

**Concessione di gestione e valorizzazione del  
patrimonio immobiliare ai sensi  
dell'art. 278 del DPR 207/2010**

# INDICE

## ARTICOLI

1. PREMESSE .....	3
2. DEFINIZIONI.....	4
3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	13
4. DURATA DELLA CONCESSIONE .....	14
5. OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO .....	14
5.1. Principali Obbligazioni del Concessionario.....	14
5.2. Responsabilità del Concessionario.....	14
5.3. Ulteriori obbligazioni del Concessionario.....	15
5.4. Dichiarazioni, impegni e garanzie del Concessionario .....	16
6. OBBLIGAZIONI DEL CONCEDENTE .....	16
6.1. Principali obbligazioni del Concedente .....	16
6.2. Obblighi di informazione .....	17
6.3. Dichiarazioni e garanzie del Concedente .....	17
6.4. Garanzie a favore dei Finanziatori.....	18
7. GESTIONE .....	19
7.1. Obbligazioni generali e Servizi .....	19
7.2. Responsabile della Concessione.....	21
7.3. Sospensione .....	21
8. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	21
8.1. Interventi .....	21
9. EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO E REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO ....	22
9.1. Equilibrio Economico Finanziario.....	22
9.2. Riequilibrio .....	23
9.3. Corrispettivi.....	24
9.4. Interessi di mora .....	25
9.5. Rivalutazione .....	26
10. RISOLUZIONE E REVOCA DELLA CONCESSIONE.....	28
10.1. Risoluzione per inadempimento del Concessionario.....	28
10.2. Revoca, risoluzione per inadempimento del Concedente e recesso del Concessionario.....	29
10.3. Risoluzione per Forza Maggiore.....	30
10.4. Intervento dei Finanziatori.....	31
10.5. Determinazione degli importi dovuti al Concessionario in caso di revoca o risoluzione o recesso .....	32
11. FIDEIUSSIONE.....	33
12. ASSICURAZIONE.....	33
13. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE .....	35
14. MODIFICHE ALLA CONVENZIONE .....	35
15. PROPRIETÀ INTELLETTUALE.....	36
16. TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....	36
17. SUBAPPALTO.....	37
18. DISPOSIZIONI VARIE .....	37
18.1. Elezione di Domicilio.....	37
18.2. Registrazione .....	37
18.3. Riservatezza .....	37
18.4. Comunicazioni .....	38
18.5. Premesse.....	39
Allegati .....	39
Allegato 1 .....	40
Allegato 2.....	42

## CONVENZIONE

### TRA:

il **Concedente**: [•];

### E

il **Concessionario**: [•];

in seguito, denominata anche "**Parte**", al singolare, o, congiuntamente, "**Parti**"

### 1. PREMESSE

#### PREMESSO CHE

- a) il Concedente ha la disponibilità a diverso titolo di un patrimonio immobiliare destinato prevalentemente al servizio di pubblica istruzione e in via residuale al servizio della pubblica amministrazione ;
- b) il Concessionario ritiene che il suddetto patrimonio, al fine di renderlo idoneo all'erogazione dei servizi al cui uso è destinato, necessita di una complessa attività di riqualificazione progettuale, costruttiva e gestionale avente ad oggetto attività di adeguamento normativo, impiantistico e strutturale, allo scopo di valorizzare il patrimonio stesso;
- c) A tal fine il Concessionario ha presentato ai sensi dell'art. 278 del Regolamento una Proposta di concessione di servizi contenente uno studio di fattibilità, una bozza di convenzione, un piano economico finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, l'indicazione degli elementi di cui all'art. 83 del Codice, l'indicazione delle garanzie offerte dal Promotore al Concedente e l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta;
- d) con deliberazione n. [•] il Concedente ha ritenuto la Proposta di pubblico interesse;
- e) in data [•] il Concedente ha indetto una gara per l'affidamento della *Concessione di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 278 del DPR 207/2010*, per un quadro economico complessivo pari a Euro [•] IVA inclusa;

- f) le Parti, come sopra individuate, intendono disciplinare, mediante apposita Convenzione, la concessione di servizi preordinata alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui alla premessa C) ai sensi dell'art. 278 del DPR 207/2010;
- g) la disciplina della concessione per il Progetto si fonda sul rispetto dell'Equilibrio Economico Finanziario sulla base dei presupposti e delle condizioni previste nel Piano Economico Finanziario come riflesse nel Caso Base e nelle successive applicazioni del Modello Economico Finanziario.

In particolare gli elementi più significativi del Piano Economico Finanziario sono:

1. i costi stimati per gli investimenti;
2. i costi operativi;
3. gli oneri finanziari;
4. le imposte e le tasse dovute dal Concessionario;
5. la durata della Concessione, come prevista al successivo art. 4;
6. il Corrispettivo di Disponibilità;
7. il rispetto dei termini di pagamento da parte del Concedente;
8. la realizzazione degli Interventi come previsti al successivo art. 9;
9. i ricavi operativi determinati dai Corrispettivi, di cui al successivo art. 10.3 e il rispetto dei termini di pagamento da parte del Concedente;
10. la rivalutazione dei Corrispettivi, come previsto al successivo art. 10.5;
11. i Parametri Finanziari (come *infra* definiti).

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

## 2. DEFINIZIONI

Salvo che sia diversamente disposto nella presente Convenzione ovvero negli Allegati, i termini di seguito riportati avranno, sia al singolare che al plurale, il seguente significato:

**Agente**: indica la banca agente ai sensi del Contratto di Finanziamento.

**Aree d'intervento**: indica le aree individuate negli allegati (Allegato [\*]) interessate dai Servizi e dagli Interventi.

**Assicurazioni del Progetto:** indica le coperture assicurative che il Concessionario si obbliga ad ottenere ai sensi dell'art. 13 (*Assicurazione*).

**Autorizzazioni:** significa l'insieme delle autorizzazioni, dei permessi, dei pareri, dei provvedimenti amministrativi o regolamentari, dei nulla osta, delle licenze, delle concessioni e degli altri atti di assenso comunque denominati, quale che sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante che, in base alla normativa vigente (come di seguito definita), sono necessari per la realizzazione del Progetto e per l'Erogazione dei Servizi.

**Caratteristiche del servizio e della gestione:** indica il documento che contiene, oltre alle specifiche del Servizio, le caratteristiche tecniche dei materiali proposti ed il piano di manutenzione degli Immobili.

**Caso Base:** indica il Caso Base Iniziale e ogni successiva applicazione del Modello Economico Finanziario sostitutivo del Caso Base Iniziale, ai sensi della lettera (d) del successivo art. 10.2 (*Riequilibrio*).

**Caso Base Iniziale:** indica l'applicazione del Modello Economico Finanziario allegato alla presente Convenzione a farne parte integrante e sostanziale (Allegato [•]).

**Cessione dei Crediti:** indica la cessione in garanzia dei crediti del Concessionario ai sensi della presente Convenzione, da stipulare tra il Concessionario e i Finanziatori.

**Codice:** indica il D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 recante "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*" e ss.mm.ii..

**Concessione:** indica il rapporto tra Concedente e Concessionario come regolato dalla presente Convenzione.

**Consegna degli Immobili:** indica l'atto con il quale il Concedente consegna gli Immobili al Concessionario, previo accertamento congiunto dello stato degli stessi e con redazione di apposito verbale, al fine dare esecuzione al Progetto.

