

Atto di Accordo

ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241

a valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale e partita iva 284720356, agente in persona del Responsabile Lavori Pubblici Manutenzione e Patrimonio, nominato con decreto del Sindaco in data 29 gennaio 2016, geom. Corrado Sorrivi, nato a Reggio nell'Emilia il 14 giugno 1960, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n. _____ del _____, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "Comune" o come "Concedente",

e

Cooperativa Sociale Coopselios società cooperativa, con sede in Reggio nell'Emilia alla via Antonio Gramsci 54/s, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01164310359, numero di iscrizione REA RE 167007, agente in persona del procuratore, giusta procura speciale rilasciata con atto rep. 98424 registrato in Reggio nell'Emilia in data 25.11.2010 al n. 18466, dott.ssa Katia Cuoghi Costantini, nata a Modena il 11 settembre 1955, domiciliata per la carica presso la sede della società che rappresenta, autorizzata alla sottoscrizione del presente atto in forza dei poteri conferiti con deliberazione _____ del Consiglio di Amministrazione della società, da aversi qui per integralmente richiamata,

la quale dichiara di intervenire nell'interesse della medesima ed in sua rappresentanza, società che a propria volta interviene quale mandataria del RTI costituito tra Cooperativa Sociale Coopselios società cooperativa, mandataria, e la mandante **Tecton società cooperativa**, con sede in Reggio nell'Emilia alla via Galliano 10, numero di iscrizione REA RE 44431, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Reggio nell'Emilia, codice fiscale e partita iva 00141440354, giusta atto costitutivo e relativo mandato con rappresentanza e procura rogato in data 09 luglio 2013 rep. n. 43762 - racc. n. 13466/I a ministero dott. Antonio Caranci, Notaio in Reggio nell'Emilia, nel seguito indicato anche, per brevità, come "RTI Coopselios" o "Concessionario",

e

Tecton società cooperativa, con sede in Reggio nell'Emilia alla via Galliano 10, numero di iscrizione REA RE 44431, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Reggio nell'Emilia, codice fiscale e partita iva 00141440354, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Fulvio Salami, nato a Reggio nell'Emilia il 12 agosto 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data _____, nel seguito indicata anche, per brevità, come "Tecton",

premesse in fatto

1. che in data 28 aprile 2008 i rappresentanti della Provincia di Reggio Emilia, dei Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera,

Scandiano, Viano, della Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia - Distretto di Scandiano hanno sottoscritto Accordo di Programma per l'adozione del Programma Attuativo per l'anno 2008, ad integrazione dell'Accordo di Programma di adozione del Piano Sociale di Zona 2005/2007, Accordo di Programma, da aversi qui per integralmente richiamato, in forza del quale il Comitato di Distretto ha assunto la decisione di indicare al Comune di dare corso alla realizzazione di una struttura residenziale per anziani sul territorio del Comune di Casalgrande;

- 2.** che il Comune ha preso atto della determinazione di cui al precedente punto 1, delle strategie di intervento definite dal Servizio Sociale Associato di Distretto e delle opportunità offerte dalle disposizioni regionali sotto il profilo della possibile fruizione di contributi in conto capitale, assumendo tra i propri obiettivi di programma la realizzazione di una Casa Protetta da porsi a primario servizio della collettività comunale, dotando il territorio distrettuale di una nuova struttura residenziale per anziani con la finalità di migliorare il rapporto tra posti letto e anziani ultrasettantacinquenni nonché di implementare la rete di servizi a questi rivolti;
- 3.** che, perseguendo gli obiettivi si cui al precedente punto 2., il Comune, con atto in data 27 giugno 2008 prot. gen. 12814, ha attivato un calendario di incontri con Italcasa Costruzioni Edili s.r.l., operatore economico nella disponibilità dell'area individuata dal Comune per la realizzazione della struttura residenziale per anziani di

cui al medesimo punto 2, al fine di verificare la possibilità di definire un'intesa, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, volta al reperimento delle aree e delle risorse necessarie per la realizzazione, anche tramite l'attingimento di contributi statali o regionali, dell'opera pubblica di valenza sovracomunale sopra indicata;

4. che il percorso di cui al precedente punto 3. ha trovato una prima definizione nella approvazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 in data 16 febbraio 2009, e nella successiva stipula in data 06 maggio 2009 (n. rep. 9107) di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90 e dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000 tra il Comune e Italcasa Costruzioni s.r.l. (nel seguito, per brevità, "Atto di Accordo Urbanistico"), Atto di Accordo Urbanistico, da aversi qui per integralmente richiamato e trascritto, in forza del quale, per quanto di interesse in questa sede:

4.a Italcasa Costruzioni s.r.l. si è obbligata nei confronti del Comune a trasferire gratuitamente in suo favore la proprietà della totalità delle aree interne al Comparto "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI 18*" ("*Lottizzazione Sant'Orsola*") classificate urbanisticamente nella sottozona "*GB 4 Attrezzature sanitarie e assistenziali*";

4.b Italcasa Costruzioni s.r.l. si è obbligata a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, sino al raggiungimento di un importo complessivamente pari ad euro 940.000,00

(novecentoquarantamila/00) iva esclusa, il primo stralcio della "Casa Residenza Anziani" di cui sopra in conformità al progetto preliminare approvato dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale n. 131 in data 15 ottobre 2008;

- 4.c** le Parti hanno previsto che le obbligazioni di cui al precedente capoverso 4.b non abbiano natura di obbligazioni intuitu personae e che, conseguentemente, le stesse possano essere trasferite a terzi, fermo restando il permanere della responsabilità solidale nei confronti del Comune tra Italcasa Costruzioni s.r.l. e i propri aventi causa in relazione al puntuale ed integrale adempimento delle obbligazioni assunte;
- 5.** che il Comune e Italcasa Costruzioni s.r.l. hanno stipulato in data 22 ottobre 2010 la convenzione urbanistica per la attuazione del PUA inerente il comparto ZNI 18/A della Lottizzazione "Sant'Orsola" in Casalgrande Alto, convenzione che, tra il resto, conferma le obbligazioni a carico del Soggetto Attuatore aventi ad oggetto la esecuzione del primo stralcio dei lavori della Casa Residenza Anziani di cui al punto precedente del presente Atto di Accordo;
- 6.** che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 in data 28 giugno 2012, da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, il Comune ha approvato il progetto definitivo della "Casa Residenza Anziani" in conformità al progetto preliminare di cui al capoverso 4.b del precedente punto 4.;

7. che, a seguito delle sollecitazioni dell'AUSL di Reggio Emilia-Distretto di Scandiano in ordine alla necessità di disporre di strutture residenziali al servizio di persone soggette a demenza senile nonché in ordine alla opportunità di prevedere la realizzazione all'interno della struttura di alcune unità da destinarsi ad *"alloggi con servizi"*, la delibera di approvazione del progetto definitivo di cui al precedente punto 6 ha disposto: *"di provvedere, in sede di procedura per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della casa residenza per anziani previo completamento della struttura, a richiedere ai partecipanti alla gara la predisposizione di una soluzione progettuale distributiva-funzionale che ottimizzi gli spazi e locali e preveda, oltre ai locali per almeno 50 posti in casa residenza anziani, anche la realizzazione degli spazi necessari ad ospitare un nucleo demenze per almeno 10 persone, unità da destinarsi ad "alloggi con servizi" singole e doppie per almeno quattro persone, nel rispetto di tutte le norme in materia edile, sicurezza, sanitaria, impiantistica, ecc. secondo quanto meglio indicato dall'allegato "A" alla presente deliberazione "Indicazioni per la proposta progettuale da predisporre a cura dei partecipanti"*";
8. che il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 09 novembre 2012 avente ad oggetto *"Linee guida per giungere alla realizzazione ed alla gestione della nuova casa residenza per anziani ubicata nel capoluogo entro la lottizzazione Sant'Orsola. Riapprovazione"*, da aversi qui per integralmente richiamata, ha avviato la procedura per l'affidamento in concessione della nuova

Casa Residenza per Anziani, previo completamento della struttura da realizzarsi nella lottizzazione "Sant'Orsola" in forza dell'Atto di Accordo Urbanistico, individuando, tra gli obblighi da porre a carico del Concessionario, *"l'onere di redigere una variante con diversa dislocazione interna degli spazi al fine di prevedervi, oltre ai locali per almeno 50 posti in casa residenza anziani, anche la realizzazione degli spazi necessari ad ospitare un nucleo demenze per almeno 10 persone ed unità da destinarsi ad "alloggi con servizi" singole e doppie per almeno quattro persone"*;

9. che con determinazione del Segretario Generale n. 563 in data 14 novembre 2012, da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, il Comune ha approvato il Bando e il Disciplinare di Gara della procedura aperta per l'affidamento in concessione ai sensi dell'articolo 30 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dell'Allegato II B del medesimo Codice dei Contratti, del servizio di gestione della Casa Residenza per Anziani (in acronimo "CRA") previa ultimazione della struttura da realizzarsi in forza dell'Atto di Accordo Urbanistico di cui al sopraesteso punto 4, dando nel contempo atto che:

- 9.a con determinazione n. 399 in data 24 luglio 2012 del responsabile del III° Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Patrimonio è stato approvato il progetto esecutivo per la costruzione della CRA in Casalgrande Alto, progetto esecutivo il cui quadro economico conclude in euro 6.558.000,00;

- 9.b** con la medesima determinazione n. 399 in data 24 luglio 2012 è stato approvato, quale "*Allegato A*", il "*computo metrico estimativo sintetico dei lavori relativi al 1° stralcio da realizzare a cura di Italcasa S.r.l.*", computo che conclude nell'importo di euro 941.066,79;
- 9.c** con deliberazione n. 68 del 19 luglio 2012 la Giunta Comunale ha riapprovato lo schema di contratto-concessione e l'allegato capitolato prestazionale di gestione della CRA;
- 10.** che con determinazione del Segretario Comunale-Responsabile del Procedimento n. 170 in data 10 maggio 2013 sono stati approvati gli atti della gara di cui al precedente punto 9. ed è stata disposta l'aggiudicazione provvisoria della concessione al RTI Coopselios, disponendosi poi l'aggiudicazione definitiva in favore del medesimo RTI con determinazione del Responsabile dal procedimento n. 294 del 29 luglio 2013;
- 11.** che con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 in data 30 gennaio 2014 è stato individuato il nuovo Responsabile del Procedimento, attribuendogli competenza per la stipula del contratto di concessione, nella persona del Responsabile Lavori Pubblici, Manutenzione e Patrimonio del Comune;
- 12.** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 in data 09 aprile 2014, il Comune ha approvato il progetto definitivo della CRA in deroga all'articolo 130 delle NTA del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, in

relazione ai parametri edilizi "*utilizzazione fondiaria*" e "*rapporto di superficie permeabile*";

13. che con atto pubblico rep. 9790 rogato a ministero del Segretario Comunale in data 21 maggio 2014 registrato in data 06 giugno 2014 al numero 6280 / Sezione 1T, il Comune e il RTI Coopselios hanno stipulato contratto per la "*concessione della gestione di una Casa Residenza per Anziani in Comune di Casalgrande*" (nel seguito, per brevità, indicato come "Contratto"), Contratto il cui contenuto, valido e vigente tra le Parti (salve eventuali specifiche integrazioni ivi previste), deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto e che, per quanto di principale interesse, definisce come segue il proprio oggetto: "*la concessione ha come oggetto in particolare le seguenti attività e prestazioni che il Concessionario si impegna ed obbliga ad eseguire e adempiere: a) la predisposizione della progettazione esecutiva della variata distribuzione degli spazi interni, conforme alla proposta preliminare presentata in gara incluse eventuali integrazioni/modificazioni suggerite dalla Commissione giudicatrice e/o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi; b) il completamento della costruzione della struttura residenziale per anziani non autosufficienti in conformità sia al progetto esecutivo approvato dal Comune e ai relativi allegati (ivi compreso il capitolato prestazionale dei lavori) sia alla progettazione esecutiva della variata distribuzione degli spazi interni, anch'essa approvata dal Comune; c) la realizzazione di tutte le finiture*

interne ed esterne e degli impianti, la fornitura degli arredi, delle attrezzature e degli ausili secondo gli elenchi e le descrizioni del Comune (incluse le migliorie offerte in gara), nonché la dotazione strumentale della cucina; d) la gestione della struttura socio-assistenziale in conformità al capitolato prestazionale unitamente ai progetti assistenziali ed alberghiero presentati in gara ...";

dato atto

14. che con deliberazione n. 52 del 22 maggio 2014 la Giunta Comunale ha assunto un atto di indirizzo in ordine al prefigurato subentro di Tecton a Italcasa Costruzioni s.r.l. negli obblighi di realizzazione del primo stralcio della CRA in forza dell'Atto di Accordo Urbanistico di cui al sopraesteso punto 4;
15. che la deliberazione di cui al precedente punto 14, da aversi qui per integralmente richiamata, dopo avere dato conto dei principali atti inerenti e conseguenti da un lato l'Atto di Accordo Urbanistico 6 maggio 2009 rep. 9107 e il convenzionamento del comparto ZNI 18/A, dall'altro l'aggiudicazione al RTI Coopselios della concessione di servizi per la ultimazione della esecuzione e la gestione del CRA di cui al precedente punto 13, dispone: *"che con nota assunta in data 20.05.2014 al prot. al n° 8191 ... Italcasa Costruzioni Edili s.r.l. e Tecton Soc. Coop. hanno chiesto al Comune di Casalgrande indicazione circa la sussistenza di elementi ostativi al subentro di Tecton Soc. Coop. negli impegni ... di Italcasa ... circa la realizzazione del primo stralcio della C.R.A. in parola ed a liberare la stessa dalla responsabilità*

