



DIREZIONE ATTUAZIONE NUOVE OPERE - PORTO E MARE
SETTORE OPERE PUBBLICHE A

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2019-176.1.0.-74

L'anno 2019 il giorno 31 del mese di Ottobre il sottoscritto Arch. Ferdinando De Fornari in qualità di Dirigente del Settore Opere Pubbliche A, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

Aggiudicazione definitiva della concessione in regime di Project Financing dell'antico Mercato di Corso Sardegna - Genova - tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016. CUP B33F18000480005 - CIG 8023689D9D - CPV 45000000-7 / 71000000-8 - MOGE 2640.

Adottata il 31/10/2019
Esecutiva dal 31/10/2019

31/10/2019

DE FORNARI FERDINANDO

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



DIREZIONE ATTUAZIONE NUOVE OPERE - PORTO E MARE
SETTORE OPERE PUBBLICHE A

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2019-176.1.0.-74

Aggiudicazione definitiva della concessione in regime di Project Financing dell'antico Mercato di Corso Sardegna - Genova - tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016.

CUP B33F18000480005; CIG 8023689D9D; CPV 45000000-7/71000000-8; MOGE 2640.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

- in data 10/11/2016 il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), appositamente costituito dalle imprese Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl (di seguito RTI Cosmo), ha presentato al Comune di Genova una proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento della concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere volte al restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna;
- in data 21/03/2018 RTI Cosmo, presentava una nuova proposta che recepiva gli indirizzi dati in merito alla distribuzione degli spazi ed all'utilizzo degli spazi interni al Mercato privilegiando gli spazi aperti;
- a seguito dell'istruttoria della proposta di cui sopra, e dell'acquisizione di tutti i pareri del caso, il progetto veniva modificato per ottemperare alle varie richieste pervenendo ad una precisa identificazione dell'opera pubblica nonché alla definizione dell'importo dell'investimento e veniva sottoposto all'approvazione della Giunta per la valutazione di fattibilità;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2019/17 del 31/01/2019 è stata approvata la fattibilità della proposta di cui sopra, come modificata a seguito delle indicazioni fornite dalla Civica Amministrazione nel corso della valutazione della stessa, subordinatamente alla verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate della congruità del valore stimato del diritto di superficie;
- in data 24/05/2019 con nota prot. 181838 è pervenuta la stima dell'Agenzia delle Entrate; in base a quanto specificato nella lettera di accompagnamento, il Comune poteva

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente
Responsabile

apportare al valore periziato, pari ad Euro 5.312.000,00, una decurtazione coincidente con l'alea stimale intrinseca al procedimento di stima adottato pari al 10% e pertanto il valore da considerare in caso di alienazione mediante asta pubblica, è venuto a definirsi in Euro 4.780.800,00 (oltre IVA al 22% pari ad Euro 1.051.776,00 in regime di inversione contabile);

- con nota prot. 0196679U del 31/05/2019, la perizia redatta dall'Agenzia delle Entrate è stata trasmessa al RTI Cosmo per l'adeguamento della documentazione della proposta;

- in data 17/06/2019 con nota prot. 0217764, il RTI Cosmo ha consegnato il Piano Economico Finanziario e la relativa relazione revisionati, inserendo l'importo aggiornato del valore del diritto di superficie e del valore delle opere da realizzare a saldo prezzo, pari ad Euro 1.780.800,00 (oltre IVA);

- a seguito del recepimento della documentazione di cui sopra, con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/07/2019, è stata approvata la costituzione in favore del Concessionario del diritto di superficie in relazione alla proposta in oggetto e la proposta è stata dichiarata rispondente al pubblico interesse individuando il RTI Cosmo quale Promotore; con il medesimo provvedimento, il progetto di fattibilità è stato inserito all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019-2021;

- con Determinazione Dirigenziale della Direzione Attuazione Nuove Opere – Porto e Mare – Settore Opere Pubbliche A N. 2019-176.1.0.-65, adottata il 09/09/2109, si è stabilito di procedere, mediante esperimento di procedura aperta, all'affidamento della concessione della progettazione, costruzione e gestione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna, in regime di project financing, ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016, con diritto di prelazione a favore del promotore, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- la procedura è stata indetta ponendo a base di gara la proposta presentata dal Promotore RTI Cosmo, approvata con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/07/2019, come modificata con Delibera della Giunta Comunale n 235 del 03/09/2019;

- il progetto di fattibilità, è stato verificato, ai sensi dell'art. 26 del Codice, con esito positivo, secondo le risultanze del Rapporto Conclusivo di Verifica emesso da Rina Check S.r.l. in data 06.09.19, prot. 310482 del 09.09.19, redatto ai sensi dell'art 26 c 8 del Codice Appalti;

- viste le risultanze positive del Rapporto Conclusivo di Verifica del Progetto di fattibilità di cui sopra, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), in conformità alle disposizioni previste dall'art. 26 c. 8 del D. Lgs. n 50/2016, con Verbale di Validazione prot. NP/2019/1229 del 09.09.2019 ha proceduto alla validazione del progetto di fattibilità dei lavori;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente
Responsabile

- l'importo stimato dell'investimento è stabilito in Euro 23.230.537,00, oltre IVA;
- ai sensi dell'art 167 del D.Lgs. 50/2016 il valore della concessione è stato calcolato in Euro 308.120.669,00;
- il bando di gara per la procedura aperta è stato pubblicato:
 - sulla Gazzetta Ufficiale Europea n. 2019/S 179-437360 in data 17/09/2019;
 - sulla Gazzetta Ufficiale Serie V speciale n. 109 del 16/09/2019;
 - sull'Albo Pretorio ON LINE del Comune di Genova dal 12/09/2019;
 - sui siti internet del Comune di Genova (www.comune.genova.it) e della Regione Liguria (www.appaltiliguria.it) dal 12/09/2019;
 - su due quotidiani nazionali e due quotidiani locali;
- nel predetto bando sono state indicate le norme per l'aggiudicazione e fissato il termine per la presentazione delle offerte, in formato telematico, per il giorno 14/10/2019 entro le ore 12.00;
- in data 15/10/2019 si è svolta la seduta pubblica, come da verbale cronologico n 357, nel corso della quale si è dato atto che è stata fatta pervenire, nei modi e nei termini fissati dall'avviso di procedura aperta, regolare offerta telematica da parte del RTI Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl e si è insediata la Commissione aggiudicatrice, nominata con Determinazione Dirigenziale dell'Area Risorse Tecnico Operative n 2019-270.0.0.-11 del 14/10/2019;
- in data 17/10/2019 si è svolta la seconda seduta pubblica, come da verbale cronologico n 360, nel corso della quale, constatata la regolarità del caricamento telematico della busta inerente l'offerta economica, si è proceduto alla sua apertura constatando che il RTI Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl non ha offerto nessun incremento sul corrispettivo monetario di costituzione del diritto di superficie, nessuna riduzione di anni della durata di concessione e conseguentemente del diritto di superficie, non attribuendo alla medesima offerta economica alcun punteggio, proponendo al contempo, in conformità alle norme indicate nel bando di gara, l'aggiudicazione nei confronti del citato RTI.

Per gli aspetti inerenti all'offerta tecnica si prende atto delle valutazioni della Commissione aggiudicatrice che ha attribuito 20 punti all'RTI, in base alle migliorie proposte, che saranno recepite nella documentazione contrattuale.

Considerato che:

- la proposta di project financing dal punto di vista commerciale prevede un insediamento costituito da una media struttura di vendita (da 500 mq fino ad un massimo di 1000 mq), ed esercizi di vicinato per la metratura restante fino al raggiungimento della superficie netta di vendita massima di 1.500 mq prevista dal Progetto Urbanistico Operativo (PUO), oltre a

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente
Responsabile

locali con destinazione d'uso urbanistica commerciale, configurabili come singole attività, non precisamente individuate come destinazione in questa fase del progetto, che in base alle previsioni del PUO potranno essere esercizi di vicinato, pubblici esercizi, funzioni private;

- nel complesso l'insediamento commerciale rientra nella tipologia richiamata al paragrafo 11 punto D) "Disposizioni per insediamenti, strutture di vendita di rilevanti dimensioni" della deliberazione Consiglio Regionale n. 31/2012 e pertanto si rende necessario sottoscrivere con la Regione Liguria un Accordo di Programma;

- con la medesima deliberazione della Giunta Comunale n 235 del 03/09/2019 è stato approvato lo schema dell'Accordo di Programma commerciale tra il Comune di Genova e la Regione Liguria ai sensi delle citate disposizioni di cui al paragrafo 11 punto D) della deliberazione Consiglio Regionale n. 31/2012 "Disposizioni per insediamenti strutture di vendita di rilevanti dimensioni", dando atto che al testo potranno essere apportate modifiche non sostanziali in fase di sottoscrizione, ovvero ogni utile precisazione e completamento che si rendesse necessario senza alterare il suo contenuto sostanziale;

- il testo del sopracitato Accordo di Programma è stato oggetto, a seguito di nuove osservazioni da parte della Regione Liguria, condivise con le preposte Direzioni del Comune, di alcune modifiche non sostanziali approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Commercio – Settore Servizi per il Commercio, n. 2019-150.4.0.-59 dell'11/09/2019;

- lo schema dell'Accordo di Programma, coerente con le modifiche di cui sopra, è stato inserito tra la documentazione di gara ed è da ritenersi vincolante per il soggetto aggiudicatario del procedimento ad evidenza pubblica;

- il testo definitivo, modificato secondo la predetta Determinazione Dirigenziale n. 2019-150.4.0.-59, è stato sottoscritto dalla Regione Liguria e dal Comune di Genova, rispettivamente in data 19/09/2019 ed in data 01/10/2019.

Rilevato che:

- in data 14/10/2019 la Stazione Unica Appaltante, SUAC, con nota protocollo N. 362143 – prat.155/2019, ha richiesto alla RTI Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl alcuni documenti aggiuntivi, inerenti alcuni requisiti di ordine generale e speciale;

- in data 29/10/2019 la Stazione Unica Appaltante, SUAC, con nota protocollo N. 0376038 – prat.155/2019, a seguito del controllo della documentazione fornita dalla RTI Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl, di cui al punto precedente, ha reso noto il soddisfacimento dei requisiti di carattere generale e speciale da parte del Raggruppamento, fatti salvi gli esiti delle verifiche antimafia, ancora in corso, e

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente
Responsabile

contestualmente ha trasmesso l'offerta economica corredata da Piano economico finanziario, allegati parte integrante del presente provvedimento;

- occorre procedere, con il presente provvedimento, all'aggiudicazione definitiva, in capo alla RTI Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl, della procedura di che trattasi;
- la presente determinazione dirigenziale non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del Bilancio comunale, onde non viene richiesto il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Richiamata la normativa in merito al partenariato pubblico privato ed in particolare l'art.183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016.

Dato atto che il presente provvedimento è regolare sotto il profilo tecnico, amministrativo e contabile ai sensi dell'art. 147 bis. comma 1 del D.lgs. 267/2000 (TUEL).

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 24/01/2019 e successive modifiche e integrazioni con cui sono stati approvati i documenti previsionali e programmatici 2019-2021.

Vista la delibera C.C. n. 30 del 14/02/2019 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2019/2021.

Visto l'art. 15, L. 241/1990.

Visti gli artt. 107, 153 comma 5 e 192 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visti gli artt. 77 e 80 dello statuto del Comune di Genova.

Visti gli artt. 4, 16, 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165.

DETERMINA

1) di procedere, ai sensi dell'art.95 comma 3 del D. Lgs. 50/2016, all'aggiudicazione definitiva dell'affidamento della "Concessione in regime di Project Financing dell'Antico Mercato di Corso Sardegna – Genova - ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016", alla RTI Cosmo Costruzioni Moderne Srl – G. Franco Longhi Spa – Santafede Srl, per un investimento complessivo per l'opera pubblica, a totale carico del soggetto promotore, stimato in Euro 23.230.537,00, oltre IVA a fronte di un valore della concessione di Euro 308.120.669,00;

2) di subordinare l'aggiudicazione all'adesione, da parte de soggetto aggiudicatario, alle disposizioni di cui all'Accordo di Programma approvato dalla Regione Liguria e dal Comune di Genova, rispettivamente in data 19/09/2019 ed in data 01/10/2019;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente
Responsabile

- 3) di dare atto che l'aggiudicazione di cui al presente provvedimento è da ritenersi nulla ed il contratto risolto nel caso in cui gli esiti delle verifiche antimafia comportassero interdittive nei confronti della ditta aggiudicataria;
- 4) di ritenere sussistenti le condizioni per procedere allo svincolo della cauzione, prestata contestualmente alla gara, dal RTI a garanzia dell'eventuale pagamento delle spese per la predisposizione dell'offerta, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016, stimata ai sensi comma 9, terzo periodo, dello stesso articolo;
- 5) di dare mandato alla stazione Unica Appaltante – Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza;
- 6) di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 50/2016 ed art. 6 bis L.241/1990;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.

Il Dirigente
Arch Ferdinando De Fornari

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente
Responsabile



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE ATTUAZIONE NUOVE OPERE – PORTO E MARE
SETTORE OPERE PUBBLICHE A**

Allegati alla proposta di determinazione dirigenziale:

n. 2019/176.1.0./74 del 31.10.2019

ELENCO ALLEGATI

- 1) Offerta economica corredata da Piano Economico Finanziario.

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

APPLICARE
MARCA DA BOLLO
DA
€ 16,00

COMUNE DI GENOVA STAZIONE UNICA APPALTANTE

OGGETTO: PROCEDURA APERTA per l'AFFIDAMENTO in CONCESSIONE della PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE e GESTIONE in REGIME di PROJECT FINANCING, ai SENSI dell'ART. 183, COMMA 15 del CODICE delle opere volte al restauro dell'ANTICO MERCATO di CORSO SARDEGNA

Il sottoscritto

[REDACTED]
in qualità di Amministratore Unico della società Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l.

con sede legale in Genova (GE), Via Pozzo 9/2, n. telefono 010313404 e 0103623792 n. fax 010314242

[REDACTED] e-mail *amministrazi-
ne@costruzionimoderne.net*, mandataria del RTI

con

[REDACTED] con sede legale in Romano di Lombardia (BG), Viale del Lavoro 6/8 n. telefono 0363910683 n. fax 0363901715

[REDACTED] e-mail *info@gflonghi.it*, mandante del RTI

e

Santafede S.r.l., con sede legale in Genova (GE), Via Pozzo 9/2, n. telefono 010313404 n. fax 010314242

[REDACTED] e-mail *santafede@legalmail.it*, mandante del RTI

CHIEDE

di partecipare alla gara di cui all'oggetto in qualità di:

Raggruppamento temporaneo d'impres

costituito *(si allega copia atto)*

DICHIARA

- che in merito ai PROFILI PROFESSIONALI richiesti al punto 6.1 del Disciplinare di gara i professionisti incaricati sono:

Categoria e ID delle opere	Professionista incaricato
----------------------------	---------------------------

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

E.04 (edilizia)	<p>SAB srl Via Pievaiola n. 15 06128 Perugia</p> <p>DODI MOSS srl Corso Torino 4/14 16129 GENOVA</p>	<p>[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico SAB srl Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico DODI MOSS srl Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. [REDACTED]</p>
E.22 (restauro)	<p>SAB srl Via Pievaiola n. 15 06128 Perugia</p> <p>DODI MOSS srl Corso Torino 4/14 16129 GENOVA</p>	<p>Architetto Pierpaolo Papi Socio professionista e Direttore tecnico SAB srl Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico DODI MOSS srl Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. [REDACTED]</p>
S.04 (strutture)	<p>MOLFINO&LONGO INGEGNERIA srl via Interiano 3 16124 Genova</p>	<p>[REDACTED] Socio professionista MOLFINO&LONGO INGEGNERIA srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Socio Professionista e Direttore Tecnico MOLFINO&LONGO INGEGNERIA srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED]</p>
IA.01 (impianti sanitari)	<p>CVD PROGETTI srl Via Eros da Ros 8 16167 GENOVA</p>	<p>[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico CVD PROGETTI srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico CVD PROGETTI srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED]</p>
IA.02 (impianti meccanici)	<p>CVD PROGETTI srl</p>	<p>[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico</p>

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

	Via Eros da Ros 8 16167 GENOVA	CVD PROGETTI srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED] [REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico CVD PROGETTI srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di GE al n° [REDACTED]
IA.03 (impianti elettrici)	CVD PROGETTI srl [REDACTED] Via Eros da Ros 8 16167 GENOVA	[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico CVD PROGETTI srl Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al [REDACTED] [REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico CVD PROGETTI srl Iscritto al Collegio dei Periti della Provincia di Genova al [REDACTED] [REDACTED]
Figura professionale abilitata al coordinamento della sicurezza e la salute nei cantieri in fase di progettazione Dlgs 81/2008	SAB srl [REDACTED] Via Pievaiola n. 15 06128 Perugia	[REDACTED] Legale Rappresentante di SAB srl Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al [REDACTED] [REDACTED] in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs 81/2008 con attestato del 04/10/97
Geologia	libero professionista [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] libera professionista, Iscritta all'Ordine Regionale dei Geologi della Liguria [REDACTED]
Persona fisica incaricata all'integrazione delle varie prestazioni specialistiche art.24, comma5 del Dlgs 50/2016	DODI MOSS srl [REDACTED] Corso Torino 4/14 16129 GENOVA	[REDACTED] Socio professionista e Direttore tecnico DODI MOSS srl Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al [REDACTED] [REDACTED]
Giovane professionista	DODI MOSS srl [REDACTED] Corso Torino 4/14 16129 GENOVA	[REDACTED] Socio professionista DODI MOSS srl Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al [REDACTED] [REDACTED]

e che gli stessi sono:

- Esterni alla compagine

e DICHIARA che

- partecipando all'appalto di cui in oggetto in Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito ai

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

sensi e per gli effetti dell'art. 48 del codice dei contratti pubblici ha avuto conferito **mandato collettivo, speciale, gratuito e irrevocabile con rappresentanza** alla medesima Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. che è stata designata Mandatario che stipulerà il contratto in nome e per conto delle mandanti;

- l'offerta economica sarà sottoscritta congiuntamente sia dal mandatario sia dalle mandanti;

- le prestazioni saranno eseguite dalle singole Imprese nei limiti delle specifiche quote di partecipazione che sono le seguenti:

Denominazione impresa e Codice Fiscale	Requisito/i posseduto/i	Parte eseguita	
Capogruppo	<p>Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. Codice Fiscale 00241730100</p>	<p>Attestazione SOA Cat. OG1 class. VII Cat. OG2 class. V</p> <p>Requisiti di cui al punto 6.3 del disciplinare</p>	<p>Lavori della categoria prevalente OG1 (Edifici Civili e industriali) e della categoria scorporabile OG 2 (Restauro e manutenzione beni immobili sottoposti a tutela)</p>
Mandante 1	<p>G. Franco Longhi S.p.A. Codice Fiscale 02659930164</p>	<p>Attestazione SOA Cat. OG11 class. V Cat. OS 3 class. VII Cat. OS 28 class. VIII</p> <p>Requisiti di cui al punto 6.3 del disciplinare</p>	<p>Lavori della categoria scorporabile OG11 (Impianti tecnologici)</p>
Mandante 2	<p>Santafede S.r.l. Codice Fiscale 02297390995</p>	<p>Requisiti di cui al punto 6.3 del disciplinare</p>	<p>Promozione e coordinamento dell'intervento</p>

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Genova, lì 9.10.2019

(sottoscritto digitalmente)

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

adeguate a quanto prescritto nello schema dell'accordo di programma

Premessa

Le funzioni previste dal progetto nel Complesso Immobiliare sono le seguenti:

- i) un centro sociale (di seguito lo “*Spazio Associativo*”);
- ii) verde attrezzato e spazi aperti a servizio pubblico (di seguito il “*Parco di Quartiere*”);
- iii) locali destinati ad ospitare esercizi commerciali (di seguito il “*Centro Integrato di Via Artificiale*”);
- iv) galleria coperta (di seguito la “*Galleria Coperta*”);
- v) locali destinati ad ospitare attività con funzione di connettivo urbano, ivi compresi pubblici esercizi, ed esercizi di vicinato, ad eccezione di sale da gioco (di seguito “*Connettivo urbano e Esercizi di Vicinato*”);
- vi) parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate (di seguito i “*Parcheggi pertinenziali*”);
- vii) parcheggi pubblici per le funzioni insediate (di seguito i “*Parcheggi pubblici*”).

Il Complesso Immobiliare, comprensivo della porzione affidata in diritto d'uso al Comune ossia il Centro Sociale, sarà gestito dalla Società tramite apposito Regolamento che definirà la ripartizione delle voci di costo tra gli operatori, tra le quali, in particolare, anche se non in modo esaustivo, saranno incluse le seguenti:

- Direzione e gestione;
- Assicurazione degli spazi in comune tra le diverse attività;
- Forza motrice degli spazi in comune tra le diverse attività;
- Acqua degli spazi in comune tra le diverse attività;

- Pulizie degli spazi in comune tra le diverse attività;
- Vigilanza;
- Manutenzione ordinaria degli spazi in comune tra le diverse attività in conformità al "Piano di manutenzione".

Al fine di garantire i servizi di cui sopra, la Società potrà chiudere al pubblico nelle ore notturne il Complesso Immobiliare, che di norma osserverà il seguente orario: dalle 8.30 alle 20.30 di ciascun giorno della settimana, fatta salva la facoltà di prorogare l'orario di chiusura sino alle ore 24:00 in caso di mostre, eventi, manifestazioni, mercatini, etc.

Con riguardo alla pulizia degli spazi comuni, essa verrà effettuata quotidianamente nelle ore di chiusura del Complesso Immobiliare e, compatibilmente con l'utilizzo degli spazi comuni, anche nelle ore di apertura del Complesso Immobiliare.

Quanto alla vigilanza, essa avverrà attraverso un servizio di guardiania sia diurno sia notturno.

Per quel che concerne, poi, i consumi di energia elettrica, gas, acqua potabile e altri consumi in genere, propri di ciascuna delle attività presenti, saranno predisposti sistemi di contabilizzazione per ogni utente e saranno posti a carico di ciascun utente i relativi consumi, salvo il caso che il singolo utente abbia autonomamente stipulato contratto di fornitura.

i) Spazio Associativo

Lo Spazio Associativo potrà ospitare attività finalizzate alla socializzazione e all'associazionismo. Detta struttura, dopo i relativi collaudi, sarà dalla Società riservata all'uso del Comune, che la utilizzerà per l'erogazione diretta del servizio pubblico connesso, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli

spazi.

Lo Spazio associativo sarà autonomo con riguardo alle utenze (acqua, energia elettrica, condizionamento, gas, etc.) e ai relativi consumi.

Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla relativa manutenzione straordinaria e dalla relativa manutenzione ordinaria sino alla concorrenza di Euro 10.000,00 annui. Restano invece a carico dell'utilizzatore della struttura gli oneri per gli interventi di manutenzione ordinaria eccedenti i 10.000,00 Euro annui.

ii) Il Parco di Quartiere

Il Parco di Quartiere rimarrà affidato in concessione alla Società che lo gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, curandone la manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla data di inizio della concessione fino alla scadenza della medesima.

I Percorsi pedonali del Parco di Quartiere potranno essere attrezzati a cura della Società per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (chioschi, mercatini etc...). Il progetto del parco dovrà rispecchiare le caratteristiche presentate in sede d'offerta ed essere integrato con uno specifico programma di manutenzione ordinaria e straordinaria in relazione alle caratteristiche stesse ed interamente a cura e spese del Concessionario.

Le aree adibite a verde pubblico fruibile dovranno essere realizzate in osservanza al vigente Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, in particolare per ciò che attiene la componente arborea e la riduzione di allergeni. Il substrato di coltivo dovrà essere agronomicamente idoneo tanto per ciò che attiene la componente chimica che per la componente fisica; la profondità del substrato di coltivo dovrà essere adeguata al soprassuolo (prati, tappezzanti, arbusti di media o grande dimensione, alberi).

In tal senso dovrà, se necessario e qualora il terreno presente non risultasse adeguato all'uso, essere previsto il necessario apporto di terreni /terricciati idonei. La manutenzione della componente arborea dovrà contemplare a cadenza

annuale verifiche fitosanitarie e eventuali interventi atti ad eliminare insorgenze patologiche, inoltre per la componente arborea a decorrere dal settimo anno dall'accertato attecchimento della pianta oltre ai predetti controlli fitosanitari, dovranno essere attuate analisi fitostatiche con protocollo VTA visivo ed eventualmente strumentale qualora necessario.

Il piano manutentivo generale dovrà prevedere dettagliatamente gli interventi specifici per ogni componente vegetale, la frequenza annua e la cadenza periodica.

Tutta la componente vegetale dovrà essere dotata di adeguato impianto di irrigazione automatico funzionale ad ogni componente (prati, tappezzanti, arbusti di media o grande dimensione, alberi).

La presenza di aree gioco dovrà essere certificata e rispondente alle vigenti normative in materia e mantenuta secondo le medesime normative. L'area destinata al parco è attualmente attraversata da condotti fognari e il Concessionario dovrà adottare gli accorgimenti adeguati per non impedire la manutenzione e/o la sostituzione degli stessi. Il parco dovrà essere dotato, oltre che dell'impianto di irrigazione, anche degli impianti di illuminazione e di videosorveglianza i cui costi di gestione sono a carico del Concessionario unitamente ai costi di manutenzione, di sorveglianza, di pulizia ecc..

La scelta della pavimentazione dei percorsi pedonali dovrà essere di materiale di qualità, facile da pulire e antiscivolo.