**Contratto di Finanziamento:** indica il contratto che verrà stipulato con i Finanziatori per l'erogazione degli importi necessari a finanziare una quota non superiore all'80% del fabbisogno previsto nel Piano Economico Finanziario al netto di IVA e dell'autofinanziamento.

**Convenzione:** indica il presente contratto concluso in forma pubblica, che disciplina le obbligazioni delle Parti in relazione alla Concessione.

**Corrispettivi:** indica il Corrispettivo di Disponibilità e il Corrispettivo per i Servizi.

**Corrispettivo di Disponibilità:** indica il corrispettivo che il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario per la disponibilità degli immobili a fronte della gestione dei servizi e della realizzazione degli interventi secondo le disposizioni di cui al successivo art. 10.3, lettera a);

**Corrispettivo per i Servizi:** indica le somme dovute dal Concedente al Concessionario per l'Erogazione dei Servizi ai sensi del successivo art. 10.3, lettera (b).

**Crediti Ceduti:** indica tutti i crediti e i diritti del Concessionario a qualsiasi titolo nei confronti del Concedente ai sensi della Convenzione, ceduti ai Finanziatori a mezzo della Cessione dei Crediti di cui alla lettera (b) del successivo art. 7.4 (*Garanzie a favore dei Finanziatori*).

**Debito Erogato:** indica l'importo omnicomprensivo di volta in volta dovuto dal Concessionario ai Finanziatori ai sensi dei Documenti di Finanziamento, per il rimborso delle linee di credito in linea capitale, nonché per il pagamento di interessi, commissioni, spese, *breakage costs* e importi dovuti per risoluzione di accordi di *hedging*.

**Documenti di Finanziamento:** indica il Contratto di Finanziamento e gli ulteriori contratti e accordi relativi al finanziamento del Progetto, compresi eventuali accordi di *hedging*, conclusi dal Concessionario.

**DSCR:** indica il parametro *Debt Service Cover Ratio*, pari al rapporto tra i flussi di cassa generati dal Progetto e il servizio del debito per quota capitale e quota interessi in ciascun anno della fase operativa, così come di volta in volta individuato sulla base del Modello Economico Finanziario.

**DSCR Medio** (o *ADSCR - Average Debt Service Cover Ratio*): indica il valore medio del parametro DSCR rilevato durante il periodo di rimborso del Debito Erogato.

**DSCR Minimo:** indica il minore dei valori del parametro DSCR rilevato durante il periodo di rimborso del Debito Erogato.

**Elenco Prezzi Contrattuale:** indica il prezzario DEI (Tipografia del Genio Civile) in vigore al momento dell'autorizzazione all'esecuzione degli interventi;

**Equilibrio Economico Finanziario:** indica l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione del Progetto determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario e del Caso Base descritti alle lettere (a) e (b) del successivo art. 10.1 (*Equilibrio Economico Finanziario*).

**Erogazione dei Servizi:** indica l'erogazione dei Servizi durante la Gestione.

**EURIBOR:** indica il tasso *Euro Interbank Offered Rate* a 12 mesi con divisore 360, valido per regolamento il primo giorno successivo a quello in cui ciascun pagamento risulta dovuto, ai sensi della presente Convenzione, così come rilevato alle ore 11:00 (*Central Europe Time*) dallo *Euribor Panel Steering Committee* 2 giorni prima del predetto giorno di regolamento e pubblicato sul circuito Reuters, attualmente alla pagina [\*], nonché sui principali quotidiani economici e qualora non sia possibile ottenere alcun tasso in conformità a quanto precede, l'ultimo *Euro Interbank Offered Rate* a 12 mesi con divisore 360 pubblicato.

**EURIRS:** indica il tasso lettera con base di calcolo 30 / 360 per operazioni di interest rate swap contro euribor 6 mesi, per una durata pari a quella del finanziamento senior, valido per regolamento il primo giorno successivo a quello in cui ciascun pagamento risulta dovuto, ai sensi della presente Convenzione, rilevabile alle ore 11:00 (*Central Europe Time*) dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) 2 giorni prima del predetto giorno di regolamento e pubblicato sul circuito Reuters, alla pagina "ICAPEURO", nonché sui principali quotidiani economici e qualora non sia possibile ottenere alcun tasso in conformità a quanto precede, l'ultimo Euro Interest Rate Swap, per una durata pari a quella del finanziamento senior, pubblicato.

**Evento Destabilizzante:** indica

- (i) ogni Fatto del Concedente di cui alla successiva definizione;
- (ii) ogni evento o circostanza di Forza Maggiore, nella misura in cui dia luogo a maggiori oneri a carico del Concessionario superiori a Euro 150.000,00;
- (iii) ogni norma di legge o regolamento sopravvenuta dopo la data della presente Convenzione che:
  - (1) incida in senso pregiudizievole sulla gestione economica o sulla funzionalità degli immobili e relativi impianti, ovvero sui meccanismi e sulle condizioni di erogazione dei Corrispettivi;

- (2) modifichi in senso pregiudizievole per il Concessionario il regime tributario applicabile ai Corrispettivi;
- (3) incida sull'entità, ovvero sulle procedure e condizioni di erogazione dei Servizi.
- (iv) il mancato o tardivo rilascio delle necessarie Autorizzazioni, per causa non imputabile al Concessionario;
- (v) l'annullamento giurisdizionale e/o la revoca delle necessarie autorizzazioni per causa non imputabile al Concessionario;
- (vi) l'incremento dei costi di Assicurazioni del Progetto superiore a 10% di quanto previsto nel Caso Base Iniziale, a parità di condizioni di premio, franchigia e copertura;
- (vii) ove la sottoscrizione del Contratto di Finanziamento non abbia luogo entro 6 mesi dalla data della presente Convenzione, l'incremento del tasso EURIBOR / EURIRS tra la data della presente Convenzione e la data di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento nella misura in cui ecceda 50 bps (basis points);
- (viii) l'aumento dei consumi di combustibili, nella misura in cui ecceda il 5% rispetto a quanto inizialmente previsto, per fatto non imputabile al Concessionario;
- (ix) la variazione dell'indice ISTAT rispetto a quanto previsto nel Piano Economico Finanziario che comporti una diminuzione dell'indice TIR superiore a 30 bps (basis points);
- (x) l'uso improprio degli impianti da parte di terzi e del personale del Concedente;
- (xi) ritardo da parte del Concedente del pagamento dei Corrispettivi;
- (xii) dismissione degli immobili sui quali sono stati effettuati gli Interventi (vedi Studio di Fattibilità);
- (xiii) la riduzione delle consistenze oggetto del Servizio, disciplinate come indicato al successivo art. 10.3, nella misura in cui ecceda il 10% rispetto a quanto inizialmente previsto, per fatto non imputabile al Concessionario.
- (xiv) il mancato riconoscimento della rivalutazione così come prevista al successivo art. 10.5

**Evento Favorevole:** indica

- (i) ove la sottoscrizione del Contratto di Finanziamento abbia luogo entro 6 mesi dalla data della presente Convenzione, la riduzione del tasso EURIBOR / EURIRS tra la data della presente

Convenzione e la data di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento nella misura in cui ecceda 50 bps (basis points);

- (ii) ogni evento o circostanza elencata alla definizione di Evento Destabilizzante, ove abbia incidenza in senso favorevole anziché pregiudizievole, e comporti miglioramento nei Parametri Economico Finanziari;
- (iii) la variazione dell'indice ISTAT rispetto a quanto previsto nel Piano Economico Finanziario che comporti una aumento dell'indice TIR superiore a 30 bps (basis points);
- (iv) l'anticipazione da parte del Concedente del pagamento dei Corrispettivi;
- (vi) l'aumento delle consistenze oggetto del Servizio, disciplinate come indicato al successivo art. 10.3, nella misura in cui ecceda il 10% rispetto a quanto inizialmente previsto, per fatto non imputabile al Concessionario.