solidale prevista all'art. E punto E16 col soggetto terzo subentrante; Considerato che – è opportuno ed auspicabile la presenza di un'unica impresa che esegua tutti i lavori relativi alla C.R.A. al fine della razionale organizzazione del cantiere, della migliore gestione della sicurezza in tutte le fasi di avanzamento lavori, di evitare rimpalli di responsabilità in caso di cattiva esecuzione e vizi dell'opera; - l'esecuzione dell'opera completa da parte di una ditta facente parte dell'ATI aggiudicataria costituisce di per se garanzia di buona esecuzione, in quanto la stessa dovrà provvedere alla conservazione in buono stato manutentivo della struttura, assumendosi le relative spese, per tutto l'arco temporale della concessione, ed è quindi particolarmente interessata alla realizzazione a regola d'arte dell'intervento; - l'esecuzione dell'opera completa da parte di una ditta facente parte dell'ATI aggiudicataria costituisce altresì garanzia del completamento della stessa, in quanto ciò è presupposto per la fase gestionale della concessione che dà luogo alle entrate finanziarie; Ritenuto pertanto non sussistano cause ostative all'accoglimento di un eventuale subentro di Tecton ... negli impegni sopra richiamati di Italcasa ... circa la realizzazione del primo stralcio della C.R.A. in parola, ma al contrario costituisce maggior garanzia di migliore esecuzione e completamento dell'opera, ed a liberare la stessa dalla responsabilità solidale prevista all'art. E punto E16 col soggetto terzo subentrante ... Delibera 1) Di ritenere che non sussistano elementi ostativi al subentro di Tecton Soc. Coop. negli impegni sopra richiamati di Italcasa Costruzioni Edili S.r.l. circa la realizzazione del primo

stralcio della C.R.A. in parola ed a liberare la stessa dalla responsabilità solidale prevista all'art. E punto E16 col soggetto terzo subentrante ...";

considerato

- 16.** che Tecton e Italcasa Costruzioni s.r.l. hanno dato corso a quanto prefigurato con la nota congiunta 22 maggio 2014 prot. 8191 di cui al precedente punto 15, prendendo atto non soltanto della insussistenza di elementi ostativi, quanto piuttosto del favore con il quale il Comune ha valutato l'opportunità che fosse individuato un unico esecutore per la realizzazione della CRA;
- 17.** che lo sviluppo delle trattative tra Tecton e Italcasa Costruzioni s.r.l. ha condotto alla definizione di intese tra loro, giusta quanto comunicato con atto a firma dei legali rappresentanti di Tecton e Italcasa Costruzioni s.r.l. recante data _____, ricevuto dal Comune in data _____ al rep. n. _____, intese che possono essere sintetizzate come segue.
 - 17.a** Tecton, a titolo oneroso, a fronte del trasferimento in suo favore, da parte di Italcasa Costruzioni s.r.l., dell'area edificabile ubicata all'interno della ZNI 18/A, censita catastalmente al foglio 23 mappale 923, si accolla nei confronti del Comune, ai sensi dell'articolo 1273 codice civile, fermo restando quanto previsto ai successivi comma da 17.b a 17.e, le obbligazioni esecutive assunte da Italcasa nei confronti del Comune di Casalgrande per la realizzazione del primo stralcio della Casa Residenza Anziani di cui al comma

4.b del sopraesteso punto 4 (con la sola eccezione delle obbligazioni già estinte per intervenuto adempimento), giusta quanto previsto dall'Atto di Accordo Urbanistico in data 6 maggio 2009 rep. 9107, nel limite dell'importo di euro 941.066,79 (novecentoquarantunmilasessantasei/79), obbligazioni esecutive individuate analiticamente dal computo metrico estimativo di cui al comma 9.b del sopraesteso punto 9.

17.b L'adesione del Comune all'accollo di cui al precedente comma 17.a, ai sensi dell'articolo 1273 codice civile, non (dicesi non) importa la liberazione di Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni di cui al comma 4.b del sopraesteso punto 4., rimanendo Italcasa Costruzioni s.r.l. obbligata in solido con Tecton nei confronti del Comune per le obbligazioni di cui al medesimo comma 4.b del sopraesteso punto 4. salvo quanto esplicitamente previsto dal presente punto 17.

17.c Il trasferimento di proprietà di cui al precedente comma 17.a, ai sensi dell'articolo 1353 codice civile, è sottoposto alla condizione risolutiva della dichiarazione di fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di mesi 6 (sei), decorrente dalla data di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio del contratto di cui al medesimo comma 17.a.

17.d Conseguentemente, nel caso di dichiarazione di fallimento di

Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il predetto termine di mesi 6 (sei):

- 17.d.1** il contratto di cui al precedente comma 17.a, laddove Tecton dichiara di volersi valere della condizione risolutiva, si risolverà ai sensi dell'articolo 1353 codice civile;
- 17.d.2** per effetto della risoluzione di cui al precedente capoverso 17.d.1, Italcasa Costruzioni s.r.l. riacquisirà ex tunc la proprietà dell'area edificabile ubicata all'interno della ZNI 18/A censita catastalmente al foglio 23 mappale 923;
- 17.d.3** sempre per effetto della risoluzione di cui al precedente capoverso 17.d.1, Tecton sarà liberata, parimenti ex tunc, dall'accollo delle obbligazioni esecutive inerenti il primo stralcio della CRA di cui al comma 4.b del sopraesteso punto 4.;
- 17.d.4** ancora per effetto della risoluzione di cui al precedente capoverso 17.d.1, le obbligazioni esecutive inerenti il primo stralcio della CRA di cui al comma 4.b del sopraesteso punto 4. conserveranno la loro efficacia, senza soluzione di continuità alcuna, nei confronti della sola Italcasa Costruzioni s.r.l., ai sensi di quanto previsto al sopraesteso comma 17.b, e parimenti conserverà la propria efficacia la cauzione

fidejussoria rilasciata da Italcasa Costruzioni s.r.l. in favore del Comune all'atto della stipula dell'Atto di Accordo Urbanistico;

17.d.5 nel caso in cui Tecton abbia eseguito medio tempore opere tra quelle previste dalle obbligazioni esecutive oggetto dell'accollo poi risolto, Tecton avrà titolo per essere indennizzata dal Comune dai costi effettivamente sostenuti e debitamente documentati per la utile realizzazione delle opere medesime e soltanto per esse;

17.e l'obbligazione oggetto dell'accollo da parte di Tecton di cui al precedente comma 17.a è altresì risolutivamente condizionata al permanere della volontà del Comune di o comunque al permanere dei presupposti oggettivi per procedere alla compiuta realizzazione della CRA secondo quanto previsto dal Contratto di cui al sopraesteso punto 13, nel senso che qualora, per un qualsiasi atto o fatto che non sia derivante causalmente da atti o fatti ascrivibili direttamente o indirettamente a Tecton o al RTI Coopselios e fatto sempre salvo quanto previsto ai comma 17.b, 17.c, 17.d, il Comune decidesse di non dare piena esecuzione al Contratto o comunque di non addivenire alla completa realizzazione della CRA, ovvero prendesse atto della impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione della CRA:

- 17.e.1** l'obbligazione oggetto dell'accollo da parte di Tecton di cui al precedente comma 17.a si risolverà o comunque si estinguerà, subordinatamente all'avverarsi della condizione integrata dall'effettivo perfezionarsi del trasferimento di proprietà di cui al successivo capoverso 17.e.2;
- 17.e.2** Tecton trasferirà al Comune, nel caso di cui al presente comma 17.e e quale condizione per la efficacia della estinzione della obbligazione di cui al precedente capoverso 17.c.1, la proprietà delle aree edificabili ad essa Tecton trasferite da Italcasa Costruzioni s.r.l. di cui al precedente comma 17.a, libere da oneri, gravami, pesi e servitù di qualsivoglia natura ad eccezione di quelli derivanti dalla Convenzione Urbanistica e dall'Atto di Accordo Urbanistico;
- 17.e.3** in ragione dell'assunzione da parte di Tecton dell'obbligazione avente ad oggetto il trasferimento di proprietà di cui al precedente capoverso 17.e.2, costituirà condizione dell'accollo l'assunzione da parte del Comune dell'obbligazione di liberare Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni aventi ad oggetto la realizzazione del primo stralcio della CRA secondo quanto previsto dall'Atto di Accordo Urbanistico in

data 6 maggio 2009 rep. 9107 di cui al precedente comma 17.a, obbligazione sottoposta alla condizione risolutiva della dichiarazione di fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di mesi 6 (sei) decorrente dalla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio del contratto di trasferimento di proprietà di cui al sopraesteso comma 17.a; conseguentemente, in caso di dichiarazione di fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di mesi 6 (sei) di cui sopra, l'obbligazione di cui al presente capoverso 17.e.3 si estinguerà e il Comune non sarà tenuto a liberare Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni qui disciplinate.

17.e.4 costituirà altresì condizione espressa dell'accollo di cui al precedente comma 17.a l'assunzione da parte del Comune della obbligazione di rifondere a Tecton (oltre alla totalità delle eventuali spese, debitamente documentate, sostenute da Tecton sino al momento della efficacia della estinzione di cui al precedente capoverso 17.e.1 per la esecuzione del primo stralcio della CRA di cui al comma 4.b del sopraesteso punto 4) le spese effettivamente sostenute da Tecton per la progettazione esecutiva della variante all'Intervento,

entro il limite di spesa, massimo e non superabile, di euro 120.000,00 (centoventimila/00) e con rinuncia di Tecton ad ogni e qualsiasi diritto o azione volti ad ottenere dal Comune somme superiori ai limiti di spesa massimi di cui al presente capoverso 17.b.4 a titolo di risarcimento, indennizzo, rimborso o comunque per ogni e qualsiasi diverso titolo;

17.f l'accollo da parte di Tecton di cui al precedente comma 17.a è altresì subordinato, oltre a quanto previsto ai precedenti comma, al preventivo positivo assenso, da parte del Comune e del RTI Coopselios, ciascuno per quanto di competenza, ad una integrazione del Contratto che confermi e dichiari, tra i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione della Concessione, il permanere del sinallagma che ha determinato l'accollo a titolo oneroso da parte di Tecton delle obbligazioni, gravanti su Italcasa Costruzioni s.r.l. in forza dell'Atto di Accordo Urbanistico, inerenti la realizzazione del primo stralcio della CRA, sinallagma fondato sul trasferimento in favore di Tecton della proprietà delle aree edificabili di cui al precedente comma 17.a;

18. che, conseguentemente, in forza di quanto sopra evidenziato sub 17, Tecton:

- 18.a** è obbligata nei confronti del Comune (con obbligazione risolutivamente condizionata ai sensi dei comma 17.c, 17.d, 17.e del precedente punto 17), in proprio e non in qualità di mandante del RTI Coopselios, alla realizzazione del primo stralcio della CRA in conformità all'Atto di Accordo Urbanistico stipulato in data 6 maggio 2009 e alla progettazione esecutiva sulla base di questo elaborata dal dante causa di Tecton e successivamente approvata dal Comune con determinazione n. 399 del 24 luglio 2012, secondo quanto definito nel "*computo metrico estimativo sintetico dei lavori relativi al primo stralcio*" di cui al precedente punto 9.b;
- 18.b** è obbligata nei confronti del Comune, in solido con la mandataria ai sensi dell'articolo 37 comma 5 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in qualità di mandante del RTI Coopselios, alla realizzazione del secondo stralcio della CRA in conformità al Contratto e a quanto offerto in sede di gara;
- 18.c** ha subordinato l'assunzione dell'accollo al preventivo recepimento, sia nell'ambito del Contratto che degli accordi che regolano il RTI, alla definizione concordata tra le Parti degli elementi di ripristino dell'equilibrio del sinallagma nel dettaglio evidenziati al precedente punto 17;
- 19.** che Tecton, in qualità di mandante del RTI Coopselios, è altresì obbligata, in solido con la mandataria, limitatamente alla realizzazione del secondo stralcio del CRA, agli adempimenti di cui

all'articolo 2 del Contratto, ovverosia, tra questi, *"a predisporre la progettazione esecutiva della variata distribuzione degli spazi interni dell'opera, in conformità alle direttive ricevute, incluse le eventuali integrazioni/modificazioni suggerite dalla Commissione giudicatrice e/o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi, nonché delle norme obbligatorie successive all'indicazione della gara"*;

dato atto

20. che, nelle more del perfezionamento delle intese tra Tecton e Italcasa avallate dalla deliberazione di cui al sopraesteso punto 14, il Comune ha verificato essere sopravvenuti, rispetto alla fase in cui si è dato luogo alla progettazione definitiva ed esecutiva della RCA di cui ai sopraestesi punti 6 e 9 (progettazione approvata rispettivamente in data 28 giugno 2012 e 24 luglio 2012), i seguenti elementi fattuali e normativi.

20.a Come evidenziato sopra ai punti 7 e 8, il Comune, su indicazione dell'AUSL, con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del novembre 2012, ha individuato, tra gli obblighi a carico del Concessionario, l'onere di provvedere alla redazione di una variante progettuale che, tramite una diversa distribuzione degli spazi, consenta di allocare, accanto ai 50 posti residenziali per anziani autosufficienti, gli spazi necessari ad ospitare un nucleo demenze per almeno 10 persone. Detta modifica progettuale, posta a base di gara,

comporta che la RCA, originariamente progettata per ospitare utenti autosufficienti, divenga funzionalmente deputata ad ospitare stabilmente anche pazienti con demenza e dunque non autosufficienti o comunque con gravi limitazioni motorie e cognitive, non in grado di gestire il proprio allontanamento dall'edificio in situazioni di emergenza. La presenza stabile all'interno della RCA di ospiti con le caratteristiche ora descritte, impone di ascrivere la struttura, (contrariamente a quanto previsto dalla progettazione definitiva e esecutiva approvata, elaborata sul diverso presupposto della presenza stabile di sole persone in grado di gestire consapevolmente il proprio eventuale allontanamento dall'edificio):

20.a.1 alla categoria "*B2.1. Strutture con affollamenti significativi. B2.1.7. Residenze socio assistenziali, case di riposo e ogni altra struttura sanitaria con presenza di degenze*" della Deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2009 n. 1661/2009 avente ad oggetto "*approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale*

collasso";

20.a.2 alla Classe III "*Costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi*" del paragrafo 2.4.2 "*Classi d'uso*" delle "*Norme Tecniche di Sicurezza e prestazioni attese*" di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*".

