente per accertare l'effettiva ottemperanza da parte del Concessionario a tutte le misure impartite dal Concedente;
- Controllare il progresso e lo stato di avanzamento dei lavori, anche sulla base delle evidenze e delle informazioni fornite dal direttore dei lavori, al fine di garantire il rispetto degli obiettivi dei tempi, dei costi, della qualità delle prestazioni e del controllo dei rischi;
- Verificare, anche attraverso sopralluoghi e rilievi, le modalità di esecuzione dei lavori e delle prestazioni in relazione al risultato richiesto dalle specifiche progettuali;
- Verificare, anche attraverso sopralluoghi e rilievi, l'effettivo rispetto della normativa tecnica e delle clausole specificate all'interno della documentazione contrattuale;
- Sottoporre al Concessionario, qualora ritenuto necessario, le istruzioni che quest'ultimo dovrà impartire al Direttore dei Lavori per garantire il regolare svolgimento dei lavori;
- Trasmettere al Concedente la proposta relativa alla risoluzione della convenzione;
- Irrogare le penali per il ritardato adempimento degli obblighi contrattuali in contraddittorio con il Concessionario;
- Presentare al Concedente, al termine dell'esecuzione dei lavori, una relazione sulle attività svolte e sul complessivo operato del Concessionario, alla luce delle verifiche, sopralluoghi e rilievi effettuati.

Anche al fine dello svolgimento delle attività indicate ai commi precedenti il Responsabile del procedimento avrà funzioni di alta sorveglianza ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 207/2010.

Il Responsabile Unico del procedimento potrà pertanto accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni. Ogni eventuale osservazione e rilievo sarà comunicata per iscritto al Concessionario, che dovrà concordare con il Concedente le soluzioni più idonee da adottare.

Il Concessionario dovrà assicurare al Responsabile Unico del Procedimento tutta l'assistenza necessaria allo svolgimento delle verifiche sull'adempimento degli obblighi contrattuali, fornendo i chiarimenti e i documenti che venissero richiesti.

Il Responsabile del Procedimento opererà nel corso della gestione, attraverso uno specifico piano di verifica, un controllo per accertare l'ottemperanza da parte del Concessionario degli obblighi scaturenti dalla convenzione.

In particolare il Responsabile del Procedimento avrà cura di redigere sulla base dei dati acquisito dal concessionario un rendiconto semestrale circa l'andamento della gestione del parcheggio ivi compresa la manutenzione va operata sulla struttura, la cessione dei box pertinenziali, il numero e qualità degli abbonamenti e degli incassi derivanti dalla sosta a rotazione.

Art. 9

COLLAUDO

Il Concedente designerà una Commissione per il Collaudo in corso d'opera e finale, nominata in conformità dell'art. 216 del D.P.R. n. 207/2010 e costituita da tre membri, di cui uno anche con funzioni di collaudatore statico.

La Commissione di Collaudo procederà alle constatazioni ed alle visite con la cadenza che riterrà adeguata per un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori. I relativi verbali, da trasmettere al Responsabile unico del procedimento entro i 30 [*trenta*] giorni successivi alla data delle visite, riferiscono anche sull'andamento dei lavori e sul rispetto dei termini contrattuali, e contengono le osservazioni ed i suggerimenti ritenuti necessari.

Le operazioni di collaudo, compresa l'emissione del relativo certificato e la trasmissione dei documenti all'amministrazione, devono compiersi entro 6 [*sei*] mesi dalla data di ultimazione dei lavori, secondo le modalità fissate dall'art. 102 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e dagli artt. 215 e ss. del D.P.R. n. 207/2010.

Ai sensi dell'art. 102 comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., decorsi 2 [*due*] anni dalla emissione, il collaudo si intende approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine di 2 [*due*] anni.

I costi relativi agli onorari dei membri della Commissione di Collaudo saranno sostenuti dal Concedente e saranno calcolati secondo le normative applicabili.