**Fatto del Concedente:** indica

- (i) l'inadempimento del Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;
- (ii) un ritardo nel pagamento dei Corrispettivi superiore a 30 giorni;
- (iii) un fatto imputabile al Concedente che dia luogo a ritardo nel rilascio di una o più delle Autorizzazioni necessarie alla realizzazione del Progetto;
- (iv) un fatto imputabile al Concedente o, in genere, ad altre pubbliche amministrazioni, che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione, ove il Concessionario dimostri di aver diligentemente adempiuto ai relativi oneri, formalità o adempimenti ai sensi di legge o della presente Convenzione.

**Finanziamenti:** indica gli importi complessivi messi a disposizione del Concessionario dai Finanziatori in relazione al Progetto;

**Finanziatori:** indica gli istituti di credito, investitori istituzionali e gli altri finanziatori parti dei Documenti di Finanziamento;

**Forza Maggiore:** indica ogni evento o circostanza al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario, sia esso derivante da fenomeni naturali o da condotte od omissioni umane, non previsto né prevedibile al momento della presentazione dell'offerta di gara e non superabile se non

attraverso il ricorso a mezzi eccezionali, da cui derivi per il Concessionario l'impossibilità anche temporanea, in tutto o in parte, di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione, quali a titolo meramente esemplificativo, per effetto di:

- (i) guerra, terrorismo, sommossa o simili eventi o circostanze non controllabili;
- (ii) sabotaggio o vandalismo, colpi di stato, epidemie, esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche o biologiche, caduta di meteoriti;
- (iii) dissesto naturale, quali terremoti, inondazioni, alluvioni, allagamenti, trombe d'aria o simili eventi
- (iv) sciopero o agitazione sindacale, con espressa esclusione degli eventi esclusivamente relativi ai dipendenti del Concessionario;
- (v) impossibilità di accedere a materie prime o servizi necessari al Progetto, con espressa esclusione dell'impossibilità derivante da inadempimento delle controparti del Concessionario o da eventi che (anche se considerati forza maggiore ai sensi del relativo contratto) non possano considerarsi Forza Maggiore ai sensi della presente Convenzione;
- (vi) impossibilità di reperire sul mercato assicurativo europeo, successivamente alla stipulazione della presente Convenzione, alcuna delle Assicurazioni del Progetto a condizioni di premio, franchigia e copertura ragionevoli, ove il Concedente non accetti di assumere i relativi rischi entro il termine di cui al successivo art. 13, lett. (f) (*Assicurazione*);
- (vii) eccezionali mutamenti verificatisi nel mercato finanziario che incidano in modo in peggiorativo sulle condizioni del Contratto di Finanziamento..

**Garanzie del Progetto:** indica la garanzia che il Concessionario dovrà ottenere al fine di dar seguito ai propri impegni di cui al successivo art. 12 (*Fideiussione*).

**Gestione:** indica, secondo il contesto, il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario comprese tra la Consegna degli Immobili e la scadenza o perdita di efficacia della Concessione.

**Immobili:** indica gli immobili e gli impianti tecnologici di proprietà o in disponibilità del Concedente oggetto del Progetto.

**Interventi**: indica gli interventi sugli Immobili (di cui al successivo art. 9) che, funzionali all'adeguamento normativo, alla riqualificazione impiantistica ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del Concedente, sono necessari al fine dell'ottimale erogazione dei servizi;

**ISTAT**: indica l'Istituto Nazionale di Statistica.

**Lesione dell'Equilibrio**: indica l'impatto di un dato Evento Destabilizzante o Evento Favorevole, nella misura in cui dia luogo disgiuntamente a:

- (i) con riferimento al parametro DSCR Minimo: variazione di almeno il 5% rispetto al valore rilevato nel Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza;
- (ii) con riferimento al parametro DSCR Medio: variazione di almeno il 2% rispetto al valore rilevato nel Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza;
- (iii) con riferimento al parametro LLCR Medio: variazione di almeno il 2% rispetto al parametro valore rilevato nel Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza;
- (iv) con riferimento al parametro TIR: variazione di almeno 30 bps (basis points) rispetto al valore rilevato nel Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza.

**LLCR**: indica il parametro *Loan Life Cover Ratio*, pari al rapporto tra (i) il valore attuale netto dei flussi di cassa del Progetto prodotti tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito e (ii) il debito residuo allo stesso istante di valutazione.

**Modello Economico Finanziario**: indica il programma informatico elaborato dal Concessionario ai fini della rilevazione dei Parametri Economico Finanziari e delle previsioni di flussi di cassa, di conto economico e stato patrimoniale del Concessionario durante la Gestione, elaborato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario, come di volta in volta modificato, integrato o aggiornato ai sensi della presente Convenzione e riportato all'allegato (Allegato [•]).

**Parametri di Prestazione**: indica i parametri e le misure concordate individuati nello Studio di Fattibilità e nelle Caratteristiche del servizio e della gestione.

**Parametri Economico Finanziari**: indica i parametri DSCR Minimo e Medio, LLCR e TIR assunti come presupposti e condizioni di base per la determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario.

**Periodo di Sospensione:** indica il termine di 90 giorni dal ricevimento da parte del Concessionario e dell'Agente della comunicazione scritta del Concedente dell'intenzione di risolvere la Concessione ai sensi del successivo art. 11.1 (*Risoluzione per inadempimento del Concessionario*).

**Piano Economico Finanziario:** indica il documento elaborato in data 31 Luglio 2014 (Allegato [\*]), con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario, asseverato da DF Audit Spa, costituente parte integrante della Proposta.

**Progetto:** indica la gestione del servizio manutentivo delle opere edili e degli impianti (elettrici, idrici, termici, di condizionamento, ecc.) e dei Servizi energetici, nonché la progettazione e realizzazione di interventi sugli immobili, mediante:

a) la gestione dei Servizi;

b) la realizzazione degli Interventi.

**Promotore:** indica [\*] che ha presentato la Proposta in data [\*] e dichiarata di pubblico interesse.

**Proposta:** indica la proposta presentata dal Promotore e dichiarata di pubblico interesse ai sensi dell'art. 278 del Regolamento.

**Proroga:** indica una proroga della Convenzione.

**Regolamento:** indica il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamenti di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE").

**Responsabile della Concessione:** indica il soggetto responsabile della vigilanza sulla Gestione nominato dal Concedente ai sensi del successivo art. 8.2.

**Responsabile del Procedimento:** indica il soggetto responsabile del procedimento amministrativo, nominato dal Concedente, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, del Codice e del Regolamento.