E' di conseguenza necessario, per prioritarie ragioni di sicurezza, procedere all'adeguamento della progettazione definitiva ed esecutiva recepita negli atti di gara al fine di rendere la realizzanda struttura rispondente al livello di sicurezza sismica imposto dalle classificazioni di cui ai precedenti capoversi.

20.b La disciplina normativa entrata in vigore in periodo successivo all'anno 2012 in materia di prestazione energetica degli edifici e di utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabile (FER) determina importanti riflessi sulla progettazione degli involucri edilizi e sulla dotazione impiantistica degli stessi. Si richiamano, in particolare, il decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 "*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale*", il decreto legislativo 4 luglio 2014 n. 102

"Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE", la Deliberazione della Giunta Regionale Emilia Romagna 13 ottobre 2014, n. 1577 *"modifiche alle disposizioni in materia di prestazione energetica degli edifici di cui agli Allegati 1, 2 e 3 della delibera dell'Assemblea legislativa del 4 marzo 2008 n. 156 e s.m.i."* come rettificata dalla Deliberazione della Giunta Regionale 27 febbraio 2015 n. 181, norme che impongono nuove e differenti metodologie di progettazione finalizzate ad elevare gli standard qualitativi degli edifici in materia di efficienza energetica, con evidenti ricadute in ambito di consumo energetico e impatto ambientale. Dette nuove disposizioni impongono di aumentare, a decorrere dall'anno 2017, la quota di utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento, dal 35 % al 50 %. A propria volta, la direttiva 2010/31/CE rafforza l'obiettivo della riduzione dei consumi e impone di rispettare, a partire dal 2018, per i nuovi edifici del settore pubblico, edifici a consumo energetico quasi zero (Nearly Energy Zero Building). Per parte sua il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 19/01/2015 e qualificato come *"lo strumento attraverso cui il Comune*

definisce una strategia finalizzata a orientare gli sviluppi dei settori energivori (edilizia, terziario e trasporti) verso criteri di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica” ha come “obiettivo globale la riduzione di almeno il 20% delle emissioni entro il 2020”, da raggiungersi attraverso la “riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO2”. Il PAES prevede il raggiungimento di tale obiettivo attraverso azioni, interventi e progetti “che devono produrre benefici ambientali che siano: reali ovvero concreti, fattibili, quantificabili e verificabili; permanenti, cioè non devono essere annullati dalle emissioni prodotte per la realizzazione ed il mantenimento delle azioni previste dal progetto.” Il PAES richiede altresì di “superare il cosiddetto “test di addizionalità” che comporta il realizzarsi di entrambe le condizioni riportate di seguito:

- 1. surplus legislativo. Il progetto prevede azioni che comportano il superamento degli standard legislativi normalmente imposti;*
- 2. superamento delle difficoltà di implementazione. Il progetto, per essere attuato, deve dimostrare di superare le seguenti difficoltà di implementazione: • vincoli di natura finanziaria: ad esempio si recuperano i finanziamenti per un progetto che altrimenti sarebbe economicamente inattuabile; • vincoli di natura tecnologica: si operano scelte tecnologiche tali da superare vincoli tecnici e attuativi che impediscono la realizzazione del progetto; • vincoli istituzionali e culturali: il progetto supera*

comportamenti consolidati o consuetudini, inducendo comportamenti virtuosi che implicano benefici ambientali;

- *limiti dell'innovazione: vengono applicate tecnologie o soluzioni innovative che vanno al di là delle comuni buone pratiche per la sostenibilità ambientale o che non sono mai state applicate in contesti simili a quelli del progetto.*

” Al fine di evitare che, già al momento dell'inizio dei lavori, la RCA si mostri inadeguata a raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica e utilizzo virtuoso della fonti di energia individuati dalla sopravvenuta disciplina normativa, è necessario provvedere all'adeguamento della progettazione definitiva ed esecutiva recepita negli atti di gara nelle sue componenti impiantistiche e di isolamento termico, al fine di attingere la migliore efficienza energetica dell'edificio e, conseguentemente, il minor impatto ambientale possibile, aderendo alle linee guida indicate dal legislatore comunitario nazionale e regionale, già sussunte e fatte proprie dal Comune tramite lo strumento di programmazione dedicato;

ritenuto

- 21.** che le varianti progettuali imposte dagli elementi fattuali e normativi sopravvenuti di cui al precedente punto 20 implicano la realizzazione di lavori che, pur non modificando in alcun modo la natura dell'opera, ne migliorano le caratteristiche e incidono, in termini sia qualitativi che quantitativi, le lavorazioni in progetto

nelle componenti strutturale, impiantistica, di isolamento termico, di efficienza energetica;

22. che i lavori di cui ai precedenti punti 20 e 21 rientrano nella definizione di lavori complementari o comunque di lavori supplementari, sia ai sensi del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, sia ai sensi della Direttiva 26 febbraio 2014 n. 2014/23/UE del Parlamento e del Consiglio sulla aggiudicazione dei contratti di concessione, sia ai sensi del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, che alla Direttiva 2014/23/UE ha dato attuazione;

23. che, infatti, analizzando le singole fattispecie normative richiamate al precedente punto 22 è possibile constatare quanto segue.

23.a I lavori di cui ai precedenti punti 20 e 21 rientrano nella definizione di lavori complementari di cui all'articolo 147 del Codice dei Contratti, trattandosi di lavori:

23.a.1 che sono indubbiamente complementari rispetto a quelli previsti dalla progettazione approvata, risolvendosi nell'affinamento e implementazione qualitativa e quantitativa di opere già previste in progetto, pur se con caratteristiche di inferiore livello;

23.a.2 che sono divenuti necessari in seguito a circostanze non previste nella progettazione iniziale e a questa sopravvenute;

23.a.3 che non sono suscettibili di essere, sia tecnicamente

che economicamente, separati dalla concessione iniziale, in ragione di quanto già evidenziato sopra sub 23.a.1;

23.a.4 che, in ogni caso, sono necessari al perfezionamento dell'opera inizialmente progettata al fine di adeguarla alla disciplina normativa vigente e di evitare una obsolescenza anticipata per una struttura destinata ad una vita operativa pluridecennale.

23.b Ad ancora maggiore ragione, i lavori di cui ai precedenti punti 20 e 21 rientrano nella definizione di lavori complementari di cui all'articolo 43 della Direttiva 26 febbraio 2014 n. 2014/23/UE, norma (alla lettura del cui testo integrale si rinvia) che:

23.b.1 prevede, tra il resto, che la concessione possa essere modificata (anche) a fronte dell'insorgere della necessità di dar corso a lavori e servizi supplementari non previsti quando l'affidamento a diverso concessionario sia tecnicamente o economicamente impraticabile, comporti "*disguidi*" o duplicazioni di costi;

23.b.2 introduce un limite quantitativo che consente la integrazione senza condizioni della concessione se i lavori complementari siano inferiori sia alla soglia comunitaria che al 10% del valore iniziale della

concessione, valore da calcolarsi ai sensi dell'articolo 8 della Direttiva (*"Il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'iva, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture necessarie a tali lavori e servizi"*).

23.c Amplia ulteriormente l'ambito in cui è possibile disporre lavori supplementari, l'articolo 175 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, norma che, sotto la rubrica *"modifiche dei contratti durante il periodo di efficacia"*, prevede che le concessioni possano essere modificate senza una nuova procedura di aggiudicazione:

23.c.1 per lavori o servizi supplementari da eseguirsi da parte del concessionario originario che si sono resi necessari e non erano inclusi nella concessione iniziale, ove un cambiamento di concessionario risulti impraticabile per motivi economici o tecnici, quali il rispetto dei requisiti di intercambiabilità o interoperatività tra apparecchiature, servizi o impianti esistenti forniti nell'ambito della concessione iniziale, e comporti per la stazione appaltante un notevole ritardo o un significativo aggravio dei costi;

23.c.2 ove ricorrano, contestualmente, le seguenti condizioni:

- 1) la necessità di modifica derivi da circostanze che una stazione appaltante non ha potuto prevedere utilizzando l'ordinaria diligenza;
- 2) la modifica non alteri la natura generale della concessione;

23.c.3 se le modifiche, a prescindere dal loro valore, non sono sostanziali ai sensi del comma 7 dell'articolo 175 del Codice.

Nelle ipotesi in cui ai capoversi 23.c.1 e 23.c.2 l'eventuale aumento di valore, anche in presenza di modifiche successive, non può eccedere complessivamente il 50 per cento del valore della concessione iniziale. Non è necessario verificare la sussistenza o meno dei requisiti di cui al comma 7 dell'articolo 175 (modifiche non sostanziali) se le modifiche si collocano al di sotto della soglia comunitaria e sono inferiori al 10% del valore della concessione iniziale;

- 24.** che, ai sensi del capitolo 1 del Comunicato del Presidente di ANAC emanato in data 11 maggio 2016, può ritenersi che, alla fattispecie in esame, continuino a trovare applicazione le disposizioni di cui al d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (in quanto trattasi di "*lavori e servizi complementari*"), fermo restando che nulla osterebbe alla applicazione della disciplina normativa in vigore dal 19 aprile 2016;
- 25.** che, nel caso si dia applicazione al richiamato articolo 147 del d.lgs.

163/2006, i lavori complementari potranno essere affidati in via diretta, senza l'osservanza delle procedure previste dal medesimo d.lgs. 163/2006, a condizione che:

25.a l'affidamento avvenga a favore dell'operatore economico che esegue l'opera;

25.b l'importo cumulato degli appalti aggiudicati per lavori complementari non superi il 50% dell'importo dell'opera iniziale oggetto di concessione;

26. che, nel caso si dia applicazione al disposto dell'articolo 175 del d.lgs. 50/2016, oltre che sulla base dei presupposti di cui al precedente punto 25 l'affidamento diretto al concessionario può avere luogo nelle ulteriori ipotesi sopra richiamate al comma 23.c del punto 23, ipotesi che vedono con certezza applicabile alla fattispecie la disciplina dei lavori supplementari;

dato atto

27. che, al fine di verificare la disponibilità del Concessionario alla assunzione diretta della esecuzione dei lavori complementari o comunque supplementari di cui ai sopraesposti punti 20 e 21 nonché di acquisire conferma in ordine al rispetto dei parametri quantitativi di cui al precedente punto 25 (nelle more divenuti utili anche per la verifica dei parametri di cui al precedente punto 26), il Comune, con proprio atto 22 gennaio 2015 prot. 1133 indirizzato al RTI Coopselios, avente ad oggetto "*concessione per la gestione di una Casa Residenziale per Anziani – Richiesta proposta di progettazione*

strutturale ed impiantistica", dopo aver richiamato gli obblighi inerenti la progettazione contenuti in Contratto, quanto disposto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 102 in data 9 novembre 2012 di cui al sopraesteso punto 8, le considerazioni più ampiamente sviluppate al sopraesteso punto 20, ha evidenziato e richiesto quanto segue: "Ritenuto opportuno, a seguito di quanto sopra espresso, valutare l'ipotesi di una progettazione strutturale dell'edificio di che trattasi rispondente alle prescrizioni normative sopra indicate, ed eventualmente adeguare la progettazione impiantistica, al fine di ottemperare alle nuove norme in materia; Tutto ciò visto, ritenuto e considerato, con la presente si chiede in via preliminare la disponibilità alla riprogettazione strutturale ed eventualmente impiantistica secondo quanto sopra definito, indicandone sommariamente i costi conseguenti di carattere tecnico, edilizio ed impiantistico";

28. che il RTI Coopselios ha dato riscontro alla comunicazione 22 gennaio 2015 di cui al precedente punto 27 con proprio atto 27 febbraio 2015, ricevuto dal Comune in data 6 marzo 2015 al prot. 3734, evidenziando:

28.a la propria disponibilità a procedere alla riprogettazione strutturale ed impiantistica della soluzione esecutiva predisposta dal Comune, con le migliorie proposte ed approvate in sede di gara nonché con i lavori complementari indicati;

28.b specifiche proposte tecniche ed economiche inerenti le opere

complementari strutturali ed impiantistiche richieste dal Comune;

29. che, preso atto della disponibilità dichiarata dal RTI Coopselios a dar corso allo sviluppo della progettazione esecutiva dell'intervento recependo i superiori livelli di sicurezza sismica ed efficienza energetica di cui al sopraesteso punto 21, la Giunta Comunale del Comune di Casalgrande, con deliberazione n. 58 in data 14 maggio 2015, avente ad oggetto "*atto di indirizzo relativo alla progettazione esecutiva della nuova casa residenza anziani da realizzare in Casalgrande capoluogo*", dopo aver richiamato gli atti di cui ai punti precedenti, ha così provveduto: "*Ritenuto necessario ... provvedere alla progettazione strutturale dell'edificio di che trattasi in modo da renderlo rispondente al grado di sicurezza sismica sopra indicato nonché alla progettazione delle componenti impiantistiche e di isolamento termico finalizzate alla migliore efficienza energetica dell'edificio e, conseguentemente, al minor impatto ambientale possibile, aderendo alle linee guida indicate dal legislatore comunitario, nazionale e regionale ... Vista la nota del Responsabile del Servizio LL.PP. che definisce necessaria l'esecuzione dell'edificio sede della nuova Casa Residenza Anziani comunale in argomento secondo i criteri progettuali sopra descritti; Ritenuto necessario, pertanto: - provvedere allo sviluppo progettuale esecutivo ed alla conseguente realizzazione delle opere secondo i criteri in materia di sicurezza sismica, di efficienza energetica e di minimizzazione dell'impatto ambientale sopra richiamati; - provvedere*

alla verifica della fattibilità di quanto in argomento mediante un approfondimento degli adempimenti amministrativi, giuridici, tecnici ed economici conseguenti, anche tramite confronto col RTI Coopselios Cooperativa Sociale e Tecton Soc. Coop. ... delibera 1) di adottare il presente atto di indirizzo relativo alla verifica della sussistenza di condizioni amministrative, giuridiche, tecniche ed economiche, relative allo sviluppo della progettazione esecutiva e successiva realizzazione della Casa Residenza Anziani comunale di Casalgrande, secondo i criteri progettuali in materia di sicurezza sismica, di efficienza energetica e di minimizzazione dell'impatto ambientale descritti in premessa, anche tramite confronto col RTI Coopselios Cooperativa Sociale e Tecton Soc. Coop; 2) di dare mandato al RUP Corrado Sorrivi di attivare un procedimento, ai sensi dell'art. 11 comma 1 bis, della L. 241/90, volto all'approfondimento delle condizioni di cui sopra e all'elaborazione conseguente di un atto che ne disciplini la realizzazione, in un contesto di compatibilità con il vigente assetto normativo ...";