Sono a carico del Concessionario i costi per l'assistenza prestata alla Commissione di Collaudo nell'esecuzione delle relative operazioni. In particolare sono a carico del Concessionario le spese per il personale e le attrezzature necessarie per eseguire le operazioni di riscontro, le esplorazioni, gli scandagli, gli esperimenti e tutte le prove che la commissione di collaudo riterrà opportune e necessarie, comprese le spese necessarie per l'espletamento del collaudo statico, collaudo antincendio e collaudo sugli impianti.

I certificati di collaudo provvisori e il certificato di collaudo definitivo sono trasmessi per l'accettazione al Concessionario.

Il Concedente si impegna a far sì che le operazioni di Collaudo siano condotte con la massima diligenza, efficienza e tempestività, al fine di consentire, nell'interesse comune delle Parti, l'inizio della fase di gestione dei Servizi con la massima celerità.

Art. 10

SUBAPPALTO

Il Concessionario ha la facoltà di subappaltare a terzi l'esecuzione dei lavori e la gestione dei servizi alle condizioni di cui all'articolo 174 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

In base a quanto previsto dall'art. 174 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., non si considerano come soggetti terzi le imprese che si sono raggruppate o consorziate per ottenere la Concessione, né le imprese ad esse collegate, né i soci, anche subentrati dopo la costituzione della società di progetto.

Art. 11

PAGAMENTI

La corresponsione del contributo di cui al precedente articolo 6 avverrà in percentuale a valere su stati avanzamento lavori (SAL) con una frequenza trimestrale dalla consegna dei lavori, indipendentemente dall'ammontare del singolo stato d'avanzamento.

Lo stato di avanzamento lavori (SAL), ricavato dal registro di contabilità, è rilasciato dal Direttore dei Lavori ai fini del pagamento della rata di acconto. Il Direttore dei Lavori trasmette lo stato di avanzamento al RUP, ai fini della liquidazione della quota parte del contributo, previa verifica della regolarità contributiva dell'esecutore.

I pagamenti relativi al corrispettivo di cui all'articolo 6 come determinati dal presente articolo sono effettuati nel termine di 30 [*trenta*] giorni, decorrenti dall'adozione di ogni stato di avanzamento dei lavori.

Art. 12

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il tempo utile massimo per l'ultimazione dei lavori è pari a 750 [*settecentocinquanta*] giorni dalla data di stipulazione della convenzione.

Il cronoprogramma ed il termine massimo di ultimazione dei lavori pari a 750 giorni potrà essere oggetto di proposte migliorative in fase di negoziazione.

Art. 13

PENALI

Qualora il Concessionario ritardi per causa a lui imputabile l'ultimazione dei lavori rispetto ai termini stabiliti nel cronoprogramma, sarà tenuto al pagamento di una penale pari al 1 [*uno*] per mille dell'importo stimato per i lavori per ogni giorno di ritardo.

Inoltre, eventuali ritardi nella fase di costruzione, per cause imputabili al Concessionario, implicheranno una automatica riduzione della durata della gestione.

Resta inteso in ogni caso che le penali maturate a carico del Concessionario relativamente a ritardi occorsi nell'esecuzione dei lavori non potranno superare il limite massimo del 10% [*dieci per cento*] dell'importo dei lavori, al netto di IVA.

Con riguardo alla fase di gestione, nel caso di sospensione del servizio, per causa a sé imputabile, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere al Concedente una penale per la mancata effettuazione del servizio del valore pari ad € 1.000.= [*mille*] per ogni giorno di interruzione o frazione di giorno, in misura superiore alle quattro ore.

La misura delle penali potrà essere oggetto di proposte migliorative in fase di negoziazione, a cautela degli interessi propri del Concedente.