**Riequilibrio:** indica le procedure, i parametri e le modalità per il ripristino dell'Equilibrio Economico Finanziario, meglio descritte al successivo art. 10.2 (*Riequilibrio*).

**Servizi:** indica

- a) i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con i limiti di franchigia di cui al successivo art. 8) delle strutture e degli impianti esistenti, compresa la somministrazione dei servizi e dei vettori energetici;
- b) la progettazione definitiva ed esecutiva degli Interventi;
- c) la gestione degli Interventi realizzati dal Concessionario, mediante opere manutentive, di sostituzione e manutenzione straordinaria di tipo "full risk"; la consulenza gestionale diretta alla integrazione dei vari servizi nonché alla ottimizzazione della funzione e della fruibilità proprie del patrimonio immobiliare quali per esempio implementazione e aggiornamento dell'anagrafe tecnico-patrimoniale, gestione sistema informativo per controllo e programmazione delle manutenzioni, gestione call center, ecc.

in conformità a quanto previsto nello Studio di Fattibilità e nelle Caratteristiche del servizio e della gestione.

**Sostituto:** indica la società avente caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal Concessionario all'epoca dell'affidamento della Concessione (nella misura necessaria all'adempimento delle obbligazioni del Concessionario sino alla scadenza della Concessione), che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario ai sensi del successivo art. 11.4 (b) (ii) (*Intervento dei Finanziatori*).

**Studio di Fattibilità:** indica lo studio contenente le specifiche del Progetto presentato dal Promotore, dichiarato di Pubblico Interesse con la Proposta e posto a base di gara Allegato [\*] alla presente Convenzione come successivamente migliorato dall'esito della gara.

**TIR:** 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, considerando anche gli oneri fiscali (TIR Progetto Post Tax) i indicati nel prospetto dei flussi di cassa del Piano Economico Finanziario e del Caso Base.

### 3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La Convenzione ha per oggetto la concessione in via esclusiva da parte del Concedente della gestione dei Servizi e più specificatamente:

- a) i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con i limiti di franchigia di cui al successivo art. 8) delle strutture e degli impianti esistenti, compresa la somministrazione dei servizi e dei vettori energetici;
- b) la gestione degli Interventi realizzati dal Concessionario, mediante opere manutentive, di sostituzione e manutenzione straordinaria di tipo "full risk";
- c) la progettazione definitiva ed esecutiva degli Interventi;
- d) la consulenza gestionale diretta alla integrazione dei vari servizi quali per esempio implementazione e aggiornamento dell'anagrafe tecnico-patrimoniale, gestione sistema informativo per controllo e programmazione delle manutenzioni, gestione call center, ecc.

il tutto come meglio specificato nello Studio di Fattibilità e nelle Caratteristiche del servizio e della gestione.

#### **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La presente Concessione è valida ed efficace fin dal momento della sua sottoscrizione e cesserà di avere efficacia decorsi [•] anni e [•] mesi ([•] mesi) dalla data di Consegna degli Immobili.

#### **5. OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO**

##### **5.1. Principali Obbligazioni del Concessionario**

(a) Il Concessionario si impegna:

(i) ad erogare i Servizi e a garantire le forniture a ciò strumentali secondo le disposizioni del successivo art. 8;

(ii) ad eseguire gli Interventi;

(iii) ad attivare le Garanzie del Progetto e le Assicurazioni del Progetto di cui rispettivamente all'art.12 e all'art. 13 della presente Convenzione;

(b) Il Concessionario assicura il finanziamento di tutto quanto occorrente all'Erogazione dei Servizi (al netto del Corrispettivo per i Servizi) e alla realizzazione degli Interventi, fermo restando il pagamento dei Corrispettivi.

##### **5.2. Responsabilità del Concessionario**

(a) Il Concessionario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della Concessione, restando espressamente inteso che le

norme e prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

- (b) Il Concessionario è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati al Concedente o ai suoi dipendenti e consulenti, a diretta conseguenza delle attività del Concessionario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione durante la Gestione.
- (c) La responsabilità per danni e infortuni che dovessero accadere al Concessionario o ai suoi dipendenti sarà a carico del Concessionario, salvo quanto previsto al successivo art. 7.5 (Responsabilità del Concedente).

### 5.3. Ulteriori obbligazioni del Concessionario

- (a) Il Concessionario si impegna a fornire al Concedente la documentazione e le informazioni ragionevolmente richieste, e a prestare l'assistenza richiesta in buona fede dal Concedente, in relazione ad attività e alle Autorizzazioni di competenza del Concedente.
- (b) Il Concessionario si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare il Concedente in relazione a:
- (i) ogni evento o circostanza che possa dar luogo a sospensione o indisponibilità dei Servizi di cui allo Studio di Fattibilità e alle Caratteristiche del servizio e della gestione per un periodo superiore a 30 giorni, con indicazione della relativa causa e delle misure che il Concessionario intende adottare per evitare o limitare danni e ritardi;
  - (ii) la sussistenza dei presupposti per la risoluzione, recesso o decadenza dal beneficio del termine, o altro presupposto per la cessazione delle linee di credito concesse al Concessionario ai sensi del Contratto di Finanziamento, ovvero per l'esecuzione forzata da parte dei Finanziatori nei confronti del Concessionario;
  - (iii) l'instaurazione dei procedimenti giudiziari o arbitrari da parte o nei confronti del Concessionario ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità del Concessionario di adempiere le obbligazioni di cui alla presente Convenzione;

(vi) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione, sul Progetto ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione.

Le comunicazioni di cui ai precedenti paragrafi sono indirizzate al Responsabile della Concessione.

#### 5.4. Dichiarazioni, impegni e garanzie del Concessionario

Il Concessionario dichiara e garantisce che il Concessionario ha agito e continuerà ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva e previdenziale.

### 6. OBBLIGAZIONI DEL CONCEDENTE

#### 6.1. Principali obbligazioni del Concedente

Il Concedente si impegna a:

- (a) pagare al Concessionario i Corrispettivi previsti dal successivo art. 10 (*Equilibrio Economico Finanziario e Remunerazione del Concessionario*);
- (b) compiere nel più breve tempo possibile, tutte le attività di sua competenza necessarie all'Erogazione dei Servizi, compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo tutte le attività di sua competenza necessarie all'ottenimento delle Autorizzazioni;
- (c) prestare al Concessionario ogni ragionevole assistenza in relazione ad attività e Autorizzazioni di competenza di enti o amministrazioni diverse dal Concedente, attivandosi nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla richiesta scritta del Concessionario;
- (d) richiedere permessi di costruire in deroga e/o varianti agli strumenti urbanistici vigenti che possano risultare necessari, nonché tutti gli eventuali ulteriori provvedimenti autorizzativi, attivandosi nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla richiesta scritta del Concessionario;
- (e) effettuare entro [•] giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione la Consegna degli Immobili mettendo a disposizione del Concessionario le Aree d'intervento necessarie all'Erogazione dei Servizi; e
- (f) assicurare la piena disponibilità degli Immobili ai fini della Erogazione dei Servizi.