- 30.** che con atto prot. 9186 in data 22 maggio 2015 il RUP ha comunicato al RTI Coopselios il contenuto delle linee di indirizzo deliberate dalla Giunta Comunale mediante l'atto di cui al precedente punto 29, fissando, in adempimento di quelle, un calendario di incontri ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 finalizzati "all'approfondimento delle condizioni di cui sopra ed all'elaborazione conseguente di un atto che ne disciplini la realizzazione", incontri all'esito dei quali il RTI Coopselios ha

presentato in data _____ al prot. _____ puntuali elaborati tecnici ed economici che concludono per una maggiore spesa complessiva per l'importo di euro 476.583,00 (quattrocentosettantaseimilacinquecentoottantatre/00), dei quali 75.000,00 (settantacinquemila/00) per costi di progettazione nuova struttura, nuovo involucro, nuovi impianti, euro 111.543,00 (centoundicimilacinquecentoquarantatre/00) per miglioramento delle caratteristiche strutturali, euro 231.040,00 (duecentotrentunmilaquaranta/00) per il miglioramento delle caratteristiche prestazionali in materia energetica dell'involucro, euro 59.000,00 (cinquantanovemila/00) per il miglioramento delle caratteristiche prestazionali degli impianti di produzione energia;

31. che, mediante gli elaborati di cui al precedente punto 30 il RTI Coopselios ha altresì:

31.a evidenziato la necessita di procedere ad un ripristino dell'equilibrio economico - finanziario della concessione, ai sensi dell'articolo 16 del Contratto, equilibrio alterato dalla prefigurata richiesta di esecuzione di lavori complementari;

31.b proposto il prolungamento delle durata della concessione per un periodo pari a mesi 46 (quarantasei), invariati tutti gli ulteriori elementi disciplinati dal Contratto;

31.c in considerazione di quanto previsto dagli art 2 e 40 del Contratto, e anche a seguito dei pareri emersi durante gli incontri intercorsi tra le Parti, ha prospettato la

progettazione della struttura con sistemi innovativi prefabbricati, integrati da blocchi autoportanti in legno completi di pannelli isolanti e laterocemento esterno con prevista classificazione energetica dell'edificio in classe A.

considerato

- 32.** che gli elementi di sostenibilità tecnica e giuridica inerenti l'affidamento diretto al Concessionario dei lavori complementari-supplementari sono stati affrontati dal Comune e positivamente risolti in virtù del percorso analitico sopra sintetizzato ai punti da 20 a 26, al quale si rinvia;
- 33.** che, preso atto della motivata richiesta di rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico finanziario di cui al sopraesteso punto 31 formulata dal RTI Coopselios, il Comune ha attivato un ulteriore percorso di analisi volto da un lato a verificarne, per quanto di propria competenza in relazione agli elementi di pubblico interesse sottesi, la ammissibilità e la fondatezza (in particolare sotto i profili dell'effettiva sussistenza dei presupposti di fatto posti a base della richiesta, delle loro eventuali ricadute in termini economico - finanziari, degli elementi di sostenibilità tecnico giuridica), dall'altro, in ipotesi di esito positivo della verifica, volto ad individuare, in contraddittorio con il Concessionario, le ipotesi di revisione maggiormente rispondenti agli obiettivi strategici, edilizi e sociali individuati da esso Comune in relazione all'intervento di realizzazione della RCA;

- 34.** che il lavoro di analisi sviluppato dal Comune di cui al precedente punto 33 ha consentito di focalizzare i principali elementi di sintesi di cui ai successivi punti del presente Atto di Accordo;
- 35.** che, sotto il profilo tecnico - giuridico, la ammissibilità e la sostenibilità di una modifica della progettazione che comporti una revisione del Piano Economico Finanziario della Concessione trova possibile presupposto, una volta che sia verificata la sussistenza dei requisiti individuati dalle singole fattispecie normative e convenzionali:
- 35.a** nell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in forza del quale "*le variazioni apportate dalla stazione appaltante ai ... presupposti o condizioni di base (che determinano l'equilibrio degli investimenti e della gestione n.d.e.) nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto*";
- 35.b** nell'articolo 165 comma 6 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, in forza del quale "*il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidano sull'equilibrio del piano economico*

finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto ... In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico finanziario, le parti possono recedere dal contratto. Al concessionario spetta il valore delle opere realizzate e degli oneri accessori, al netto degli ammortamenti e dei contributi pubblici";

- 35.c** nell'articolo 16 del Contratto ove, sotto la rubrica "*Equilibrio economico – finanziario della concessione*" si prevede: "*2. Costituiscono condizioni essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione le seguenti circostanze che, al verificarsi, impongono la revisione del piano economico finanziario: a) variazioni dell'opera da realizzare: eventuali modifiche che il Concedente intenda apportare all'opera da realizzare che incidano sui costi preventivati secondo il piano economico finanziario, prevedono la revisione del PEF; sono escluse dalle predette variazioni al progetto proposte in sede di gara e/o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi nonché gli adeguamenti obbligatori richiesti dalle norme successive alla data di indizione alla gara ... 3. Nel caso in cui le suddette variazioni o disposizioni risultino sfavorevoli al Concessionario, la revisione*

del piano è effettuata a vantaggio dello stesso e ciò avviene, previa sua richiesta, tramite la proroga del termine di scadenza della concessione, comprendendo nel ricalcolo il contributo annuale del Comune o con la determinazione della maggiore spesa da erogarsi secondo modalità da concordarsi con il concessionario ... 5. La parte che intende promuovere la revisione del piano deve darne comunicazione all'altra mediante raccomandata a.r.. 6. L'accertamento della sussistenza dei presupposti per la revisione del piano e della misura della revisione stessa ha luogo in contraddittorio tra le parti ed è stabilita di comune accordo tra le parti medesime".

- 36.** che la giurisprudenza ha riconosciuto in più occasioni, esplicitamente, il primario interesse pubblico al perseguimento del riequilibrio economico finanziario delle concessioni in atto, funzionale alla effettiva attuazione in condizioni di sostenibilità ottimale delle opere pubbliche programmate;
- 37.** che il Consiglio di Stato con la sentenza 09 luglio 2010 n. 4450 pronunciata dalla Quinta Sezione, ha statuito in proposito: "*1. La società appellante ha ottenuto nel 1990 una concessione dal Comune di Genova per la costruzione e gestione di un parcheggio interrato (nel sottosuolo del sito denominato "spianata dell'Acquasola"). A seguito di vicende che hanno condotto ad un contenzioso tra le parti ...la Giunta Comunale ... ha approvato il testo di una transazione, che, tra l'altro, ha previsto la modifica delle opere da realizzare ... le valutazioni e gli atti*

del Comune di Genova si collocano nel quadro di una modificazione complessiva del rapporto con la concessionaria, in considerazione di accertate sopravvenienze, poiché hanno mirato all'equilibrio di tutto il piano dei parcheggi cittadini, con una sequenza procedimentale di atti la cui articolazione supera la valenza di atto "integrativo" della convenzione. Si tratta piuttosto di verificare se le "modificazioni", qualificate come "stravolgimenti", indipendentemente da questioni nominalistiche, fossero o meno permesse dalla legislazione vigente. Ad una soluzione affermativa di questo tema centrale della controversia, il Collegio ritiene di poter giungere rilevando che la pubblica amministrazione ha il potere di attivare, nel rispetto del procedimento previsto dalla legge – e nel rispetto della normativa urbanistica e sugli appalti - le variazioni progettuali delle opere pubbliche che essa ritiene dover realizzare per soddisfare i pubblici interessi. L'Amministrazione, anche quando è stata emanata una concessione di costruzione e gestione, è titolare del medesimo potere, il cui esercizio deve tenere conto anche del contenuto del medesimo provvedimento e dell'esigenza di tendere all'equilibrio finanziario. Infatti, con specifico riferimento alla legislazione regolante la realizzazione dei parcheggi in aree urbane, "la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione ... diretta, tra l'altro, a garantire l'equilibrio economico della gestione" (art.5 della legge n.122 del 1989). In tale sistema appare quindi del tutto logico oltretutto legittimo che, in vista del soddisfacimento di interessi generali, il Comune possa perseguire una diversa regolamentazione di un originario

rapporto concessorio mediante variazioni concordate del suo contenuto, tra le quali assumono certamente rilievo economico/finanziario strumentale sia l'aumento della consistenza dell'opera (che incide anche sulla dislocazione) e quindi dell'entità del servizio pubblico offerto, sia la durata temporale del rapporto stesso. ... Alle predette finalità non appaiono estranee nemmeno le variazioni costituite dalla previsione di parcheggi con stabile assegnazione a singoli, o dalla dilatazione della superficie pubblica interessata, le quali, perseguendo un incremento delle entrate di esercizio, ben possono essere oggetto di valutazioni in sede amministrativa, per il raggiungimento dei cennati equilibri gestionali";

- 38.** che sussistono pertanto, in ragione dei presupposti di fatto indicati, delle ricadute prospettate in termini economico – finanziari, della disciplina di cui al d.lgs. 163/2006 confermata e ampliata dalla evoluzione normativa ipostatizzata nella disciplina riportata al comma 35.b del sopraesteso punto 35, dei contenuti del rapporto convenzionale in essere tra il Concedente e il Concessionario, i presupposti per la rideterminazione delle condizioni di equilibrio del Piano necessarie e opportune per assicurare l'effettiva funzionalità della Concessione e la realizzazione dell'opera in condizioni di sostenibilità, adeguando il livello della struttura e delle dotazioni previsti per l'intervento a più elevati standard di sicurezza sismica ed efficienza energetica;

dato atto

- 39.** che, all'esito del percorso di cui ai precedenti punti da 27 a 38, il RTI

Coopselios ha predisposto e affinato la "*Relazione Tecnica sulle modifiche progettuali in risposta alle richieste formulate dal Comune con nota prot. 1133 del 22 gennaio 2015*", Relazione che si unisce al presente Atto di Accordo in uno con gli elaborati ad essa allegati a costituirne parte integrante quale "Allegato A" (nel seguito indicati unitariamente come "*Relazione*");

40. che la Relazione, analizza le opzioni tecniche e progettuali funzionali al perfezionamento dell'intervento sotto i profili strutturale, impiantistico e delle prestazioni energetiche dell'edificio individuati dal Comune con proprio atto 22 gennaio 2015, prospetta le soluzioni reputate opportune per il perseguimento degli obiettivi individuati, definisce, tramite apposito computo, l'incremento dei costi previsto per la loro realizzazione e conclude confermando un incremento di spesa complessiva per euro 476.583,00 (quattrocentosettantaseimilacinquecentoottantatre/00);
41. che la Relazione è stata oggetto di approfondita verifica e analisi da parte del Comune tramite la struttura diretta dal Responsabile Lavori Pubblici Manutenzione e Patrimonio, il quale, con proprio atto prot. _____ in data _____, ha attestato sia la congruità tecnica, in relazione agli obiettivi individuati mediante l'atto di indirizzo della Giunta Comunale di cui al sopraesteso punto 29, sia la congruità economica degli importi indicati, con riserva, all'esito della elaborazione della progettazione esecutiva in variante nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 24 a 43 del d.p.r. 5 ottobre

2010 n. 207, di ogni più approfondita valutazione in sede di verifica e validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e, per quanto in esso non previsto, degli articoli da 44 a 59 del medesimo d.p.r. 207/2010;

42. che il RTI Coopselios ha altresì predisposto e affinato, sulla base della Relazione, l'aggiornamento del Piano Economico Finanziario della concessione con riferimento alla esecuzione dei lavori complementari-supplementari di cui al sopraesteso punto 40, prefigurando quale modalità di riequilibrio la proroga del termine di scadenza della concessione, portandolo dagli attuali 30 (trenta) anni ad un periodo pari a 33 (trentatre) anni e 10 (dieci) mesi (dei quali 18 mesi per le fasi di progettazione prodromiche alla gestione, 32 anni e 4 mesi per la gestione della CRA) decorrente dalla data di stipula del Contratto, il tutto come da Piano e relativa Relazione che si allegano al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante quale "Allegato B" (nel seguito indicati, unitariamente, come "Schema PEF");
43. che lo Schema PEF è stato oggetto di approfondita verifica e analisi da parte di professionista esterno incaricato dal Comune con atto in data _____ prot. _____, analisi e verifica all'esito delle quali il medesimo professionista ha attestato, con atto in data _____, ricevuto dal Comune in data _____ al n. _____ prot., la congruità e la corretta elaborazione dello Schema di PEF in relazione ai presupposti assunti per la sua elaborazione;

considerato

44. che in forza delle valutazioni e delle considerazioni di cui ai sopraestesi punti da 27 a 43, all'esito di un confronto in ordine alla individuazione delle modalità attraverso le quali contemperare le rispettive esigenze nel rispetto del vigente assetto normativo, le Parti hanno prefigurato di determinare le nuove condizioni di equilibrio economico finanziario della concessione disciplinata del Contratto attraverso la stipulazione di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, alle seguenti principali condizioni, salva ogni loro migliore definizione derivante dalla parte dispositiva del presente atto, da considerarsi in ogni caso prevalente su quanto di seguito sintetizzato:

44.a le Parti concordemente danno atto che i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione disciplinati dal Contratto subiscono significative variazioni in dipendenza di circostanze non ascrivibili causalmente a responsabilità o comunque volontà del Concessionario, non riconducibili all'ordinario rischio di impresa assunto dal Concessionario con la stipulazione del Contratto, ascrivibili a circostanze non previste e non prevedibili, derivanti dalla necessità di dare esecuzione a lavori complementari-supplementari su richiesta del Comune e dunque considerati dal Contratto quale presupposto per la rideterminazione

dell'equilibrio;

44.b le Parti concordano e condividono, sulla base di analisi economico - finanziarie attestate dai rispettivi organi tecnici e trasfuse in apposito Schema PEF, che l'accertamento della sussistenza degli elementi di fatto non previsti e non prevedibili di cui al capoverso 44.a prefigura, rispetto alle previsioni del Progetto esecutivo e del Piano Economico Finanziario costituenti parte integrante del Contratto, un incremento dei costi per la realizzazione dell'opera di importanza e entità tali da imporre una rideterminazione dell'equilibrio, anche al fine di tutelare il pubblico interesse sotteso alla concessione ;

44.c le Parti concordano e condividono che la rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio del Piano Economico Finanziario, parte integrante del Contratto disciplinante la concessione, venga pertanto attuata attraverso:

44.c.1 la predisposizione da parte del RTI Coopselios e la successiva approvazione da parte del Comune quale progetto definitivo – esecutivo, di una variante (anche in due stralci funzionali, l'uno architettonico strutturale, l'altro impiantistico) al progetto definitivo e al progetto esecutivo costituenti parte del Contratto inerenti la realizzazione della RCA che sviluppi adeguatamente la progettazione, oltre che di

quanto offerto in gara dal RTI aggiudicatario, dei lavori indicati nella Relazione, che definisca nel dettaglio i lavori complementari-supplementari necessari per il perfezionamento dell'opera individuati dalla medesima Relazione, che definisca il relativo quadro economico;

- 44.c.2** la predisposizione da parte del RTI di un Piano Economico Finanziario che, sviluppando lo Schema di PEF alla luce del quadro economico che verrà definito ai sensi del capoverso 44.c.1 in relazione ai soli lavori di cui alla Relazione (nel caso di progettazione in due stralci, sarà cura del RTI predisporre un quadro economico complessivo, riferito anche al secondo stralcio, in concomitanza con la predisposizione del quadro economico del primo stralcio), definisca compiutamente l'entità della proroga del termine di scadenza della concessione necessaria per determinarne il riequilibrio economico-finanziario, termine che non potrà in ogni caso superare i 34 (trentaquattro) anni a decorrere dalla data di stipula del Contratto;
- 44.c.3** la asseverazione del PEF di cui al precedente comma 44.c.2 e la sua consegna al Comune per le opportune verifiche;

- 44.d** le Parti concordano e condividono che, all'esito del percorso di cui al precedente comma 44.c (nel caso di progettazione in due stralci, all'esito della predisposizione della progettazione del primo stralcio nonché del Piano Economico Finanziario di cui al capoverso 44.c.2), le Parti medesime stipuleranno un addendum al Contratto che, in conformità a quanto previsto dal presente Atto di Accordo, detterà la disciplina del riequilibrio e della realizzazione dei lavori complementari;
- 45.** che la giurisprudenza ha da tempo consolidato il principio in forza del quale *"la unificazione in un unico progetto (definitivo – esecutivo) di due fasi di progettazione non è in contrasto con la vigente normativa, trattandosi non della soppressione di uno dei livelli di progettazione, ma, giustappunto, della mera unificazione di due di tali livelli ... ciò deve ritenersi consentito ... in base al principio secondo cui i tre livelli costituiscono una suddivisione di contenuti che tra loro interagiscono e si sviluppano senza soluzione di continuità (art. 15 comma secondo d.p.r. 554/1999)"* (così TAR Lazio, Roma 13 aprile 2005 n. 2697; Cons. Stato, Sezione IV, 27 marzo 2002 n. 1742; TAR Toscana, 06 febbraio 2008 n. 114 Cons. Giust. Amm. Sicilia, 19 maggio 2011 n. 389; TAR Campania, Salerno, 14 dicembre 2011 n. 1984);
- 46.** che l'evoluzione normativa ha confermato i principi definiti dalla giurisprudenza in quanto:
- 46.a** ai sensi dell'articolo 93 comma 2 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 come modificato dall'articolo 52 comma 1 del d.l. 24

gennaio 2012 n. 1, è consentita l'omissione di uno dei primi due livelli di progettazione (ovvero preliminare o definitivo) purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti: *"la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative; la conformità alle norme ambientali e urbanistiche; il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario"*;

46.b ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 *"è consentita l'omissione di uno o di entrambi i primi due livelli di progettazione, purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso, salvaguardando la qualità della progettazione"*;

47. che, anche in ragione di quanto evidenziato al sopraesteso punto 44 e della necessità e urgenza di dare corso alla esecuzione dei lavori di un'opera, inserita nella programmazione di Distretto sin dall'anno 2008, imprescindibile per attivare un servizio pubblico di prioritario rilievo sociale, il Concessionario darà corso alla rielaborazione in variante del progetto definitivo e del progetto esecutivo in un unico contesto e mediante un unico progetto che elabori sia il contenuto dell'offerta in gara, sia le previsioni inerenti i lavori complementari o comunque supplementari (nel seguito del presente atto denominato tramite la locuzione *"progetto definitivo-esecutivo in variante"*), completo della totalità degli elaborati di cui agli articoli da 24 a 43

del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207, garantendo i requisiti di cui all'articolo 93 comma 1 lettere a), b) e c) del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e all'articolo 23 comma 1 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, ferma restando la facoltà dei dar corso a due distinti stralci funzionali di progettazione, il primo inerente le parti architettoniche e strutturali, il secondo inerente l'impiantistica;

considerato altresì

- 48.** che i lavori complementari-supplementari previsti dalla Relazione, in particolare per ciò che attiene gli aspetti strutturali, coinvolgono anche, modificandone parzialmente l'oggetto, il primo stralcio dei lavori della CRA, primo stralcio, come individuato dal computo metrico estimativo di cui al comma 9.b del sopraesteso punto 9, alla cui esecuzione, sino al raggiungimento dell'importo ivi determinato, Tecton ha dichiarato disponibilità ad obbligarsi in proprio, mediante accollo, subordinatamente all'assenso, da parte del Comune e del RTI Coopselios, a quanto esposto al comma 17.d del sopraesteso punto 17 e ferma restando, in ipotesi affermativa, le condizioni risolutive di cui ai comma 17.b e 17.c del medesimo punto 17;

ritenuto da parte del Comune

- 49.** che, con riferimento a quanto richiesto preliminarmente da Tecton e sintetizzato al sopraesteso punto 17, la realizzazione, da parte di un soggetto terzo e con oneri a proprio integrale carico, del primo stralcio dai lavori della CRA integri effettivamente "*presupposto e condizione di base che determina l'equilibrio economico finanziario degli*

investimenti e della connessa gestione della Concessione", posto che il Piano Economico Finanziario posto a base della gara all'esito della quale è stato stipulato il Contratto fonda la propria sostenibilità (anche) su detta assenza di oneri a carico del Concessionario;

- 50.** che l'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione da parte di un soggetto terzo, con oneri a proprio carico, del primo stralcio della CRA sia prevista dall'Atto di Accordo Urbanistico stipulato dal Comune con Italcasa Costruzioni s.r.l. ed integri un credito vantato dal Comune nei confronti di Italcasa Costruzioni s.r.l.;
- 51.** che, conseguentemente, *rebus sic stantibus*, già ora le conseguenze di atti o provvedimenti emananti da Pubbliche Autorità che coinvolgessero Italcasa Costruzioni s.r.l. e interferissero con la sua possibilità di adempiere alla obbligazione assunta di cui al precedente punto 50, determinerebbero ricadute dirette, potenzialmente esiziali, sulla sostenibilità della Concessione, ricadute derivanti da fatti estranei al Concessionario e che, nell'ambito dei rapporti tra Concessionario e Comune, sarebbero ascrivibili alla sfera giuridica del Comune, avendo il Comune previsto di mettere a disposizione del Concessionario il primo stralcio della CRA facendo affidamento sull'adempimento dell'obbligazione assunta nei suoi confronti da Italcasa Costruzioni s.r.l.;
- 52.** che rientri pertanto nella fisiologia dei rapporti in atto e non rechi alcun appesantimento economico-finanziario per il Comune, rispetto alla situazione in essere, il prevedere, a fronte dell'accollo a titolo

oneroso da parte di Tecton della obbligazione di cui al comma 17.a del sopraesteso punto 17 (accollo il perfezionamento del quale risponde a pubblico interesse, per le ragioni espresse con la deliberazione di cui al sopraesteso punto 14), che lo stesso si risolva in conseguenza dell'avverarsi di condizione risolutiva connessa al venir meno del sinallagma ad esso sotteso e dunque al venir meno della sua causa concreta ex art. 1325 comma 2 codice civile, posto che in quel caso la revisione integrerebbe un mero ripristino della situazione attuale come descritta al sopraesteso punto 51;

- 53.** che rientri parimenti nella fisiologia dei rapporti in essere che la eventuale decisione da parte del Comune di non procedere oltre nel percorso di realizzazione della CRA debba non ridondare in danno di Tecton, che ha assunto le obbligazioni originariamente a carico di Italcasa Costruzioni s.r.l. esclusivamente nella prospettiva di agevolare la attuazione della Concessione;
- 54.** che sia opportuno da un lato limitare temporalmente il periodo entro il quale gli atti autoritativi di cui al sopraesteso punto 51 possano determinare gli effetti di cui ai sopraestesi punti 17 e 52, dall'altro mantenere inalterata, per il Comune, la possibilità, rebus sic stantibus sussistente, di optare tra più condotte alternative nel caso in cui, secondo quanto ipotizzato al medesimo punto 51, dovessero essere assunti, da parte di Pubbliche Autorità, i provvedimenti autoritativi coinvolgenti Italcasa Costruzioni S.r.l. e interferenti con la sua possibilità di adempire alla obbligazione di cui al sopraesteso

punto 50;

55. che, conseguentemente, la disciplina di cui al sopraesteso punto 52 debba essere recepita in contratto quale prestazione di una obbligazione alternativa ai sensi degli articoli 1291 e 1285 e seguenti codice civile, prevedendo, quali prestazioni tra loro alternative, quelle di seguito elencate, con facoltà di scelta spettante al Comune, il quale la eserciterà avendo ad esclusivo riguardo il perseguimento del pubblico interesse secondo la più opportuna declinazione, in ragione della situazione che tempo per tempo si sarà determinata, assumendo al riguardo l'impegno, solo e soltanto nel caso in cui dovessero presentarsi alternative tra loro sostanzialmente equivalenti sotto il profilo del pubblico interesse, a privilegiare la soluzione che consenta la prosecuzione del Contratto:

55.a la revisione del Piano Economico Finanziario funzionale a determinare una nuova condizione di equilibrio per la realizzazione della CRA, anche per ciò che riguarda il suo primo stralcio quale lavoro supplementare nell'ambito della Concessione;

55.b la esecuzione diretta da parte del Comune, con oneri a proprio carico, del primo stralcio dei lavori della CRA;

55.c la facoltà di revoca della concessione, con le conseguenze normativamente e convenzionalmente previste, anche ai sensi dell'articolo 19 del Contratto, dell'articolo 158 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, dell'articolo 176 del d.lgs. 18 aprile 2016 n.