Art. 14

GARANZIE DEFINITIVE E POLIZZE ASSICURATIVE

All'atto della stipulazione della convenzione di Concessione l'aggiudicatario dovrà prestare:

1. Garanzia definitiva per la realizzazione dei lavori [articolo 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.].

La garanzia definitiva, da prestarsi nella misura del 10% [*dieci per cento*] dell'importo complessivo dell'investimento, deve essere conforme allo schema tipo di cui all'articolo 103, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e dovrà essere emessa con le modalità, le clausole speciali e le riduzioni indicate all'articolo 93 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria, qualora richiesta in sede di gara, da parte del Concedente, che aggiudica la Concessione al concorrente che segue in graduatoria.

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento dei lavori pattuiti e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Concedente può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere al Concessionario.

In caso di raggruppamenti temporanei le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti, ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

2. Garanzia definitiva per la gestione dell'opera [articolo 185, comma 13, ultimo periodo del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.].

La cauzione definitiva, da prestarsi nella misura del 10% [*dieci per cento*] del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 103, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., è dovuta a partire dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera.

La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

3. Polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (polizza assicurativa a copertura totale CAR e RC) [articolo 103 - comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.].

Il Concessionario è obbligato a stipulare una apposita polizza assicurativa. La somma assicurata dovrà essere così suddivisa:

- a) "*Opere e impianti oggetto del contratto*" pari al valore del complessivo importo contrattuale;
- b) "*Opere ed impianti preesistenti*" pari al valore di € 20.000.000. = [*venti milioni*];
- c) "*Costo per demolizioni e sgomberi*" pari al valore di € 2.000.000. = [*due milioni*];
- d) "*Responsabilità Civile per danni causati a terzi*" pari al valore di € 1.811.822. = [*un milione e ottocentoundicimilaottocentoventidue*];

4. Polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi per la gestione del servizio

Il Concessionario stipulerà e manterrà operante per tutto il periodo di erogazione dei Servizi con primarie compagnie di assicurazioni, la seguente polizza:

- a) polizza assicurativa della responsabilità civile verso i terzi e i prestatori d'opera a copertura del rischio di danni che il Concessionario possa arrecare a terzi e/o prestatori d'opera nell'esecuzione dei Servizi, con un massimale per anno e per sinistro non inferiore a € 1.000.000.= [*un milione*]; Tale copertura dovrà contenere clausola di responsabilità civile incrociata tra gli assicurati ed essere estesa alla colpa grave, dovrà altresì prevedere espressamente l'esclusione della possibilità di rivalsa nei confronti del Concedente.

5. Polizza indennitaria decennale [articolo 103 - comma 8 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.].

Il Concessionario è obbligato a stipulare con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato:

- a) una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi o della impermeabilizzazione. La polizza deve contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore dell'amministrazione non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranو consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo

della polizza decennale non deve essere inferiore al venti per cento del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40 [*quaranta*] per cento, nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura dell'opera.

b) il Concessionario è altresì obbligato a stipulare, per i lavori di cui al presente articolo una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio e per la durata di dieci anni e con un indennizzo pari al 5 % [*cinque per cento*] del valore dell'opera realizzata con un minimo di € 500.000.= [*cinquecentomila*] ed un massimo di € 5.000.000.= [*cinque milioni*].

Ulteriori polizze assicurative e/o specifiche previsioni relative ai massimali potranno essere oggetto di proposte migliorative in fase di negoziazione, a cautela degli interessi propri del Concedente.

Art. 15

ORARI DI APERTURA

Il servizio di parcheggio a pagamento interrato deve essere garantito tutti i giorni, compresi i giorni festivi, almeno nella fascia oraria dalle ore 7.00 alle ore 23.00.

Ulteriori previsioni relative agli orari di apertura potranno essere oggetto di proposte migliorative in fase di negoziazione.