## 6.2. **Obblighi di informazione**

Il Concedente si impegna a trasmettere prontamente al Concessionario nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla relativa adozione, pubblicazione, comunicazione o trasmissione al Concedente, le seguenti informazioni e documenti:

- (a) ogni resoconto concernente la gestione, la manutenzione e dell'Erogazione dei Servizi predisposto dal Concedente e reso pubblico;
- (b) ogni documento rilevante in relazione a eventuali progetti o proposte di modifica della natura del Concedente;
- (c) ogni provvedimento in merito all'apporto finanziario annuale a favore del Concedente o del Progetto;
- (d) l'insorgere di motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca della Concessione;
- (e) la comunicazione di risoluzione ai sensi del successivo art. 11.1 (*Risoluzione per inadempimento del Concessionario*) o di revoca per motivi di pubblico interesse ai sensi del successivo art. 11.2 (*Revoca, risoluzione per inadempimento del Concedente e recesso del Concessionario*); e
- (f) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere un effetto pregiudizievole sulla Concessione, sul Progetto ovvero sulla capacità del Concedente di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione.

## 6.3. **Dichiarazioni e garanzie del Concedente**

Il Concedente dichiara e garantisce che:

- (a) l'aggiudicazione della Concessione al Concessionario è stata disposta in piena conformità alle disposizioni di legge vigenti al momento in cui tale aggiudicazione è avvenuta, incluse, *inter-alia*, le disposizioni del Codice;
- (b) tutti gli adempimenti amministrativi necessari ai fini della valida aggiudicazione della Concessione al Concessionario sono stati legittimamente e compiutamente evasi;
- (c) gli importi da corrispondere al Concessionario a titolo di Corrispettivo di Disponibilità sono stati effettivamente stanziati su apposito capitolo di spesa e destinati e vincolati al Progetto;
- (d) le Aree d'intervento sono nella propria piena ed indisturbata disponibilità.

#### 6.4. Garanzie a favore dei Finanziatori

- (a) Considerando che la realizzazione del Progetto sarà effettuata mediante tecniche di *project financing*, fermi gli obblighi del Concessionario ai sensi della presente Convenzione, il Concedente riconosce che l'ottenimento dei finanziamenti avrà luogo al seguito della costituzione delle garanzie richieste dai Finanziatori che includeranno, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pegno sulle azioni del Concessionario, privilegio generale sui beni del Concessionario e Cessione dei Crediti del Concessionario verso il Concedente.
- (b) Il Concedente si impegna a prender atto e accettare incondizionatamente ed irrevocabilmente la cessione da parte del Concessionario a favore dei Finanziatori, dei crediti che devono venire a maturazione in virtù del rapporto di Concessione nei termini previsti dalla Cessione dei Crediti, e in conformità alla legge applicabile.
- (c) Il Concedente si impegna a cooperare con il Concessionario e con i Finanziatori per tutte le attività necessarie alla definizione e alla erogazione dei finanziamenti richiesti dal Concessionario.
- (d) Il Concedente si impegna a concordare con il Concessionario le eventuali modifiche alla presente Convenzione necessarie per tutelare le ragioni di credito dei Finanziatori ai sensi del Contratto di Finanziamento, tali comunque da non alterare né i termini sostanziali della Concessione, né le garanzie a favore del Concedente. Salvo quanto espressamente previsto dalla presente Convenzione, e salvo i casi di Riequilibrio, in nessun caso il Concedente sarà tenuto ad accettare modifiche che comportino maggiori oneri finanziari, ovvero l'assunzione di ulteriori impegni o limitazioni delle garanzie prestate dal Concessionario, rispetto a quanto previsto dalla presente Convenzione. Responsabilità del Concedente
- (a) Il Concedente è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, al Concessionario o ai suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, per l'intera durata della Concessione.
- (b) Salvo quanto previsto dal successivo art. 11.2 (*Revoca, risoluzione per inadempimento del Concedente e recesso del Concessionario*), ove la violazione da parte del Concedente degli

impegni assunti ai sensi del presente art. 7 comporti una Lesione dell'Equilibrio, il Concessionario avrà diritto al Riequilibrio.

## **7. GESTIONE**

### **7.1. Obbligazioni generali e Servizi**

(a) Il Concessionario si impegna ad erogare i Servizi, durante la Gestione, secondo le modalità indicate nello Studio di Fattibilità e nelle Caratteristiche del servizio e della gestione, di seguito riepilogati:

(i) servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con i limiti di franchigia di cui al successivo punto) delle strutture e degli impianti esistenti, compresa la somministrazione dei servizi e dei vettori energetici; i servizi comprendono lo svolgimento delle seguenti prestazioni:

- esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termotecnici e di condizionamento;
- esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti idricosanitari;
- esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici;
- - esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti speciali (quali per esempio impianti antincendio, impianti di supervisione, impianti videocitofonici, apparecchiature TVCC, cancelli automatici, ecc.);
- esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture edili (coperture, murature, pavimenti, infissi);
- gestione dei servizi energetici, inclusa la fornitura dei combustibili (gas metano, gasolio, GPL) e dell'energia elettrica;

(ii) gestione degli Interventi realizzati dal Concessionario, mediante attività manutentive, di sostituzione e aggiornamento tecnologico;

(iii) servizi di consulenza gestionale (come da definizione di cui al precedente art. 3);

(b) Il Concessionario si impegna a garantire la effettiva disponibilità degli immobili attraverso la gestione dei Servizi nel rispetto delle performance qualitative e quantitative indicate nello Studio

di Fattibilità e nelle Caratteristiche del Servizio e della Gestione. In particolare, il Concessionario dovrà svolgere il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli Immobili (con i limiti di cui ai successivi punti) in modo da garantirne il regolare utilizzo da parte del Concedente, per tutta la durata della Concessione, con l'obbligo di restituire, alla scadenza della stessa, gli Immobili in condizioni di buono stato di conservazione, efficienza e funzionamento, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso. E più precisamente:

- la manutenzione straordinaria sugli Interventi realizzati dal Concessionario sarà di tipo "full risk";
- la manutenzione straordinaria sugli immobili e sugli impianti esistenti diversi da quelli oggetto di Intervento sarà a carico del Concessionario per importi ad intervento (materiali e manodopera inclusi) non superiori ad €. 500,00 (franchigia);

(c) La manutenzione straordinaria sugli immobili ed impianti esistenti diversi da quelli oggetto di Intervento, per la parte eccedente la franchigia di cui sopra, sarà oggetto di specifico preventivo redatto dal Concessionario sulla base di specifiche richieste del Concedente; i relativi oneri saranno compensati a misura/in economia mediante applicazione dell'Elenco Prezzi Contrattuale scontato del 20%.

(d) In caso di superamento quantitativo, qualitativo o temporale dei limiti di tolleranza relativi ad inadempimenti nell'Erogazione dei Servizi previsti dallo Studio di Fattibilità e dalle Caratteristiche del servizio, il Concedente, attraverso il Responsabile della Concessione di cui al successivo art. 8.2, dovrà effettuare una specifica contestazione scritta a mezzo lettera raccomandata a.r. inviata al Concessionario. Il Concedente provvederà a determinare la misura della relativa penale ai sensi dell'Allegato [•], dandone comunicazione al Concessionario con le medesime modalità di cui sopra. Ove il Concessionario non contesti l'applicazione e la misura della penale entro i 5 giorni successivi al ricevimento della comunicazione scritta del Concedente, ovvero ove il Concedente non ritenga condivisibile la contestazione del Concessionario, la penale sarà dedotta alla scadenza di pagamento del Corrispettivo per i Servizi immediatamente successiva. E' comunque salvo il diritto del Concessionario ad agire per l'accertamento dell'infondatezza della penale e per il pagamento degli importi trattenuti, ai sensi del successivo art. 14 (*Risoluzione*

delle Controversie). L'eventuale applicazione di penali ovvero contestazione ai sensi del presente art. 8.1 (d) non darà titolo al Concedente di sospendere i pagamenti altrimenti maturati, che dovranno essere corrisposti alle scadenze concordate.