50;

ritenuto ancora da parte del Comune

- 56.** che le condizioni di cui al comma 17.e del sopraesteso punto 17 alle quali Tecton e Italcasa hanno subordinato l'efficacia dell'accollo ivi disciplinato siano ragionevoli e rispondenti ad interesse pubblico, trovando la liberazione di Tecton e Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni di cui all'Atto di Accordo Urbanistico in data 6 maggio 2009 rep. 9107 (se ed in quanto sia il Comune a decidere di non dare piena esecuzione al Contratto) adeguato sinallagma nel trasferimento in favore del Comune della proprietà dei lotti edificabili di cui al comma 17.a del punto 17, trasferimento il cui effettivo perfezionamento costituisce condizione di efficacia della estinzione delle obbligazioni assunte da Tecton ai sensi del comma 17.a del medesimo punto 17;
- 57.** che, al fine di mantenere in equilibrio il sinallagma sotteso, è necessario che la liberazione di Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni di cui all'Atto di Accordo Urbanistico in data 6 maggio 2009 rep. 9107, se ed in quanto se ne determinino le condizioni, sia limitata alle sole obbligazioni esecutive aventi ad oggetto la realizzazione del primo stralcio della CRA di cui al comma 4.b del sopraesteso punto 4, mentre la liberazione predetta non si estenderà alle obbligazioni inerenti il completamento e la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal medesimo Atto di Accordo Urbanistico e dalla Convenzione per la attuazione del

comparto urbanistico ZNI 18/A della "*Lottizzazione Sant'Orsola*" in Casalgrande Alto, obbligazioni queste ultime che Italcasa Costruzioni s.r.l. rimarrà comunque obbligata ad adempiere, mantenendo per esse la garanzia fidejussoria attualmente accesa in favore del Comune;

ritenuto da parte del RTI Coopselios

- 58.** che, con riferimento a quanto richiesto preliminarmente da Tecton e sintetizzato al comma 17.f del sopraesteso punto 17, sussistano i presupposti sia per la integrazione del Contratto nei termini prospettati, sia per la definizione di una intesa tra i componenti del RTI e Tecton che sia funzionale a disciplinare in modo corretto i profili evidenziati al sopraesteso punto 17, anche in relazione a quanto ritenuto dal Comune ai precedenti punti 54 e 55;

ritenuto da parte di Tecton

- 59.** che l'opportunità, evidenziata dal Comune, di disciplinare una obbligazione alternativa secondo quanto sintetizzato al sopraesteso punto 55 sia condivisibile e non pregiudichi le esigenze prospettate da Tecton di cui al sopraesteso punto 17;

considerato

- 60.** che sussistono sia i presupposti tecnico giuridici, sia la volontà delle Parti per definire, con le precisazioni di cui ai sopraestesi punti da 55 a 59, gli accordi di cui al sopraesteso punto 17, ai quali è subordinato l'assenso all'accollo di cui al comma 17.a del medesimo punto 17.
- 61.** che, condivisi in tal modo i profili inerenti la disciplina della

annessione al Contratto dei lavori inerenti il primo stralcio dei lavori della CRA, le Parti hanno preso atto che i lavori complementari-supplementari previsti dalla Relazione, in particolare per ciò che attiene gli aspetti strutturali, coinvolgono anche, modificandone parzialmente l'oggetto, il medesimo primo stralcio dei lavori della CRA, primo stralcio alla cui esecuzione, nella definizione e nei limiti individuati dal computo metrico estimativo di cui al comma 9.b del sopraesteso punto 9, è obbligata in proprio Tecton in ragione dell'accollo di cui ai sopraestesi punti 17 e 18, ferme restando le condizioni risolutive di cui al medesimo punto 17;

62. che si è reso pertanto necessario:

62.a definire concordemente tra il Comune, il RTI Coopselios e Tecton la disponibilità di Tecton, nella qualità di cui al comma 18.a del sopraesteso punto 18, ad acconsentire ad una ridefinizione della progettazione definitiva e esecutiva che coinvolga il primo stralcio della CRA;

62.b confermare al Comune, da parte di Tecton e del RTI Coopselios, l'obbligo di procedere alla esecuzione unitaria della CRA sulla base della progettazione definitiva-esecutiva che verrà approvata dal Comune sulla base di quanto previsto dal Contratto e dal presente Atto di Accordo;

62.c definire con separati atti tra Tecton e il RTI Coopselios, oltre che quanto evidenziato al sopraesteso punto 58, le condizioni che rendano sostenibile economicamente per Tecton la

ridefinizione di cui ai precedenti capoversi 62.a e 62.b, in considerazione del fatto che il riequilibrio economico-finanziario conseguente alla realizzazione dei lavori complementari-supplementari verrà attuato dal Comune in favore del RTI Coopselios, mentre una parte dei lavori complementari-supplementari coinvolgerà il primo stralcio da eseguirsi a cura di Tecton nella qualità di cui al comma 18.a del sopraesteso punto 18;

- 63.** che il RTI Coopselios e Tecton hanno confermato di avere provveduto tra loro, con separati atti, a definire, con reciproca soddisfazione, i profili economici di cui ai precedenti punti 58 e 62 e che, conseguentemente, sussistono le condizioni per confermare al Comune quanto evidenziato ai comma 62.a e 62.b del precedente punto 62;
- 64.** che sussiste per il Comune pubblico interesse a che sia perfezionato l'accollo del debito di cui al sopraesteso punto 17 anche in presenza delle condizioni risolutive di cui al medesimo punto 17, per le ragioni e alle ulteriori condizioni evidenziate ai precedenti punti 56 e 57;
- 65.** che, conseguentemente, il Comune prende atto e aderisce all'accollo di cui al sopraesteso punto 17, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo;

dato atto

- 66.** che è pertanto intenzione del Comune, del RTI Coopselios, di Tecton al fine di dar corso in un unico contesto alla rielaborazione del

progetto definitivo recependo l'esecuzione dei lavori complementari-supplementari, alla predisposizione del progetto esecutivo, alla conseguente revisione del Piano Economico Finanziario della Concessione e alla rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, definire, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, le condizioni della parziale modifica delle obbligazioni derivanti dal Contratto;

tanto premesso, tra il Comune di Casalgrande, Cooperativa Sociale Coopselios società cooperativa (in proprio e in qualità di mandataria del RTI Coopselios), Tecton società cooperativa, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

Articolo B - Impegni inerenti la predisposizione e la presentazione di progetto definitivo-esecutivo di opera pubblica in variante a progetti definitivo e esecutivo approvati. Adempimenti procedurali successivi.

Condizione sospensiva.

B.1 Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a redigere il progetto definitivo-esecutivo

in variante di cui al punto 44 della sopraestesa premessa, provvedendo a rielaborare il progetto definitivo di cui al punto 6 e il progetto esecutivo di cui al punto 9 della medesima premessa sulla base di quanto offerto in gara dal RTI Coopselios nonché sulla base della Relazione, elaborato quest'ultimo che si allega a costituire parte integrante del presente Atto di Accordo quale "Allegato A". Il progetto definitivo - esecutivo in variante è funzionale:

B1.a al recepimento della totalità delle proposte preliminari presentate in gara dal RTI Coopselios, incluse le integrazioni e modificazioni suggerite dalla Commissione di gara o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi, in conformità a quanto previsto dall'articolo 1 comma 2 del Contratto;

B1.b alla progettazione dei lavori complementari-supplementari necessari per il perfezionamento della CRA per quanto attiene agli aspetti strutturali, gli aspetti impiantistici e le prestazioni energetiche dell'edificio, sviluppando quanto previsto dalla Relazione costituente Allegato A al presente Atto di Accordo.

B.2 Il progetto definitivo-esecutivo in variante di cui al precedente comma B.1 dovrà essere elaborato e redatto in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 93 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, di cui all'articolo 23 comma 1 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, di cui agli articoli da 24 a 43 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207 e dovrà essere completo degli elaborati previsti dalle norme predette, predisposti

nel rispetto dei contenuti progettuali e delle linee guida di cui all'Allegato A al presente Atto di Accordo.

B.3 Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a depositare presso il Comune di Casalgrande, al fine di consentire l'avvio dell'esame dei suoi contenuti, gli elaborati del progetto definitivo – esecutivo in variante di cui ai sopraestesi comma B1 e B2 (nel seguito indicato anche, per brevità, come "*Progetto*") entro il giorno 30 settembre 2016 (trenta settembre duemilasedici). Il Concessionario si impegna altresì nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ad avviare, entro il medesimo termine, i procedimenti necessari al fine di ottenere dagli enti competenti la totalità delle autorizzazioni, permessi, nulla osta, atti di assenso comunque denominati, eventualmente necessari alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto, in conformità a quanto previsto dal Contratto. Al Progetto sarà allegata una bozza di atto integrativo (Addendum) del Contratto, predisposta e elaborata sulla base delle linee guida di cui al successivo articolo C, una revisione asseverata del Piano Economico Finanziario, funzionale ad adeguarlo alle modifiche apportate con il progetto definitivo - esecutivo in variante e con il presente Atto di Accordo, predisposta quest'ultima seguendo le linee guida definite dallo "*Schema di PEF*" allegato al presente Atto di Accordo quale "*Allegato B*" come sua parte integrante e costitutiva. L'asseverazione ai sensi di legge della Revisione del

Piano Economico Finanziario di cui al presente comma B3 integra condizione sospensiva dell'efficacia delle obbligazioni assunte dalle Parti ai comma B4 e seguenti del presente articolo B nonché delle obbligazioni di cui all'articolo C. del presente Atto di Accordo.

B.4 Il Concessionario e il Comune, eseguita, da parte di quest'ultimo, una verifica in ordine alla conformità della bozza di Atto Integrativo del Contratto e della Revisione asseverata del PEF di cui al precedente comma B.3 alle pattuizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, si impegnano l'uno nei confronti dell'altro, entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrente dalla data di consegna del Progetto di cui al medesimo comma B.3, a stipulare l'Atto Integrativo della Convenzione (Addendum) di cui al presente comma B4. Sarà facoltà delle Parti, sentito il Segretario Comunale o il Notaio incaricato per la redazione dell'atto e ove entrambe siano d'intesa in tal senso, procedere alla stipula, in luogo dell'Addendum, di un Contratto contenente un unico testo risultante dal coordinamento tra le disposizioni del Contratto di cui al punto 13 della sopraestesa premessa e le disposizioni modificate sulla base delle linee guida di cui al successivo articolo C.

B.5 Il Concessionario, acquisiti gli atti di assenso di cui al sopraesteso comma B.3, si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrente dal rilascio dell'ultimo tra i predetti atti di assenso, a depositare presso il Comune, nel caso in cui se ne

determinino i presupposti, ai fini della approvazione del Progetto, gli elaborati integrati o modificati rispetto agli elaborati del medesimo Progetto in conformità a quanto reso necessario dalle eventuali prescrizioni contenute negli atti di assenso di cui al medesimo comma B.3, allegando ogni e qualsiasi autorizzazione o nulla osta eventualmente necessari, anche in conformità a quanto previsto dal Contratto e dall'Addendum, nel frattempo stipulato, di cui al precedente comma B.4.

B.6 Il Comune, ricevuto il deposito di cui al precedente comma B.5 completo della totalità degli atti ivi indicati, provvederà all'istruttoria di competenza nonché alla verifica e validazione del Progetto in conformità a quanto previsto dall'articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e dagli articoli da 44 a 59 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207, dando atto sin d'ora il Comune della presenza, nella propria struttura anche in ragione del valore della progettazione, di adeguate professionalità ai sensi dell'articolo 47 comma 1 del d.p.r. 207/2010 e, dunque, dell'insussistenza della necessità per esso Comune di avvalersi del supporto delle strutture tecniche esterne di cui all'articolo 26 comma 6 del d.lgs. 50/2016 e all'articolo 48 del d.p.r. 207/2010. Nel caso in cui il Comune ravvisi la integrale corrispondenza degli elaborati alle previsioni di cui al presente Atto di Accordo nonché la presenza della totalità degli atti di autorizzazione, di assenso e di nulla osta normativamente previsti, provvederà, tramite delibera della Giunta Comunale, ad approvare il

progetto definitivo-esecutivo in variante entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrente dalla data di deposito del Progetto completo della totalità degli elaborati di cui al medesimo comma B.5.

B.7 Il Concessionario ha facoltà di provvedere alla elaborazione del Progetto in due distinti stralci funzionali, il primo per le parti architettoniche e strutturali (nel seguito indicato, per brevità, come "*Progetto Architettonico-Strutturale*"), il secondo per la totalità degli impianti da inserire nella struttura (nel seguito indicato, per brevità, come "*Progetto Impiantistico*"). Nel caso in cui il Concessionario si avvalga di tale facoltà, troveranno comunque applicazione le disposizioni di cui ai precedenti comma da B.1 a B.6 con le seguenti precisazioni, modifiche e integrazioni.

B.7.a Quanto previsto dai comma B.1 e B.2 troverà applicazione sia per il Progetto Architettonico-Strutturale, sia per il Progetto Impiantistico.

B.7.b Quanto previsto dal comma B.3 troverà applicazione al Progetto Architettonico-Strutturale, dovendosi sostituire ogni riferimento al Progetto con il riferimento al Progetto Architettonico-Strutturale e dovendosi intendere il termine per il deposito entro il giorno 31 luglio 2016 riferito al Progetto Architettonico-Strutturale.

B.7.c Al fine di consentire la elaborazione del Piano Economico Finanziario, il RTI Coopselios è obbligato a predisporre e a depositare contestualmente al Progetto Architettonico-

Strutturale, un quadro economico complessivo dell'intervento, riferito sia al Progetto Architettonico-Strutturale che al predisponendo Progetto Impiantistico.

- B.7.d** Al fine di quanto previsto dal comma B.4, il termine per la stipula dell'Addendum decorrerà dalla data di consegna del Progetto Architettonico-Strutturale ai sensi del sopraesteso comma B.3.
- B.7.e** Quanto previsto ai comma B.5 e B.6 troverà applicazione al Progetto Architettonico-Strutturale e ai relativi atti di assenso e nulla osta comunque denominati. La validazione e approvazione di cui al comma B.6 riguarderà il Progetto Architettonico-Strutturale.
- B.7.f** Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a depositare presso il Comune di Casalgrande, al fine di consentire l'avvio del procedimento di verifica e validazione, gli elaborati del Progetto Impiantistico entro il giorno 28 febbraio 2017 (ventotto febbraio duemiladiciassette). Il Concessionario si impegna altresì nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ad acquisire, entro il medesimo termine, dagli enti competenti la totalità delle autorizzazioni, permessi, nulla osta, atti di assenso comunque denominati, eventualmente necessari alla realizzazione delle opere previste dal Progetto Impiantistico,

in conformità a quanto previsto dal Contratto e dall'Addendum. Il quadro economico del Progetto Impiantistico dovrà essere conforme al quadro economico di cui al capoverso B.7.c del presente comma B.7.

B.7.g Il Comune, ricevuto il deposito di cui al precedente capoverso B.7.f completo della totalità degli atti ivi indicati, provvederà all'istruttoria di competenza nonché alla verifica e validazione del Progetto Impiantistico in conformità a quanto previsto dall'articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e dagli articoli da 44 a 59 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207, dando atto sin d'ora il Comune della presenza, nella propria struttura, anche in ragione del valore della progettazione, di adeguate professionalità ai sensi dell'articolo 47 comma 1 del d.p.r. 207/2010 e, dunque, dell'insussistenza della necessità per esso Comune di avvalersi del supporto delle strutture tecniche esterne di cui all'articolo 26 comma 6 del d.lgs. 50/2016 e all'articolo 48 del d.p.r. 207/2010. Nel caso in cui il Comune ravvisi la integrale corrispondenza degli elaborati alle previsioni di cui al presente Atto di Accordo nonché la presenza della totalità degli atti di autorizzazione, di assenso e di nulla osta normativamente previsti, provvederà, tramite delibera della Giunta Comunale, ad approvare il Progetto Impiantistico in variante entro il termine di giorni 20 (venti) decorrente dalla data di deposito del Progetto

Impiantistico completo della totalità degli elaborati di cui al medesimo capoverso B.7.f..