L'eventuale utilizzo saltuario dell'area del parco o di parte di esso dovrà essere concordato con il municipio competente per territorio e sarà soggetto ad oneri di occupazione suolo pubblico, non rientrando la stessa nell'area concessa in DDS.

iii) Centro Integrato di Via Artificiale

Il Centro Integrato di Via Artificiale comprenderà, al suo interno oltre ad altre attività, una media struttura di vendita alimentare di 1.000 mq. di superficie netta di vendita per effetto del trasferimento di autorizzazione esistente

all'interno del territorio del Comune di Genova. Il tutto come meglio rappresentato nella tabella riepilogativa allegata (all. 1), parte integrante dell'accordo di programma tra Comune di Genova e Regione Liguria relativo all'insediamento commerciale di rilevanti dimensioni di cui al paragrafo 11, punto d), DCR 31/2012.

Il Centro Integrato di Via Artificiale sarà gestito dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile fino alla scadenza della concessione.

Il Concessionario si impegna a non insediare all'interno del Centro Integrato di Via Artificiale alcuna delle attività di cui all'elenco allegato (all. 2), anch'esso parte integrante dell'accordo di programma tra Comune di Genova e Regione Liguria relativo all'insediamento commerciale di rilevanti dimensioni di cui al paragrafo 11, punto d), DCR 31/2012.

iv) Galleria Coperta

La Galleria Coperta rimarrà affidata in concessione alla Società che la gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, curandone la manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla data di inizio della concessione fino alla scadenza della medesima.

La Galleria Coperta potrà essere attrezzata a cura della Società per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (chioschi, mercatini etc...).

v) Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano

Gli Esercizi di Vicinato e il Connettivo Urbano saranno gestiti dalla Società in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile, fino alla scadenza della concessione.

Gli Esercizi di Vicinato e il Connettivo Urbano rispetteranno le superfici massime di cui alla tabella riepilogativa allegata (all. 1), parte integrante dell'accordo di programma tra Comune di Genova e Regione Liguria relativo

all'insediamento commerciale di rilevanti dimensioni di cui al paragrafo 11, punto d), DCR 31/2012.

La Società si impegna a non insediare alcuna delle attività di cui all'elenco allegato (all. 2), anch'esso parte integrante dell'accordo di programma tra Comune di Genova e Regione Liguria relativo all'insediamento commerciale di rilevanti dimensioni di cui al paragrafo 11, punto d), DCR 31/2012.

vi) Parcheggi pertinenziali

I parcheggi, aperti al pubblico, saranno gestiti dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile e fino alla scadenza della concessione, applicando all'utenza tariffe conformi al sistema tariffario determinato dal Comune, con possibilità di esenzioni e/o sconti per gli esercenti e/o gli utilizzatori delle attività presenti all'interno del Complesso Immobiliare.

vii) Parcheggi pubblici

I parcheggi, aperti al pubblico, saranno gestiti dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile e fino alla scadenza della concessione, applicando all'utenza tariffe conformi al sistema tariffario determinato dal Comune, con possibilità di esenzioni e/o sconti per gli esercenti e/o gli utilizzatori delle attività presenti all'interno del Complesso Immobiliare.

Locali commerciali

La Società proporrà in prima istanza agli appartenenti al CIV Corso Sardegna bassa i locali commerciali ad eccezione della media struttura di vendita. L'assegnazione degli spazi con diritto di precedenza sarà garantita per un periodo di almeno sei mesi dalla data del rilascio del titolo edilizio propedeutico alla realizzazione delle opere della seconda fase funzionale.

CRITERIO B - Offerta Tecnica

B1: Durata dei lavori

Relazione tecnica (n. massimo 3 fogli formato A4) corredata da cronoprogramma impegnativo.

Il Cronoprogramma allegato alla proposta prevede per l'esecuzione della seconda fase delle lavorazioni (fase di costruzione) numero 690 (seicentonovanta) giorni naturali, successivi e continui.

Come miglioria si offre la riduzione a numero 490 (quattrocentonovanta) giorni naturali, successivi e continui per dare ultimate tutte le opere a regola d'arte, con una diminuzione quindi di giorni 200 (duecento) rispetto al termine indicato negli elaborati a base di gara.

Tale riduzione sarà ottenuta aumentando il numero di addetti in cantiere.

Nel Cronoprogramma allegato sono dettagliati i tempi delle principali lavorazioni:

Realizzazione smaltimento amianto su coperture centrali
Rifacimento copertura centrale struttura legno e finitura
Rifacimento copertura piane e pluviali
Ripristino intonaci prospetti
Risanamento del c.a. e opere di miglioramento sismico prospetti
Coloritura e finitura dei prospetti
Ristrutturazione interna risanamento c.a./miglioramento sismico
Ristrutturazione interna incluso infissi perimetrali escluse vetrine
Realizzazione di copertura in vetro incluse fondazioni
Realizzazione impianti sottoservizi nelle parti comuni
Rimozione pavimentazioni parti comuni
Realizzazione di nuova pavimentazione in pietra parti comuni
Realizzazione barriere anti allagamento e pavimenti ingressi
Realizzazione opere a verde parco
Realizzazione campo sportivo e pavimentazioni nel parco
Realizzazione fornitura illuminazione e arredo urbano
Realizzazione vetrate alte e basse prospetti interni al centro
Realizzazione parcheggi
Realizzazione opere viabilità perimetrale e marciapiede
Realizzazione opere adeguamento antincendio
Realizzazione opere adeguamento legge 10
Realizzazione vasche interrate
Realizzazione impianti elettrici parti interne



Realizzazione impianti idraulici parti interne
Realizzazione impianti condizionamento parti interne
Realizzazione impianti elettrici parti comuni
Realizzazione impianti idraulici parti comuni
Realizzazione impianti condizionamento parti comuni
Realizzazione impianti elettrici parcheggi
Realizzazione impianti idraulici parcheggi



CRITERIO B - Offerta Tecnica

B2: Qualità dei materiali

Relazione tecnica

Miglioramento della qualità dei materiali e delle lavorazioni caratterizzanti le sistemazioni relative allo Spazio Associativo

Si conferma il Progetto posto a base di gara.

Miglioramento della qualità dei materiali e delle lavorazioni caratterizzanti le sistemazioni relative allo Galleria coperta

Si conferma il Progetto posto a base di gara.



CRITERIO B - Offerta Tecnica

B3: Gestione del cantiere e mitigazione dell'impatto delle attività sul circostante contesto urbano

Relazione tecnica

Gestione del cantiere

Si conferma il Progetto posto a base di gara.

Mitigazione dell'impatto delle attività sul circostante contesto urbano

Si conferma il Progetto posto a base di gara.

SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO DENOMINATO "Restauro e Riqualificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna a Genova"

Nota: [*] dati da inserire dopo l'aggiudicazione

L'anno [*] il giorno [*] del mese di [*] ([*]/[*]/[*]) in Genova, in Via [*] n. [*] presso la Sala Municipale del Comune di Genova.

Avanti a me [*] Segretario Generale del Comune di Genova, rogante il presente atto ai sensi dell'art. 97, quarto comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 84 dello Statuto comunale, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso, sono comparsi i signori:

1- [*] nato a [*] ([*]) il [*] /[*] /[*], domiciliato per la carica come in appresso, che interviene al presente atto quale [*] del Comune di Genova, in via Garibaldi n. 9 (codice fiscale n. 00856930102) ai sensi dell'art. 107, terzo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione della deliberazione di [*] n. [*] del [*] /[*] /[*], esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme per estratto si unisce al presente atto *sub* Allegato I; (d'ora in avanti per brevità anche il "Concedente" o il "Concedente");

2- [*] nato a [*] ([*]) il [*] /[*] /[*], il quale interviene ed agisce nel presente atto quale legale rappresentante di [*] con sede in [*] ([*]) via [*] n. [*] (codice fiscale [*]), a quanto *infra* munito di idonei poteri in forza di [*], che per estratto certificato conforme in data [*] dal notaio [*] di [*] rep. [*] si unisce al presente atto *sub* Allegato I *bis* (d'ora in avanti, per brevità, anche il "Concessionario" o la "Concessionario").

Il Concedente e il Concessionario nel seguito della presente convenzione (la "Convenzione") verranno congiuntamente definiti come le "Parti".

PREMESSO CHE

A. il Promotore ha presentato, negli anni scorsi ex art. 153, d.Lgs. 163/2006, vigente, al Concedente, una proposta relativa alla realizzazione del progetto per il Mercato in epigrafe, ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.lgs. 50/2016 successivamente aggiornata;

B. sulla base della proposta originaria di cui al punto precedente è stato predisposto il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo di cui alla L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36) quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento di riqualificazione e recupero urbanistico in argomento. Tale P.U.O è stato approvato in data 16.3.2017 con DGC n. 40/2017;

C. Successivamente il Concedente, al fine di valutare la fattibilità della proposta, ha invitato il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche tenuto conto dei propri nuovi orientamenti e delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con nota prot. n. MBAC-SABAP-LIG 2493 del 31.1.2018;

D. la nuova Proposta (di seguito la "Proposta") come modificata a seguito delle richieste del Concedente, è stata formalizzata dal proponente in data 21/3/2018 con nota prot. n° 102671. Tale proposta prevede la realizzazione di una serie di opere (di seguito le "Opere"), come di seguito analiticamente individuate: i il restauro architettonico e strutturale del complesso immobiliare (complessivamente il "Complesso Immobiliare");

ii uno spazio ad uso associativo (di seguito lo "Spazio associativo" corrispondente al Centro sociale previsto dal PUO);

iii verde attrezzato e relativi percorsi pedonali (di seguito il "Parco di Quartiere" corrispondente a "percorsi pedonali, spazi sistemati a verde pubblico attrezzato con aree di sosta e svago e uno spazio polifunzionale" previsti dal PUO);

iv percorsi pedonali (di seguito la "Galleria coperta" corrispondente a "percorsi pedonali" previsti dal PUO);

v locali destinati ad ospitare esercizi commerciali (di seguito il "Centro Integrato di Via Artificiale");

vi locali destinati ad ospitare attività con funzione di connettivo urbano, ivi compresi pubblici esercizi, ed esercizi di vicinato, ad eccezione di sale da gioco (di seguito "Esercizi di Vicinato e Connettivo urbano");

vii parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate (di seguito i "Parcheggi pertinenziali");

viii parcheggi pubblici per le funzioni insediate (di seguito i "Parcheggi pubblici");

E. la Proposta, come sopra descritta, è costituita da tutti gli atti e documenti richiesti dall'art. 183, comma 15, D.lgs. 50/2016;

F. il gruppo di lavoro tecnico interno per la valutazione della Proposta di progetto ha ritenuto tecnicamente fattibile la stessa in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, il rendimento, il costo di gestione e manutenzione, la durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;

G. in parallelo è stata avviata istruttoria presso la Soprintendenza con nota n° 116817 del 03.04.2018 per quanto riguarda l'avvallo della fattibilità e con nota prot. n° 141642 del 23.04.2018 per la cessione del diritto di superficie in riferimento alle norme su indicate per cui la stessa ha espresso parere favorevole con le note n°18827 del 17.08.2018 (protocollo 291604)... e n° ... del ... H. il Concedente, con deliberazione consiliare n. [*] del [*] ha approvato – dichiarando di pubblico interesse - la Proposta, comprensiva del progetto di fattibilità, della bozza di convenzione e del piano economico e finanziario ed autorizzato la cessione del diritto di superficie, approvando contestualmente l'adeguamento dello schema di convenzione del PUO approvato con DGC 40/2017;

I. con il medesimo atto, il Concedente ha dichiarato il RTI costituito da Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. (mandatario), da G. Franco Longhi s.p.a. (mandante) e Santafede s.r.l. (mandante) quale Promotore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, D.lgs. 50/2016 e preso atto della necessità di porre in gara - con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa - il progetto del Promotore costituente la Proposta;

J. In data [*] è stato pubblicato il Bando di Gara sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità europea (GUCE) n. [*] e in data [*] sulla Gazzetta Ufficiale Italiana (GURI) foglio inserzioni n. [*] del [*] o su Bollettino ufficiale regionale (BUR) n. [*] del [*] e per estratto, a scelta della stazione appaltante, sui seguenti quotidiani [*];

K. esperita la procedura ex artt. 183 e ss. del Codice degli Appalti e delle Concessioni, con determinazione dirigenziale in data [*] n. [*] è stato preso atto dell'esito della gara e la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Restauro e Riqualificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna a Genova" è stata aggiudicata a [*]

L. con atto a rogito notaio [*] di [*] in data [*], rep. [*] è stata costituita la Società di Progetto ex art. 184 del Codice degli Appalti e delle Concessioni denominata "[*]" (in seguito la Società di progetto o il Concessionario).

M. L'investimento globale per realizzare l'opera pubblica risulta dal PEF (Piano Economico Finanziario) offerto in sede di gara ed ammonta ad Euro [*]. Tale investimento dovrà essere remunerato ai sensi del successivo ART. 22 della presente Convenzione attraverso una durata di [*] anni della gestione, tenuto conto del rendimento della stessa, dell'importo totale dei lavori afferenti alla realizzazione delle Opere e dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato e dei rischi di progettazione e costruzione che restano a carico del Concessionario.

N. In data [*] con atto rogito [*] n. [*] rep [*] è stata sottoscritta tra Comune di Genova e [*] la convenzione del PUO relativo al complesso dell'ex mercato.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Concedente affida in concessione, ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Appalti e delle Concessioni, al Concessionario [*] la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione del progetto di *Restauro e Riqualificazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna*. L'area interessata dalla realizzazione delle Opere (di seguito l'"*Arza*") è raffigurata col colore rosso nella planimetria che, debitamente visionata, approvata e sottoscritta dalle Parti e da me Segretario Generale, si allega al presente atto *sub* Allegato "II".

Il Concessionario si impegna a provvedere alla progettazione (definitiva ed esecutiva) e alla realizzazione e gestione con le eccezioni di cui *infra* - delle Opere come di seguito identificate e meglio descritte all'ART. 8 della presente Convenzione:

i "*Restauro architettonico e strutturale del Complesso Immobiliare*"

ii "*Spazio associativo*"

iii "*Parco di Quartiere*"

iv "*Galleria coperta*"

v "*Centro Integrato di Via Artificiale*"

vi "*Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano*"

vii "*Parcheggi pertinenziali*"

viii "*Parcheggi pubblici*"

Inoltre, il Concessionario conferma di assumere i seguenti impegni inerenti le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione attuativa del P.U.O., parzialmente esterne all'area oggetto di concessione e gestione e sinteticamente sotto riportate, per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli seguenti della presente Convenzione:

- A) progettazione sistemazioni viabilistiche e a verde del tratto di corso Sardegna che fronteggia gli edifici del mercato estesa da piazza Giusti alla Chiesa di Santa Fede, e realizzazione del solo tratto antistante gli edifici del mercato ovvero realizzazione di opere di eguale valore in caso di incompatibilità delle sistemazioni previste con nuove previsioni pubbliche relative al sito e previa modifica al P.U.O. ai sensi dell'art. 51 c.7 della L.R. 36/'97 e successive modifiche;
- B) progettazione e realizzazione collegamento carrabile tra via Cellini, via Varese e corso Sardegna, con parcheggi lungo strada;
- C) progettazione e realizzazione delle altre opere a scomputo previste dalla convenzione attuativa del P.U.O.

Si precisa che per quanto concerne l'interno dei locali destinati a *Centro integrato di Via Artificiale* ed *Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano* l'opera pubblica deve intendersi limitata al grezzo degli edifici (come meglio descritto al successivo ART. 17) mentre tutti gli ulteriori lavori di finitura interni saranno a carico del Concessionario, ma estranei al contenuto della presente Convenzione.

Con la sottoscrizione della Convenzione, il Concessionario si impegna a progettare e realizzare le Opere nonché a gestire le stesse a propria cura e spese, con finanziamento a proprio carico, alle condizioni tecnico-economiche e secondo i termini e le modalità previsti dagli articoli che seguono, nonché dal relativo piano economico-finanziario (di seguito il "PEF" - che si allega al presente atto per formarne parte integrante *sub* Allegato "III"); fa eccezione lo *Spazio Associativo* che è escluso dalla gestione.

ART. 3 IMPORTO DELL'INVESTIMENTO E DEI LAVORI

L'importo complessivo dell'investimento previsto dal PEF è di Euro [*].

L'importo dei lavori e ogni altro onere di riferimento (incluso il valore per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera) sono quelli definiti nel PEF e sono da considerarsi fissi e non sottoposti a variazioni.

In particolare la quantificazione economica definita nel Computo Metrico Estimativo (CME) del progetto definitivo e, seguentemente, del progetto esecutivo (redatti come previsto all'ART. 10) dovrà essere pari o superiore all'importo delle opere pubbliche indicato nel PEF. Nel caso in cui dal CME risulti un valore dell'opera pubblica superiore a quanto indicato nel PEF, l'importo eccedente è a carico del Concessionario, tranne nel caso in cui il maggior costo sia dovuto a richieste avanzate dal Concedente.

Le spese tecniche indicate nel PEF, da considerarsi fisse e non sottoposte a variazioni, sono stimate al netto dei ribassi, fermo restando che sono a carico del Concessionario i costi effettivi di progettazione, di coordinamento di sicurezza in fase di esecuzione, di verifica, di collaudo e dell'incentivo ex art.113 del D.Lgs n.50/2016 per la direzione lavori.

Nel caso in cui le attività professionali di cui sopra siano coperte da dipendenti dell'Amministrazione Comunale, il relativo compenso sarà calcolato con riferimento all'art. 113 del D.Lgs n.50/2016; in caso di professionisti esterni all'Amministrazione il compenso dovrà rientrare nei limiti previsti dalle tariffe professionali vigenti.

Resta inteso che i relativi costi e spese sono a carico del Concessionario sino alla concorrenza massima di Euro [*], restando a carico del Concedente ogni eventuale costo e spesa che ecceda tale importo.

Inoltre in caso di eventuali varianti ai lavori, non determinate da esigenze manifestate dal Concedente, che comportino ulteriori spese rispetto a quelle previste dal PEF, il conseguente aumento delle parcelle dei diversi professionisti incaricati sopra citati sono a carico del Concessionario.

Sono parimenti a carico del Concessionario tutte le altre spese previste dal PEF, che sono da considerarsi fisse e non soggette a variazioni.

ART. 4 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione dispiegherà i suoi effetti dalla firma della presente convenzione e fino allo scadere del [*] anno successivo.

I termini per la realizzazione delle Opere sono da intendersi scadenzati secondo il cronoprogramma predisposto dal Concessionario (*sub* Allegato "IV").

Tutte le opere e gli impianti della struttura realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, diverranno *de jure* di proprietà del Concedente al termine della concessione, come meglio precisato all'ART. 19.

La restituzione della struttura e delle opere pertinenziali e complementari al Concedente, nello stato di conservazione conseguente ad un corretto uso delle strutture ed alle normali attività di manutenzione, al termine del periodo di concessione avverrà senza oneri di alcun tipo a carico del Concedente, ciò anche in deroga agli artt. 985, 1151, 1582 cod. civ..

ART 5 DOCUMENTI CONTRATTUALMENTE VINCOLANTI

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e norme vigenti in materia di appalti pubblici e in particolare:

- il Codice dei contratti
- il D.lgs n.81 del 2008 e relativi allegati
- le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) 2018

Sono altresì contrattualmente vincolanti per i rapporti negoziali:

- a) il presente schema di convenzione
- b) i seguenti documenti del progetto esecutivo validato:
 - gli elaborati grafici e tecnici
 - il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di progettazione
 - il cronoprogramma delle lavorazioni
 - l'elenco prezzi unitari
- c) le polizze e le garanzie ART. 20 e ART. 21
- d) il PUO e la convenzione urbanistica nei termini di efficacia
- e) il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di esecuzione.

ART. 6 REGIME GIURIDICO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE

Le parti convengono fin d'ora che il Complesso Immobiliare sarà affidato al Concessionario in regime di proprietà superficaria di durata pari a quella della concessione di cui alla presente Convenzione.

Pertanto il Concedente si impegna a costituire a favore del Concessionario diritto di superficie sul Complesso Immobiliare, esclusi lo *Spazio associativo* e il *Parco di Quartiere* (come da planimetria rappresentata nell'Allegato VI), con separato atto che sarà stipulato entro 60 (sessanta) giorni successivi alla firma della Convenzione.

Il valore del diritto di superficie è stato calcolato in euro [*] ed è stato sottoposto all'Agenzia delle Entrate e il documento di stima definitivo costituisce l'Allegato II bis della presente Convenzione.

Per la cessione di tale diritto il Concessionario si impegna a corrispondere al Concedente il corrispettivo di euro [*], oltre ad oneri fiscali se dovuti, da corrispondere all'atto della costituzione del diritto di superficie a favore del Concessionario.

Oltre al suddetto corrispettivo il Concessionario si impegna a realizzare opere pubbliche, non rientranti fra le opere di urbanizzazione a scomputo, per un valore superiore alla differenza fra il valore del diritto di superficie e il corrispettivo monetario. Tale differenza è di euro [*] compensata con la realizzazione delle seguenti opere pubbliche di urbanizzazione secondaria:

- *Parco di Quartiere*
- *Spazio associativo*
- *Galleria coperta* di uso pubblico
- *Parcheggio pubblico*

i cui valori sono meglio identificati nel calcolo sommario della spesa allegato alla Proposta

Tutti gli oneri conseguenti agli atti ed alla formalità derivanti dall'operazione saranno a carico del Concessionario (compresa imposta di registro e ogni altra imposta eventualmente dovuta).

ART. 7 CONSEGNA DELLE AREE

Entro i successivi 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Concedente procederà alla consegna dell'Area oggetto della stessa.

Della consegna dell'Area verrà redatto un verbale di consistenza e consegna, in contraddittorio.

Le aree e gli immobili saranno consegnati dal Concedente nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno liberi da persone e cose, fatti salvi diversi accordi tra le Parti.

Dal momento della consegna il Concessionario diventerà responsabile della sicurezza e potrà effettuare tutti i saggi, sondaggi, campionature, indagini necessari per lo sviluppo del progetto e potrà sgomberare rifiuti e materiali in disuso.

ART. 8 ATTIVITA' OGGETTO DELLA GESTIONE, FINALITA' E SOGGETTI FRUITORI DEI SERVIZI

Il Concedente affida al Concessionario l'intervento al fine di perseguire la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico oggetto della presente Convenzione, comprendente la realizzazione di spazi pubblici in parte affidati in gestione.

In particolare le Parti convengono che il Concessionario dovrà provvedere al restauro architettonico e strutturale ed alla riqualificazione del Complesso immobiliare, in coerenza con il pregio culturale del medesimo, così come previsto dal vincolo di bene monumentale ancorché parziale gravante su di esso, nonché a provvedere per tutta la durata della Concessione alla sua manutenzione anche straordinaria, con le precisazioni di cui al successivo punto a).

Nell'ambito della riqualificazione si prevede quanto segue:

a) Lo *Spazio Associativo* sarà realizzato per una superficie lorda di circa mq [*] in regime di concessione fino al termine di scadenza della stessa.

Il Concedente utilizzerà lo *Spazio Associativo* per l'erogazione diretta di servizi pubblici, accollandosi tutti gli oneri afferenti all'utilizzo degli spazi e quindi lo spazio associativo sarà autonomo con riguardo alle utenze (acqua, energia elettrica, condizionamento, gas, etc.) e ai relativi consumi.

Restano a carico del Concessionario e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla relativa

manutenzione straordinaria e di quella ordinaria sulle parti esterne ed impianti come meglio precisato nell'Allegato V e in conformità al relativo Piano delle Manutenzioni;

b) il *Parco di Quartiere* sarà realizzato per una superficie di circa mq [*] e rimarrà affidato al Concessionario in regime di concessione; dal perimetro del parco è esclusa la fascia di due metri attigua agli edifici perimetrali che rientra nelle aree concesse in diritto di superficie, gravata da servitù di passaggio pubblico, secondo quanto stabilito nella planimetria rappresentata nell'Allegato II.

Il Concessionario gestirà questi spazi direttamente o avvalendosi di soggetti specializzati e adeguatamente qualificati, al fine della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria e della sicurezza fino alla scadenza della Concessione, in base a quanto meglio stabilito nell'Allegato V Caratteristiche del Servizio e della Gestione.

I *Percorsi Pedonali del Parco di Quartiere* potranno essere saltuariamente attrezzati a cura del Concessionario per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (mercato provvisorio) previa autorizzazione del Concedente ed avuto riguardo anche al rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi. La superficie dei percorsi pedonali occupata per tali attività non potrà superare il 30% della superficie dei percorsi stessi.

Invece la cornice perimetrale di due metri potrà essere occupata continuativamente da dehor e verande dei locali pubblici del Complesso Immobiliare, previa autorizzazione del Concedente ed in osservanza al Regolamento COSAP;

L'accesso al *Parco di Quartiere* dovrà essere garantito anche nei giorni festivi, durante le ore diurne.

c) la *Galleria coperta* sarà realizzata per una superficie di circa mq [*] e rimarrà affidata alla Concessionario in regime di diritto di superficie, gravata da servitù di passaggio pubblico. Il Concessionario gestirà questi spazi direttamente o avvalendosi di soggetti specializzati e adeguatamente qualificati, al fine della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria e della sicurezza fino alla scadenza della Concessione. La *Galleria coperta* potrà essere saltuariamente attrezzata a cura del Concessionario per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (mercato provvisorio) previa autorizzazione del Concedente ed in osservanza al Regolamento COSAP. Tali allestimenti dovranno avere durata temporanea di non oltre 60 giorni consecutivi ed uno sviluppo complessivo di non oltre 9 mesi/anno.