Art. 16

TARIFFE

Per la gestione del parcheggio pubblico posto ai piani - 1, - 2 e - 3, il tariffario che il Concessionario dovrà offrire per il servizio di parcheggio pubblico deve prevedere almeno la seguente forma di abbonamento, senza riserva di posto per un minimo di 50 [*cinquanta*] posti: abbonamento per residenti nel raggio di 500 [*cinquecento*] metri dal parcheggio nel Comune di Bolzano per un massimo di € 80.= [*ottanta*] IVA inclusa per mese per autovettura.

Tutte le tariffe di parcheggio che il Concessionario intende offrire, oltre quella minima richiesta dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere dettagliatamente indicate nella Bozza di Convenzione proposta dall'Operatore economico e allineate a quanto previsto dal Piano Economico-Finanziario proposto.

Il piano tariffario è oggetto di proposte migliorative nella successiva fase di negoziazione.

Art. 17

REVISIONE TARIFFE

Al fine di mantenere inalterato il corretto equilibrio del piano economico-finanziario predisposto dal Concessionario, le Tariffe dovranno essere adeguate in aumento o

in diminuzione qualora dovessero, per qualunque motivo, variare le aliquote IVA applicabili alle tariffe di cui al precedente art. 16. Le predette Tariffe possono essere aumentate, previo accordo con il Concedente, anche in caso di miglioramenti e/o ampliamento del servizio, ulteriori investimenti o altri casi giustificati.

Il Concessionario ha il diritto di aumentare le Tariffe, applicate all'inizio della gestione, ogni anno, con decorrenza dal 13° [*tredicesimo*] mese successivo all'inizio della gestione in misura pari all'incremento del costo della vita rilevato dall'ASTAT rispetto ai 12 [*dodici*] mesi precedenti.

Art. 18

OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Il Concessionario, per tutta la durata della Concessione, a propria cura e spese, dovrà garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, con riguardo sia agli elementi strutturali (pavimentazioni comprese) sia agli strumenti/apparecchiature/impianti installati all'interno degli stessi (in via meramente esemplificativa, impianti di videosorveglianza, barriere in ingresso e in uscita, parcometri, distributori biglietti, semafori, impianti antincendio, estintori compresi, impianti termici, elettrici e di illuminazione, ascensori), nonché della segnaletica verticale ed orizzontale direzionale e/o informativa. La manutenzione dovrà essere garantita secondo il piano di manutenzione allegato al progetto esecutivo che il Concessionario dovrà aggiornare e integrare.

Art. 19

DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Concessione del diritto di superficie interrato per la realizzazione degli ultimi 3 piani interrati del parcheggio

Alla stipula della Convenzione, il Comune di Bolzano concederà a favore del Concessionario il diritto di superficie interrato avente a oggetto gli ultimi 3 piani interrati del manufatto (piano - 4, piano -5, piano -6), e il Concessionario ne acquisterà la proprietà. Questa parte del manufatto sarà identificata da una particella edificiale interrata che sarà divisa in porzioni materiali. La documentazione tecnica necessaria per la erezione della particella edificiale interrata e per la divisione in porzioni materiali sarà prodotta a cura e spese del Concessionario. I costi e gli oneri per il perfezionamento della Concessione del diritto di superficie, ivi comprese le imposte di registro, ipotecarie e catastali, saranno sostenute dal Concessionario.

2. Durata della Concessione del diritto di superficie

Il diritto di superficie sarà concesso per la durata di 90 [*novanta*] anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione e allo scadere del termine il Comune di

Bolzano, quale proprietario del suolo, acquisirà la proprietà della costruzione (opere e impianti), senza obbligo del pagamento di alcun onere o indennizzo.

All'atto dell'estinzione della Concessione del diritto di superficie le opere e gli impianti realizzati saranno consegnati al Concedente in buono stato di efficienza e funzionalità.

Si procederà alla redazione di apposito verbale di constatazione, in contraddittorio con i singoli proprietari, dello stato di manutenzione e di conservazione delle opere e degli impianti.