B.8 In conformità a quanto previsto al punto 58 della sopraestesa premessa:

B.8.a Tecton condivide il percorso procedimentale di cui al presente articolo B e acconsente, ad ogni effetto, a che, sulla base di esso, sia ridefinita la progettazione definitiva e esecutiva del primo stralcio della CRA di cui al punto 4 della sopraestesa premessa e, conseguentemente, sia ridefinito il computo metrico estimativo di cui al comma 9.b del punto 9 della sopraestesa premessa;

B.8.b il RTI Coopselios e Tecton dichiarano e confermano, ciascuno per quanto di competenza ed entrambi in solido limitatamente alla realizzazione del secondo stralcio della CRA, l'obbligo di procedere alla esecuzione unitaria della CRA in forza della progettazione definitiva che verrà approvata dal Comune sulla base di quanto previsto dal Contratto come integrato in ragione del presente Atto di Accordo e comunque sulla base di quanto previsto dal presente Atto di Accordo;

B.8.c il Comune dichiara e dà atto che il Progetto definitivo esecutivo che verrà approvato ai sensi del presente articolo B (nel caso di approvazione per stralci, una volta che siano approvati sia il Progetto Architettonico-Strutturale che il

Progetto Impiantistico) sostituirà ad ogni effetto il progetto esecutivo di cui al comma 9.a del punto 9 della sopraestesa premessa, anche ai fini della revisione del computo metrico estimativo di cui al comma 9.b del punto 9 della sopraestesa premessa, computo metrico che definisce il contenuto nonché i limiti quantitativi dell'obbligazione gravante sull'attuatore del comparto ZNI 18/A della Lottizzazione Sant'Orsola, ai sensi dei punti 4 e 5 della sopraestesa premessa, nonché di conseguenza, il contenuto e i limiti quantitativi dell'obbligazione assunta da Tecton per effetto dell'accordo.

Articolo C - Linee Guida per la elaborazione delle modifiche e integrazioni al Contratto.

C.1 In considerazione di quanto evidenziato in premessa, da aversi qui per integralmente trascritto e recepito, le clausole del Contratto richiamate ai comma C.2 e seguenti del presente articolo C, ai fini della predisposizione della bozza di Atto integrativo del Contratto di cui ai comma B.3 e B.4 del sopraesteso articolo B, verranno sostituite o comunque integrate in conformità a quanto previsto ai medesimi comma C.2 e seguenti. Le clausole del Contratto non esplicitamente richiamate rimarranno invariate, ferme restando le ulteriori modifiche che dovessero rendersi eventualmente necessarie per effetto di prescrizioni dettate dai provvedimenti di autorizzazione di cui al precedente articolo B ovvero conseguenti a successive intese

tra le Parti ovvero opportune ai fini del coordinamento delle disposizioni non richiamate dal presente Atto di Accordo con quelle di cui ai successivi comma del presente articolo C e ferme restando altresì le modifiche da apportare alla premessa del Contratto al fine di aggiornarla rispetto alle intese raggiunte con il presente Atto di Accordo ovvero la elaborazione di premesse dell'Atto integrativo del Contratto che diano conto delle intese raggiunte con il presente Atto di Accordo.

C.2 Le clausole di cui all'articolo 1 comma 2 lettere a) e b) del Contratto verranno sostituite dalle seguenti: *"2. Le parti convengono conseguentemente che la concessione venga regolata dal presente contratto-concessione che ha come oggetto in particolare le seguenti attività e prestazioni che il Concessionario si impegna ed obbliga ad eseguire e adempiere: a) la predisposizione della progettazione definitiva esecutiva della variata distribuzione degli spazi interni, conforme alla proposta preliminare presentata in gara incluse eventuali integrazioni/modificazioni suggerite dalla Commissione giudicatrice e/o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi nonché dei lavori complementari/supplementari di cui all'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della l. 2.8.1990 n. 241 sottoscritto dal Creditore e dal Concessionario in data _____ (nel seguito "Atto di Accordo") nel rispetto delle previsioni del medesimo Atto di Accordo, integrative di quanto previsto dal presente contratto - concessione; b) il completamento*

della costruzione della struttura residenziale per anziani non autosufficienti in conformità sia al progetto esecutivo approvato dal Comune e ai relativi allegati (ivi compreso il capitolato prestazionale dei lavori) sia alla progettazione definitiva esecutiva di cui al precedente capoverso a), anch'essa approvata dal Comune".

- C.3** Le clausole di cui all'articolo 2 comma da 1 a 3 del Contratto verranno sostituite dalle seguenti: "*1. Il Concessionario si obbliga a predisporre la progettazione definitiva esecutiva di cui al comma 2 lettera a) dell'articolo 1 in conformità alle direttive ricevute, incluse le eventuali integrazioni/modificazioni suggerite dalla Commissione giudicatrice e/o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi, nonché dalle norme obbligatorie successive all'indizione della gara. 2. La presentazione della progettazione definitiva esecutiva al Comune concedente deve avvenire con le modalità e entro i termini previsti dall'Atto di Accordo. 3. La progettazione definitiva esecutiva sarà approvata dal Comune concedente con la procedura prevista dal Capo 1 della Parte Speciale del presente contratto-concessione, integrata da quanto previsto dall'Atto di Accordo".*
- C.4** L'articolo 5 del Contratto verrà sostituito dal seguente: "*1.la durata della concessione è di anni 33 (trentatre) e mesi 10 (dieci) a decorrere dalla stipulazione del presente contratto-concessione; essa può essere prorogata, per il tempo equivalente all'eventuale ritardo registratosi nella consegna, in caso di mancato rispetto del termine di cui al successivo art. 31, comma 1. 2. Il Concessionario che intenda avvalersi della proroga*

della concessione deve darne comunicazione al Concedente mediante raccomandata a.r."

C.5 L'articolo 13 del Contratto verrà modificato recependo le pattuizioni dell'Atto di Accordo in ordine alla esecuzione dei lavori complementari/supplementari nonché il quadro economico che verrà definito all'esito della progettazione definitiva-esecutiva prevista dall'Atto di Accordo.

C.6 L'articolo 16 del Contratto verrà sostituito dal seguente, mantenendo inalterata la rubrica "*Equilibrio economico finanziario della concessione*":

"1. Il contributo complessivo di cui al precedente art. 13, comma 4, rappresenta l'impegno del Concedente per il mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario della concessione; peraltro, per assicurare tale equilibrio, risultano essere fondamentali i proventi derivanti dalla riscossione delle rette individuali di ogni singolo utente-ospite (accreditato/contrattualizzato o non accreditato/non contrattualizzato) a cui si aggiunge il corrispettivo dei servizi complementari e delle attività integrative di cui al successivo articolo 17.

2. Costituiscono condizioni essenziali per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione le seguenti circostanze che, al verificarsi, impongono la revisione del piano economico finanziario.

a) Variazioni dell'opera da realizzare: eventuali modifiche che

il Concedente intenda apportare all'opera da realizzare che incidano sui costi preventivati secondo il piano economico finanziario, prevedendo la revisione del PEF; sono escluse dalle predette le variazioni al progetto proposte in sede di gara e/o prescritte dagli organi ed enti preposti ad esprimere parere sulla progettazione esecutiva di che trattasi nonché gli adeguamenti obbligatori richiesti dalle norme successive alla data di indicazione alla gara.

- b) Modifiche normative: qualora intervengano disposizioni normative successivamente all'offerta, recanti nuovi meccanismi tariffari o nuove modalità per l'esercizio delle attività oggetto della concessione, che incidano sulle condizioni determinanti l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti, sarà necessario procedere alla revisione del piano predetto.*
- c) Variazioni del progetto di gestione: eventuali richieste da parte del Concedente di modifica e/o integrazione ai servizi previsti dal Progetto di gestione.*

- 3. Nel caso in cui le suddette variazioni o disposizioni risultino sfavorevoli al Concessionario, la revisione del piano è effettuata a vantaggio dello stesso e ciò avviene, previa sua richiesta, tramite la proroga del termine di scadenza della concessione, comprendendo nel ricalcolo il contributo annuale del Comune o con la determinazione della maggiore spesa da erogarsi secondo modalità*

da concordarsi con il concessionario.

4. *Nel caso in cui le suddette variazioni o disposizioni risultino favorevoli al Concessionario la revisione del piano deve essere effettuata a vantaggio del Concedente, tramite – a discrezione del Comune – o la riduzione del contributo annuo a carico del Comune ovvero la riduzione della durata della concessione ovvero altro vantaggio anche a favore degli ospiti-utenti.*
5. *Le Parti danno atto, dichiarano e confermano, in attuazione di quanto previsto dall'Atto di Accordo e per la ragioni ivi esposte, che costituisce presupposto e condizione di base che determina l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione della concessione, il permanere del sinallagma e della causa concreta che hanno determinato l'accollo, a titolo oneroso, da parte di Tecton società cooperativa, delle obbligazioni (originariamente gravanti, in forza di atto di accordo urbanistico, su un soggetto terzo rispetto alle Parti del presente Contratto) aventi ad oggetto la realizzazione del primo stralcio della CRA, sinallagma e causa concreta fondati sul trasferimento in favore di Tecton della proprietà dell'area edificabile ubicata all'interno della ZNI 18/A in Casalgrande Alto, censita catastalmente al foglio 23 mappale 923. Le Parti danno altresì atto, dichiarano e confermano che l'adesione del Comune all'accollo da parte di Tecton di cui sopra, ai sensi dell'articolo 1273 codice civile, non (dicesi non) importa la liberazione di Italcasa Costruzioni s.r.l.*

dalla obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, del primo stralcio della CRA, rimanendo Italcasa Costruzioni s.r.l. obbligata in solido con Tecton nei confronti del Comune per dette obbligazioni salvo quanto esplicitamente previsto dal presente articolo 16.

- 6.** *Le Parti danno atto, dichiarano e confermano che il contratto di trasferimento di proprietà da Italcasa Costruzioni s.r.l. a Tecton di cui al precedente comma 5., ai sensi dell'articolo 1353 codice civile, è sottoposto alla condizione risolutiva della dichiarazione di fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di mesi 6 (sei), decorrente dalla data di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio, del medesimo contratto di trasferimento di proprietà.*
- 7.** *Conseguentemente, nel caso di dichiarazione di fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di mesi 6 (sei) di cui al precedente comma 6:*

 - 7.a** *il contratto di cui al precedente comma 6., laddove Tecton dichiara di volersi valere della condizione risolutiva, si risolverà ai sensi dell'articolo 1353 codice civile;*
 - 7.b** *per effetto della risoluzione di cui al precedente capoverso 7.a, Italcasa Costruzioni s.r.l. riacquisirà ex tunc la proprietà dell'area edificabile ubicata all'interno della ZNI 18/A in Casalgrande Alto, censita catastalmente al foglio 23 mappale 923;*

- 7.c sempre per effetto della risoluzione di cui al precedente capoverso 7.a, Tecton sarà liberata, parimenti ex tunc, dall'accollo delle obbligazioni esecutive inerenti il primo stralcio della CRA di cui al precedente comma 5.;*
- 7.d ancora per effetto della risoluzione di cui al precedente capoverso 7.a, le obbligazioni esecutive inerenti il primo stralcio della CRA di cui al precedente comma 5. conserveranno la loro efficacia, senza soluzione di continuità alcuna, nei confronti della sola Italcasa Costruzioni s.r.l., ai sensi di quanto previsto al medesimo comma 5. e parimenti conserverà la propria efficacia la cauzione fidejussoria rilasciata da Italcasa Costruzioni s.r.l. in favore del Comune all'atto della stipula dell'Atto di Accordo Urbanistico;*
- 7.e nel caso in cui Tecton abbia eseguito medio tempore opere tra quelle previste dalle obbligazioni esecutive oggetto dell'accollo poi risolto, Tecton avrà titolo per essere indennizzata dal Comune dei costi effettivamente sostenuti e debitamente documentati per la utile realizzazione delle opere medesime e soltanto per esse.*
- 8.** *Conseguentemente, nel caso in cui, e soltanto in quel caso, si avveri la condizione risolutiva di cui al precedente comma 6. e, per effetto della dichiarazione di Tecton di volersene valere, il contratto di trasferimento di proprietà di cui al sopraesteso comma 5. si risolve*

con gli effetti di cui al precedente comma 7, le Parti concordano, dichiarano e confermano che gli effetti di detta risoluzione integrino variazione, negativa per il Concedente, della condizione di base che determinano l'equilibrio economico finanziario dalla Concessione.

9. Nel caso in cui sia integrata la variazione, negativa per il Concedente, delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario della Concessione di cui al precedente comma 8, il Comune, anche ai sensi degli articoli 1285 e seguenti nonché dell'articolo 1291 codice civile, sarà tenuto ad una tra le seguenti prestazioni, tra loro alternative.

9.a Attivare il percorso procedimentale per la revisione del Piano Economico Finanziario della Concessione, ai sensi del precedente comma 4, nel rispetto di quanto previsto, con disposizione di natura speciale, al successivo comma 10., prevedendo la realizzazione del primo stralcio della CRA quale lavoro supplementare ai sensi del d.lgs. 50/2016 (ferma ogni azione e rivalsa nei confronti di Italcasa Costruzioni s.r.l.), definendo le condizioni di riequilibrio conseguenti alla maggiore entità dei lavori posti a carico del Concessionario medesimo. In questa ipotesi il Concessionario si impegna, con la sottoscrizione della presente Convenzione, alla realizzazione dei predetti lavori supplementari, ricorrendo i presupposti sia del comma 1

lettera b) sia del comma 4 dell'articolo 175 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, ovviamente previa definizione delle condizioni di riequilibrio.