La superficie della Galleria potrà essere occupata in parte continuativamente da dehor e verande dei locali pubblici del Complesso Immobiliare, previa autorizzazione del Concedente ed in osservanza al Regolamento COSAP. Complessivamente la superficie degli spazi pedonali occupati dalle attività di cui sopra non potrà superare il 30% della superficie della Galleria.

d) il *Centro Integrato di Via Artificiale* sarà realizzato per una superficie di circa mq [*], in cui dovrà essere compresa una media struttura di vendita alimentare di mq 500 di superficie netta di vendita, ampliabile fino a mq 1000 per effetto del trasferimento di autorizzazione esistente all'interno del territorio del Comune di Genova. Il *Centro Integrato di Via Artificiale* sarà gestito dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione;

e) gli *Esercizi di Vicinato ed il Connettivo Urbano* saranno realizzati per una superficie di circa mq [*]. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione;

f) i *Parcheggi pertinenziali* saranno realizzati su una superficie di circa mq [*]. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione;

g) i *Parcheggi pubblici* saranno realizzati su una superficie di circa mq [*] in struttura. Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario in regime di diritto di superficie fino alla scadenza della Concessione, con utilizzo a rotazione con tariffa, secondo quanto precisato dal PUO.

ART. 9 CONVENZIONE URBANISTICA E OPERE URBANIZZAZIONE

Partecipando alla gara il Concessionario ha accettato le condizioni della convenzione urbanistica approvata con DGC-2017-40, aggiornata con DCC n. [*] del [*], e sottoscritta il [*] in conformità ai margini di flessibilità di cui all'art. 10 delle NA del PUO.

La Convenzione prevede che il Concessionario del progetto di Restauro e Riqualficazione dell'Antico Mercato di Corso Sardegna esegua opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, di cui al punto 2.2

della convenzione di PUO:

1. riqualificazione di Corso Sardegna nel tratto prospiciente l'ex mercato, mediante posa di alberature, arredo urbano, segnaletica orizzontale e verticale, rifacimento del manto stradale e marciapiedi;
2. nuovo collegamento viario tra Corso Sardegna e via Varese, con parcheggi lungo strada;
3. riqualificazione via Varese con rifacimento del manto stradale, della segnaletica orizzontale e verticale e dei marciapiedi adiacenti il complesso immobiliare.

Qualora il costo delle opere risultasse superiore a quanto previsto dalla convenzione urbanistica il Concessionario è comunque tenuto alla realizzazione dell'opera senza effetti sul PEF approvato.

ART. 10 PROGETTAZIONE

Il progetto definitivo e il progetto esecutivo, dovranno essere predisposti a cura e spese del Concessionario, nel pieno rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici e dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie atti a garantire, anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, risparmi energetici nel corso della gestione.

L'elenco degli elaborati componenti il progetto definitivo ed il progetto esecutivo è quello previsto dagli artt. 24 - 43. del DPR 207/2010 in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dei lavori da progettare. Per i beni vincolati dalla Soprintendenza detto elenco è integrato con gli elaborati previsti dal D.M. dei Beni e delle attività culturali e del turismo n. 154 del 22 Agosto 2017.

Al fine di ridurre i tempi di esecuzione dell'intervento, l'opera in argomento dovrà essere suddivisa in due fasi funzionali:

- la prima relativa alla demolizione dei quattro padiglioni corrispondenti al *Parco di Quartiere*, alla scarifica delle superfici asfaltate interne, alla rimozione delle superfetazioni e allo smaltimento dei materiali di demolizione e di risulta;
- la seconda riguardante il restauro e la riqualificazione del complesso, comprese le opere pubbliche, nonché le opere previste dalla convenzione di PUO.

Per la prima fase funzionale sarà redatto un unico progetto definitivo/esecutivo e dovrà essere consegnato entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalla data di stipula della presente Convenzione. Tale progetto dovrà essere approvato dal Concedente, previo assenso della Soprintendenza.

Per la seconda fase funzionale le modalità e le tempistiche per la redazione dei progetti definitivo ed esecutivo sono di seguito definite.

Il progetto definitivo dovrà essere sviluppato sulla base delle indicazioni del progetto di fattibilità risultante dal procedimento di selezione del Concessionario e dovrà essere consegnato entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Sono a carico del Concessionario tutte le spese conseguenti a studi o indagini conoscitive del materiale delle strutture esistenti, alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, alla valutazione del rischio ordigni bellici e alla valutazione della presenza di eventuali inquinanti.

La valutazione dei rischi di cui sopra è stata considerata nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, con conseguente stima dei costi di intervento. Pertanto, qualora dal risultato delle indagini specifiche anzidette si rilevassero costi aggiuntivi, anche di importo rilevante, rispetto a quelli definiti nel progetto di fattibilità, l'assunzione di tale rischio è a totale carico del Concessionario, rientrando tale fattispecie nel rischio di costruzione.

Inoltre il Concessionario con la presentazione del progetto di fattibilità contenuto nell'offerta conferma di aver preso atto dei dati conoscitivi messi a disposizione dal Concedente in fase di gara.

Le parti danno atto che il Progetto di Fattibilità approvato non prevede "scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti". Qualora nelle successive fasi progettuali o a seguito di eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dalle competenti Soprintendenze per cui si ritenesse necessario procedere ad attività di scavo in aree non interessate da edifici o a quote inferiori da quelle degli edifici esistenti, sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi all'attivazione della procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'art. 25 del Codice e all'eventuale assistenza archeologica.

Il progetto definitivo, oltre a contenere tutti gli elementi fondamentali ai fini dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente, dovrà comprendere anche tutti gli elaborati necessari alla preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio Sismica e Cemento Armato della Città Metropolitana di Genova, in conformità agli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Per i prezzi di lavorazioni e forniture si dovrà fare riferimento al prezzario Regione Liguria. Nel caso in cui vengano adottati prezzi e voci diversi da quelli riportati dal prezzario, gli stessi devono essere identificati con il codice NP (Nuovo Prezzo) e giustificati, così come previsto dalla normativa vigente dal progettista incaricato, con specifiche analisi prezzi applicabili alla specificità dell'intervento in esame, utilizzando le voci elementari del prezzario nonché, in assenza di quest'ultime, prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o da idonee indagini di mercato.

Il Concessionario redigerà quale elaborato del progetto definitivo e successivamente dell'esecutivo una tabella composta da n. 8 colonne. Per ogni voce di lavorazione e fornitura nella prima colonna sarà indicato il relativo codice del Prezzario Regionale (o NP se nuovo prezzo); nella seconda colonna la descrizione sintetica delle varie lavorazioni e forniture; nella terza colonna le unità di misura; nella quarta colonna il quantitativo previsto in progetto per ogni voce; nella quinta i prezzi del Prezzario Regionale; nella sesta il ribasso per ciascuna voce rispetto al Prezzario Regionale; nella settima i prezzi applicati; nell'ottava i prodotti dei quantitativi risultanti dalla quarta colonna per i prezzi indicati nella settima.

I prezzi così ribassati costituiscono l'elenco dei prezzi unitari da utilizzarsi, in particolare per la redazione dei SAL, quale riferimento per le prestazioni affidate in subappalto (ex comma 14 art. 105 del Codice degli Appalti) per il progressivo svincolo della garanzia definitiva (ex art. 103 del Codice degli Appalti), per il calcolo dell'importo di eventuali varianti.

Il progetto definitivo dovrà quindi essere approvato in apposita conferenza dei servizi, che il Concedente si obbliga fin da ora a convocare tempestivamente, affinché questa verifichi il rispetto del progetto alla normativa vigente e alla presente convenzione, nonché alla convenzione di PUO.

In tale fase è onere del Concessionario procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto definitivo, nonché a tutti gli adempimenti di legge, senza che ciò comporti alcun costo per il Concedente.

Il progetto esecutivo del restauro e riqualificazione del complesso e delle opere di urbanizzazione previste dal PUO, dovrà essere consegnato entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'approvazione del progetto definitivo. Qualora nella redazione del progetto esecutivo il progettista ne ravvisi la necessità, il Concessionario provvede all'effettuazione di studi o indagini di maggior dettaglio o verifica rispetto a quelli utilizzati per la redazione del progetto definitivo, senza che ciò comporti alcun costo per il Concedente.

Il progetto esecutivo sarà sottoposto al Concedente affinché questi provveda alla sua approvazione, previa verifica della conformità dello stesso alla normativa vigente e ai documenti contrattuali.

Pur nell'autonomia di redazione dei progetti definitivo ed esecutivo, è richiesto il coordinamento con i tecnici del Concedente, con il soggetto incaricato dell'attività di verifica del progetto, nonché con i tecnici degli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni/nullaosta.

Il Concessionario, al fine di consentire al Concedente di svolgere la verifica "in progress" dell'attività di progettazione dovrà produrre ogni 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi stralci significativi degli elaborati progettuali del progetto definitivo.

ART. 11 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO / MIGLIORAMENTO SISMICO

Appartengono alla classe d'uso III, come definita al par. 2.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" le costruzioni comprese nelle opere indicate all'art. 2 alle lettere i, ii, iv, v, vi e di seguito elencate:

- *Restauro architettonico e strutturale del Complesso Immobiliare*;
- *"Spazio associativo"*;
- *"Galleria coperta"*;

- "Centro Integrato di Via Artificiale";
- "Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano".

Appartengono alla classe d'uso II, come definita al par. 2.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", le costruzioni indicate all'art. 2 alle lettere vii e viii:

- "Parcheggi pertinenziali";
- "Parcheggi pubblici".

Il Concessionario è tenuto ad effettuare, contestualmente alla redazione del progetto definitivo, la valutazione della sicurezza dello stato attuale, raffrontandola con quella di progetto, di tutte le costruzioni in cui si renda necessario eseguire interventi strutturali di miglioramento o adeguamento sismico.

La progettazione strutturale e la successiva esecuzione dei lavori, dovranno essere tali da far raggiungere:

- alla struttura adibita a parcheggio l'adeguamento sismico
- ai restanti fabbricati, nell'ambito del miglioramento sismico, un valore minimo di ζ_E pari almeno a 0,4 e, comunque, comportare un incremento del valore di sicurezza dello stato attuale non minore di +0,1.

Non sono ammesse, nella redazione dei progetti definitivo ed esecutivo e in corso d'opera, varianti che conseguano un valore di ζ_E inferiore al minimo come sopra stabilito.

ART. 12 DIREZIONE DEI LAVORI, COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

L'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art.101 del Codice, è diretta dal Responsabile Unico del Procedimento, che controlla i livelli di qualità delle prestazioni. Il RUP, nella fase di esecuzione, si avvale del Direttore dei Lavori, del coordinatore in materia di salute e sicurezza durante l'esecuzione, nonché del collaudatore ovvero della commissione di collaudo.

Il Direttore dei Lavori, avvalendosi eventualmente dell'intervento dei direttori operativi e degli ispettori, svolge le attività ad esso affidate dall'art. 101 del Codice secondo le modalità stabilite nel Regolamento. Nell'espletamento delle attività di propria competenza, i soggetti di cui al presente articolo dovranno interfacciarsi e mantenere informato il Concedente al fine di permettere a quest'ultimo l'espletamento delle attività di vigilanza e controllo di propria competenza. In particolare, il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Responsabile del Procedimento un rapporto sullo stato dei lavori con cadenza mensile in coincidenza con la trasmissione degli stati di avanzamento lavori, unitamente al cronoprogramma aggiornato delle lavorazioni fino al termine previsto per l'ultimazione delle opere.

ART. 13 ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

Per ciascuna fase funzionale dei lavori, come definiti all'ART. 10 della presente Convenzione, il direttore dei lavori comunica il luogo e la data di consegna degli stessi. La data di consegna dei lavori dovrà essere determinata dal direttore dei lavori entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo di ciascuna fase funzionale. Dalla data di consegna dei lavori decorre utilmente il termine per il compimento dei lavori, secondo la scansione temporale specificata nel cronoprogramma.

Il Concessionario si impegna ad eseguire tutte le opere e gli impianti necessari in conformità alla progettazione esecutiva, senza apportare varianti o addizioni, senza il preventivo assenso del Concedente.

In tutti i casi in cui sia necessario effettuare varianti in corso d'opera, il Concessionario è tenuto a redigere il progetto di variante, che dovrà essere validato e approvato dal Concedente. Il progetto deve contenere i lavori da eseguire, i tempi di realizzazione e i costi degli stessi, questi ultimi da definirsi sulla base dell'elenco prezzi unitari.

In caso di richieste di variante da parte del Concedente tali da alterare i presupposti e le condizioni di equilibrio economico-finanziario, si applica quanto previsto ART. 22 della presente Convenzione, ossia il Concessionario potrebbe chiedere l'attivazione della procedura di riequilibrio. Tali eventuali variazioni alle lavorazioni sono valutate mediante l'applicazione dei prezzi di cui all'elenco prezzi unitari come

definito al precedente ART. 10. L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita certificazione entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione medesima.

Nell'affidamento a terzi dei lavori che il Concessionario non intenda eseguire direttamente, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di contratti pubblici affidati da soggetti concessionari.

Fatto salvo le attribuzioni del Direttore dei Lavori e il diritto del Concedente alla vigilanza della corretta applicazione della presente Convenzione, il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori e fornitori, che si intenderanno, perciò, intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e tali soggetti.

Nella fase di esecuzione dei lavori il Concessionario o l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e in particolare a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

Sono a carico del Concessionario tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di tutti i servizi, quali a titolo esemplificativo, acqua, energia elettrica, ecc., nonché quanto altro necessario per la costruzione delle opere oggetto della presente Convenzione.

Ai fini dell'applicazione della normativa in tema di sicurezza, il Concedente assume ruoli, compiti e responsabilità propri della figura del "committente", così come definita dal D.lgs n.81/2008.

Non costituiscono motivo di proroga dell'inizio dei lavori, della loro mancata regolare o continuativa conduzione secondo il relativo programma o della loro ritardata ultimazione:

- a. il ritardo nell'installazione del cantiere e nell'allacciamento alle reti tecnologiche necessarie al suo funzionamento, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e dell'acqua;
- b. l'adempimento di prescrizioni, o il rimedio a inconvenienti o infrazioni riscontrate dal direttore dei lavori o dagli organi di vigilanza in materia sanitaria e di sicurezza, ivi compreso il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione;
- c. l'esecuzione di accertamenti integrativi che l'appaltatore ritenesse di dover effettuare per la esecuzione delle opere di fondazione, delle strutture e degli impianti, salvo che siano ordinati dalla direzione dei lavori o espressamente approvati da questa;
- d. il tempo necessario per l'esecuzione di prove sui campioni, di sondaggi, analisi e altre prove assimilabili;
- e. le eventuali controversie tra l'appaltatore e i fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati;
- f. l'eventuale presenza e necessità di coordinamento per l'assistenza archeologica in caso di sottoposizione dell'intervento, da parte della Soprintendenza per i beni Archeologici, alla procedura prevista dall'articolo 25 del D.lgs 50/2016.

ART. 14 CAUSE DI FORZA MAGGIORE E DANNI ALLE OPERE

Non è consentita la revisione del PEF, di cui all'ART. 22 della presente Convenzione, per danni alle opere o provviste se non in casi di forza maggiore.

I danni di forza maggiore saranno accertati con la seguente procedura:

1. Nel caso di danni causati da forza maggiore l'esecutore ne fa denuncia al direttore dei lavori entro cinque giorni da quello dell'evento, a pena di decadenza dal diritto alla revisione del PEF.
2. L'esecutore non può sospendere o rallentare l'esecuzione dei lavori, tranne in quelle parti per le quali lo stato delle cose debba rimanere inalterato sino a che non sia eseguito l'accertamento dei fatti.
3. Appena ricevuta la denuncia di cui al punto 1 il direttore dei lavori procede, redigendone processo verbale alla presenza dell'esecutore, all'accertamento:
 - a) dello stato delle cose dopo il danno, rapportandole allo stato precedente;
 - b) delle cause dei danni, precisando l'eventuale causa di forza maggiore;
 - c) della eventuale negligenza, indicandone il responsabile;
 - d) dell'osservanza o meno delle regole dell'arte e delle prescrizioni del direttore dei lavori;
 - e) dell'eventuale omissione delle cautele necessarie a prevenire i danni;

al fine di determinare l'importo per la revisione del PEF.

4. Nessuna revisione del PEF è dovuta quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'esecutore o delle persone delle quali esso è tenuto a rispondere.

Resta però contrattualmente convenuto che non saranno considerati come danni di forza maggiore quelli causati da precipitazioni e allagamenti, anche di notevole entità dato che il Concessionario ha l'obbligo e l'onere di proteggere l'area a partire dalla consegna della stessa.

Per quanto riguarda i danni alle opere non causati da forza maggiore:

- nessun compenso sarà dovuto per danni o perdita di materiali non ancora posti in opera, opere provvisori, ecc.;
- i danni causati ai materiali e a tutti i lavori eseguiti in qualunque momento dell'appalto e fino all'approvazione del collaudo provvisorio, dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore cui gli stessi materiali e lavori competono per contratto;
- qualora il Concessionario, nell'eseguire i lavori, abbia ad arrecare danni a strutture ed immobili di proprietà del Concedente, questi sarà tenuto a ripararli a propria cura e spesa.

ART. 15 OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il Concedente si impegna ed obbliga a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per consentire al Concessionario la corretta e tempestiva esecuzione delle Opere Pubbliche in conformità alle prescrizioni progettuali ed alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione.

Il Concedente sarà tenuto:

- a verificare e validare ai sensi dell'art. 26 del Codice dei contratti gli elaborati e la loro conformità alla normativa vigente. La validazione sarà sottoscritta dal RUP e, per accettazione, dal Concessionario;
- a consegnare le aree nei termini previsti dalla presente Convenzione;
- a rilasciare, utilizzando, ove possibile, le procedure semplificate previste dalla vigente legislazione, le autorizzazioni, licenze, permessi e quant'altro occorrenti per la realizzazione dell'opera;
- a concludere il procedimento di approvazione del progetto definitivo nel rispetto dei termini di legge;
- a concludere il procedimento di approvazione del progetto esecutivo nel rispetto dei termini di legge ove ne ricorrano i presupposti tecnico giuridici;
- ad esaminare e approvare, ove legittime, le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie in corso d'opera;
- a nominare il soggetto preposto all'attività di verifica del progetto, la direzione lavori, la commissione di collaudo, il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, secondo quanto previsto dalla legge;
- a nominare, a intervenuto collaudo delle opere, un Responsabile della Concessione per conto del Concedente (RCC) di adeguata professionalità con compiti di controllo e vigilanza che assicuri un continuo contraddittorio con il Concessionario per tutta la durata della concessione.

ART. 16 COLLAUDO DELLE OPERE

Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo il Concedente nominerà una Commissione di collaudo preposta al collaudo in corso d'opera, anche ai fini della verifica tecnico-economica in ordine all'emissione dei SAL da parte della Direzione Lavori, e al collaudo finale dei lavori.

Il collaudo anche in corso d'opera, dovrà essere effettuato e concluso secondo le prescrizioni dettate dalle disposizioni legislative vigenti in materia di lavori pubblici.

L'attività di collaudo dei lavori, in corso d'opera, verrà effettuata secondo un programma di visite concordate, in linea di massima prima dell'inizio dei lavori, tra il Concessionario e il RUP.

Il Concessionario dovrà, a propria cura e spese, eliminare tutti i vizi e difetti che risultassero in sede di collaudo.

Si precisa che saranno comunque a carico del Concessionario anche tutti gli oneri di aggiornamento ed accatastamento delle Opere.

Per ciascun edificio strutturalmente indipendente, una volta realizzate le opere al grezzo così come definite al successivo ART. 17, è ammesso procedere con il deposito del certificato di collaudo statico.

Ciò al fine di consentire al Concessionario, in questi edifici, la realizzazione delle opere di finitura all'interno delle singole unità immobiliari, parallelamente all'avanzamento dell'opera pubblica. Il collaudo dovrà riguardare anche le opere di urbanizzazione previste al punto 2.2 della convenzione del PUO ancorché esterne all'area della concessione e della gestione.

ART. 17 OPERE INTERNE AL GREZZO E FINITURE

Gli interventi edilizi previsti all'interno del Complesso Immobiliare fanno riferimento in parte all'opera pubblica e in parte a interventi complementari di carattere privato.

L'intervento pubblico, fatta eccezione per lo *Spazio Associativo*, si conclude con la realizzazione delle opere al grezzo che, per le finalità della presente Convenzione comprendono:

- impianti: realizzazione degli impianti di distribuzione acqua, di adduzione dei fluidi del riscaldamento/condizionamento, ed elettrico sino al contatore;
- sottoservizi: predisposizione e allaccio alle condotte fognarie;
- realizzazione del sottofondo di posa dei pavimenti;
- intonacatura in arenino delle pareti e dei soffitti, escluse rasatura e coloritura;
- serramenti / infissi esterni , inclusa la muratura dei telai delle finestre e delle porte finestre.

Per le finalità della presente convenzione, la finitura al grezzo non comprende:

- fornitura e posa in opera di: impianti elettrici, impianti idraulici, impianti termici delle singole unità immobiliari;
- fornitura e posa in opera di pavimentazioni;
- realizzazione di tramezze interne alle singole unità immobiliari;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti interni (es. piastrellatura);
- pitture e assistenze murarie;
- fornitura e posa in opera di serramenti/infissi interni.

Nei costi dell'opera pubblica rientrano altresì:

- tutte le opere esterne, inclusa la fornitura e posa in opera dei serramenti esterni;
- tutti gli interni e le finiture dello *Spazio Associativo*;
- fornitura e posa in opera dei pannelli fotovoltaici;
- gli impianti generali (centrale termica e sistemi centralizzati);
- la realizzazione del parcheggio inclusi i relativi impianti.

Nel corso della durata della Concessione le opere interne potranno essere modificate a discrezione del Concessionario acquisendo le necessarie autorizzazioni come opere private.

ART. 18 PENALI PER RITARDI NELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il Concessionario sarà responsabile di ogni ritardo a lui imputabile, in fase sia di progettazione che di costruzione.

In caso di ritardo nella redazione della progettazione rispetto ai termini stabiliti al precedente ART. 10, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,1 (zero virgola uno) per mille dell'importo dell'investimento ma comunque non superiore al 5% (cinque per cento) dell'importo medesimo.

In caso di ritardo nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini stabiliti al precedente ART. 13 per l'inizio e la fine dei lavori, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,2 (zero virgola due) per mille dell'importo dell'investimento ma comunque non superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo medesimo.

Ove ne ricorrano i presupposti il Concedente comunicherà a mezzo PEC al Concessionario l'applicazione della penale unitamente alle motivazioni che hanno comportato l'applicazione della stessa. In assenza del pagamento nel termine di 45 giorni dalla ricezione della PEC, il Concedente potrà rivalersi sulla cauzione e sulle garanzie di cui all'ART.17 della presente Convenzione.

Qualora gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alla soglia massima di cui al precedente comma 2 e/o al comma 3, il Concedente potrà avvalersi della facoltà di cui al successivo ART. 30.

ART. 19 PIANO DI MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato dal piano pluriennale di manutenzione dell'opera ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., da aggiornarsi in caso di successive varianti in corso d'opera. Tale piano dovrà essere funzionale alla spesa delle somme appositamente previste nel P.E.F. e, in relazione alla durata del contratto, deve prevedere almeno 2 interventi di rifacimento/manutenzione straordinaria delle parti esterne - tetti e facciate - da realizzarsi rispettivamente verso la metà della durata della Concessione e 10 anni prima dello scadere della Concessione stessa.

A tale scopo il Concessionario dovrà predisporre dei programmi quinquennali di manutenzione, prevedendo l'accantonamento delle somme annualmente eccedenti la spesa, a copertura dei successivi interventi di maggiore importo. Questi programmi dovranno essere approvati dal Responsabile della Concessione per conto del Concedente (RCC) di cui al precedente ART.15, che dovrà anche autorizzare la spesa per eventuali interventi imprevedibili. Le spese previste dovranno essere consuntivate annualmente ed integrate con gli importi degli interventi imprevisi, al fine della conservazione di un bilancio controllato del programma di manutenzione a cura del RCC.

Fermo restando quanto previsto al precedente ART. 8 per lo Spazio Associativo, il Concessionario sarà tenuto, durante l'intero periodo della concessione di cui alla presente Convenzione, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare il funzionamento ottimale di tutte le attività dallo stesso esercitate provvedendo, ove necessario, al rinnovo degli impianti o di parte di essi al fine di consegnare la struttura, al termine della gestione, in buono stato di conservazione e funzionamento.

Ai fine di verificare il compiuto svolgimento degli interventi di manutenzione previsti dal piano di manutenzione o resisi comunque necessari, il Concedente, attraverso la figura Responsabile della Concessione per conto del Concedente (RCC), verificherà annualmente la corrispondenza dell'esecuzione delle manutenzioni indicate nel documento consuntivo con quella prevista dal piano di manutenzione medesimo, con quella del piano attuativo quinquennale e con l'elenco - anch'esso predisposto a cura del Concessionario - di eventuali ulteriori interventi effettuati ad integrazione del programma.

Nel corso degli ultimi 2 anni di durata della gestione, il Concedente dovrà provvedere con propri tecnici e in contraddittorio con il Concessionario, ad accertare lo stato di manutenzione del Complesso Immobiliare al fine di prendere in consegna le opere realizzate, alla scadenza della concessione, in buone condizioni, fatte salve le normali situazioni di deterioramento, connesse con l'utilizzo ordinario.

Al termine della Concessione tutte le attrezzature, macchinari, accessori, pertinenze e quant'altro costruito e installato dal Concessionario e non incluso nell'opera pubblica, dovranno essere rimossi da tutti i locali (le strutture del *Centro Integrato di via Artificiale* e degli *Esercizi di Vicinato e Connettivo Urbano*), salvo diversa valutazione da parte del Concedente a seguito degli esiti dello stato di consistenza effettuato dalla stessa.