## 7.2. Responsabile della Concessione

- (a) Il Concedente nominerà, entro 5 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione, il Responsabile della Concessione, al quale è demandata la vigilanza sul corretto adempimento, da parte del Concessionario, delle obbligazioni inerenti la Gestione di cui al presente art. 8 e, in particolare, sull'Erogazione dei Servizi secondo i criteri di cui allo Studio di Fattibilità e alle Caratteristiche del servizio e della gestione.
- (b) A tal fine il Responsabile della Concessione dovrà verificare, con la collaborazione del referente che il Concessionario nominerà entro 5 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione e nei termini stabiliti dallo Studio di Fattibilità e dalle Caratteristiche del servizio e della gestione, l'esito dei controlli effettuati su ciascuno dei Servizi.
- (c) Sulla base dei risultati del controllo effettuato per ciascuno dei Servizi, il Responsabile della Concessione segnalerà eventuali contestazioni o rilievi al Concessionario, e provvederà ai sensi del precedente art. 8.1, lett. (d).

## 7.3. Sospensione

In caso di sospensione nell'Erogazione dei Servizi dovuta, in via alternativa o congiunta, a:

- (a) Forza Maggiore;
- (b) Fatto del Concedente;
- (c) annullamento giurisdizionale o revoca dei provvedimenti per fatto non imputabile al Concessionario;

il Concessionario avrà diritto a una Proroga di entità pari alla sospensione dell'Erogazione dei Servizi conseguente al detto evento o circostanza di cui alle lettere (a), (b) e (c) sopra indicate e, in caso di Lesione dell'Equilibrio, il Concessionario avrà diritto al Riequilibrio.

## 8. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### 8.1. Interventi

Il Concessionario si impegna ad eseguire gli Interventi al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare del Concedente e, allo stesso tempo, ottimizzare ed efficientare i Servizi oggetto delle presente Convenzione.

Il Concessionario si impegna altresì a concordare nel dettaglio con il Concedente il piano di esecuzione degli Interventi e le relative tempistiche.

In caso di ritardo imputabile al Concessionario nell'esecuzione degli Interventi rispetto a quanto previsto nel suddetto piano di esecuzione, per ogni giorno di ritardo verrà applicata una penale allo 0,1 per mille, calcolato sull'importo del singolo Intervento.

## **9. EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO E REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO**

### **9.1. Equilibrio Economico Finanziario**

(a) Il Piano Economico Finanziario riflette i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'Equilibrio Economico Finanziario posti a base dell'affidamento della Concessione, compresi a titolo esemplificativo:

(i) i costi stimati per gli Interventi;

(ii) i costi operativi;

(iii) gli oneri finanziari;

(iv) le imposte e le tasse dovute dal Concessionario;

(v) la durata della Concessione, come prevista al precedente art. 4;

(vi) il Corrispettivo di Disponibilità;

(vii) il rispetto dei termini di pagamento da parte del Concedente;

(viii) la realizzazione degli Interventi come previsto al precedente art. 9;

(ix) i ricavi operativi determinati dai Corrispettivi, di cui al successivo art. 10.3 e il rispetto dei termini di pagamento da parte del Concedente;

(x) la rivalutazione dei Corrispettivi, come previsto al successivo art. 10.5;

(xi) i Parametri Economico Finanziari;

(b) Ai fini della determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, il Concedente e il Concessionario faranno riferimento ai Parametri Economico Finanziari risultanti dal Caso Base, che potrà

riflettere modifiche nei principali presupposti e nelle condizioni fondamentali di cui alla precedente lettera (a) del presente art. 10.1 secondo quanto previsto nella presente Convenzione.

## 9.2. Riequilibrio

(a) Fermo restando il permanere del rischio di diponibilità così come disciplinato nella presente Convenzione, il Concessionario o il Concedente avranno diritto al Riequilibrio ai sensi del presente art. 10.2 nel caso in cui si verifichi una Lesione dell'Equilibrio determinata da:

- (i) Evento Favorevole; o
- (ii) Evento Destabilizzante.

(b) Entro 10 giorni dal verificarsi di un Evento Destabilizzante ovvero, in caso di Evento Favorevole, entro 10 giorni dalla relativa richiesta scritta della Concedente, il Concessionario procederà, di concerto con il Concedente, a un'applicazione del Modello Economico Finanziario che rilevi:

- (i) i Parametri Economico Finanziari alla data dell'applicazione del Modello Economico Finanziario senza considerare l'impatto dell'evento/circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio;
- (ii) i Parametri Economico Finanziari alla data dell'applicazione del Modello Economico Finanziario in considerazione dell'impatto dell'evento o circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio; a tal scopo il Concessionario trasmetterà tempestivamente al Concedente copia dell'applicazione del Modello Economico Finanziario e di ogni ulteriore documentazione comprovante la misura della Lesione dell'Equilibrio. E' inteso che, ove alcuno degli eventi e circostanze elencati al precedente paragrafo (a) dia luogo a mutamento in senso favorevole al Concessionario, il Riequilibrio ai sensi del presente art. 10.2 dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente.

(c) Entro i 30 giorni successivi alla trasmissione dell'applicazione del Modello Economico Finanziario, il Concedente ed il Concessionario procederanno in buona fede alla verifica delle condizioni finanziarie del Progetto e all'esame delle disposizioni della presente Convenzione, e ne concorderanno la revisione, che potrà prevedere, in via alternativa o congiunta:

- (i) l'incremento o riduzione dei Corrispettivi;
- (ii) il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo;
- (iii) l'anticipazione o proroga del termine di scadenza della Concessione

sino a ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario in modo che i Parametri Economico Finanziari vengano ricondotti ai livelli rilevati in relazione alla data antecedente il verificarsi della Lesione dell'Equilibrio.

(d) A seguito della revisione dell'Equilibrio Economico Finanziario ai sensi della precedente lettera (a) del presente art. 10.2, il Caso Base sarà sostituito dall'applicazione del Modello Economico Finanziario posta a base della revisione.

(e) E' fatto salvo il diritto del Concessionario al recesso come previsto dal successivo art.11.2. lettera (d)

### 9.3. Corrispettivi

(a) Il Corrispettivo di Disponibilità è dovuto dal Concedente a partire dalla Consegna degli Immobili per un importo annuo pari a Euro 100.000,00 che sarà corrisposto con cadenza trimestrale, in rate di uguale importo, previa verifica da parte del Concedente della regolarità contributiva in base alla normativa applicabile.

Il suddetto Corrispettivo di Disponibilità è oggetto di variazione secondo il meccanismo previsto nell'Allegato 1 della presente Convenzione.