Nel corso della durata della Concessione il Comune di Bolzano si riserva il diritto di accedere agli ultimi 3 *[tre]* piani interrati del parcheggio, previa informazione all'Amministratore del Condominio per verificare lo stato di conservazione e manutenzione e gestione dell'immobile e di tutte le parti comuni. Il Concessionario si obbliga a garantire il mantenimento della destinazione d'uso della costruzione a parcheggio per veicoli.

3. Corrispettivo della Concessione del diritto di superficie

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, il cui valore corrisponde alla somma di € 970.810,98.= *[novecentosettantamilaottocentodieci virgola novantotto]*, integra il contributo pubblico che il Comune di Bolzano corrisponderà al concessionario per la costruzione e gestione del parcheggio pubblico, in quanto non deve essere liquidato al Concedente.

A fini contabili e fiscali, il valore del diritto di superficie sarà indicato in modo espresso nell'atto di costituzione del diritto.

4. Assegnazione dei box macchina e posti moto - percentuale di box e posti moto da destinare a pertinenza di unità abitative e percentuale di box e posti moto da destinare a pertinenza di unità destinate ad attività terziarie e commerciali

I singoli box e posto moto identificati dalle singole porzioni materiali facenti parte degli ultimi tre piani interrati dell'edificio, potranno essere ceduti solo a proprietari di unità immobiliari a destinazione abitativa, attività terziaria e attività commerciale inseriti in fabbricati compresi nel raggio di 500 *[cinquecento]* metri dal parcheggio. L'area compresa nel raggio sarà individuata in un'apposita planimetria allegata alla convenzione.

Il 70 % *[settanta per cento]* dei box e dei posti moto saranno riservati a proprietari di unità immobiliari a destinazione abitativa e il restante 30% *[trenta per cento]* sarà riservato a proprietari di unità immobiliari destinate ad attività terziaria e commerciale.

Per garantire l'assegnazione dei box e dei posto moto al maggior numero di proprietari aventi titolo è fatto obbligo al Concessionario e ai futuri aventi causa di non cedere più di 1 *[un]* box e/o 1 *[un]* posto moto per unità immobiliare. Ogni

proprietario di unità immobiliare potrà essere assegnatario di 1 [un] box e 1 [un] posto moto.

5. Obbligo di annotazione del vincolo di pertinenzialità

La cessione dei box è condizionata dall'assunzione da parte dell'acquirente del vincolo di pertinenzialità tra il box e/o il posto moto e l'unità immobiliare avente i requisiti sopra indicati oltre che dalla sottoscrizione di un apposito atto di vendita.

Il vincolo di pertinenzialità tra l'unità immobiliare e il box e/o il posto moto deve essere annotato nel libro fondiario.

Ai sensi dell'art. 40 - *bis* della L.P. n. 9/2018 la proprietà dei box non potrà essere trasferita separatamente dall'unità immobiliare alla quale è legata da vincolo di pertinenzialità e i relativi atti di cessione sono nulli.

6. Obbligo di costituzione di un condominio

Gli acquirenti delle porzioni materiali realizzate su Concessione del diritto di superficie sono obbligati a costituirsi in condominio.

Il condominio subentra in tutti i rapporti attivi e passivi del soggetto Concessionario che ha sottoscritto la convenzione e risponde direttamente nei confronti dell'Amministrazione e/o verso i terzi degli eventuali danni riconducibili alla non corretta e regolare manutenzione e custodia delle parti comuni dell'edificio.

Il Condominio è obbligato a eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e a rinnovare gli impianti per garantire il buon funzionamento delle parti comuni dei piani - 4, - 5, - 6 del garage interrato.

7. Regolamento di condominio

Prima della cessione dei singoli box il Concessionario dovrà redigere un regolamento di condominio, che dovrà essere condiviso con il Comune di Bolzano, in quanto proprietario dei primi 3 piani dell'edificio e che dovrà essere allegato ai singoli atti di cessione delle porzioni materiali dei piani - 4, - 5, - 6.