ART. 20 GARANZIE

A garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto e al contratto, il Concessionario sarà tenuto a prestare, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, idonea garanzia definitiva di importo pari al 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere pubbliche al netto dell'I.V.A., come risultante dall'offerta. La garanzia sarà rilasciata in conformità allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9, D.Lgs. 50/2016.

La garanzia sarà progressivamente svincolata in conformità a quanto disposto dall'art. 103 comma 5, D.lgs. 50/2016, con esclusivo riferimento all'andamento dei lavori per la realizzazione dell'opera pubblica.

Contestualmente all'inizio della gestione, ai sensi dell'art. 183 c. 13 del D.lgs. 50/2016, il Concessionario dovrà prestare idonea cauzione pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00) a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione delle Opere ed agli interventi di manutenzione previsti per tutta la durata della Concessione.

Detta cauzione dovrà essere rinnovata annualmente, fino alla scadenza della concessione di cui alla



presente Convenzione.

La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Le garanzie dovranno riguardare anche le opere di urbanizzazione previste al punto 2.2 della convenzione del PUO ancorché esterne all'area della concessione e della gestione.

ART. 21 POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario produrrà, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, polizza assicurativa ai sensi dell'art. 103, comma 7, D.lgs. n. 50/2016, a copertura dei rischi di esecuzione per una somma assicurata, pari a Euro [•],00 ([•]/00) nonché a garanzia della responsabilità civile per danni a terzi durante l'esecuzione dei lavori per un massimale di Euro [•],00 ([•]/00) che dovrà rimanere valida fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Concessionario dovrà, inoltre, presentare ai sensi dell'art. 103, comma 8, D.lgs. n. 50/2016, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere e delle attrezzature, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, avente massimali pari alla percentuale del 20% (venti per cento) del valore delle Opere. Al Concedente spetterà, in caso di rovina totale o parziale delle opere e delle attrezzature, una quota del capitale liquidato dalla compagnia assicurativa in misura inversamente proporzionale al residuo periodo di durata della gestione.

Detta polizza dovrà prevedere, inoltre, una assicurazione della responsabilità civile per danni causati a terzi per la durata di dieci anni con massimale di euro [•],00 ([•]/00).

La polizza dovrà essere stipulata secondo lo schema di cui all'art. 103, comma 9, D.Lgs. 50/2016.

Il Concessionario si impegna altresì a stipulare, anche ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, con primarie compagnie di assicurazione, una o più polizze assicurative a copertura della responsabilità civile derivante dalla esecuzione della presente Convenzione, limitatamente alla fase di gestione, per un massimale minimo di Euro [•] per sinistro e di Euro [•] per persona e per danni a cose, per tutta la durata della concessione. La somma assicurata dovrà essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

Tali polizze dovranno includere:

- a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti, ai consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengono durante l'erogazione dei servizi;
- b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura ed origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della concessione;
- c) le spese per la riparazione o la sostituzione di opere edili, di pertinenza esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'opera gestita dal Concessionario che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendio, furto e rapina.

Copia delle predette polizze dovrà essere consegnata al Concedente almeno 30 giorni prima della data prevista per l'avvio della fase di gestione del complesso.

Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà, inoltre, consegnare al Concedente entro 30 giorni dall'inizio di ogni anno copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

Resta in ogni caso inteso che il Concessionario, essendo responsabile dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle sue attività al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori, dei suoi ausiliari in genere e di chiunque egli si avvalga, sia per l'esecuzione delle opere che per l'erogazione dei servizi, in nessun caso potrà invocare la responsabilità del Concedente per i danni o pregiudizi di cui al presente articolo.

Il Concessionario è tenuto altresì ad acquisire dai progettisti e a trasmettere al Concedente la polizza di assicurazione prevista dall'art. 24, comma 4, D.Lgs. 50/2016, a copertura della responsabilità

professionale del progettista per i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione dei progetti delle Opere Pubbliche.

ART. 22 RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CONVENZIONE E FORZA MAGGIORE

L'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la realizzazione delle Opere Pubbliche e per la relativa gestione, su cui si basa l'offerta formulata dal Concessionario, è determinato in base ai presupposti e alle condizioni che hanno determinato il PEF, sintetizzato negli indicatori di equilibrio della Concessione. Il Concessionario riconosce di aver sviluppato il PEF sul presupposto che l'alea dell'investimento resti a proprio carico.

Il verificarsi degli indicatori di equilibrio è elemento imprescindibile per consentire l'equilibrio economico finanziario.

Non potranno essere invocati dal Concessionario quali cause per la revisione:

- i maggiori costi consuntivati per la realizzazione delle opere e delle opere a scomputo previste dal PUO;
- la riduzione dei flussi d'utenza;
- la variazione dell'imposizione diretta e/o indiretta e/o della tassazione nazionale e locale;
- i danni conseguenti ad alluvione

rientrando tali circostanze nel rischio imprenditoriale a carico del Concessionario.

Il Concessionario non potrà eccepire durante l'esecuzione dei lavori o nel corso della gestione la mancata conoscenza di condizioni e/o elementi non valutabili ai sensi dell'articolo 1176 del codice civile, tranne nel caso in cui tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore.

Le parti applicano quanto previsto da ex artt. 165, c. 6 e 182, c. 3 del Dlgs 50/2016 al verificarsi di fatti non riconducibili all'operatore economico che incidono sull'equilibrio economico finanziario del PEF.

Tra gli eventi non imputabili all'operatore economico che possono comportare la revisione del PEF rientrano gli eventi di forza maggiore ove siano tali da rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Gli eventi di forza maggiore derivano dalla natura o dal fatto dell'uomo e non possono essere previsti o, sebbene siano previsti, non possono essere impediti. Per meglio perimetrare la tipologia dei suddetti eventi nel contesto della presente Convenzione, si adotta il seguente elenco:

- fenomeni naturali avversi di particolare gravità ed eccezionalità (escluse le alluvioni e le esondazioni come sopra specificato);
- epidemie e contagi;
- scioperi generali prolungati a seguito di eventi di particolare gravità ed eccezionalità, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente, il Concessionario, gli eventuali terzi affidatari di lavori o di servizi oggetto della presente Convenzione;
- guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- indisponibilità imprevista e imprevedibile, a seguito di eventi di particolare gravità ed eccezionalità, di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario, ad eventuali terzi affidatari di lavori o di servizi oggetto della presente Convenzione;
- impossibilità, imprevista e imprevedibile, per fatto terzo ed a seguito di eventi di particolare gravità ed eccezionalità, di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento ed alla gestione.

Solo esclusivamente a seguito di esigenze manifestate dal Concedente nel corso della durata della Concessione che dovessero apportare variazioni agli indicatori di equilibrio economico finanziario, determinando nuovi e imprevedibili oneri a carico del Concessionario, sarà effettuata, d'intesa tra le Parti, la revisione del PEF al fine di conservare l'equilibrio economico finanziario del rapporto.

In tale ipotesi la revisione non potrà comunque determinare e concretizzarsi in contributi di natura finanziaria da parte del Concedente, ma potrà consistere solamente nella ridefinizione delle funzioni

insediata nella struttura a favore del Concessionario o nella modifica della durata della Concessione.

Se il Concessionario intende attivare la procedura di revisione ne darà comunicazione per iscritto al Concedente, entro 60 (sessanta) giorni dal verificarsi dell'evento, con l'esatta indicazione dei presupposti e delle ragioni che comportano una alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa della alterazione degli Indicatori di Equilibrio.

La revisione del PEF – ex artt. 165, c. 6 e 182, c. 3 del codice dei contratti pubblici - non può essere parziale e deve riguardare tutti gli scostamenti dai valori di equilibrio indicati nel PEF.

Gli eventuali scostamenti rientranti nei rischi allocati alla parte privata sono riequilibrati con oneri e/o compensazioni a carico della stessa.

E' facoltà del Concedente sottoporre la proposta di revisione alla valutazione da parte del Nucleo di consulenza previsto dal comma 3 dell'art. 182 del Codice.

La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario e delle condizioni di Equilibrio Economico-Finanziario del contratto secondo quanto previsto dall'art. 182, comma 3 del Codice, nonché il mantenimento degli adeguati livelli di bancabilità di cui all'art. 183 comma 18.

In caso di mancato accordo sulla revisione del PEF le parti avranno diritto di recedere con gli effetti previsti dalla norma.

Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione alle medesime modalità e condizioni della presente convenzione.

Si conviene che, fatta eccezione per tutti gli oneri ed obblighi previsti a carico del Concedente dalla presente Convenzione ART. 15, nessun ulteriore onere potrà essere imposto al Concedente per qualsiasi causa, ragione e/o titolo esclusi ovviamente i casi di inadempimento di quest'ultimo agli impegni qui assunti. Pertanto tutti gli eventuali rischi dell'operazione, come rappresentati nella Matrice Rischi presente nell'Allegato VII della Convenzione, resteranno a carico del Concessionario.

Resta contrattualmente convenuto che non saranno considerati come cause di forza maggiore, e non potranno pertanto dare luogo alla revisione del PEF, le precipitazioni e gli allagamenti, anche di notevole entità, dato che il Concessionario ha l'obbligo e l'onere di proteggere l'area a partire dalla consegna della stessa e fino alla fine della Concessione.

Il Concessionario deve garantire al Concedente il flusso informativo relativo all'andamento della gestione, fornendo i dati essenziali per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario al fine di consentire il monitoraggio sui rischi.

ART. 23 CONTROPRESTAZIONE

A fronte delle obbligazioni assunte con la Convenzione per la realizzazione delle Opere, tenuto conto delle funzioni improduttive di flussi di cassa dello *Spazio associativo* e del *Parco di Quartiere*, fatta eccezione per i *Percorsi Pedonali* come rappresentati nella planimetria dell'Allegato VI, il Concedente riconosce al Concessionario, a titolo di controprestazione dell'investimento quanto segue:

a- il diritto di gestire funzionalmente per n° [*] anni le Opere realizzate in regime di proprietà superficaria, nonché i *Percorsi Pedonali* del *Parco di Quartiere* e la *Galleria Coperta*, descritti al precedente ART. 8;

b- il diritto di incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico delle Opere di cui al precedente punto a) per l'intera durata della concessione, nel rispetto delle funzioni e delle destinazioni d'uso espressamente descritte.

Le Parti si riservano fin d'ora di stipulare ulteriori atti di carattere ricognitivo con la specificazione dei dati catastali delle singole opere realizzate, al fine di dare adeguata pubblicità nei registri immobiliari. Resta petaltro inteso che qualsiasi operazione di successivo frazionamento catastale dell'Area sarà effettuata a cura e spese del Concessionario.

Nell'ambito dei diritti conferiti al Concessionario allo stesso competeranno i corrispettivi derivanti da:

- a) gestione del *Centro Integrato di Via Artificiale*, degli *Esercizi di Vicinato* e del *Connettivo Urbano* e degli spazi commerciali temporanei da installare nella *Galleria Coperta* e nei *Percorsi Pedonali del Parco di Quartiere*, come previsto dal precedente ART. 8;
- b) gestione dei parcheggi, sia pubblici che pertinenziali, applicando all'utenza tariffe conformi al sistema tariffario determinato dal Concedente nelle zone limitrofe, con possibilità di esenzioni e/o sconti per gli esercenti e/o gli utilizzatori delle attività presenti all'interno del Complesso Immobiliare;
- c) gestione della pubblicità nei termini descritti al successivo ART. 27;
- d) sponsorizzazioni che a qualunque titolo dovessero essere riconosciute alle varie attività promosse dal Concessionario.

ART. 24 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Concessionario si impegna, sotto la propria esclusiva e completa responsabilità, ad effettuare tutte le attività inerenti la progettazione, la realizzazione e la gestione dell'opera.

Al Concessionario compete l'obbligo e l'onere dell'organizzazione tecnica e amministrativa della gestione della struttura realizzata, secondo le modalità contenute nello specifico Allegato V.

Compete al Concessionario la gestione dei rapporti con aziende ed enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle reti, nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative. Si ribadisce che lo *Spazio Associativo* sarà autonomo con riguardo alle utenze (acqua, energia elettrica, condizionamento, gas, etc.) ed ai relativi consumi.

Il Concessionario si obbliga altresì a:

- consegnare, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione, copia del Contratto di Finanziamento e, per opportuna informazione, copia dei contratti connessi e di tutti i relativi allegati;
- comunicare al Concedente nel corso dell'esecuzione dei lavori ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario previsti per la qualificazione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente;
- realizzare l'opera a regola d'arte, secondo quanto previsto nel progetto esecutivo approvato dal Concedente e con la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma;
- a porre in essere a propria cura e spese e nei limiti di cui al progetto, con la collaborazione del Concedente, tutte le procedure preordinate alla preliminare rimozione delle interferenze che possano ostacolare o comunque pregiudicare la realizzazione delle Opere, secondo le tempistiche indicate nel Cronoprogramma;
- acquisire, mantenere valide ed efficaci tutte le autorizzazioni, necessarie per la costruzione, l'entrata in esercizio e la gestione dell'opera, previa predisposizione della documentazione necessaria a tal fine, coordinandosi con il responsabile del procedimento;
- prima della messa in attività della struttura realizzata dal Concessionario, acquisire, a propria cura e spese, le certificazioni e le attestazioni di piena ed incondizionata agibilità delle opere realizzate, attivando e gestendo i rapporti con gli enti preposti. Per adempiere a tali obblighi il Concessionario dovrà predisporre, sempre a propria cura e spese, la documentazione tecnica nelle forme richieste dalla vigente legislazione in materia. Parimenti saranno a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi all'attività dei soggetti verificatori.
- prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del codice e della presente Convenzione;
- svolgere tutte le attività oggetto della Convenzione con la massima diligenza e nel pieno rispetto della stessa e della normativa applicabile;
- rispettare i tempi previsti nella presente Convenzione dandone periodica comunicazione al Concedente e segnalando eventuali ritardi e modalità di recupero;
- prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;

- ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- procedere all'affidamento dei lavori di cui alla presente Convenzione a soggetti terzi nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Non sono considerati affidamenti a terzi le prestazioni eseguite direttamente dai soci del Concessionario di cui al successivo ART. 25.

L'affidamento in sub appalto è consentito ai sensi dell'art. 174 del Dlgs 50/2016 ed il Concessionario provvederà a tutti gli adempimenti necessari. La natura del contratto non consente il pagamento diretto da parte del Concedente ai subappaltatori;

- tenere indenne il Concedente da ogni pretesa di terzi in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dalla presente Convenzione per cause imputabili al Concessionario.

Per tutta la durata della Concessione ed in riferimento alle attività di gestione, il Concessionario:

- gestirà, a sua cura e/o dei suoi aventi causa, le Opere, ad esclusione dello *Spazio Associativo*, nel pieno rispetto e con le modalità di cui al precedente ART. 8 e all'Allegato V della Convenzione;
- predisporrà annualmente una relazione sull'andamento della gestione proponendo eventualmente al Concedente le attività che dovrebbero essere incrementate, o ridotte, o soppresse, e/o atte sia ad incrementare il numero e/o lo standard dei servizi erogati, sia a incrementare o migliorare le funzioni destinate a generare redditività e a remunerare l'investimento;
- redigerà, prima dell'apertura al pubblico del Complesso Immobiliare apposito regolamento condominiale dello stesso in conformità ai principi guida di utilizzazione del complesso contenuti nella presente convenzione, nonché nell'Allegato V;

Inoltre il Concessionario si obbliga fin da ora ad esonerare il Concedente, quale utilizzatore dello *Spazio Associativo*, da qualsiasi onere e contributo relativamente a tutte le spese di gestione condominiale del Complesso Immobiliare quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: pulizie spazi verdi e pedonali, vigilanza, illuminazione parti comuni, manutenzioni, pulizia e manutenzione parcheggio, forza motrice ed ascensori del parcheggio, manutenzione verde, pompe di sollevamento acque bianche e nere, spese di direzione, gestione ed amministrazione, spese generali, manutenzione delle coperture vetrate. Conseguentemente il Concessionario accetta di redigere le tabelle millesimali relative al Complesso Immobiliare in conformità a detti principi, nonché di trasferire la presente pattuizione ai terzi aventi causa, con apposita e specifica clausola, qualunque sia il titolo con cui questi ultimi acquistino un diritto di godimento, anche parziale, del Complesso immobiliare medesimo.

Si da atto che sono a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività di cui al presente articolo.

ART. 25 SOCIETA' DI PROGETTO

1. Il Concessionario, dato atto al Concedente che la veridicità e completezza delle dichiarazioni e garanzie che seguono hanno costituito elemento determinate al fine della stipulazione della presente Convenzione, dichiara e garantisce quanto segue:

a) il Concessionario è validamente costituito come Società di Progetto ai sensi della normativa vigente ed ha un capitale sociale di euro [*] interamente sottoscritto e versato nella misura del [*] % ([*] per cento);

b) la partecipazione al capitale sociale del Società di Progetto è così suddivisa tra i soci:

- (nome del socio) (quota % di partecipazione)
- (nome del socio) (quota % di partecipazione)
- (nome del socio) (quota % di partecipazione).

Ferma restando la quota di partecipazione spettante al Concessionario, i soci cui sono affidati

direttamente i lavori sono tenuti ad eseguirli nel rispetto della percentuale del possesso dei requisiti di qualificazione dichiarati in sede di Offerta.

2. Il Concessionario si impegna altresì a:

- a) comunicare ogni anno la composizione sociale, quale risulta dal libro dei soci o da visura camerale aggiornata,
- b) trasmettere al Concedente, entro 60 giorni dalla data della sua approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio di esercizio;
- c) consegnare, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione, copia del Contratto di Finanziamento e, per opportuna informazione, copia dei contratti connessi e di tutti i relativi allegati;
- d) conservare i requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione;
- e) comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente.

3. La cessione delle quote, nonché il mutamento della compagine sociale, sono ammessi nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti condizioni:

- a) i soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione sono tenuti a partecipare al capitale sociale del Concessionario di progetto, sino al Collaudo con esito positivo;
- b) l'ingresso nel capitale sociale della Società di Progetto da parte di un nuovo socio è ammesso laddove avvenga al fine di sostituire un socio della Società di Progetto che sia stato sottoposto a procedura concorsuale. Il soggetto subentrante indicato dal Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti di qualificazione e la sostituzione avverrà previa autorizzazione del Concedente da rilasciare entro il termine di 15 giorni.

E' facoltà del Concedente, entro tale termine, negare l'autorizzazione indicando le ragioni di fatto e di diritto che si oppongono all'ingresso del nuovo socio. Decorso il termine senza che sia pervenuto il diniego dell'autorizzazione del Concedente, la sostituzione si intenderà accettata;

- c) le banche e gli altri investitori istituzionali, che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione, possono entrare nella, e uscire dalla, compagine sociale della Società di Progetto in qualsiasi momento, fermo restando l'obbligo di fornire tempestiva comunicazione al Concedente entro 15 giorni successivi al verificarsi dell'evento rilevante.

La cessione delle partecipazioni dei soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione, nonché ogni eventuale operazione societaria straordinaria, quali a titolo meramente esemplificativo, le operazioni di fusione, scissione, trasformazione, cessioni di azienda, sono subordinate all'autorizzazione preventiva del Concedente da rilasciare nei tempi e nei modi di cui al punto 3, lettera b) che precede.

Nelle ipotesi di cessione di quote/azioni del Concessionario, trovano in ogni caso applicazione le norme e le formalità previste specificamente dal Codice civile per il tipo di Concessionario all'uopo costituita.

Non è ammessa la cessione della Convenzione.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, i soci della Società di Progetto restano solidalmente responsabili con la stessa nei confronti del Concedente per l'eventuale rimborso del Contributo percepito nei casi di risoluzione del rapporto di cui ai successivi ARTT. 22 e 25, salvo che i soci per conto della Società di Progetto forniscano al Concedente garanzia bancaria o assicurativa di primatio istituito di credito o assicurativo, a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione.

Le suddette garanzie, al pari della responsabilità solidale dei soci, cessano alla data del Collaudo.

ART. 26 DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

Il Concessionario non potrà cedere o sub-concedere a terzi, in tutto o in parte, senza la preventiva autorizzazione del Concedente, la presente Convenzione, fatti salvi i casi di subentro previsti dagli artt. 176 e 184, D.lgs. n. 50/2016 e fatto salvo quanto definito nella Convenzione per lo *Spazio associativo* e per il *Parco di Quartiere*.

Il Concessionario, inoltre, accetta di non procedere a frazionare il diritto di superficie sul Complesso

immobiliare per trasferirlo a più soggetti terzi.

Il Concessionario potrà locare gli spazi commerciali e/o concedere in affitto di ramo di azienda gli esercizi commerciali previsti dal *Centro Integrato di Via Artificiale* e gli *Esercizi di Vicinato*, nonché locare gli spazi per *Connettivo Urbano*, gli spazi per mostre, eventi, concedere temporaneamente in locazione piccole attività commerciali (dehor, verande, mercatino provvisorio) distribuiti all'interno dei *Percorsi Pedonali del Parco di Quartiere* e della *Galleria coperta*. Inoltre potrà affidare a terzi dotati di particolari requisiti professionali, la gestione di servizi specifici sugli immobili in regime di proprietà superficaria quali - a titolo esemplificativo - la pubblicità e la gestione del verde attrezzato.

Il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi sub gestori, fornitori, affittuari e terzi in genere, in quanto tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e i terzi.

ART. 27 GESTIONE DELLA PUBBLICITA'

Il Concessionario è titolare del diritto esclusivo di gestire la pubblicità nell'ambito del Complesso Immobiliare, trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nel territorio comunale, anche in ordine alle norme di sicurezza, nonché la correttezza dei contenuti del messaggio pubblicitario, in particolare, quelli recati dal Protocollo Anci/Itap relativo al codice di autodisciplina sui contenuti del messaggio pubblicitario.

L'installazione di strutture ed impianti per la vendita di pubblicità visiva o sonora è subordinata all'autorizzazione del Concedente, secondo le norme vigenti.

Il Concessionario è responsabile della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando al riguardo il Concedente.

Le tariffe di pubblicità, determinate a norma di legge e di regolamento comunale, sono a carico del Concessionario.

ART. 28 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare a qualsiasi titolo, in relazione all'applicazione della presente Convenzione, devono essere debitamente motivate e inoltrate mediante PEC. Le comunicazioni del Concessionario al Concedente devono essere indirizzate al RUP o al RCC di cui al precedente ART. 15.

La comunicazione deve essere inoltrata entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data in cui la Parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, con facoltà di illustrarla e documentarla nei 30 (trenta) giorni lavorativi successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini si intendono raddoppiati.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione tra il Concessionario e le imprese dallo stesso selezionate per eseguire in appalto gli interventi o parte di essi si dovesse instaurare un contenzioso sulla base di riserve iscritte sui documenti contabili nella misura prevista dall'art. 205 del Codice degli Appalti e delle Concessioni, il Concessionario potrà attivare le procedure di accordo bonario previste dalla citata normativa senza che gli oneri connessi a detta definizione, che possano determinare modifiche al piano finanziario, siano in qualunque modo riconosciuti dal Concedente.

Nell'ipotesi peraltro che tali riserve e il conseguente riconoscimento anche parziale delle stesse in sede di accordo bonario tra il Concessionario e i suoi appaltatori siano conseguenza del verificarsi di varianti progettuali richieste dal Concedente, l'intesa raggiunta dovrà essere portata a conoscenza e ratificata dal RUP.

ART. 29 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

Qualora il Concedente si rendesse inadempiente agli obblighi previsti nella presente Convenzione e qualora a seguito dell'esperimento della procedura di contestazione di cui all'ART. 28, persistesse l'inadempimento già contestato, il Concessionario potrà intimare per iscritto al RUP o al RCC di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione ai sensi dell'art. 1454

del c.c.

Decorso il termine di cui sopra senza che il Concedente abbia adempiuto, il Concessionario potrà promuovere l'azione per la risoluzione della presente Convenzione.

Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti accertati.

ART. 30 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO

Ai sensi dell'art. 1454 c.c., e nel rispetto della procedura prevista dai precedenti ARTT. 28-29, il Concedente potrà inviare per iscritto al Concessionario tramite PEC intimazione ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, nei seguenti casi:

- riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione;
- esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- grave ritardo o grave inadempimento nell'esecuzione dei lavori
- violazione dell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere con esclusione della manutenzione ordinaria dello Spazio Associativo;
- violazione del divieto di sub concessione alle condizioni e ai termini di cui alla presente Convenzione.

Qualora il Concessionario, entro il termine stabilito nella diffida al fine di provvedere all'adempimento, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Concedente insufficienti, quest'ultimo ha la possibilità di ritenere la presente Convenzione risolta di diritto.

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

Il Concedente dovrà dare ai soggetti finanziatori della Concessione comunicazione della contestazione al Concessionario di una causa di risoluzione della convenzione, ai fini dell'applicazione del successivo ART. 31.

Inoltre senza che ciò comporti pregiudizio alcuno per ogni ulteriore azione o diritto da far valere nei confronti della Concessione, il Concedente - fatto salvo quanto previsto al successivo ART. 30, si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutoria espressa, ai sensi dell'art. 1456 del c. c. anche per una sola delle cause di seguito elencate:

- fallimento, liquidazione, concordato preventivo del Concessionario;
- sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale a carico del legale rappresentante e degli altri eventuali Amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- ogni altra situazione di incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti.

Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti accertati.

Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione alle medesime modalità e condizioni della presente convenzione.

ART. 31 SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO

Nel caso in cui si verificano le condizioni per la risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, gli enti finanziatori potranno impedire la risoluzione designando un operatore economico che subentri nella Concessione al posto del Concessionario. Tale designazione dovrà essere comunicata per iscritto al Concedente entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta con cui il Concedente abbia manifestato la volontà di risolvere il rapporto. Nella comunicazione dovrà essere indicato il termine non superiore a 90 (novanta) giorni, entro il quale il Concessionario subentrante dovrà assolvere alle obbligazioni oggetto dell'inadempimento del Concessionario.