(b) Previa verifica da parte del Concedente della regolarità contributiva in base alla normativa applicabile, il Corrispettivo per i Servizi è dovuto dal Concedente, a partire dalla Consegna degli Immobili, con cadenza trimestrale posticipata ed è costituito da un canone annuo composto dalle seguenti voci:

(i) servizio manutentivo degli immobili e degli impianti (incidenza pari al [40]% del canone complessivo), calcolato con riferimento al patrimonio immobiliare oggetto del servizio, come indicato nell'elenco edifici ed impianti;

(ii) servizi energetici (incidenza pari al [60]% del canone complessivo), di cui [35]% per la fornitura di combustibile e [25]% per la fornitura di energia elettrica, calcolato con riferimento al patrimonio immobiliare oggetto del servizio, come indicato nell'elenco edifici ed impianti;

(iii) il corrispettivo per i servizi di manutenzione straordinaria, così come disciplinati alle lettere (b) e (c) del precedente art.8.1, sarà determinato a misura/in economia sulla base delle prestazioni regolarmente e definitivamente contabilizzate.

(iv) Allo scopo di disciplinare eventuali immissioni e dismissioni di beni, rispetto alle consistenze indicate in sede di consegna degli immobili, si specifica che la valorizzazione di dette variazioni avverrà secondo i seguenti parametri:

- Servizio manutentivo degli Immobili e degli Impianti            €/mq/anno [•]
- Servizi energetici (parte termica)                                    €/mc/anno [•]
- Servizi energetici (parte elettrica)                                    €/mq/anno [•]

(c) Il Concessionario provvederà a trasmettere al Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla scadenza del relativo trimestre, la richieste di pagamento del Corrispettivo per i Servizi, con indicazione dettagliata degli elementi utili alla determinazione dell'importo. Il Concedente provvederà ai relativi pagamenti entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta del Concessionario.

(d) Qualora l'emissione della fattura non dovesse essere preventivamente concordata tra Concedente e Concessionario, il Concedente si riserva di eseguire i necessari controlli di legge ed eventualmente si riserva di esercitare la facoltà di rivalersi sul Concessionario applicando un congruo conguaglio sulla successiva rata del Corrispettivo per i Servizi.

(e) In caso di superamento quantitativo o temporale dei limiti di tolleranza di cui allo Studio di Fattibilità e alle Caratteristiche del servizio e della gestione, il Concedente, anche al fine del trasferimento del rischio effettivo di disponibilità dei Servizi, procede ai sensi del precedente art. 8.1, lettera (d) (*Obbligazioni Generali e Servizi*).

#### 9.4. **Interessi di mora**

In caso di ritardo nel pagamento dei Corrispettivi dovuti ai sensi della presente Convenzione, saranno dovuti al Concessionario interessi di mora nella misura del saggio determinato ai sensi del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, così come successivamente modificato ed integrato dal D.Lgs. 192/2012 (per i ritardi nel pagamento dei Corrispettivi) fino alla data dell'effettivo pagamento. Il Concessionario, trascorsi 30 giorni dalla data di costituzione in mora del Concedente, potrà promuovere ai sensi del successivo art. 14 (*Risoluzione delle controversie*) il tentativo di accordo bonario e, in caso di esito negativo, il giudizio ordinario, fermi restando i Decreti del Ministero

dell'Economia e delle Finanze con riferimento ai crediti non prescritti, certi, liquidi ed esigibili maturati nei confronti dello Stato, degli enti pubblici nazionali, delle Regioni, degli Enti Locali e degli Enti del Servizio Sanitario Nazionale

#### 9.5. Rivalutazione

L'importo dei Corrispettivi sarà di volta in volta aggiornato secondo quanto di seguito previsto:

(a) il Corrispettivo dei Servizi sarà sottoposto a revisione, con cadenza annuale, per tenere conto della variazione dei prezzi unitari di base significativi, combustibili (gas metano, gasolio, teleriscaldamento), energia elettrica e mano d'opera, utilizzati per la determinazione dei corrispettivi stessi.

Si procederà alla revisione dei prezzi unitari secondo quanto previsto all'art. 115 del Codice. La revisione prezzi avverrà all'atto della elaborazione della contabilità consuntiva di ciascun anno gestionale e secondo le modalità ed i termini riportati nei seguenti capoversi.

Per eventuali immobili/impianti consegnati non in coincidenza dell'inizio di un'annata contrattuale, la revisione prezzi avverrà comunque con i coefficienti revisionali determinati sull'intera annualità.

Il Concessionario è tenuto a fornire, su richiesta del Concedente, tutti i dati necessari ai fini dell'applicazione del presente articolo.

I corrispettivi unitari verranno revisionati all'atto della elaborazione della contabilità consuntiva di ciascun anno gestionale.

In riferimento alle quote di servizio relative alla fornitura dei combustibili (gas metano, gasolio, gpl, eventuale teleriscaldamento, ecc.) si stabilisce che il coefficiente di revisione verrà ricavato dalla seguente formula:

$$K_1 = C / C_0$$

dove:

$K_1$  = Coefficiente revisionale

$C$  = Costo medio ponderale del combustibile effettivamente utilizzato, verificatosi nell'annata gestionale considerata (comprensivo di imposte governative), desunto dalle aziende distributrici locali per il gas metano.

$C_0$  = Costo del combustibile di riferimento alla data di presentazione della proposta desunto dalle aziende distributrici locali per il gas metano.

In riferimento alle quote di servizio relativa alla fornitura di energia elettrica si stabilisce che il coefficiente di revisione verrà ricavato dalla seguente formula:

$$K_2 = E / E_0$$

dove:

$K_2$  = Coefficiente revisionale

$E$  = prezzo in euro di 1 kWh di energia elettrica inteso come valore medio annuale del Prezzo Unico Nazionale (PUN) nell'annualità gestionale considerata, ricavato dalla sintesi annuale pubblicata sul sito del Gestore del Mercato Elettrico;

$E_0$  = prezzo in euro di 1 kWh di energia elettrica inteso come valore medio annuale del Prezzo Unico Nazionale (PUN), nell'annualità in cui è compresa la data di presentazione della proposta, ricavato come sopra descritto.

In riferimento alle quote di servizio relativa al Servizio manutentivo degli Immobili e degli Impianti, si stabilisce che il corrispettivo verrà rivalutato con cadenza annuale secondo la variazione dell'indice ISTAT F.O.I. (al netto dei tabacchi) di aumento del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rispetto alla data di presentazione della proposta.

(b) Il Corrispettivo di Disponibilità sarà sottoposto a revisione, con cadenza annuale sulla base della variazione del medesimo indice ISTAT.

(c) Almeno 30 giorni prima della data prevista per l'aggiornamento dei Corrispettivi, il Concessionario presenta al Concedente il calcolo di detto aggiornamento ai sensi della disposizione del precedente paragrafo. Il Concedente farà conoscere per iscritto le sue eventuali osservazioni oppure autorizzerà l'aggiornamento proposto dal Concessionario entro i 30 giorni successivi. In mancanza di osservazioni scritte del Concedente nel detto termine, l'aggiornamento dei Corrispettivi diventerà operativo e potrà essere comunicato agli uffici preposti del Concedente a cura del Concessionario.