Nel regolamento di condominio saranno inserite le modalità di divisione delle spese per la gestione e manutenzione delle parti comuni dei piani - 4, - 5 e - 6 e la percentuale di compartecipazione dei proprietari delle PM private alle spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti del parcheggio pubblico posto ai piani - 1, - 2 e - 3, sulle quali saranno costituiti o concessi i necessari diritti di servitù e diritti d'uso.

8. Partecipazione dei proprietari delle porzioni materiali alle spese di gestione e di manutenzione ordinaria, straordinaria delle parti comuni e delle parti gravate da diritti di servitù e d'uso

Il singolo proprietario della PM dei piani - 4, -5, -6 è altresì obbligato a partecipare in quota parte alle spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio e delle parti del parcheggio di proprietà comunale sulle quali sono concessi o costituiti diritti di servitù o d'uso in base a specifiche

tabelle millesimali. Tali tabelle saranno elaborate sulla base delle quote di proprietà, sulla base della titolarità dei diritti minori e dell'uso.

9. Revoca della Concessione del diritto di superficie

Il Comune di Bolzano si riserva il diritto di revoca della Concessione di diritto di superficie nel caso in cui sia fatto un uso improprio del singolo box auto o posto moto o comunque un uso incompatibile rispetto alla sua effettiva destinazione d'uso.

Art. 20

REVENUE SHARING

La vendita da parte del Concessionario dei Box Auto ad un prezzo superiore ad € 35.000.= [trentacinquemila] al netto dell'IVA rappresenta un evento che viene individuato dalle Parti come ipotesi di extra redditività della Concessione.

Nel caso in cui si venga a determinare la sopra richiamata ipotesi di ultra redditività della Concessione, il Concessionario dovrà versare a favore del Concedente una somma pari al % [..... per cento] della somma eccedente il tetto dei € 35.000.= [trentacinquemila] al netto dell'IVA per la vendita di ogni posto auto.

[La suddetta percentuale dovrà essere oggetto di proposta in fase di negoziazione.]

Art. 21

MATRICE DEI RISCHI

La bozza di Convenzione proposta dovrà necessariamente essere rispettosa dell'allocazione dei rischi fra Concedente e Concessionario così come fissata all'interno della Matrice dei rischi allegata al presente documento. La matrice dei rischi indica i rischi che il Concessionario si fa carico e quelli trattenuti dal Concedente; questi ultimi potranno dar luogo a un riequilibrio del Piano Economico e Finanziario.

Art. 22

EQUILIBRIO E RIEQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

L'equilibrio economico e finanziario della Concessione è espresso dagli indicatori:

- Valore Attuale Netto (VAN)
 - Tasso Interno di Rendimento (TIR)
- calcolati a livello di progetto o di azionista.
- Debt Service Cover Ratio (DSCR).

Il Concessionario potrà richiedere il riequilibrio del Piano economico Finanziario nelle ipotesi ammesse dalla Matrice dei rischi, quali:

- Cause di Forza maggiore interruttrive della fase realizzazione e/o gestione dell'opera;

- Modifiche legislative e/o regolamentari, imprevedibili al momento della firma del contratto, che incidano sulla fase di realizzazione e/o di gestione dell'opera;
- Richieste di varianti in corso di esecuzione dei lavori e/o di revisione del piano tariffario e/o di modifica delle modalità di gestione ed erogazione del servizio da parte del Concedente, tali da incidere sull'equilibrio del Piano economico Finanziario;
-

La revisione del Piano economico Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino degli indicatori di Equilibrio economico Finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti dagli eventi che hanno dato luogo alla revisione.

La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi, come dettagliati nella matrice dei rischi, in capo al Concessionario.

L'introduzione di ulteriori ipotesi di riequilibrio del Piano economico Finanziario potrà essere oggetto di proposta nella successiva fase di negoziazione.