Entro 30. (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione gli enti finanziatori o il Concessionario subentrante dovranno fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo alla stessa subentrante, dei requisiti tecnici e finanziari equivalenti a quelli posseduti dal Concessionario all'atto dell'affidamento della concessione.

Qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio di tutte le Opere, sarà sufficiente che il Concessionario subentrante possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai gestori di servizi analoghi, ai sensi della normativa vigente in materia di appalti di pubblici servizi.

Il Concedente accetterà il subentro del Concessionario designato a condizione che:

a- il Concessionario designato abbia le caratteristiche tecniche e finanziarie previste al comma precedente;

b- l'inadempimento del Concessionario che costituisce legittima causa di risoluzione della Convenzione sia cessato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al comma precedente.

Qualora i finanziatori non individuino il Concessionario subentrante, o qualora il Concessionario subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al precedente comma, si procederà alla risoluzione della presente convenzione, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare tutti i beni immobili al Concedente liberi da qualsivoglia vincolo trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà. A tal fine sarà redatto apposito verbale da sottoscrivere entro i 30 giorni successivi e si applicheranno le previsioni di cui al precedente ART. 30.

ART. 32 REVOCA DELLA CONCESSIONE

La Concessione potrà essere revocata dal Concedente per inderogabili e giustificati motivi di pubblico interesse con contestuale comunicazione via PEC al Concessionario ed ai finanziatori con gli effetti previsti dalla Legge.

ART. 33 RINVIO AL P.U.O.

Gli obblighi dedotti nella presente Convenzione sono, per quanto di ragione e fatti salvi i margini di flessibilità di cui all'art. 10 NA del P.U.O., integrati da quanto disciplinato dall'intero P.U.O e suoi allegati, approvato con DGC n. 40/2017.

ART. 34 SPESE CONTRATTUALI

Le spese del presente atto, ivi comprese quelle fiscali, sono a totale carico del Concessionario.

ART. 35 RIMBORSO SPESE SOSTENUTE PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA O DELL'OFFERTA

Se il Promotore risulta aggiudicatario il presente articolo non produce effetti.

Se il Promotore non risulta aggiudicatario ed entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione esercita il diritto di prelazione, lo stesso è tenuto a rimborsare all'aggiudicatario originario l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta, nei limiti di cui al comma 9 dell'art. 183 del Codice degli Appalti. Il Concedente (in qualità di Amministrazione Aggiudicatrice) per effetto della sottoscrizione della presente Convenzione, è autorizzato ad effettuare il relativo pagamento prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto Promotore in fase di gara, ai sensi del comma 13 dell'art. 183 del Codice degli Appalti.

Nel caso in cui il Promotore non risulta aggiudicatario ed entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione non esercita il diritto di prelazione, ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati al comma 9 dell'art. 183 del Codice degli Appalti. Il Concedente (in qualità di Amministrazione Aggiudicatrice) per effetto della sottoscrizione della presente Convenzione, effettua il relativo pagamento prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto aggiudicatario in fase di gara, ai sensi del comma 13 dell'art. 183 del Codice degli Appalti.

ART. 36 RAPPRESENTANZA

Per quanto attiene ai rapporti con il Concedente, il Concessionario sarà rappresentato da [*]. Il rappresentante elegge domicilio presso la sede della Concessionario e sarà considerato tale fino alla eventuale sostituzione con altro rappresentante. Di tale sostituzione il Concessionario dovrà dare comunicazione al Concedente, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro giorni 15 (quindici) dalla nomina del nuovo rappresentante.

ART. 37 CONTROVERSIE

Ogni controversia tra le Parti relativa all'interpretazione, esecuzione, risoluzione e revisione della presente Convenzione, che non si sia potuta definire in via bonaria, sarà devoluta all'Autorità Giudiziaria competente per legge.

ART. 38 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni.

Il Concessionario si impegna a dare immediata comunicazione al Concedente ed alla prefettura-ufficio territoriale della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Il presente contratto verrà risolto in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche, della Società Poste Italiane S.p.A. e/o degli altri strumenti previsti dalla legge purché idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni.

Elenco allegati:

- I) Deliberazione di [*] n. [*] in data [*];
 - I *bis*) Poteri del Concessionario;
 - II) Planimetria dell'Area, con indicazione delle aree in Diritto di Superficie;
 - II *bis*) Stima definitiva del Diritto di Superficie
 - III) Piano Economico Finanziario;
 - IV) Cronoprogramma;
 - V) Caratteristiche del Servizio e della Gestione;
 - VI) Planimetria "Descrizione delle Opere";
 - VII) Matrice dei Rischi;
 - VIII) Calcolo sommario della spesa.
- LCS in [*] il [*]

la presente bozza di convenzione è debitamente sottoscritta per accettazione di quanto nella stessa contenuto in termini di clausole e di obbligazioni essenziali che regoleranno la concessione del servizio

MODULO OFFERTA da compilarsi su carta resa legale

(Applicare una
marca da bollo
da 16,00 Euro)

Spett.le Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova

Il [redacted] nella sua qualità di Amministratore Unico e dell'impresa Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. con sede in Genova, Via Pozzo 9/2, Codice Fiscale e/o [redacted] numero telefonico 010313404 e 0103623792, numero fax 010314242 e-mail amministrazione@costruzionimoderne.net

e Il [redacted] nella sua qualità di Amministratore Unico dell'impresa Gianfranco Longhi S.p.A. con sede in Romano di Lombardia, Via Del Lavoro 6/8, Codice Fiscale e/o [redacted] numero telefonico 0363910683, numero fax 0363901715 e-mail info@gflonghi.it

e Il [redacted] nella sua qualità di Amministratore Unico dell'impresa Santafede S.r.l. con sede in Genova, Via Pozzo 9/2, Codice Fiscale e/o [redacted] numero telefonico 010313404, numero fax 010314242 e-mail santafede@legalmail.it

in relazione alla gara a procedura aperta che avrà luogo il giorno 15.10.2019 indetta da codesta Stazione Unica Appaltante del Comune per l'affidamento della concessione in regime di project financing dell'Antico Mercato di Corso Sardegna a Genova ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.Lgs. n. 50/2016

OFFRONO

1) un incremento sul corrispettivo monetario di costituzione del diritto di superficie di Euro 0,00 (in lettere zero/00), dichiarando che rimarrà invariato l'ammontare del valore delle opere pari ad Euro 1.780.800,00 da realizzarsi a saldo prezzo per la costituzione del diritto di superficie;

2) una riduzione pari ad anni 0 (in lettere zero) della durata della concessione e conseguentemente del diritto di superficie;

E DICHIARANO

- che le spese sostenute per la predisposizione dell'offerta ammontano ad Euro 872.780,48 (in lettere ottocentasettantaduemilasettecentoottanta/48);

A corredo della propria offerta economica si allega un proprio Piano Economico Finanziario Asseverato ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice.

Genova, 9.10.2019

Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l.

G. Franco Longhi S.p.A.

Santafede S.r.l.

ANALISI ASSEVERAZIONI SRL

Spett.le
Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l.
Via F. Pozzo n. 9/2
16145 Genova (GE)

Asseverazione del Piano economico - finanziario relativo al progetto preliminare da Voi predisposto per la presentazione al Comune di Genova, secondo le modalità del Project Financing come disciplinato dall'art. 183, comma 15 del D. Lgs. 50/2016

Analisi Asseverazioni S.r.l. è stata incaricata dalla Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l ai sensi dell'art.183 del D.lgs. 50/2016 di asseverare il Piano Economico-Finanziario relativo al progetto preliminare da Voi predisposto in veste di società mandataria del R.T.I. con G. Franco Longhi S.p.A. e Santafede S.r.l, nella forma del Project Financing come disciplinato dall'art. 183, comma 15 del D. Lgs. 50/2016, denominato "Restauero dell'antico mercato di Corso Sardegna" (di seguito anche "il Piano").

La Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. in qualità di mandataria del R.T.I. suddetto, supportata anche da consulenti esterni, ha predisposto un piano economico-finanziario relativo alla concessione, corredato da apposita relazione illustrativa. Il Piano si basa su ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte dei futuri amministratori del Progetto.

La responsabilità della redazione del Piano, nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della formulazione, compete a Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. in veste di mandataria del R.T.I. con G. Franco Longhi S.p.A. e Santafede S.r.l.

L'oggetto dell'intervento proposto consiste nella progettazione definitiva ed esecutiva e nella completa ristrutturazione e riqualificazione dell'intervento di Restauero dell'antico mercato di Corso Sardegna, anche attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione anche con ampliamenti/nuove realizzazioni, e la successiva gestione dell'antico mercato di Corso Sardegna sito nel Comune di Genova.

Al fine di attestare la coerenza del Piano, qui asseverato, abbiamo:

- Verificato la rispondenza dei dati quantitativi riportati nel Piano alle assunzioni formulate nella relazione illustrativa.
- Verificato la sussistenza nel lungo periodo di un sostanziale equilibrio sia a livello economico (costi e ricavi), che finanziario (entrate ed uscite) con riferimento all'ipotesi della concessione prevista per un periodo di 90 anni.
- Verificato la correttezza e congruenza dei dati del Piano.
- Esaminato lo schema di convenzione e verificata la congruenza con il Piano.

ANALISI ASSEVERAZIONI SRL

- Ottenuto dal rappresentante legale della Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l., in qualità di mandataria del R.T.I. suddetto, attestazione che, per quanto a sua conoscenza, non sono alla data attuale intervenuti fatti che possano determinare sensibili variazioni degli elementi presi a base per lo svolgimento delle nostre analisi; in particolare, abbiamo ottenuto attestazione che non sono maturate circostanze modificative delle ipotesi e degli elementi utilizzati per la predisposizione dei dati e delle informazioni contenute nel Piano Economico Finanziario.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, ci siamo basati su dati e documentazione relativi al progetto fornitoci dalla Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l., in qualità di mandataria del R.T.I. con G. Franco Longhi S.p.A. e Santafede S.r.l. che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità. La Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo, nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicataci ai fini della redazione del presente documento.

Sulla base dell'esame della documentazione a supporto e delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione del Piano, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione di tale Piano.

A nostro giudizio, ai sensi dell'art.183 del D.lgs. 50/2016, il Piano è stato predisposto utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi relativi al:

- tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e dell'avvio della gestione
- durata della concessione
- struttura finanziaria prevista nel piano economico-finanziario
- struttura dei costi e dei ricavi e dei conseguenti flussi di cassa relativi alla concessione.

A causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di eventi futuri, non possono escludersi scostamenti fra i valori consuntivi e valori preventivati nel Piano.

La presente lettera è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'art. 183, comma 15 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e non potrà essere distribuita a soggetti diversi rispetto alle parti coinvolte nel sopra citato progetto, o a soggetti diversi dai quali per legge debba essere portata a conoscenza, senza il nostro preventivo consenso scritto.

Reggio Emilia, 10 ottobre 2019

Analisi Asseverazioni S.r.l.



Socio Amministratore

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

Sommario

1	Premessa.....	2
2	Schema concessorio.....	3
3	Progetto.....	5
4	Profilo temporale.....	5
5	Aspetti metodologici del Piano Economico Finanziario.....	6
6	L'investimento e la copertura finanziaria.....	8
7	I ricavi della gestione.....	10
8	I costi della gestione.....	11
9	Ammortamento dell'investimento.....	12
10	Aliquote Iva e parametri per il Capitale Circolante Netto.....	12
11	Il conto economico previsionale.....	13
12	Lo Stato Patrimoniale previsionale.....	14
13	I flussi di cassa (Fonti-impieghi).....	14
14	La sostenibilità finanziaria del Progetto.....	15

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

1 Premessa

Il presente documento contiene e riporta le ipotesi che hanno consentito la valutazione preliminare della fattibilità economico-finanziaria del Progetto “Restauro dell’antico mercato di Corso Sardegna”.

I risultati dello studio e della valutazione sottintendono la simulazione dinamica del piano industriale composto, per ogni anno della durata della concessione, dal conto economico (contenente i ricavi e costi di competenza), dallo stato patrimoniale (che accoglie le attività, le passività e il patrimonio netto) e dal rendiconto finanziario (flussi di cassa).

Lo sviluppo del Piano Economico Finanziario si basa sui dati e sulle assunzioni descritte nella presente relazione e pertanto la stessa è da considerarsi parte integrante del suddetto Piano.

Tutti i valori espressi all’interno della presente relazione trovano pertanto il loro sviluppo analitico, riassunto nei prospetti sopracitati, nel corpo del Piano Economico Finanziario.

La valutazione del progetto presuppone la costituzione di un’apposita società veicolo, che attraverso un affidamento diretto in house ai soci della compagine, procederà in maniera unitaria e coordinata alle attività di ristrutturazione tecnico-funzionale del Restauro dell’antico mercato di Corso Sardegna ed alla successiva attività di gestione e manutenzione degli investimenti realizzati nell’ambito della Finanza di Progetto qui in esame.

La Società Veicolo rimane responsabile, nei confronti del concedente, per la buona e concreta realizzazione delle opere pubbliche previste nel contratto di concessione ed al contempo riconosce, attraverso il versamento di un equity appropriato (capitale sociale e finanziamento soci per l’IVA connessa all’investimento) e la sottoscrizione di un finanziamento bancario, adeguato corrispettivo al socio costruttore ed al socio impiantista per la completa realizzazione dell’intervento, remunerando, infine, le

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

fonti di finanziamento ipotizzate attraverso il flusso economico-finanziario della gestione.

2 Schema concessorio

2.1 Oggetto della concessione

L'oggetto della concessione consiste nella progettazione definitiva ed esecutiva e nella completa ristrutturazione e riqualificazione dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna.

Nell'ambito della ristrutturazione e riqualificazione è prevista la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da un insieme di negozi di vicinato, di connettivo urbano e pubblici esercizi, nonché di attività commerciali organizzati in un CIVA (Centro Integrato di Via Artificiale) ed a spazi pubblici costituenti un Parco di Quartiere e da una porzione di edificio destinata a Centro Sociale.

2.2 Il modello della Concessione

Lo schema della concessione prevede in sintesi quanto segue:

- Progettazione definitiva ed esecutiva di tutte le opere necessarie per la ristrutturazione e riqualificazione dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Sardegna;
- Realizzazione delle opere e degli impianti in conformità al Progetto preliminare e a quello definitivo/esecutivo approvato dal Concedente;
- Gestione funzionale ed economica dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna così ristrutturato e riqualificato;
- Espletamento della manutenzione costante del complesso, prevista come componente periodica mensile di flussi economici e finanziari;
- Retrocessione gratuita al Concedente di tutte le opere realizzate al termine della concessione.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

Il valore del diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) risulta essere pari ad € 4.780.800,00.

Il Concessionario pagherà al concedente la somma complessiva dovuta di € 4.780.800,00 nella seguente maniera:

- € 3.000.000,00, in conto prezzo a titolo del diritto superficario della durata di anni 90 (novanta), verranno corrisposti in unica soluzione alla firma della concessione;
- Il differenziale di prezzo pari ad € 1.780.800,00 sarà saldato attraverso la realizzazione di una serie di opere così come previste dalla convenzione, che saranno realizzate dal Concessionario e poi cedute dallo stesso al Comune.

Il valore delle opere previste a saldo del prezzo del diritto superficario è ricompreso nel valore complessivo dei costi di realizzazione dell'intero restauro dell'Antico mercato: pertanto, ai fini dello sviluppo del piano, nel valore complessivo dell'investimento è stato assunto quale costo di concessione complessivo il valore di € 3.000.0000,00 che viene corrisposto in unica soluzione essendo la restante parte già ricompresa nei costi di realizzazione. Ai fini dello sviluppo dei flussi finanziari, la futura cessione delle opere realizzate per il valore di € 1.780.800,00 non è stato raffigurato in quanto ininfluenza a prescindere delle aliquote Iva che verranno applicate a detta cessione.

A fronte delle attività sopraelencate il Concessionario avrà il diritto di usufruire economicamente, per la durata della concessione, di tutte le opere realizzate ed in particolare saranno dati in locazione gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi, il connettivo urbano e il CIVA come meglio previsto nella Convenzione disciplinante la Concessione.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

3 Progetto

Il progetto nel suo complesso prevede il sostenimento delle seguenti voci di costo:

RESTAURO DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA	
COSTI	€
<i>COSTO ACQUISIZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE (CON IPOCATASTALI)</i>	4.972.032
<i>OPERE REALIZZATE A SALDO PREZZO</i>	- 1.780.800
<i>CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE</i>	174.943
<i>ONERI DI URBANIZZAZIONE</i>	578.709
<i>SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE</i>	-578.709
<i>PROGETTAZIONE</i>	750.000
<i>DIREZIONE LAVORI E SICUREZZA</i>	350.000
<i>COSTO DI COSTRUZIONE</i>	17.283.641
<i>COMMERCIALIZZAZIONE</i>	90.000
<i>IMPREVISTI</i>	1.000.000
TOTALE COSTI	22.839.816

Di cui oneri complessivi per la sicurezza € 664.755.

4 Profilo temporale

Il crono programma per la realizzazione dell'opera prevede, a seguito dell'aggiudicazione dei lavori e della costituzione del diritto di superficie di 90 anni a favore della società di progetto, la realizzazione dei lavori per una durata di 2 anni e al loro termine, effettuati i collaudi necessari, la gestione della struttura per il periodo dei residui anni di concessione.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

5 Aspetti metodologici del Piano Economico Finanziario

La metodologia per la corretta valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa in uno schema di concessione prevede la predisposizione di un modello di simulazione che permetta la stima dei flussi di cassa in uscita, connessi alla realizzazione dell'investimento e dai costi correnti della gestione a regime e dei flussi di cassa in entrata generati dalle locazioni degli spazi realizzati all'interno dell'orizzonte temporale definito della durata della concessione.

La tecnica della Discounted Cash Flow Analysis costituisce uno strumento tecnico di supporto alle decisioni di investimento mediante il calcolo dei principali indicatori finanziari di sintesi:

- I saldi netti di cassa annuali, ottenuti come differenza tra entrate ed uscite generate dal progetto all'interno dell'orizzonte temporale di riferimento, vengono attualizzati mediante un opportuno tasso di attualizzazione e la loro sommatoria rappresenta il Valore Attuale Netto (VAN) finanziario dell'investimento (nella dottrina anglosassone è definito quale NPV=Net Present Value).
- Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) rappresenta il tasso di interesse relativo ad un investimento caratterizzato da flussi di cassa prodotti ad intervalli di tempo regolari (nella dottrina anglosassone è definito quale IRR= Internal Rate of Return). Nel caso specifico, il TIR rappresenta il rendimento atteso dalla realizzazione del progetto da confrontarsi con eventuali altre opportunità di investimento.

Il modello elaborato ha inoltre permesso la valutazione della capacità di rimborso del Servizio del Debito (attraverso la costruzione degli indici DSCR = Debt Service Cover Ratio e ADSCR = Average Debt Service Cover Ratio) per la valutazione della bancabilità del progetto.

Ad ulteriore conferma della bancabilità del progetto è stato calcolato anche LLRC = Loan Life Cover Ratio ed il PLCR = Project Life Cover Ratio.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

Le assunzioni di natura tecnica ed economica alla base del presente Piano Economico Finanziario sono le seguenti:

- Durata della Concessione così come illustrata nel precedente paragrafo 2;
- Dati tecnici per il recupero tecnico funzionale dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna e relativi costi specifici per la realizzazione dell'integrale recupero tecnico funzionale dell'antico mercato di Corso Sardegna così come illustrati nel precedente paragrafo 3;
- Tempistica di attuazione delle operazioni per le operazioni di ristrutturazione e recupero tecnico funzionale così come illustrata nel precedente paragrafo 4;
- Individuazione delle risorse finanziarie per la realizzazione completa dell'investimento oggetto del Progetto sulla base della disponibilità da parte del soggetto promotore di finanziare l'opera con l'apporto di Equity pari ad € 10.000.000,00 ed alla concessione di finanziamenti infruttiferi alla SPV per la copertura della componente IVA, per la costituzione della DSRA a copertura del Servizio del Debito e per liquidità iniziale;
- Ipotesi relative alle componenti locative degli spazi polifunzionali recuperati;
- Ipotesi di costi di esercizio comprensivi dei costi di manutenzione ordinaria annuale per il mantenimento nel periodo della concessione della perfetta funzionalità del Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna;
- Gli ammortamenti del valore complessivo dei costi diretti ed indiretti (comprensivi degli oneri finanziari sino alla data di ultimazione dei lavori) necessari per la realizzazione dell'opera del Progetto sono stati computati applicando l'aliquota di ammortamento del 3% (ridotta nel primo esercizio al 50%) in conformità all'attuale aliquota civilistica e fiscale. Al termine del periodo della concessione il valore contabile dell'investimento risulta integralmente ammortizzato e pari quindi a zero;
- La componente fiscale delle Imposte dirette è stata sviluppata partendo dalla base della normativa vigente (IRES Aliquota 24% - IRAP Aliquota 3,9%);

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

- Il tasso di inflazione adottato ai fini dello sviluppo della dinamica economico/finanziaria del modello è ipotizzato costante a pari al 1,5% annuo con base gennaio 2024 per quanto concerne i flussi di ricavo e pari al 2% con base gennaio 2022 per quanto concerne i flussi di costo;
- Il tasso di attualizzazione determinato è pari a 3,43%.

Il Piano Economico Finanziario è stato predisposto sulla base dei corretti Principi Contabili, tenendo conto della legislazione civilistica e fiscale vigente e secondo principi prudenziali.

Il Piano Economico Finanziario prevede lo sviluppo a partire dal 1/1/2020 (data di inizio dei lavori per la realizzazione del Progetto) sino al 31/12/2109 (termine di durata della concessione).

Tutti i dati esposti nel Piano Economico Finanziario sono in unità di Euro.

6 L'investimento e la copertura finanziaria

Il costo complessivo previsto per la realizzazione del Progetto, sulla base delle assunzioni così come illustrate, risulta pari a circa € 23.230.537 al netto dell'Iva che risulta pari a circa € 2.210.164 ed è così formato:

COMPOSIZIONE INVESTIMENTO COMPLESSIVO	
Costi diretti	22.839.816
Oneri finanziari su Senior Debt	233.365
Commissioni bancarie	124.280
Altri oneri indiretti	33.076
TOTALE INVESTIMENTO	23.230.537
Iva su realizzazione Investimento	2.210.164
TOTALE FONTI FINANZIARIE NECESSARIE	25.440.701

Le fonti finanziarie per la copertura integrale dei costi diretti connessi all'investimento complessivo sono state ipotizzate nel rapporto (E/D) di circa 40/60 e risultano pertanto le seguenti:

Equity pari ad € 10.000.000;

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

Senior Debt pari ad € 13.230.537.

Senior Debt i cui elementi essenziali, presi a base per lo sviluppo del modello, sono i seguenti:

ELEMENTI RELATIVI AL SENIOR DEBT	
S.D. arranging fee	0,5000%
S.D. committment fee	0,3000%
S.D. committed	13.500.000
S.D. drawn	13.230.537
Euribor	0,25000%
Margine ante gestione	2,50000%
Margine post costruzione	3,00000%
Tasso ante gestione	2,75000%
Tasso post costruzione	3,25000%
Imposta sostitutiva	0,25000%

L'erogazione del Senior Debt ed i versamenti di Equity sono temporalmente previsti sulla base dell'avanzamento dei lavori per la realizzazione dell'Investimento.

L'ammortamento del Senior Debt è stato previsto a partire dal periodo di inizio della gestione (1/1/2022) per il periodo di 15 anni con rate semestrali.

A servizio del Senior Debt, nello sviluppo del modello, è stata prevista l'istituzione della DSRA (ed il mantenimento della stessa sino alla completa estinzione del debito) tramite la concessione di un finanziamento infruttifero da parte dei soci. Il modello ne prevede la restituzione ai soci in relazione all'ammontare obbligatorio destinato al servizio del debito e risulta integralmente restituita alla completa restituzione del debito stesso.

Per evidenza, il costo del servizio del debito nello sviluppo del modello risulta pari ad € 3.591.066.

La copertura finanziaria dell'Iva sull'investimento pari ad € 2.210.164, nello sviluppo del modello, è stata prevista tramite l'erogazione da parte dei soci di un

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

finanziamento infruttifero connesso alla maturazione dell'IVA a credito, integralmente restituito nel corso del periodo della concessione.

7 I ricavi della gestione

La gestione dell'investimento del Progetto, prevede la realizzazione dei seguenti ricavi derivanti dalla locazione dei vari spazi polifunzionali così come derivanti dal recupero tecnico-funzionale dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna.

RICAVI CUMULATI PER LA DURATA DI CONCESSIONE	
Ricavi per locazioni da Connettivo urbano	50.842.328
Ricavi per locazioni da Pubblici esercizi	56.188.642
Ricavi per locazioni Commerciali	126.035.627
Ricavi per locazioni Centro Integrato	62.808.543
TOTALE RICAVI PERIODO CONCESSIONE	295.875.140

Per una più corretta previsione delle potenzialità dei flussi di ricavo, è stata incaricata una primaria Società operante nel settore delle locazioni delle Strutture di vendita polifunzionali per la stima delle rese locative degli spazi ricavati dal recupero tecnico-funzionale dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna. I valori espressi nel modello risultano, per il principio della prudenza, comunque inferiori a detti valori di stima.

La messa a regime del flusso dei ricavi derivanti dalle locazioni è prevista a partire dal terzo anno di gestione (esercizio 2024).

A livello prudenziale sull'ammontare del flusso dei ricavi attesi è stato ipotizzato un tasso di *vacancy* del 2,50%.