9.b Assumere integralmente a proprio carico (nei soli confronti del Concessionario e di Tecton, salva ogni azione e rivalsa nei confronti del soggetto originariamente obbligato alla realizzazione), quale lavoro estraneo alla Concessione, la esecuzione del primo stralcio dei lavori della CRA di cui al sopraesteso comma 5.

9.c Disporre la revoca della Concessione ai sensi del successivo articolo 19, ravvisando la sussistenza di motivi di pubblico interesse, con gli effetti di cui al medesimo articolo 19, ferma restando l'applicazione dell'articolo 158 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dell'articolo 176 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

La facoltà di scelta tra le prestazioni di cui ai precedenti capoversi da 7.a a 7.c spetta al Comune, ai sensi dell'articolo 1286 comma 1 codice civile. Il Comune si impegna nei confronti delle altre Parti ad esercitare la facoltà di scelta avendo ad esclusivo riguardo il perseguimento del pubblico interesse secondo la più opportuna declinazione, in ragione della situazione che tempo per tempo si sarà determinata, assumendo al riguardo l'impegno, solo e soltanto nel caso in cui dovessero presentarsi alternative tra loro sostanzialmente equivalenti sotto il profilo del pubblico interesse, a

privilegiare la soluzione che consenta la prosecuzione del Contratto.

Il Comune dovrà esercitare la facoltà di scelta di cui al presente comma 7 entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data in cui sarà integrata la variazione delle condizioni di base di cui al precedente comma 8.

10. La revisione del Piano Economico Finanziario, nel caso di cui al capoverso 9.a del precedente comma 9 e in deroga a quanto previsto dal sopraesteso comma 4, potrà avvenire esclusivamente tramite proroga del termine finale della Concessione con esclusione di ogni e qualsiasi modalità alternativa.

11. La parte che intenda promuovere la revisione del piano deve darne comunicazione all'altra mediante raccomandata a.r.

12. L'accertamento della sussistenza dei presupposti per la revisione del piano e della misura della revisione stessa ha luogo in contraddittorio tra le parti ed è stabilita di comune accordo tra le parti medesime".

C.7 La Parte Speciale del Contratto si considererà integrata, per quanto necessario o opportuno, dal contenuto dell'Atto di Accordo.

Articolo D - Definizione della rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico - finanziario della Concessione. Condizione risolutiva dell'accollo da parte di Tecton.

D.1 Le Parti danno atto e dichiarano che con il presente Atto di Accordo è stata definita, compiutamente e con modalità da esse Parti condivise, mediante la rideterminazione delle nuove condizione di

equilibrio, ai sensi dell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dell'articolo 165 comma 6 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 la revisione del Piano Economico Finanziario e delle condizioni della Concessione disciplinate dal Contratto.

D.2 Le Parti danno atto e dichiarano, in conformità a quanto previsto al punto 17 della sopraestesa premessa, che Tecton si è accollata nei confronti del Comune, ai sensi dell'articolo 1273 codice civile, con atto risolutivamente condizionato, le obbligazioni esecutive assunte da Italcasa nei confronti del Comune di Casalgrande per la realizzazione del primo stralcio della Casa Residenza Anziani di cui al comma 4.b del punto 4 della premessa del presente atto (con la sola eccezione delle obbligazioni già estinte per intervenuto adempimento), giusta quanto previsto dall'Atto di Accordo Urbanistico in data 6 maggio 2009 rep. 9107, nel limite dell'importo di euro 941.066,79 (novecentoquarantunmilasessantasei/79), obbligazioni esecutive individuate dal computo metrico estimativo di cui al comma 9.b del punto 9 della sopraestesa premessa.

D.3 Le Parti danno atto e dichiarano che l'obbligazione oggetto dell'accollo risolutivamente condizionato da parte di Tecton di cui al precedente comma D.2 è a propria volta risolutivamente condizionata al permanere della volontà del Comune di o comunque al permanere dei presupposti oggettivi per procedere alla compiuta realizzazione della CRA secondo quanto previsto dal Contratto e

dall'Addendum, nel senso che qualora, per un qualsiasi atto o fatto che non sia derivante causalmente da atti o fatti ascrivibili direttamente o indirettamente a Tecton o al RTI Coopselios e fatto comunque salvo quanto previsto all'articolo 16 del Contratto come modificato dal comma C.6 del precedente articolo C, il Comune decidesse di non dare piena esecuzione al Contratto o comunque di non addivenire alla completa realizzazione della CRA ovvero prendesse atto della impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione della CRA:

D.3.1 l'obbligazione oggetto dell'accollo da parte di Tecton di cui al precedente comma D.2 si risolverà o comunque si estinguerà nel solo caso di cui al presente comma D.3 e subordinatamente all'avverarsi della condizione integrata dall'effettivo perfezionarsi del trasferimento di proprietà di cui al successivo capoverso D.3.2;

D.3.2 Tecton, ricorrendo l'ipotesi di cui al presente comma D.3, nel caso in cui intenda attribuire efficacia alla estinzione della obbligazione oggetto dell'accollo di cui al precedente comma D.2, dovrà trasferire al Comune la piena proprietà delle aree edificabili ad essa Tecton trasferite da Italcasa Costruzioni di cui al comma 17.a del punto 17 della sopraestesa premessa, prive di rischi di evizione e libere da oneri, gravami, pesi e servitù di qualsivoglia genere e natura (ad eccezione di quelli derivanti dalla Convenzione Urbanistica e

dall'Atto di Accordo Urbanistico), in assenza della corresponsione da parte del Comune di qualsivoglia prezzo o comunque corrispettivo, trovando il trasferimento di cui al presente capoverso D.3.2 adeguato sinallagma nella estinzione delle obbligazioni derivanti dall'accollo di cui al precedente capoverso D.3.1;

D.3.3 il Comune, nel caso in cui acquisisse efficacia l'estinzione dell'obbligazione di cui al capoverso D.3.1 per effetto del perfezionarsi del trasferimento di proprietà di cui al precedente capoverso D.3.2, sarà obbligato nei confronti di Tecton a rifondere:

D.3.3.1 la totalità delle eventuali spese, debitamente documentate, sostenute da Tecton sino al momento della efficacia della estinzione di cui al precedente capoverso D.3.1 per la esecuzione del primo stralcio della CRA di cui al comma 4.b del punto 4 della sopraestesa premessa;

D.3.3.2 le spese effettivamente sostenute da Tecton per la progettazione esecutiva della variante all'Intervento, entro il limite di spesa, massimo e non superabile, di euro 120.000,00 (centoventimila/00).

Tecton, a fronte delle obbligazioni assunte dal Comune di cui al capoverso D.3.3 del presente articolo D, dichiara di

rinunciare ad ogni e qualsiasi diritto o azione volti ad ottenere dal Comune somme superiori al limite di spesa massimo di cui al medesimo capoverso D.3.3 a titolo di risarcimento, indennizzo, rimborso e comunque per ogni e qualsiasi diverso titolo.

D.4 Il Comune, ai sensi dell'articolo 1273 codice civile, dichiara di aderire all'accollo di cui al presente articolo D e dichiara, in ragione del complesso delle pattuizioni contenute nel presente Atto di Accordo, alle condizioni e nei rigorosi limiti di cui al medesimo Atto di Accordo, di liberare il debitore originario Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni, sullo stesso gravanti per effetto della sottoscrizione dell'Atto di Accordo rep. 9107 in data 6 maggio 2009, per la sola parte avente ad oggetto la realizzazione del primo stralcio della CRA. Le Parti danno atto che l'accollo da parte di Tecton della obbligazione gravante su Italcasa Costruzioni di cui al precedente comma D.2 è sottoposto alla condizione risolutiva della dichiarazione di fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l., entro il termine di mesi 6 (sei) decorrente dalla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio, del contratto di trasferimento di proprietà di cui al comma 17.a del punto 17. della sopraestesa premessa; conseguentemente, ove sia dichiarato il fallimento di Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di mesi 6 (sei) di cui sopra, nel caso in cui Tecton si avvalga della clausola risolutiva, l'accollo di Tecton si risolverà a propria volta.

Conseguentemente, l'efficacia della adesione all'accollo da parte del Comune e della liberazione di Italcasa Costruzioni s.r.l. dalle obbligazioni di cui al presente comma D.4 è differita al giorno successivo al decorso del sesto mese successivo all'intervenuta trascrizione, presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio, del trasferimento immobiliare da Italcasa Costruzioni s.r.l. a Tecton di cui al comma 17.a del punto 17 della sopraestesa premessa. L'efficacia della adesione all'accollo da parte del Comune e della liberazione di Italcasa Costruzioni s.r.l. non si determinerà, con estinzione della adesione e della liberazione medesime, nel caso in cui, entro il giorno successivo al decorso del sesto mese successivo alla trascrizione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio, del trasferimento immobiliare di cui al comma 17.a del punto 17 della sopraestesa premessa dovesse avverarsi quanto previsto al comma C.6 del precedente articolo C del presente Atto di Accordo e Tecton, esercitando il diritto conferitogli da apposita clausola, resolvesse il contratto di trasferimento della proprietà delle aree edificabili di cui al medesimo comma 17.a del punto 17 della sopraestesa premessa. Sino a quando non diverranno efficaci l'adesione all'accollo e la liberazione di cui al presente comma D.4, permarrà l'efficacia e la vigenza della fidejussione consegnata da Italcasa Costruzioni s.r.l. al Comune a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni, assunte dalla medesima Italcasa Costruzioni s.r.l. con l'Atto di Accordo

Urbanistico in data 6 maggio 2009 rep. 9107, aventi ad oggetto la realizzazione del primo stralcio della CRA. Conseguentemente, detta fidejussione verrà liberata e restituita a Italcasa Costruzioni s.r.l. entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrenti dalla data di acquisizione di efficacia della adesione all'accollo e della liberazione di cui al presente comma D.4.

D.5 Le Parti danno atto, dichiarano e attestano che la condizione risolutiva di cui al sopraesteso comma D.3 si avrà per definitivamente non avverata e si estinguerà in concomitanza con il collaudo dei lavori di esecuzione del primo stralcio della CRA.

D.6 Le Parti danno atto e dichiarano che l'accollo di cui al sopraesteso comma D.2 è esteso e comprende anche l'obbligazione di garantire tramite fidejussione la realizzazione del primo stralcio della CRA di cui al medesimo comma D.2 per l'intero importo ivi indicato. Conseguentemente, Tecton società cooperativa si obbliga, entro il termine di cui al comma D.4 fissato per la acquisizione di efficacia della adesione all'accollo della liberazione di Italcasa Costruzioni s.r.l. da parte del Comune, a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto o Compagnia di Assicurazioni, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni oggetto di accollo di cui al sopraesteso comma D.2, per una somma pari a quella prevista a carico di Italcasa Costruzioni s.r.l. a garanzia della attuazione del primo stralcio della CRA. La costituzione da parte di Tecton della garanzia di cui al presenta comma D.6,

costituisce ulteriore condizione di efficacia dell'adesione all'accollo e della liberazione di cui al sopraesteso comma D.4.

D.8 Per quanto qui non esplicitamente disciplinato, trovano applicazione da aversi per integralmente richiamate e trascritte, le disposizioni tutte di cui all'articolo N dell'Atto di Accordo Urbanistico stipulato in data 6 maggio 2009 rep. 9107.

Articolo E - Rinvio.

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente atto si rinvia alle norme di legge in materia di accordo sostitutivo o integrativo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e, in particolare, a quanto disciplinato dal quarto comma del medesimo articolo 11. Le Parti rinviano altresì all'articolo 158 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e all'articolo 176 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per quanto attiene l'ipotesi di recesso o risoluzione per motivi imputabili al concedente.

Articolo F - Comitato Paritetico per la attuazione dell'Atto di Accordo.

Il Comune e il RTI Coopselios confermano la nomina tra i propri Dirigenti e funzionari, di un Comitato Paritetico, allargato ad un Dirigente o Funzionario di Tecton, al quale è conferito incarico per un costante monitoraggio dello stato di attuazione dell'Atto di Accordo e della da esso presupposta Concessione nonché per lo svolgimento di ogni attività di coordinamento e collegamento tra il Concedente e la Concessionaria che si reputerà opportuna o necessaria per il perseguimento degli obiettivi definiti dal medesimo Atto di Accordo e per garantire alla azione

amministrativa la migliore rapidità e snellezza, nel rispetto del principio di non aggravamento.

Articolo G - Controversie.

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente atto è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2, lettera c) e lettera e) numero 1 del d.lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo H - Registrazione - Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 9 articoli.

Le spese, gli oneri e i diritti per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata del presente Atto di Accordo, per la registrazione e conseguenti tutte sono a carico del RTI Coopselios. All'uopo il RTI Coopselios chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia, evidenziando che, stante la natura di atto in parte sostitutivo e in parte integrativo di provvedimenti amministrativi, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, il presente Atto di Accordo rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione ai sensi degli articoli 1 e 3 della Tabella del d.p.r. 131/1986, con applicazione dell'imposta in misura fissa laddove, come nel caso di specie, se ne richieda la registrazione.

Articolo I - Allegati.

Le Parti dichiarano e danno atto che gli elaborati di seguito indicati sono acquisiti al Protocollo del Comune al numero _____ del _____ e che

gli stessi, pur non essendo materialmente allegati al presente Atto di Accordo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

Allegato A: *"Relazione Tecnica sulle modifiche progettuali"* e relativi elaborati allegati;

Allegato B: Schema del Piano Economico Finanziario.

Casalgrande, li _____

Comune di Casalgrande

Il Responsabile Lavori

Pubblici Manutenzione e Patrimonio

(Corrado Sorrivi)

Cooperativa Sociale Coopselios

società cooperativa

Il Procuratore

(Katia Cuoghi Costantini)

Tecton società cooperativa

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Fulvio Salami)