## 10. RISOLUZIONE E REVOCA DELLA CONCESSIONE

### 10.1. Risoluzione per inadempimento del Concessionario

(a) Il Concedente potrà dar luogo a risoluzione della presente Convenzione solo previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. comunicata per iscritto al Concessionario e all'Agente ai sensi del successivo articolo 11.4 (a) (*Intervento dei Finanziatori*), con l'attribuzione di un termine per l'adempimento ragionevole e comunque non inferiore a 15 giorni, qualora:

(i) il Concessionario sia incorso in violazioni dello Studio di Fattibilità e dalle Caratteristiche del servizio e della gestione;

- tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza degli immobili e relativi impianti o dell'Erogazione dei Servizi, e non vi abbia posto rimedio entro 30 giorni dal ricevimento di intimazione scritta del Concedente;

- corrispondenti a penali di importo superiore, complessivamente, al 10% del Corrispettivo per i Servizi per ciascun anno;

(ii) il Concessionario abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Concedente ovvero con terzi, in relazione al Progetto, e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 135 del Codice;

(iii) il Concessionario abbia ommesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste al successivo art. 13 (*Assicurazione*), salvo quanto previsto all'art. 13 (f); ovvero

(iv) il Concessionario versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento, ovvero sia convocata l'assemblea dei soci del Concessionario per deliberarne la liquidazione o scioglimento.

(b) La diffida di cui al precedente paragrafo (a) non produrrà, in nessun caso, gli effetti della comunicazione di cui all'art. 1456, c. 2, c.c.

(c) In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui alla precedente lettera (a), il Concedente:

(i) non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi della presente Convenzione;

(ii) non potrà dar corso alla risoluzione della presente Convenzione;

- (iii) dovrà continuare a versare i Corrispettivi, a fronte della Erogazione dei Servizi;
- (d) Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui alla precedente lettera (a) del presente art. 11.1, ove il Concessionario non abbia ingiustificatamente posto rimedio alla causa di risoluzione, il Concedente comunicherà la propria intenzione di risolvere la presente Convenzione al Concessionario e all'Agente ai fini dell'esercizio del diritto di cui al successivo articolo 11.4 (b) (*Intervento dei Finanziatori*) entro il Periodo di Sospensione.
- (e) Alla scadenza del Periodo di Sospensione, ove i Finanziatori non abbiano designato un Sostituto ai sensi del successivo art. 11.4 (*Intervento dei Finanziatori*), il Concedente avrà facoltà di risolvere la presente Convenzione.
- (f) In caso di risoluzione della presente Convenzione ai sensi del presente art. 11.1, oltre al pagamento dei Corrispettivi maturati e non ancora versati, il Concedente dovrà prontamente corrispondere al Concessionario un'indennità pari al valore degli Interventi realizzati (al netto degli eventuali ammortamenti), al netto di quanto percepito dal Concessionario a titolo degli eventuali costi di riparazione o riduzione in pristino sostenuti o da sostenere per effetto dell'inadempimento del Concessionario.
- (g) L'efficacia della risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al paragrafo (f) del presente articolo.
- (h) Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 136, 138 e 139 del Codice, in quanto compatibili.

## 10.2. **Revoca, risoluzione per inadempimento del Concedente e recesso del Concessionario**

(a) In caso di:

- (i) ritardo nel pagamento dei Corrispettivi superiore a 90 giorni;
- (ii) Fatto del Concedente che dia luogo a sospensione nell'Erogazione dei Servizi per un periodo superiore a 120 giorni;

il Concessionario potrà risolvere la presente Convenzione previa diffida ai sensi dell'art. 1454 c.c. assegnando a tal fine al Concedente un termine per adempiere non inferiore a 40 giorni, decorso il quale il Concessionario potrà dichiarare risolta la presente Convenzione.

(b) In caso di risoluzione ai sensi del precedente paragrafo (a), o in caso di revoca della Concessione per motivi di pubblico interesse, il Concedente dovrà prontamente corrispondere al Concessionario, i seguenti importi:

(i) la remunerazione delle attività svolte dal Concessionario in relazione al Progetto, pari al valore degli Interventi realizzati (al netto degli eventuali ammortamenti);

(ii) le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione;

(iii) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% del valore dei Servizi non ancora erogati.

(c) L'efficacia della revoca o risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente paragrafo (b) del presente articolo.

(d) Nell'ipotesi in cui, nonostante l'attuazione delle procedure indicate all'art. 10.2 (*Riequilibrio*) che precede, non venga ripristinato l'Equilibrio Economico Finanziario in modo che i Parametri Economico Finanziari siano ricondotti ai livelli rilevati in relazione alla data antecedente il verificarsi della Lesione dell'Equilibrio, il Concessionario si riserva il diritto di recedere dalla presente Convenzione mediante comunicazione scritta inviata al Concedente ed all'Agente con un preavviso di 30 giorni rispetto al momento in cui il recesso, e la conseguente perdita di efficacia della Convenzione, diverrà efficace.

(e) In caso di recesso ai sensi del precedente paragrafo (d), il Concedente dovrà prontamente corrispondere al Concessionario i seguenti importi:

(i) la remunerazione delle attività svolte dal Concessionario in relazione al Progetto, pari al valore degli Interventi realizzati (al netto degli eventuali ammortamenti);

(ii) le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della cessazione anticipata della Convenzione;

(iii) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% del valore dei Servizi non ancora erogati.

### 10.3. Risoluzione per Forza Maggiore

- (a) In caso di Forza Maggiore protratta per più di 270 giorni, ciascuna delle Parti potrà dar luogo a risoluzione della Concessione ai sensi dell'art. 1463 c.c. .
- (b) In caso di risoluzione ai sensi del precedente paragrafo (a), il Concedente dovrà prontamente corrispondere al Concessionario un importo pari a:
- (i) la remunerazione delle attività svolte dal Concessionario in relazione al Progetto, pari al valore degli Interventi realizzati (al netto degli eventuali ammortamenti);
  - (ii) le penali eventualmente dovute a terzi e ogni altro costo sostenuto o da sostenere da parte del Concessionario in conseguenza della risoluzione.
- (c) L'efficacia della risoluzione della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente paragrafo (b) del presente articolo.

#### 10.4. **Intervento dei Finanziatori**

- (a) Nella comunicazione all'Agente di cui al precedente art. 11.1 (d), il Concedente si impegna ad indicare nel dettaglio:
- (i) le specifiche cause e del titolo della revoca o risoluzione;
  - (ii) le mansioni e responsabilità in capo al Concessionario e/o dell'eventuale Sostituto, a titolo di riparazione o riduzione in pristino, ovvero risarcimento dei danni conseguenti all'eventuale inadempimento del Concessionario.
- (b) I Finanziatori potranno impedire la risoluzione della presente Convenzione ai sensi del precedente art. 11.1 (*Risoluzione per inadempimento del Concessionario*) dando comunicazione al Concedente e al Concessionario, entro il Periodo di Sospensione della designazione da parte dei Finanziatori di un Sostituto, se il Sostituto che subentra nella concessione al posto del Concessionario viene accettato dal Concedente e ciò a condizione che:
- (i) il Sostituto abbia caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal Concessionario;
  - (ii) l'inadempimento del Concessionario che potrebbe causare la risoluzione cessi entro i 90 giorni successivi alla scadenza del Periodo di Sospensione, ovvero entro il termine più ampio eventualmente concordato tra il Concedente e i Finanziatori.