In relazione alla costituzione e mantenimento, per tutta la durata di vita del debito, della DSRA è stato ipotizzato un rendimento sulle disponibilità vincolate al servizio del debito. L'ammontare complessivo dei proventi finanziari correlati alla DSRA, risultante dallo sviluppo del modello, è pari ad € 209.764.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

8 I costi della gestione

La gestione dell'investimento del Progetto, prevede il sostenimento dei seguenti costi di gestione e di manutenzione inerenti alla locazione dei vari spazi polifunzionali così come derivanti dal recupero tecnico-funzionale dell'intervento di Restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna.

Il costo rilevante della manutenzione annua della struttura (ipotizzata nella percentuale dello 0,40% del valore complessivo dell'investimento) è ritenuto congruo per permettere il corretto funzionamento e mantenimento in buono stato della struttura durante tutto il periodo della concessione.

La componente della tassazione immobiliare è stata stimata sulla base dell'attuale normativa fiscale ed in considerazione della dimensione e tipologia della struttura emergente dalla ristrutturazione, tenuto anche conto delle agevolazioni previste per le opere vincolate dalla Sovraintendenza.

La componente della tassazione ai fini dell'imposta di registro è stata stimata sulla base dell'attuale normativa fiscale ed è pari alla quota a carico della parte locatrice (50% dell'imposta dovuta).

I costi di gestione della struttura, stimati lungo tutto l'arco del periodo della concessione, sono i seguenti:

COSTI CUMULATI PER LA DURATA DI CONCESSIONE	
Costi di agency sulle locazioni	4.438.127
Assicurazioni (su investimento e altre)	5.375.563
Manutenzione della Struttura	21.140.599
Manutenzione verde	8.099.025
Costi condominiali non riaddebitati	3.471.011
Costi di struttura per il funzionamento della Società	8.984.755
Imposta di registro su locazioni	1.479.376
Imposte immobiliari sulla Struttura	30.731.654
TOTALE COSTI PERIODO CONCESSIONE	83.720.109

Nelle imposte immobiliari è compresa anche l'IMU dovuta sul valore del diritto di superficie per il periodo ante ristrutturazione e pari ad € 50.676 annua.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

9 Ammortamento dell'investimento

L'ammortamento del valore complessivo dell'investimento realizzato decorre dall'inizio della gestione (1/1/2022) ed è stato calcolato applicando l'aliquota di ammortamento del 3% (ridotta nel primo esercizio al 50%) in conformità all'attuale aliquota civilistica e fiscale. Al termine del periodo della concessione il valore contabile dell'investimento risulta integralmente ammortizzato e pari quindi a zero, per evidenza il valore dell'investimento risulta completamente ammortizzato nell'anno 2055.

Le quote annuali di ammortamento previste dallo sviluppo del modello sono pari ad € 696.916.

10 Aliquote Iva e parametri per il Capitale Circolante Netto

Per la quantificazione e l'evidenza della dinamica dell'investimento e del Capitale Circolante Netto le assunzioni del piano prevedono i seguenti parametri.

Aliquote IVA sulla realizzazione dell'Investimento

Opere di ristrutturazione	10%
Progettazione	22%
Varie	22%

Aliquote IVA sulle locazioni attive

Locazioni	22%
-----------	-----

Aliquote IVA su costi di gestione

Agency	22%
Assicurazioni	esenti
Manutenzioni	22%
Vari	22%

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

Per lo sviluppo del modello delle dinamiche finanziarie sono stati presi a riferimento i seguenti parametri:

Tempi medi di incasso delle locazioni:	a vista
Proventi finanziari:	annuale
Tempi medi di pagamento Agency:	30 gg
Tempi medi di pagamento Assicurazioni:	a vista
Tempi medi di pagamento Manutenzioni:	60 gg
Tempi medi di pagamento Costi struttura:	30 gg
Imposte immobiliari:	scadenze vigenti
Imposta di registro su locazioni:	scadenze vigenti
Interessi su S.D.:	addebito semestrale
Imposte dirette (saldi e acconti):	scadenze vigenti
Versamenti IVA:	mensili scadenze vigenti

11 Il conto economico previsionale

Il prospetto del conto economico previsionale evidenzia il raggiungimento della redditività a partire dal primo esercizio della gestione, previsto a far data dal 1/1/2022.

La redditività del progetto è schematizzata nel prospetto seguente:

	MIN	MEDIA
EBITDA/TOTALE RICAVI	67,16%	72,90%
EBIT/TOTALE RICAVI	36,42%	60,21%
EBT/TOTALE RICAVI	13,34%	58,03%
EAT/TOTALE RICAVI	6,89%	39,47%

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

I livelli minimi sono registrati nei primi due anni di gestione (anni 2022/2023).

Il livello di tassazione medio è pari al 32,73%.

L'utile netto cumulato del periodo di concessione è pari ad € 126.540.894.

12 Lo Stato Patrimoniale previsionale

Le principali voci attive sono rappresentate dal Valore complessivo dell'Investimento realizzato, dal connesso credito per IVA, dalle disponibilità monetarie poste a garanzia del servizio del debito (DSRA) e dalle disponibilità generate dalla gestione corrente.

Il patrimonio netto si incrementa per l'accantonamento a Riserva Legale e per la restante parte degli Utili a nuovo arrivando ad un valore complessivo finale pari ad € 14.763.622. Nel corso del periodo di piano è stata prevista la distribuzione degli utili a partire dall'esercizio 2030: il totale degli utili distribuiti nel corso della durata del piano è pari ad € 124.507.780.

Le principali voci del passivo sono rappresentate dal Senior Debt contratto per la realizzazione dell'investimento per la durata del periodo di ammortamento (2022-2036). Il rimborso di detto finanziamento è stato ipotizzato con scadenza semestrale.

Nel passivo risultano inoltre i finanziamenti infruttiferi dei soci effettuati per la copertura dell'IVA relativa all'investimento, per la costituzione della DSRA a garanzia del servizio del debito e per la liquidità iniziale. La loro integrale restituzione è stata modellata in funzione delle disponibilità monetarie esistenti createsi con la gestione corrente in esubero rispetto al vincolo imposto della DSRA.

13 I flussi di cassa (Fonti-impieghi)

Ai fini della determinazione degli indicatori finanziari di sintesi sono stati modellati i flussi di cassa attesi derivanti dall'iniziativa progettuale. Il flusso di cassa netto annuo è costituito dalle uscite necessarie per la realizzazione del Progetto, dalla gestione delle fonti di finanziamento e dai flussi positivi e negativi generati dalla gestione corrente.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

I flussi di cassa si presentano variabili ma evidenziano sempre saldi positivi di disponibilità netta, in eccedenza alla DSRA obbligatoria.

Per il periodo di copertura a servizio del debito, la sintesi può essere così schematizzata:

	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026
Valore minimo disponibilità	2.538.116	1.618.380	1.925.201	1.656.336	1.156.903
Valore massimo disponibilità	8.106.307	3.270.055	2.777.092	2.259.025	2.338.294
Media disponibilità	4.750.492	2.372.642	2.333.328	1.917.967	1.722.357
DSRA (obbligatoria)	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440
Valore minimo disp.libera	1.416.676	496.939	803.761	534.896	35.463

	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031
Valore minimo disponibilità	1.529.806	1.784.842	1.847.730	1.769.643	1.802.844
Valore massimo disponibilità	2.149.865	2.413.770	2.430.613	2.357.509	2.395.814
Media disponibilità	1.809.006	2.046.743	2.141.976	2.117.535	2.126.926
DSRA (obbligatoria)	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440
Valore minimo disp.libera	408.366	663.402	726.290	648.203	681.403

	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036
Valore minimo disponibilità	1.842.296	1.887.888	1.939.564	1.847.252	1.224.822
Valore massimo disponibilità	2.440.520	2.491.470	2.548.680	2.462.040	2.344.277
Media disponibilità	2.168.865	2.216.981	2.271.245	2.219.069	1.817.288
DSRA (obbligatoria)	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	560.720
Valore minimo disp.libera	720.856	766.448	818.124	725.812	664.101

14 La sostenibilità finanziaria del Progetto

I principali indicatori del rendimento economico e finanziario del Progetto determinati sulla base delle assunzioni in precedenza illustrate e della relativa

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova – C.F./IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

modellazione lungo la durata della concessione, mostrano la sostenibilità della soluzione di Progetto delineata.

I principali indici indicati dalla dottrina prevalente per la verifica del grado di “bancabilità” del progetto sono il DSCR (Debt Service Cover Ratio) e l’ADSCR (Average Debt Service Cover Ratio).

L’indice DSCR è determinato dal rapporto tra il flusso di cassa operativo generato dal Progetto (al netto delle imposte) nel periodo di 12 mesi/trailing ed il relativo servizio del debito previsto dal piano di ammortamento (quota capitale e quota interessi).

L’indice ADSCR è determinato dalla media degli indici DSCR nel periodo di osservazione dei 12 mesi/trailing.

All’interno dell’analisi del Progetto è stato inoltre calcolato l’indice dinamico LLCR (Loan Life Cover Ratio) espresso dal rapporto tra la somma attualizzata dei flussi operativi tra l’istante di valutazione e l’ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata dalla riserva di cassa ed il debito residuo.

Ad ulteriore supporto è stato calcolato anche il PLCR (Project Life Cover Ratio) che è espresso dal rapporto tra la somma attualizzata dei flussi operativi tra l’istante di valutazione e l’ultimo anno di concessione incrementata dalla riserva di cassa ed il debito residuo.

Nella tabella che segue sono riepilogati gli indicatori di sintesi del Progetto.

INDICE	VALORE
DSCR MINIMO	1,1
ADSCR	1,2
LLCR MINIMO	1,2
LLCR MEDIO	1,4
PLCR MINIMO	1,8
PLCR MEDIO	4,7
VAN DEL PROGETTO	€ 15.474.252
TIR DEL PROGETTO	5,7%
VAN DELL'AZIONISTA	€ 15.826.728
TIR DELL'AZIONISTA	6,4%

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova C.F./P.IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

ALLEGATO A

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Connettivo Urbano	0	0	279.503	288.329	294.214	294.582	299.000	303.486	308.038	312.658	317.348	322.108
Pubblici Esercizi	0	0	308.895	318.649	325.152	325.558	330.442	335.398	340.429	345.536	350.719	355.980
Commercio	0	0	692.875	714.755	729.342	730.254	741.207	752.326	763.610	775.065	786.691	798.491
CIVA	0	0	345.287	356.190	363.460	363.914	369.373	374.914	380.537	386.245	392.039	397.920
Risultato gestione struttura	0	0	1.626.560	1.677.923	1.712.168	1.714.308	1.740.023	1.766.123	1.792.615	1.819.504	1.846.797	1.874.499
Totale ricavi gestione	0	0	1.626.560	1.677.923	1.712.168	1.714.308	1.740.023	1.766.123	1.792.615	1.819.504	1.846.797	1.874.499
Costo di Agency	0	0	24.398	25.169	25.683	25.715	26.100	26.492	26.889	27.293	27.702	28.117
Assicurazioni	0	0	23.231	23.269	23.735	24.209	24.694	25.187	25.691	26.205	26.729	27.264
Manutenzioni	0	0	126.359	126.570	129.101	131.683	134.317	137.003	139.743	142.538	145.389	148.297
Costo di struttura	0	0	61.960	62.307	63.557	64.667	65.918	67.193	68.492	69.817	71.168	72.545
Imposte immobiliari	50.676	50.676	130.000	132.600	135.252	137.957	140.716	143.531	146.401	149.329	152.316	155.362
Tot. costi di struttura	50.676	50.676	365.949	369.915	377.327	384.231	391.745	399.406	407.217	415.182	423.304	431.585
EBITDA	(50.676)	(50.676)	1.260.611	1.308.008	1.334.841	1.330.077	1.348.278	1.366.718	1.385.398	1.404.322	1.423.493	1.442.914
Ammortamento Investimento	0	0	348.458	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916
Totale ammortamenti	0	0	348.458	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916
EBIT	(50.676)	(50.676)	912.153	611.092	637.925	633.161	651.362	669.802	688.482	707.406	726.577	745.997
Interessi passivi S.D.	0	0	424.374	401.536	377.949	353.589	328.431	302.449	275.615	247.903	219.282	189.724
Totale oneri finanziari	0	0	424.374	401.536	377.949	353.589	328.431	302.449	275.615	247.903	219.282	189.724
Interessi attivi su DSRA	0	0	13.006	14.252	14.213	14.213	14.213	14.252	14.213	14.213	14.213	14.252
Totale proventi finanziari	0	0	13.006	14.252	14.213	14.213	14.213	14.252	14.213	14.213	14.213	14.252
EBT	(50.676)	(50.676)	500.784	223.808	274.189	293.784	337.144	381.604	427.079	473.716	521.508	570.525
Ires	0	0	145.148	79.173	91.774	96.996	107.932	119.143	130.608	142.363	154.406	166.756
Irap	0	0	40.644	29.004	30.154	30.074	30.891	31.720	32.560	33.413	34.277	35.153
Totale imposte correnti	0	0	185.792	108.177	121.928	127.070	138.823	150.863	163.168	175.776	188.683	201.909
EAT	(50.676)	(50.676)	314.992	115.631	152.261	166.715	198.321	230.741	263.911	297.940	332.824	368.617

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Connettivo Urbano	326.940	331.844	336.822	341.874	347.002	352.207	357.490	362.853	368.296	373.820
Pubblici Esercizi	361.319	366.739	372.240	377.824	383.491	389.244	395.082	401.008	407.024	413.129
Commercio	810.468	822.625	834.965	847.489	860.202	873.105	886.201	899.494	912.987	926.681
CIVA	403.888	409.947	416.096	422.337	428.672	435.103	441.629	448.254	454.977	461.802
Risultato gestione struttura	1.902.616	1.931.155	1.960.123	1.989.525	2.019.368	2.049.658	2.080.403	2.111.609	2.143.283	2.175.432
Totale ricavi gestione	1.902.616	1.931.155	1.960.123	1.989.525	2.019.368	2.049.658	2.080.403	2.111.609	2.143.283	2.175.432
Costo di Agency	28.539	28.967	29.402	29.843	30.291	30.745	31.206	31.674	32.149	32.631
Assicurazioni	27.809	28.365	28.932	29.511	30.101	30.703	31.317	31.944	32.583	33.234
Manutenzioni	151.263	154.288	157.374	160.521	163.732	167.006	170.346	173.753	177.228	180.773
Costo di struttura	73.949	75.381	76.840	78.328	79.845	81.391	82.968	84.575	86.214	87.884
Imposte immobiliari	158.469	161.639	164.871	168.169	171.532	174.963	178.462	182.031	185.672	189.385
Tot. costi di struttura	440.029	448.640	457.420	466.372	475.500	484.808	494.300	503.978	513.846	523.909
EBITDA	1.462.587	1.482.516	1.502.703	1.523.153	1.543.867	1.564.850	1.586.103	1.607.631	1.629.437	1.651.524
Ammortamento Investimento	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916
Totale ammortamenti	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916
EBIT	765.671	785.600	805.787	826.237	846.951	867.934	889.187	910.715	932.521	954.608
Interessi passivi S.D.	159.197	127.670	95.110	61.483	26.755	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	159.197	127.670	95.110	61.483	26.755	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	14.213	14.213	14.213	14.252	11.234	604	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	14.213	14.213	14.213	14.252	11.234	604	0	0	0	0
EBT	620.687	672.142	724.890	779.005	831.430	868.537	889.187	910.715	932.521	954.608
Ires	179.391	192.349	205.629	219.250	232.477	242.042	247.670	253.522	259.454	265.468
Irap	36.041	36.942	37.856	38.782	39.721	40.673	41.638	42.617	43.610	44.616
Totale imposte correnti	215.432	229.291	243.485	258.031	272.198	282.715	289.308	296.139	303.064	310.084
EAT	405.254	442.851	481.405	520.974	559.232	585.822	599.879	614.576	629.457	644.524

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Connettivo Urbano	379.427	385.119	390.895	396.759	402.710	408.751	414.882	421.105	427.422	433.833
Pubblici Esercizi	419.326	425.616	432.000	438.480	445.057	451.733	458.509	465.387	472.368	479.453
Commercio	940.582	954.690	969.011	983.546	998.299	1.013.273	1.028.473	1.043.900	1.059.558	1.075.452
CIVA	468.729	475.760	482.896	490.140	497.492	504.954	512.529	520.217	528.020	535.940
Risultato gestione struttura	2.208.064	2.241.185	2.274.803	2.308.925	2.343.558	2.378.712	2.414.393	2.450.608	2.487.368	2.524.678
Totale ricavi gestione	2.208.064	2.241.185	2.274.803	2.308.925	2.343.558	2.378.712	2.414.393	2.450.608	2.487.368	2.524.678
Costo di Agency	33.121	33.618	34.122	34.634	35.153	35.681	36.216	36.759	37.311	37.870
Assicurazioni	33.899	34.577	35.268	35.974	36.693	37.427	38.176	38.939	39.718	40.512
Manutenzioni	184.388	188.076	191.838	195.674	199.588	203.580	207.651	211.804	216.040	220.361
Costo di struttura	89.588	91.324	93.095	94.900	96.740	98.616	100.529	102.479	104.468	106.495
Imposte immobiliari	193.173	197.037	200.977	204.997	209.097	213.279	217.544	221.895	226.333	230.860
Tot. costi di struttura	534.169	544.632	555.300	566.179	577.272	588.583	600.116	611.877	623.870	636.098
EBITDA	1.673.895	1.696.553	1.719.502	1.742.746	1.766.287	1.790.129	1.814.276	1.838.731	1.863.498	1.888.580
Ammortamento Investimento	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916
Totale ammortamenti	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916	696.916
EBIT	976.979	999.637	1.022.586	1.045.830	1.069.371	1.093.213	1.117.360	1.141.815	1.166.582	1.191.664
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	976.979	999.637	1.022.586	1.045.830	1.069.371	1.093.213	1.117.360	1.141.815	1.166.582	1.191.664
Ires	271.564	277.744	284.008	290.359	296.796	303.321	309.935	316.639	323.436	330.324
Irap	45.636	46.670	47.719	48.782	49.860	50.953	52.061	53.185	54.324	55.478
Totale imposte correnti	317.200	324.414	331.727	339.141	346.656	354.274	361.996	369.824	377.759	385.803
EAT	659.779	675.223	690.859	706.689	722.715	738.939	755.364	771.991	788.822	805.861

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
 PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Connettivo Urbano	440.341	446.946	453.650	460.455	467.362	474.372	481.488	488.710	496.041	503.481
Pubblici Esercizi	486.645	493.944	501.354	508.874	516.507	524.255	532.118	540.100	548.202	556.425
Commercio	1.091.583	1.107.957	1.124.576	1.141.445	1.158.567	1.175.945	1.193.584	1.211.488	1.229.661	1.248.105
CIVA	543.979	552.139	560.421	568.827	577.360	586.020	594.810	603.733	612.789	621.980
Risultato gestione struttura	2.562.548	2.600.986	2.640.001	2.679.601	2.719.795	2.760.592	2.802.001	2.844.031	2.886.692	2.929.992
Totale ricavi gestione	2.562.548	2.600.986	2.640.001	2.679.601	2.719.795	2.760.592	2.802.001	2.844.031	2.886.692	2.929.992
Costo di Agency	38.438	39.015	39.600	40.194	40.797	41.409	42.030	42.660	43.300	43.950
Assicurazioni	41.323	42.149	42.992	43.852	44.729	45.623	46.536	47.467	48.416	49.384
Manutenzioni	224.768	229.264	233.849	238.526	243.297	248.162	253.126	258.188	263.352	268.619
Costo di struttura	108.562	110.669	112.817	115.008	117.241	119.518	121.839	124.206	126.619	129.079
Imposte immobiliari	235.477	240.187	244.990	249.890	254.888	259.986	265.185	270.489	275.899	281.417
Tot. costi di struttura	648.568	661.283	674.249	687.470	700.951	714.698	728.716	743.010	757.586	772.449
EBITDA	1.913.980	1.939.703	1.965.753	1.992.132	2.018.844	2.045.894	2.073.285	2.101.021	2.129.106	2.157.543
Ammortamento Investimento	696.916	696.916	696.916	580.763	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	696.916	696.916	696.916	580.763	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.217.064	1.242.787	1.268.837	1.411.368	2.018.844	2.045.894	2.073.285	2.101.021	2.129.106	2.157.543
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	1.217.064	1.242.787	1.268.837	1.411.368	2.018.844	2.045.894	2.073.285	2.101.021	2.129.106	2.157.543
Ires	337.307	344.385	351.559	386.707	533.461	540.932	548.504	556.179	563.958	571.842
Irap	56.649	57.836	59.039	64.789	88.676	89.929	91.200	92.489	93.795	95.119
Totale imposte correnti	393.956	402.221	410.598	451.496	622.137	630.861	639.704	648.668	657.753	666.962
EAT	823.108	840.567	858.238	959.872	1.396.708	1.415.033	1.433.581	1.452.353	1.471.353	1.490.581

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Connettivo Urbano	511.034	518.699	526.480	534.377	542.392	550.528	558.786	567.168	575.676	584.311
Pubblici Esercizi	564.771	573.243	581.841	590.569	599.428	608.419	617.545	626.808	636.211	645.754
Commercio	1.266.827	1.285.829	1.305.117	1.324.694	1.344.564	1.364.732	1.385.203	1.405.982	1.427.071	1.448.477
CIVA	631.310	640.780	650.391	660.147	670.049	680.100	690.302	700.656	711.166	721.834
Risultato gestione struttura	2.973.942	3.018.551	3.063.829	3.109.787	3.156.433	3.203.780	3.251.837	3.300.614	3.350.123	3.400.375
Totale ricavi gestione	2.973.942	3.018.551	3.063.829	3.109.787	3.156.433	3.203.780	3.251.837	3.300.614	3.350.123	3.400.375
Costo di Agency	44.609	45.278	45.957	46.647	47.347	48.057	48.778	49.509	50.252	51.006
Assicurazioni	50.372	51.379	52.407	53.455	54.524	55.615	56.727	57.862	59.019	60.199
Manutenzioni	273.991	279.471	285.061	290.762	296.577	302.509	308.559	314.730	321.025	327.445
Costo di struttura	131.587	134.145	136.752	139.410	142.121	144.884	147.702	150.575	153.504	156.490
Imposte immobiliari	287.045	292.786	298.642	304.615	310.707	316.921	323.259	329.725	336.319	343.046
Tot. costi di struttura	787.605	803.060	818.819	834.889	851.276	867.986	885.025	902.400	920.118	938.185
EBITDA	2.186.337	2.215.491	2.245.010	2.274.898	2.305.158	2.335.794	2.366.812	2.398.214	2.430.005	2.462.190
Ammortamento Investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.186.337	2.215.491	2.245.010	2.274.898	2.305.158	2.335.794	2.366.812	2.398.214	2.430.005	2.462.190
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	2.186.337	2.215.491	2.245.010	2.274.898	2.305.158	2.335.794	2.366.812	2.398.214	2.430.005	2.462.190
Ires	579.834	587.933	596.142	604.461	612.894	621.439	630.101	638.878	647.775	656.790
Irap	96.462	97.823	99.202	100.601	102.019	103.456	104.913	106.390	107.887	109.404
Totale imposte correnti	676.295	685.756	695.344	705.062	714.912	724.895	735.013	745.268	755.661	766.194
EAT	1.510.042	1.529.736	1.549.666	1.569.835	1.590.245	1.610.899	1.631.798	1.652.946	1.674.344	1.695.995

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Connettivo Urbano	593.075	601.971	611.001	620.166	629.469	638.911	648.494	658.222	668.095	678.116
Pubblici Esercizi	655.440	665.272	675.251	685.379	695.660	706.095	716.686	727.437	738.348	749.424
Commercio	1.470.204	1.492.258	1.514.641	1.537.361	1.560.421	1.583.828	1.607.585	1.631.699	1.656.174	1.681.017
CIVA	732.661	743.651	754.806	766.128	777.620	789.284	801.123	813.140	825.337	837.717
Risultato gestione struttura	3.451.381	3.503.152	3.555.699	3.609.034	3.663.170	3.718.117	3.773.889	3.830.498	3.887.955	3.946.274
Totale ricavi gestione	3.451.381	3.503.152	3.555.699	3.609.034	3.663.170	3.718.117	3.773.889	3.830.498	3.887.955	3.946.274
Costo di Agency	51.771	52.547	53.335	54.136	54.948	55.772	56.608	57.457	58.319	59.194
Assicurazioni	61.403	62.631	63.884	65.162	66.465	67.794	69.150	70.533	71.944	73.382
Manutenzioni	333.994	340.674	347.487	354.437	361.526	368.756	376.132	383.654	391.327	399.154
Costo di struttura	159.535	162.639	165.804	169.032	172.322	175.677	179.097	182.585	186.141	189.767
Imposte immobiliari	349.906	356.905	364.043	371.324	378.750	386.325	394.051	401.933	409.971	418.171
Tot. costi di struttura	956.609	975.396	994.554	1.014.089	1.034.010	1.054.324	1.075.039	1.096.162	1.117.702	1.139.668
EBITDA	2.494.772	2.527.755	2.561.145	2.594.945	2.629.160	2.663.793	2.698.850	2.734.335	2.770.253	2.806.607
Ammortamento Investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.494.772	2.527.755	2.561.145	2.594.945	2.629.160	2.663.793	2.698.850	2.734.335	2.770.253	2.806.607
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	2.494.772	2.527.755	2.561.145	2.594.945	2.629.160	2.663.793	2.698.850	2.734.335	2.770.253	2.806.607
Ires	665.927	675.187	684.571	694.081	703.718	713.485	723.382	733.412	743.575	753.874
Irap	110.942	112.502	114.082	115.684	117.308	118.955	120.623	122.314	124.029	125.766
Totale imposte correnti	776.870	787.689	798.653	809.765	821.027	832.439	844.005	855.726	867.604	879.641
EAT	1.717.902	1.740.067	1.762.492	1.785.180	1.808.133	1.831.354	1.854.845	1.878.609	1.902.649	1.926.966