L'individuazione di criteri oggettivi cui legare l'attivazione della procedura di riequilibrio del Piano economico Finanziario potrà essere oggetto di proposta nella successiva fase di negoziazione.

Art. 23

RISERVATEZZA

È onere del Concessionario segnalare e motivare all'amministrazione comunale l'esistenza di ragioni che si oppongono alla divulgazione di dati, in quanto la loro diffusione potrebbe essere lesiva delle leggi, dei suoi interessi o, comunque, della concorrenza.

Art. 24

RISOLUZIONE PER FATTO O PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO

Il Concedente può risolvere la Concessione nei casi previsti dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Le Parti si danno atto della natura complessa della presente Concessione e che il ritorno dell'investimento del Concessionario è basato sulla naturale scadenza della presente Concessione come prevista al precedente art. 3.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., le Parti, anche in considerazione di quanto precede, convengono che il Concedente potrà considerare inadempimento grave alla presente Concessione, ai sensi e per gli effetti di cui al presente articolo, quanto segue:

- a) nei casi di gravi ritardi nell'ultimazione delle opere pubbliche;
- b) il verificarsi delle ipotesi di cui all'art. 108 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

c) qualora l'ammontare delle penali irrogate per l'esecuzione dei Servizi superi il 10% [*dieci per cento*] del costo annuo operativo di esercizio dei Servizi.

In tal caso il Concessionario avrà diritto soltanto al pagamento dei lavori regolarmente eseguiti, decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti al Concedente dalla risoluzione della Concessione.

Il Concedente potrà risolvere la Concessione, intimando per iscritto al Concessionario l'adempimento entro il termine di giorni 30 [*trenta*] dalla intimazione ovvero entro il più ampio termine indicato.

Qualora il Concessionario, entro il termine stabilito per l'adempimento nella comunicazione prevista dal comma precedente, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate a soddisfazione del Concedente ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Concedente non sufficienti, la Concessione verrà dichiarata risolta.

In caso di risoluzione della Concessione per fatto o inadempimento del Concessionario, il Concessionario è obbligato a compiere tutte le attività necessarie a evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al Concedente, su sua richiesta, le opere oggetto della Concessione.

In tutti i casi di risoluzione della Concessione per fatto o inadempimento del Concessionario il diritto superficiario del Concessionario si estingue senza oneri per il Concedente.

Art. 25

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

Qualora il Concedente si renda gravemente inadempiente agli obblighi previsti dalla convenzione, il Concessionario, esperita la procedura di contestazione e qualora persista l'inadempimento ulteriormente contestato, potrà richiedere la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

Art. 26

FORO COMPETENTE

Tutte le eventuali controversie relative alla presente convenzione saranno devolute al giudice del Foro di Bolzano ed escludono pertanto ogni deferimento delle stesse ad arbitri o al servizio di mediazione della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Bolzano.

Art. 27

DOMICILIO DEI CONTRAENTI

L'amministrazione comunale ha domicilio presso la propria sede in Bolzano, Piazza Municipio n. 5. Il Concessionario deve eleggere domicilio in Bolzano; presso tale domicilio il Comune effettua tutte le comunicazioni e le notificazioni relative alla

presente convenzione. Tale obbligo può essere soddisfatto dall'operatore economico anche autorizzando il Concedente a inviare ogni comunicazione relativa all'appalto a un indirizzo di posta elettronica certificata [PEC].

Art. 28

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese della concessione, inerenti e conseguenti, imposte di bollo e spese di registro, sono a totale carico del Concessionario. Si precisa che la concessione verrà stipulato nella forma pubblica amministrativa.

Tutte i costi e oneri per il perfezionamento della Concessione del diritto di superficie, ivi comprese le imposte di registro, ipotecarie e catastali, saranno sostenute dal Concessionario.

Allegati:

1.1 - Matrice dei rischi,