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Connettivo Urbano	688.288	698.612	709.092	719.728	730.524	741.482	752.604	763.893	775.351	786.982
Pubblici Esercizi	760.665	772.075	783.656	795.411	807.342	819.452	831.744	844.220	856.883	869.737
Commercio	1.706.232	1.731.826	1.757.803	1.784.170	1.810.933	1.838.097	1.865.668	1.893.653	1.922.058	1.950.889
CIVA	850.283	863.037	875.983	889.123	902.460	915.996	929.736	943.682	957.838	972.205
Risultato gestione struttura	4.005.468	4.065.550	4.126.534	4.188.432	4.251.258	4.315.027	4.379.752	4.445.449	4.512.130	4.579.812
Totale ricavi gestione	4.005.468	4.065.550	4.126.534	4.188.432	4.251.258	4.315.027	4.379.752	4.445.449	4.512.130	4.579.812
Costo di Agency	60.082	60.983	61.898	62.826	63.769	64.725	65.696	66.682	67.682	68.697
Assicurazioni	74.850	76.347	77.874	79.432	81.020	82.641	84.293	85.979	87.699	89.453
Manutenzioni	407.137	415.280	423.585	432.057	440.698	449.512	458.502	467.672	477.026	486.566
Costo di struttura	193.463	197.232	201.075	204.994	208.989	213.062	217.216	221.451	225.768	230.171
Imposte immobiliari	426.534	435.065	443.766	452.641	461.694	470.928	480.347	489.953	499.753	509.748
Tot. costi di struttura	1.162.066	1.184.907	1.208.199	1.231.950	1.256.170	1.280.868	1.306.054	1.331.737	1.357.928	1.384.635
EBITDA	2.843.402	2.880.643	2.918.335	2.956.482	2.995.088	3.034.159	3.073.698	3.113.711	3.154.203	3.195.177
Ammortamento Investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.843.402	2.880.643	2.918.335	2.956.482	2.995.088	3.034.159	3.073.698	3.113.711	3.154.203	3.195.177
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	2.843.402	2.880.643	2.918.335	2.956.482	2.995.088	3.034.159	3.073.698	3.113.711	3.154.203	3.195.177
Ires	764.311	774.887	785.603	796.463	807.466	818.616	829.914	841.362	852.961	864.714
Irap	127.528	129.313	131.122	132.956	134.815	136.698	138.608	140.543	142.504	144.492
Totale imposte correnti	891.839	904.199	916.725	929.419	942.281	955.315	968.522	981.905	995.465	1.009.206
EAT	1.951.564	1.976.444	2.001.610	2.027.063	2.052.807	2.078.844	2.105.176	2.131.807	2.158.737	2.185.971

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
 PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Connettivo Urbano	798.786	810.768	822.930	835.274	847.803	860.520	873.428	886.529	899.827	913.324
Pubblici Esercizi	882.783	896.024	909.465	923.107	936.953	951.008	965.273	979.752	994.448	1.009.365
Commercio	1.980.152	2.009.855	2.040.002	2.070.602	2.101.661	2.133.186	2.165.184	2.197.662	2.230.627	2.264.086
CIVA	986.788	1.001.590	1.016.614	1.031.863	1.047.341	1.063.051	1.078.997	1.095.182	1.111.610	1.128.284
Risultato gestione struttura	4.648.510	4.718.237	4.789.011	4.860.846	4.933.759	5.007.765	5.082.882	5.159.125	5.236.512	5.315.059
Totale ricavi gestione	4.648.510	4.718.237	4.789.011	4.860.846	4.933.759	5.007.765	5.082.882	5.159.125	5.236.512	5.315.059
Costo di Agency	69.728	70.774	71.835	72.913	74.006	75.116	76.243	77.387	78.548	79.726
Assicurazioni	91.242	93.067	94.928	96.827	98.763	100.738	102.753	104.808	106.904	109.043
Manutenzioni	496.298	506.224	516.348	526.675	537.208	547.953	558.912	570.090	581.492	593.122
Costo di struttura	234.660	239.237	243.904	248.662	253.514	258.461	263.505	268.648	273.892	279.239
Imposte immobiliari	519.943	530.341	540.948	551.767	562.803	574.059	585.540	597.251	609.196	621.380
Tot. costi di struttura	1.411.870	1.439.642	1.467.963	1.496.844	1.526.294	1.556.327	1.586.953	1.618.183	1.650.031	1.682.508
EBITDA	3.236.640	3.278.595	3.321.048	3.364.002	3.407.464	3.451.438	3.495.929	3.540.941	3.586.480	3.632.551
Ammortamento Investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.236.640	3.278.595	3.321.048	3.364.002	3.407.464	3.451.438	3.495.929	3.540.941	3.586.480	3.632.551
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	3.236.640	3.278.595	3.321.048	3.364.002	3.407.464	3.451.438	3.495.929	3.540.941	3.586.480	3.632.551
Ires	876.623	888.688	900.913	913.300	925.850	938.564	951.447	964.498	977.721	991.117
Irap	146.507	148.549	150.618	152.715	154.840	156.994	159.177	161.389	163.631	165.903
Totale imposte correnti	1.023.129	1.037.237	1.051.531	1.066.015	1.080.690	1.095.559	1.110.624	1.125.888	1.141.352	1.157.020
EAT	2.213.511	2.241.358	2.269.516	2.297.988	2.326.774	2.355.879	2.385.305	2.415.054	2.445.128	2.475.531

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
 PROFIT & LOSS

	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
Connettivo Urbano	927.024	940.930	955.044	969.369	983.910	998.668	1.013.648	1.028.853
Pubblici Esercizi	1.024.505	1.039.873	1.055.471	1.071.303	1.087.373	1.103.683	1.120.238	1.137.042
Commercio	2.298.048	2.332.518	2.367.506	2.403.019	2.439.064	2.475.650	2.512.785	2.550.476
CIVA	1.145.208	1.162.386	1.179.822	1.197.519	1.215.482	1.233.714	1.252.220	1.271.003
<i>Risultato gestione struttura</i>	5.394.785	5.475.707	5.557.843	5.641.210	5.725.828	5.811.716	5.898.892	5.987.375
Totale ricavi gestione	5.394.785	5.475.707	5.557.843	5.641.210	5.725.828	5.811.716	5.898.892	5.987.375
Costo di Agency	80.922	82.136	83.368	84.618	85.887	87.176	88.483	89.811
Assicurazioni	111.223	113.448	115.717	118.031	120.392	122.800	125.256	127.761
Manutenzioni	604.984	617.084	629.425	642.014	654.854	667.951	681.310	694.936
Costo di struttura	284.691	290.250	295.918	301.697	307.590	313.599	319.725	325.972
Imposte immobiliari	633.807	646.483	659.413	672.601	686.053	699.774	713.770	728.045
Tot. costi di struttura	1.715.627	1.749.400	1.783.840	1.818.961	1.854.776	1.891.299	1.928.544	1.966.525
EBITDA	3.679.158	3.726.307	3.774.002	3.822.249	3.871.052	3.920.416	3.970.347	4.020.850
Ammortamento Investimento	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ammortamenti	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.679.158	3.726.307	3.774.002	3.822.249	3.871.052	3.920.416	3.970.347	4.020.850
Interessi passivi S.D.	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	3.679.158	3.726.307	3.774.002	3.822.249	3.871.052	3.920.416	3.970.347	4.020.850
Ires	1.004.689	1.018.438	1.032.368	1.046.479	1.060.775	1.075.257	1.089.927	1.104.789
Irap	168.206	170.539	172.903	175.299	177.727	180.187	182.681	185.207
Totale imposte correnti	1.172.895	1.188.977	1.205.271	1.221.778	1.238.502	1.255.444	1.272.608	1.289.996
EAT	2.506.264	2.537.330	2.568.731	2.600.471	2.632.550	2.664.972	2.697.740	2.730.854

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova C.F./P.IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

ALLEGATO B

STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2020	Totali 2021	Totali 2022	Totali 2023	Totall 2024	Totali 2025	Totall 2026	Totali 2027	Totall 2028	Totali 2029	Totall 2030	Totali 2031
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE	7.519.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	6.201.171	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537	23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	-	-	-348.458	-1.045.374	-1.742.290	-2.439.206	-3.136.122	-3.833.039	-4.529.955	-5.226.871	-5.923.787	-6.620.703
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	6.201.171	23.230.537	22.882.079	22.185.162	21.488.246	20.791.330	20.094.414	19.397.498	18.700.582	18.003.666	17.306.750	16.609.834
Crediti commerciali												
Credito Iva	367.870	1.328.531	1.800.670	1.566.825	1.232.928	899.310	560.877	217.560	-	-	-	-
TOTALE CREDITI	367.870	1.328.531	1.800.670	1.566.825	1.232.928	899.310	560.877	217.560	-	-	-	-
Disponibilità operative	19.324	7.452.571	1.416.676	660.933	1.192.533	613.973	261.909	514.855	667.615	790.363	714.393	749.694
Disponibilità per DSRA	-	-	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440
TOTALE DISPONIBILITA'	19.324	7.452.571	2.538.116	1.782.373	2.313.973	1.735.413	1.383.349	1.636.295	1.789.055	1.911.803	1.835.833	1.871.135
TOTALE ATTIVO	14.107.897	32.011.639	27.220.864	25.534.361	25.035.148	23.426.054	22.038.640	21.251.353	20.489.637	19.915.469	19.142.582	18.480.968
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale		-	-	15.750	21.531	29.144	37.480	47.396	58.933	72.129	87.026	103.667
Utili (perdite) a nuovo		-50.676	-101.353	197.890	307.739	452.387	610.766	799.171	1.018.375	1.269.090	1.452.134	1.668.317
Utile (perdita) d'esercizio	-50.676	-50.676	314.992	115.631	152.261	166.715	198.321	230.741	263.911	297.940	332.824	368.617
TOTALE P.N.	9.949.324	9.898.647	10.213.639	10.329.270	10.481.531	10.648.246	10.846.567	11.077.308	11.341.219	11.639.159	11.871.984	12.140.600
Finanziamento soci per VAT	367.870	1.328.531	2.116.804	2.210.164	2.210.164	1.210.164	410.164	210.164	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440
Finanziamento soci per operatività	70.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	-	-
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	437.870	1.433.531	3.343.245	3.436.604	3.436.604	2.436.604	1.636.604	1.436.604	1.226.440	1.226.440	1.121.440	1.121.440
SENIOR DEBT	3.720.703	13.230.537	12.533.471	11.813.566	11.070.075	10.302.224	9.509.215	8.690.223	7.844.398	6.970.861	6.068.703	5.136.986
Debiti commerciali	-	7.448.924	944.718	32.535	33.187	33.838	34.501	35.178	35.868	36.571	37.289	38.020
Debiti tributari	-	-	185.792	77.615	13.751	5.142	11.753	12.040	41.711	42.437	43.167	43.921
TOTALE ALTRI DEBITI	-	7.448.924	1.130.510	45.080	46.938	38.980	46.255	47.218	77.579	79.008	80.456	81.941
TOTALE PASSIVO	14.107.897	32.011.639	27.220.864	25.534.361	25.035.148	23.426.054	22.038.640	21.251.353	20.489.637	19.915.469	19.142.582	18.480.968

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2032	Totali 2033	Totali 2034	Totali 2035	Totali 2036	Totali 2037	Totali 2038	Totali 2039	Totali 2040	Totali 2041
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -7.317.619	23.230.537 -8.014.535	23.230.537 -8.711.451	23.230.537 -9.408.367	23.230.537 -10.105.283	23.230.537 -10.802.200	23.230.537 -11.499.116	23.230.537 -12.196.032	23.230.537 -12.892.948	23.230.537 -13.589.864
Valore residuo invest.in concessione	15.912.918	15.216.001	14.519.085	13.822.169	13.125.253	12.428.337	11.731.421	11.034.505	10.337.589	9.640.673
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	15.912.918	15.216.001	14.519.085	13.822.169	13.125.253	12.428.337	11.731.421	11.034.505	10.337.589	9.640.673
Crediti commerciali										
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	791.108	838.649	892.206	801.744	664.101	1.644.486	2.638.678	1.397.596	865.233	1.488.004
Disponibilità per DSRA	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	560.720	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'	1.912.548	1.960.090	2.013.646	1.923.185	1.224.822	1.644.486	2.638.678	1.397.596	865.233	1.488.004
TOTALE ATTIVO	17.825.466	17.176.091	16.532.732	15.745.354	14.350.075	14.072.823	14.370.099	12.432.101	11.202.822	11.128.677
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	122.098	142.360	164.503	188.573	214.622	242.583	271.875	301.869	332.597	364.070
Utili a nuovo	1.918.503	2.203.494	2.524.203	2.731.538	2.926.463	3.157.734	3.414.265	1.429.994	153.645	31.473
Utile d'esercizio	405.254	442.851	481.405	520.974	559.232	585.822	599.879	614.576	629.457	644.524
TOTALE P.N.	12.445.855	12.788.706	13.170.111	13.441.085	13.700.317	13.986.139	14.286.019	12.346.439	11.115.699	11.040.067
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	560.720	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	1.121.440	1.121.440	1.121.440	1.121.440	560.720	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT	4.174.743	3.180.973	2.154.643	1.094.686	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	38.766	39.527	40.302	41.093	41.900	42.722	43.560	44.416	45.288	46.177
Debiti tributari	44.662	45.446	46.235	47.050	47.138	43.962	40.520	41.246	41.835	42.432
TOTALE ALTRI DEBITI	83.428	84.972	86.538	88.143	89.038	86.684	84.081	85.662	87.123	88.609
TOTALE PASSIVO	17.825.466	17.176.091	16.532.732	15.745.354	14.350.075	14.072.823	14.370.099	12.432.101	11.202.822	11.128.677

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2042	Totali 2043	Totali 2044	Totali 2045	Totali 2046	Totali 2047	Totali 2048	Totali 2049	Totali 2050	Totali 2051
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -14.286.780	23.230.537 -14.983.696	23.230.537 -15.680.612	23.230.537 -16.377.528	23.230.537 -17.074.444	23.230.537 -17.771.360	23.230.537 -18.468.277	23.230.537 -19.165.193	23.230.537 -19.862.109	23.230.537 -20.559.025
Valore residuo invest.in concessione	8.943.757	8.246.840	7.549.924	6.853.008	6.156.092	5.459.176	4.762.260	4.065.344	3.368.428	2.671.512
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	8.943.757	8.246.840	7.549.924	6.853.008	6.156.092	5.459.176	4.762.260	4.065.344	3.368.428	2.671.512
Crediti commerciali										
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	2.234.666	2.982.316	3.730.968	4.480.631	5.231.320	5.983.046	6.735.823	7.489.662	8.244.577	9.000.582
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'	2.234.666	2.982.316	3.730.968	4.480.631	5.231.320	5.983.046	6.735.823	7.489.662	8.244.577	9.000.582
TOTALE ATTIVO	11.178.422	11.229.157	11.280.892	11.333.640	11.387.412	11.442.222	11.498.083	11.555.006	11.613.005	11.672.093
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	396.296	429.285	463.047	497.589	532.924	569.060	606.007	643.775	682.374	721.815
Utili a nuovo	32.226	32.989	33.761	34.543	35.335	36.136	36.947	37.768	38.599	39.441
Utile d'esercizio	659.779	675.223	690.859	706.689	722.715	738.939	755.364	771.991	788.822	805.861
TOTALE P.N.	11.088.301	11.137.497	11.187.667	11.238.822	11.290.974	11.344.135	11.398.318	11.453.534	11.509.796	11.567.118
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	47.084	48.008	48.951	49.912	50.893	51.893	52.912	53.952	55.012	56.093
Debiti tributari	43.038	43.652	44.275	44.906	45.546	46.195	46.853	47.520	48.197	48.883
TOTALE ALTRI DEBITI	90.121	91.660	93.225	94.818	96.439	98.088	99.765	101.472	103.209	104.976
TOTALE PASSIVO	11.178.422	11.229.157	11.280.892	11.333.640	11.387.412	11.442.222	11.498.083	11.555.006	11.613.005	11.672.093

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2052	Totali 2053	Totali 2054	Totali 2055	Totali 2056	Totali 2057	Totali 2058	Totali 2059	Totali 2060	Totali 2061
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -21.255.941	23.230.537 -21.952.857	23.230.537 -22.649.773	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	1.974.596	1.277.680	580.763	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.974.596	1.277.680	580.763	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali										
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	9.757.688	10.515.909	11.275.260	12.035.753	12.657.218	12.607.148	12.699.358	12.792.768	12.887.389	12.983.237
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'	9.757.688	10.515.909	11.275.260	12.035.753	12.657.218	12.607.148	12.699.358	12.792.768	12.887.389	12.983.237
TOTALE ATTIVO	11.732.284	11.793.588	11.856.023	12.035.753	12.657.218	12.607.148	12.699.358	12.792.768	12.887.389	12.983.237
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	762.109	803.264	845.292	888.204	936.198	1.006.033	1.076.785	1.148.464	1.221.082	1.294.649
Utili a nuovo	40.293	41.155	42.028	42.912	47.994	69.835	70.752	71.679	72.618	73.568
Utile d'esercizio	823.108	840.567	858.238	959.872	1.396.708	1.415.033	1.433.581	1.452.353	1.471.353	1.490.581
TOTALE P.N.	11.625.510	11.684.985	11.745.559	11.890.988	12.380.899	12.490.902	12.581.117	12.672.497	12.765.052	12.858.798
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	57.195	58.319	59.465	60.634	61.826	63.042	64.281	65.545	66.834	68.149
Debiti tributari	49.579	50.284	50.999	84.131	214.492	53.204	53.960	54.726	55.503	56.290
TOTALE ALTRI DEBITI	106.774	108.603	110.464	144.765	276.318	116.246	118.241	120.271	122.337	124.439
TOTALE PASSIVO	11.732.284	11.793.588	11.856.023	12.035.753	12.657.218	12.607.148	12.699.358	12.792.768	12.887.389	12.983.237

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2062	Totali 2063	Totali 2064	Totali 2065	Totali 2066	Totali 2067	Totali 2068	Totali 2069	Totali 2070	Totali 2071
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI										
Crediti commerciali										
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	13.080.326	13.178.671	13.278.288	13.379.191	13.481.394	13.584.913	13.689.765	13.795.963	13.903.524	14.011.027
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'										
	13.080.326	13.178.671	13.278.288	13.379.191	13.481.394	13.584.913	13.689.765	13.795.963	13.903.524	14.011.027
TOTALE ATTIVO										
	13.080.326	13.178.671	13.278.288	13.379.191	13.481.394	13.584.913	13.689.765	13.795.963	13.903.524	14.011.027
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	1.369.178	1.444.680	1.521.167	1.598.650	1.677.142	1.756.654	1.837.199	1.918.789	2.000.000	2.000.000
Utili a nuovo	74.529	75.502	76.487	77.483	78.492	79.512	80.545	81.590	84.084	167.434
Utile d'esercizio	1.510.042	1.529.736	1.549.666	1.569.835	1.590.245	1.610.899	1.631.798	1.652.946	1.674.344	1.695.995
TOTALE P.N.										
	12.953.749	13.049.918	13.147.320	13.245.969	13.345.880	13.447.066	13.549.543	13.653.325	13.758.428	13.863.429
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	69.489	70.856	72.249	73.671	75.120	76.598	78.105	79.642	81.210	82.808
Debiti tributari	57.089	57.898	58.719	59.551	60.394	61.250	62.117	62.996	63.887	64.790
TOTALE ALTRI DEBITI										
	126.578	128.754	130.968	133.222	135.515	137.848	140.222	142.638	145.096	147.598
TOTALE PASSIVO										
	13.080.326	13.178.671	13.278.288	13.379.191	13.481.394	13.584.913	13.689.765	13.795.963	13.903.524	14.011.027

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2072	Totali 2073	Totali 2074	Totali 2075	Totali 2076	Totali 2077	Totali 2078	Totali 2079	Totali 2080	Totali 2081
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali										
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	14.037.645	13.914.708	13.940.027	13.965.658	13.991.604	14.017.868	14.044.454	14.071.366	14.098.606	14.126.178
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'	14.037.645	13.914.708	13.940.027	13.965.658	13.991.604	14.017.868	14.044.454	14.071.366	14.098.606	14.126.178
TOTALE ATTIVO	14.037.645	13.914.708	13.940.027	13.965.658	13.991.604	14.017.868	14.044.454	14.071.366	14.098.606	14.126.178
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Utili a nuovo	169.599	21.907	22.165	22.425	22.688	22.953	23.221	23.491	23.764	24.040
Utile d'esercizio	1.717.902	1.740.067	1.762.492	1.785.180	1.808.133	1.831.354	1.854.845	1.878.609	1.902.649	1.926.966
TOTALE P.N.	13.887.501	13.761.974	13.784.656	13.807.604	13.830.820	13.854.307	13.878.066	13.902.101	13.926.413	13.951.006
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	84.438	86.100	87.795	89.523	91.286	93.083	94.916	96.785	98.691	100.635
Debiti tributari	65.706	66.635	67.576	68.530	69.497	70.478	71.472	72.480	73.501	74.537
TOTALE ALTRI DEBITI	150.144	152.734	155.371	158.053	160.783	163.561	166.388	169.265	172.193	175.172
TOTALE PASSIVO	14.037.645	13.914.708	13.940.027	13.965.658	13.991.604	14.017.868	14.044.454	14.071.366	14.098.606	14.126.178

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2082	Totali 2083	Totali 2084	Totali 2085	Totali 2086	Totali 2087	Totali 2088	Totali 2089	Totali 2090	Totali 2091
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali										
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	14.154.085	14.182.331	14.210.919	14.239.854	14.269.138	14.298.775	14.328.769	14.359.122	14.389.840	14.420.924
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'	14.154.085	14.182.331	14.210.919	14.239.854	14.269.138	14.298.775	14.328.769	14.359.122	14.389.840	14.420.924
TOTALE ATTIVO	14.154.085	14.182.331	14.210.919	14.239.854	14.269.138	14.298.775	14.328.769	14.359.122	14.389.840	14.420.924
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Utili a nuovo	24.317	24.598	24.880	25.166	25.453	25.744	26.037	26.332	26.631	26.930
Utile d'esercizio	1.951.564	1.976.444	2.001.610	2.027.063	2.052.807	2.078.844	2.105.176	2.131.807	2.158.737	2.185.971
TOTALE P.N.	13.975.881	14.001.041	14.026.489	14.052.229	14.078.260	14.104.588	14.131.213	14.158.139	14.185.368	14.212.902
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	102.617	104.639	106.700	108.802	110.946	113.132	115.361	117.634	119.953	122.317
Debiti tributari	75.587	76.651	77.730	78.823	79.932	81.055	82.194	83.349	84.519	85.705
TOTALE ALTRI DEBITI	178.204	181.290	184.430	187.625	190.878	194.187	197.556	200.983	204.472	208.022
TOTALE PASSIVO	14.154.085	14.182.331	14.210.919	14.239.854	14.269.138	14.298.775	14.328.769	14.359.122	14.389.840	14.420.924

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2092	Totali 2093	Totali 2094	Totali 2095	Totali 2096	Totali 2097	Totali 2098	Totali 2099	Totali 2100	Totali 2101
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE										
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI										
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI										
Disponibilità operative	14.452.381	14.484.211	14.516.419	14.549.010	14.734.702	14.615.353	14.649.113	14.683.269	14.717.825	14.752.787
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'										
TOTALE ATTIVO	14.452.381	14.484.211	14.516.419	14.549.010	14.734.702	14.615.353	14.649.113	14.683.269	14.717.825	14.752.787
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Utili a nuovo	27.234	27.540	27.847	28.158	28.471	28.787	29.105	29.426	29.749	30.074
Utile d'esercizio	2.213.511	2.241.358	2.269.516	2.297.988	2.326.774	2.355.879	2.385.305	2.415.054	2.445.128	2.475.531
TOTALE P.N.										
TOTALE P.N.	14.240.745	14.268.898	14.297.363	14.326.146	14.355.246	14.384.667	14.414.410	14.444.480	14.474.877	14.505.605
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI										
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT										
SENIOR DEBT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	124.728	127.187	129.694	132.251	134.858	137.517	140.229	142.994	145.814	148.690
Debiti tributari	86.908	88.127	89.362	90.614	244.598	93.170	94.473	95.795	97.134	98.492
TOTALE ALTRI DEBITI										
TOTALE ALTRI DEBITI	211.636	215.313	219.056	222.865	379.456	230.687	234.702	238.789	242.948	247.182
TOTALE PASSIVO	14.452.381	14.484.211	14.516.419	14.549.010	14.734.702	14.615.353	14.649.113	14.683.269	14.717.825	14.752.787

SOCIETA' VEICOLO DI SVILUPPO
STATO PATRIMONIALE

	Totali 2102	Totali 2103	Totali 2104	Totali 2105	Totali 2106	Totali 2107	Totali 2108	Totali 2109
CREDITI VS SOCI PER VERS.CAPITALE								
Investimento in concessione (fondo ammortamento)	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537	23.230.537 -23.230.537
Valore residuo invest.in concessione	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali								
Credito Iva	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI								
Disponibilità operative	14.788.157	14.823.938	14.860.136	14.896.754	14.933.795	14.971.263	15.009.164	15.047.499
Disponibilità per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILITA'	14.788.157	14.823.938	14.860.136	14.896.754	14.933.795	14.971.263	15.009.164	15.047.499
TOTALE ATTIVO	14.788.157	14.823.938	14.860.136	14.896.754	14.933.795	14.971.263	15.009.164	15.047.499
Capitale	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Riserva legale	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Utili a nuovo	30.403	30.733	31.066	31.401	31.740	32.079	32.422	32.768
Utile d'esercizio	2.506.264	2.537.330	2.568.731	2.600.471	2.632.550	2.664.972	2.697.740	2.730.854
TOTALE P.N.	14.536.666	14.568.063	14.599.797	14.631.872	14.664.290	14.697.052	14.730.162	14.763.622
Finanziamento soci per VAT	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci per operatività								
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	0	0	0	0	0	0	0	0
SENIOR DEBT	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali	151.623	154.613	157.663	160.774	163.945	167.180	170.479	173.843
Debiti tributari	99.868	101.263	102.676	104.108	105.560	107.032	108.523	110.034
TOTALE ALTRI DEBITI	251.491	255.876	260.339	264.882	269.506	274.212	279.002	283.877
TOTALE PASSIVO	14.788.157	14.823.938	14.860.136	14.896.754	14.933.795	14.971.263	15.009.164	15.047.499

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.

Via F. Pozzo 9/2 – 16145 – Genova C.F./P.IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G.Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

ALLEGATO C

FLUSSI DI CASSA PREVISIONALI

Fonti e Impieghi

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Saldo disponibilita' iniziale	-	19.324	7.452.571	2.538.116	1.782.373	2.313.973	1.735.413	1.383.349	1.636.295	1.789.055	1.911.803	1.835.833
Fonti	6.639.041	18.025.026	3.907.122	2.154.677	2.103.058	2.105.669	2.137.041	2.168.922	2.201.203	2.234.008	2.267.305	2.301.140
Impieghi	6.619.718	10.591.778	8.821.578	2.910.420	1.571.457	2.684.229	2.489.105	1.915.976	2.048.443	2.111.260	2.343.275	2.265.838
Variazione netta del periodo	19.324	7.433.248	- 4.914.455	- 755.743	531.600	- 578.560	- 352.064	252.946	152.760	122.748	- 75.970	35.302
Saldo disponibilita' finale	19.324	7.452.571	2.538.116	1.782.373	2.313.973	1.735.413	1.383.349	1.636.295	1.789.055	1.911.803	1.835.833	1.871.135

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Anno 2031
Fonti	6.639.041	18.025.026	3.907.122	2.154.677	2.103.058	2.105.669	2.137.041	2.168.922	2.201.203	2.234.008	2.267.305	2.301.140
- Connettivo Urbano	-	-	340.994	351.761	358.941	359.390	364.781	370.252	375.806	381.443	387.165	392.972
- Pubblici esercizi	-	-	376.852	388.752	396.685	397.181	403.139	409.186	415.324	421.554	427.877	434.295
- Commercio	-	-	845.308	872.001	889.797	890.909	904.273	917.837	931.605	945.579	959.763	974.159
- CIVA	-	-	421.250	434.552	443.421	443.975	450.635	457.395	464.256	471.219	478.288	485.462
- Proventi finanziari	-	-	13.006	14.252	14.213	14.213	14.213	14.252	14.213	14.213	14.213	14.252
- Versamento Equity	2.480.468	7.519.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	367.870	960.661	788.273	93.360	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	1.121.440	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	70.000	35.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	3.720.703	9.509.834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	6.619.718	10.591.778	8.821.578	2.910.420	1.571.457	2.684.229	2.489.105	1.915.976	2.048.443	2.111.260	2.343.275	2.265.838
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	6.201.171	9.580.441	6.536.328	912.597	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	367.870	960.661	788.273	93.360	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	<i>6.569.041</i>	<i>10.541.102</i>	<i>7.324.601</i>	<i>1.005.956</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	-	-	27.286	30.628	31.280	31.333	31.803	32.280	32.764	33.255	33.754	34.261
- Assicurazioni	-	-	23.231	23.269	23.735	24.209	24.694	25.187	25.691	26.205	26.729	27.264
- Manutenzioni	-	-	128.465	154.158	156.985	160.124	163.327	166.593	169.925	173.324	176.790	180.326
- Costo di struttura	-	-	66.555	70.784	72.204	73.487	74.914	76.369	77.852	79.364	80.906	82.478
- Imposte immobiliari	50.676	50.676	130.000	132.600	135.252	137.957	140.716	143.531	146.401	149.329	152.316	155.362
- Oneri finanziari S.D.	-	-	424.374	401.536	377.949	353.589	328.431	302.449	275.615	247.903	219.282	189.724
- Oneri tributari	-	-	-	371.584	30.562	135.678	132.212	150.577	162.903	175.474	188.383	201.591
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	1.000.000	800.000	200.000	210.164	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.000	-
- Distribuzione utili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000	100.000
- Rimborso Senior Debt	-	-	697.066	719.904	743.491	767.851	793.009	818.991	845.825	873.537	902.158	931.716
- Versamenti periodici VAT	-	-	-	-	-	-	-	-	101.303	352.868	357.957	363.117

Fonti e Impieghi

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Saldo disponibilita' iniziale	1.871.135	1.912.548	1.960.090	2.013.646	1.923.185	1.224.822	1.644.486	2.638.678	1.397.596	865.233
Fonti	2.335.405	2.370.222	2.405.563	2.441.472	2.474.862	2.501.186	2.538.092	2.576.163	2.614.805	2.654.027
Impieghi	2.293.991	2.322.681	2.352.006	2.531.933	3.173.225	2.081.521	1.543.900	3.817.246	3.147.168	2.031.257
Variazione netta del periodo	41.414	47.541	53.557	- 90.462	- 698.363	419.665	994.192	- 1.241.083	- 532.363	622.771
Saldo disponibilita' finale	1.912.548	1.960.090	2.013.646	1.923.185	1.224.822	1.644.486	2.638.678	1.397.596	865.233	1.488.004

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2032	Anno 2033	Anno 2034	Anno 2035	Anno 2036	Anno 2037	Anno 2038	Anno 2039	Anno 2040	Anno 2041
Fonti	2.335.405	2.370.222	2.405.563	2.441.472	2.474.862	2.501.186	2.538.092	2.576.163	2.614.805	2.654.027
- Connettivo Urbano	398.867	404.850	410.923	417.086	423.343	429.693	436.138	442.680	449.321	456.060
- Pubblici esercizi	440.810	447.422	454.133	460.945	467.859	474.877	482.000	489.230	496.569	504.017
- Commercio	988.771	1.003.603	1.018.657	1.033.937	1.049.446	1.065.188	1.081.165	1.097.383	1.113.844	1.130.551
- CIVA	492.744	500.135	507.637	515.252	522.980	530.825	538.788	546.869	555.072	563.398
- Proventi finanziari	14.213	14.213	14.213	14.252	11.234	604	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	2.293.991	2.322.681	2.352.006	2.531.933	3.173.225	2.081.521	1.543.900	3.817.246	3.147.168	2.031.257
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Costo di Agency	34.774	35.296	35.825	36.363	36.908	37.462	38.024	38.594	39.173	39.761
- Assicurazioni	27.809	28.365	28.932	29.511	30.101	30.703	31.317	31.944	32.583	33.234
- Manutenzioni	183.932	187.611	191.363	195.191	199.094	203.076	207.138	211.281	215.506	219.816
- Costo di struttura	84.081	85.715	87.381	89.079	90.811	92.577	94.377	96.213	98.084	99.992
- Imposte immobiliari	158.469	161.639	164.871	168.169	171.532	174.963	178.462	182.031	185.672	189.385
- Oneri finanziari S.D.	159.197	127.670	95.110	61.483	26.755	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	215.134	228.956	243.150	257.678	272.578	286.365	293.231	295.901	302.970	309.988
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	560.720	560.720	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	100.000	100.000	100.000	250.000	300.000	300.000	300.000	2.554.156	1.860.197	720.156
- Rimborso Senior Debt	962.243	993.770	1.026.330	1.059.957	1.094.686	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	368.351	373.659	379.043	384.502	390.040	395.655	401.350	407.126	412.983	418.924

Fonti e Impieghi

	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Saldo disponibilita' iniziale	1.488.004	2.234.666	2.982.316	3.730.968	4.480.631	5.231.320	5.983.046	6.735.823	7.489.662	8.244.577
Fonti	2.693.838	2.734.245	2.775.259	2.816.888	2.859.141	2.902.028	2.945.559	2.989.742	3.034.588	3.080.107
Impieghi	1.947.176	1.986.595	2.026.608	2.067.224	2.108.453	2.150.302	2.192.782	2.235.903	2.279.673	2.324.102
Variazione netta del periodo	746.662	747.650	748.651	749.664	750.689	751.726	752.777	753.839	754.915	756.005
Saldo disponibilita' finale	2.234.666	2.982.316	3.730.968	4.480.631	5.231.320	5.983.046	6.735.823	7.489.662	8.244.577	9.000.582

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2042	Anno 2043	Anno 2044	Anno 2045	Anno 2046	Anno 2047	Anno 2048	Anno 2049	Anno 2050	Anno 2051
Fonti	2.693.838	2.734.245	2.775.259	2.816.888	2.859.141	2.902.028	2.945.559	2.989.742	3.034.588	3.080.107
- Connettivo Urbano	462.901	469.845	476.893	484.046	491.307	498.676	506.156	513.749	521.455	529.277
- Pubblici esercizi	511.578	519.251	527.040	534.946	542.970	551.114	559.381	567.772	576.288	584.933
- Commercio	1.147.510	1.164.722	1.182.193	1.199.926	1.217.925	1.236.194	1.254.737	1.273.558	1.292.661	1.312.051
- CIVA	571.849	580.427	589.134	597.971	606.940	616.044	625.285	634.664	644.184	653.847
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	1.947.176	1.986.595	2.026.608	2.067.224	2.108.453	2.150.302	2.192.782	2.235.903	2.279.673	2.324.102
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	40.357	40.962	41.577	42.201	42.834	43.476	44.128	44.790	45.462	46.144
- Assicurazioni	33.899	34.577	35.268	35.974	36.693	37.427	38.176	38.939	39.718	40.512
- Manutenzioni	224.213	228.697	233.271	237.936	242.695	247.549	252.500	257.550	262.701	267.955
- Costo di struttura	101.938	103.921	105.944	108.006	110.108	112.252	114.437	116.666	118.938	121.254
- Imposte immobiliari	193.173	197.037	200.977	204.997	209.097	213.279	217.544	221.895	226.333	230.860
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	317.104	324.316	331.628	339.040	346.554	354.171	361.892	369.719	377.652	385.694
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	611.545	626.027	640.689	655.534	670.563	685.778	701.181	716.775	732.560	748.539
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	424.948	431.057	437.253	443.537	449.909	456.371	462.924	469.570	476.309	483.144

Fonti e Impieghi

	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Saldo disponibilita' iniziale	9.000.582	9.757.688	10.515.909	11.275.260	12.035.753	12.657.218	12.607.148	12.699.358	12.792.768	12.887.389
Fonti	3.126.309	3.173.203	3.220.802	3.269.114	3.318.150	3.367.922	3.418.441	3.469.718	3.521.764	3.574.590
Impieghi	2.369.203	2.414.982	2.461.451	2.508.621	2.696.685	3.417.993	3.326.230	3.376.309	3.427.142	3.478.742
Variazione netta del periodo	757.106	758.221	759.351	760.493	621.465	50.070	92.211	93.409	94.621	95.848
Saldo disponibilita' finale	9.757.688	10.515.909	11.275.260	12.035.753	12.657.218	12.607.148	12.699.358	12.792.768	12.887.389	12.983.237

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2052	Anno 2053	Anno 2054	Anno 2055	Anno 2056	Anno 2057	Anno 2058	Anno 2059	Anno 2060	Anno 2061
Fonti	3.126.309	3.173.203	3.220.802	3.269.114	3.318.150	3.367.922	3.418.441	3.469.718	3.521.764	3.574.590
- Connettivo Urbano	537.216	545.274	553.453	561.755	570.181	578.734	587.415	596.226	605.170	614.247
- Pubblici esercizi	593.707	602.612	611.651	620.826	630.139	639.591	649.185	658.922	668.806	678.838
- Commercio	1.331.732	1.351.708	1.371.983	1.392.563	1.413.451	1.434.653	1.456.173	1.478.016	1.500.186	1.522.689
- CIVA	663.655	673.609	683.714	693.969	704.379	714.945	725.669	736.554	747.602	758.816
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	2.369.203	2.414.982	2.461.451	2.508.621	2.696.685	3.417.993	3.326.230	3.376.309	3.427.142	3.478.742
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	46.836	47.539	48.252	48.975	49.710	50.456	51.213	51.981	52.761	53.552
- Assicurazioni	41.323	42.149	42.992	43.852	44.729	45.623	46.536	47.467	48.416	49.384
- Manutenzioni	273.314	278.780	284.356	290.043	295.844	301.761	307.796	313.952	320.231	326.635
- Costo di struttura	123.616	126.024	128.480	130.983	133.536	136.139	138.793	141.498	144.257	147.070
- Imposte immobiliari	235.477	240.187	244.990	249.890	254.888	259.986	265.185	270.489	275.899	281.417
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	393.846	402.109	410.485	418.976	492.395	792.777	639.586	648.548	657.631	666.838
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	764.716	781.091	797.665	814.443	906.796	1.305.031	1.343.365	1.360.974	1.378.797	1.396.835
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	490.075	497.103	504.231	511.458	518.788	526.220	533.757	541.400	549.151	557.010

Fonti e Impieghi

	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Saldo disponibilita' iniziale	12.983.237	13.080.326	13.178.671	13.278.288	13.379.191	13.481.394	13.584.913	13.689.765	13.795.963	13.903.524
Fonti	3.628.209	3.682.632	3.737.872	3.793.940	3.850.849	3.908.612	3.967.241	4.026.749	4.087.151	4.148.458
Impieghi	3.531.120	3.584.287	3.638.255	3.693.037	3.748.645	3.805.092	3.862.389	3.920.551	3.979.589	4.040.955
Variazione netta del periodo	97.089	98.345	99.617	100.903	102.203	103.519	104.852	106.198	107.562	107.503
Saldo disponibilita' finale	13.080.326	13.178.671	13.278.288	13.379.191	13.481.394	13.584.913	13.689.765	13.795.963	13.903.524	14.011.027

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2062	Anno 2063	Anno 2064	Anno 2065	Anno 2066	Anno 2067	Anno 2068	Anno 2069	Anno 2070	Anno 2071
Fonti	3.628.209	3.682.632	3.737.872	3.793.940	3.850.849	3.908.612	3.967.241	4.026.749	4.087.151	4.148.458
- Connettivo Urbano	623.461	632.813	642.305	651.940	661.719	671.645	681.719	691.945	702.324	712.859
- Pubblici esercizi	689.021	699.356	709.846	720.494	731.302	742.271	753.405	764.706	776.177	787.820
- Commercio	1.545.529	1.568.712	1.592.243	1.616.126	1.640.368	1.664.974	1.689.948	1.715.297	1.741.027	1.767.142
- CIVA	770.198	781.751	793.478	805.380	817.460	829.722	842.168	854.801	867.623	880.637
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	3.531.120	3.584.287	3.638.255	3.693.037	3.748.645	3.805.092	3.862.389	3.920.551	3.979.589	4.040.955
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	54.355	55.171	55.998	56.838	57.691	58.556	59.434	60.326	61.231	62.149
- Assicurazioni	50.372	51.379	52.407	53.455	54.524	55.615	56.727	57.862	59.019	60.199
- Manutenzioni	333.168	339.831	346.628	353.561	360.632	367.844	375.201	382.705	390.360	398.167
- Costo di struttura	149.938	152.863	155.845	158.885	161.985	165.146	168.369	171.655	175.005	178.422
- Imposte immobiliari	287.045	292.786	298.642	304.615	310.707	316.921	323.259	329.725	336.319	343.046
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	676.170	685.629	695.216	704.933	714.781	724.762	734.878	745.131	755.523	766.054
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	1.415.091	1.433.567	1.452.264	1.471.186	1.490.335	1.509.713	1.529.321	1.549.164	1.569.241	1.590.994
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	564.979	573.061	581.255	589.565	597.991	606.535	615.199	623.984	632.892	641.924

Fonti e Impieghi

	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Saldo disponibilita' iniziale	14.011.027	14.037.645	13.914.708	13.940.027	13.965.658	13.991.604	14.017.868	14.044.454	14.071.366	14.098.606
Fonti	4.210.685	4.273.845	4.337.953	4.403.022	4.469.067	4.536.103	4.604.145	4.673.207	4.743.305	4.814.455
Impieghi	4.184.067	4.396.782	4.312.634	4.377.391	4.443.121	4.509.839	4.577.558	4.646.296	4.716.065	4.786.883
Variazione netta del periodo	26.618	- 122.937	25.319	25.631	25.946	26.264	26.586	26.911	27.240	27.572
Saldo disponibilita' finale	14.037.645	13.914.708	13.940.027	13.965.658	13.991.604	14.017.868	14.044.454	14.071.366	14.098.606	14.126.178

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2072	Anno 2073	Anno 2074	Anno 2075	Anno 2076	Anno 2077	Anno 2078	Anno 2079	Anno 2080	Anno 2081
Fonti	4.210.685	4.273.845	4.337.953	4.403.022	4.469.067	4.536.103	4.604.145	4.673.207	4.743.305	4.814.455
- Connettivo Urbano	723.552	734.405	745.421	756.603	767.952	779.471	791.163	803.030	815.076	827.302
- Pubblici esercizi	799.637	811.631	823.806	836.163	848.705	861.436	874.357	887.473	900.785	914.297
- Commercio	1.793.649	1.820.554	1.847.863	1.875.580	1.903.714	1.932.270	1.961.254	1.990.673	2.020.533	2.050.841
- CIVA	893.847	907.254	920.863	934.676	948.696	962.927	977.370	992.031	1.006.912	1.022.015
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	4.184.067	4.396.782	4.312.634	4.377.391	4.443.121	4.509.839	4.577.558	4.646.296	4.716.065	4.786.883
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	63.081	64.028	64.988	65.963	66.952	67.957	68.976	70.011	71.061	72.127
- Assicurazioni	61.403	62.631	63.884	65.162	66.465	67.794	69.150	70.533	71.944	73.382
- Manutenzioni	406.130	414.253	422.538	430.988	439.608	448.400	457.368	466.516	475.846	485.363
- Costo di struttura	181.905	185.457	189.078	192.771	196.536	200.375	204.290	208.281	212.351	216.501
- Imposte immobiliari	349.906	356.905	364.043	371.324	378.750	386.325	394.051	401.933	409.971	418.171
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	776.728	787.545	798.508	809.618	820.877	832.288	843.852	855.571	867.447	879.482
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	1.693.830	1.865.594	1.739.809	1.762.232	1.784.917	1.807.868	1.831.086	1.854.575	1.878.336	1.902.373
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	651.083	660.370	669.786	679.334	689.015	698.832	708.785	718.877	729.109	739.484

Fonti e Impieghi

	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Saldo disponibilita' iniziale	14.126.178	14.154.085	14.182.331	14.210.919	14.239.854	14.269.138	14.298.775	14.328.769	14.359.122	14.389.840
Fonti	4.886.671	4.959.972	5.034.371	5.109.887	5.186.535	5.264.333	5.343.298	5.423.447	5.504.799	5.587.371
Impieghi	4.858.765	4.931.725	5.005.783	5.080.952	5.157.251	5.234.696	5.313.305	5.393.094	5.474.082	5.556.287
Variazione netta del periodo	27.907	28.246	28.588	28.935	29.284	29.638	29.993	30.354	30.718	31.084
Saldo disponibilita' finale	14.154.085	14.182.331	14.210.919	14.239.854	14.269.138	14.298.775	14.328.769	14.359.122	14.389.840	14.420.924

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2082	Anno 2083	Anno 2084	Anno 2085	Anno 2086	Anno 2087	Anno 2088	Anno 2089	Anno 2090	Anno 2091
Fonti	4.886.671	4.959.972	5.034.371	5.109.887	5.186.535	5.264.333	5.343.298	5.423.447	5.504.799	5.587.371
- Connettivo Urbano	839.712	852.307	865.092	878.068	891.239	904.608	918.177	931.950	945.929	960.118
- Pubblici esercizi	928.011	941.931	956.060	970.401	984.957	999.732	1.014.728	1.029.948	1.045.398	1.061.079
- Commercio	2.081.603	2.112.827	2.144.520	2.176.688	2.209.338	2.242.478	2.276.115	2.310.257	2.344.911	2.380.084
- CIVA	1.037.345	1.052.906	1.068.699	1.084.730	1.101.001	1.117.516	1.134.278	1.151.293	1.168.562	1.186.090
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	4.858.765	4.931.725	5.005.783	5.080.952	5.157.251	5.234.696	5.313.305	5.393.094	5.474.082	5.556.287
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	73.209	74.307	75.421	76.553	77.701	78.866	80.049	81.250	82.469	83.706
- Assicurazioni	74.850	76.347	77.874	79.432	81.020	82.641	84.293	85.979	87.699	89.453
- Manutenzioni	495.070	504.972	515.071	525.373	535.880	546.598	557.530	568.680	580.054	591.655
- Costo di struttura	220.732	225.047	229.446	233.932	238.506	243.170	247.925	252.774	257.719	262.760
- Imposte immobiliari	426.534	435.065	443.766	452.641	461.694	470.928	480.347	489.953	499.753	509.748
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	891.678	904.036	916.560	929.251	942.112	955.143	968.348	981.729	995.288	1.009.026
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	1.926.689	1.951.283	1.976.162	2.001.324	2.026.776	2.052.516	2.078.551	2.104.881	2.131.508	2.158.438
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	750.003	760.669	771.482	782.447	793.563	804.834	816.261	827.847	839.593	851.502

Fonti e Impieghi

	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Saldo disponibilita' iniziale	14.420.924	14.452.381	14.484.211	14.516.419	14.549.010	14.734.702	14.615.353	14.649.113	14.683.269	14.717.825
Fonti	5.671.182	5.756.249	5.842.593	5.930.232	6.019.186	6.109.473	6.201.115	6.294.132	6.388.544	6.484.372
Impieghi	5.639.725	5.724.419	5.810.385	5.897.641	5.833.494	6.228.822	6.167.356	6.259.976	6.353.988	6.449.411
Variazione netta del periodo	31.457	31.830	32.208	32.591	185.692	- 119.349	33.759	34.156	34.557	34.961
Saldo disponibilita' finale	14.452.381	14.484.211	14.516.419	14.549.010	14.734.702	14.615.353	14.649.113	14.683.269	14.717.825	14.752.787

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

DESCRIZIONE	Anno 2092	Anno 2093	Anno 2094	Anno 2095	Anno 2096	Anno 2097	Anno 2098	Anno 2099	Anno 2100	Anno 2101
Fonti	5.671.182	5.756.249	5.842.593	5.930.232	6.019.186	6.109.473	6.201.115	6.294.132	6.388.544	6.484.372
- Connettivo Urbano	974.519	989.137	1.003.974	1.019.034	1.034.319	1.049.834	1.065.582	1.081.565	1.097.789	1.114.256
- Pubblici esercizi	1.076.995	1.093.150	1.109.547	1.126.190	1.143.083	1.160.229	1.177.633	1.195.297	1.213.227	1.231.425
- Commercio	2.415.786	2.452.023	2.488.803	2.526.135	2.564.027	2.602.487	2.641.525	2.681.148	2.721.365	2.762.185
- CIVA	1.203.882	1.221.940	1.240.269	1.258.873	1.277.756	1.296.922	1.316.376	1.336.122	1.356.164	1.376.506
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	5.639.725	5.724.419	5.810.385	5.897.641	5.833.494	6.228.822	6.167.356	6.259.976	6.353.988	6.449.411
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	84.962	86.236	87.529	88.842	90.175	91.528	92.901	94.294	95.709	97.144
- Assicurazioni	91.242	93.067	94.928	96.827	98.763	100.738	102.753	104.808	106.904	109.043
- Manutenzioni	603.488	615.558	627.869	640.426	653.235	666.299	679.625	693.218	707.082	721.224
- Costo di struttura	267.901	273.143	278.488	283.938	289.495	295.161	300.939	306.831	312.839	318.965
- Imposte immobiliari	519.943	530.341	540.948	551.767	562.803	574.059	585.540	597.251	609.196	621.380
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	1.022.947	1.037.052	1.051.344	1.065.826	927.783	1.248.080	1.110.428	1.125.689	1.141.151	1.156.817
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	2.185.667	2.213.205	2.241.051	2.269.205	2.297.674	2.326.459	2.355.561	2.384.984	2.414.731	2.444.803
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	863.576	875.817	888.228	900.810	913.566	926.498	939.609	952.901	966.376	980.037

Fonti e Impieghi

	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
Saldo disponibilita' iniziale	14.752.787	14.788.157	14.823.938	14.860.136	14.896.754	14.933.795	14.971.263	15.009.164
Fonti	6.581.638	6.680.363	6.780.568	6.882.276	6.985.511	7.090.293	7.196.648	7.304.597
Impieghi	6.546.268	6.644.581	6.744.370	6.845.659	6.948.469	7.052.825	7.158.747	7.266.262
Variazione netta del periodo	35.370	35.781	36.198	36.618	37.042	37.468	37.900	38.335
Saldo disponibilita' finale	14.788.157	14.823.938	14.860.136	14.896.754	14.933.795	14.971.263	15.009.164	15.047.499

Dettaglio analitico delle fonti e degli impieghi

	Anno 2102	Anno 2103	Anno 2104	Anno 2105	Anno 2106	Anno 2107	Anno 2108	Anno 2109
DESCRIZIONE								
Fonti	6.581.638	6.680.363	6.780.568	6.882.276	6.985.511	7.090.293	7.196.648	7.304.597
- Connettivo Urbano	1.130.970	1.147.934	1.165.153	1.182.630	1.200.370	1.218.376	1.236.651	1.255.201
- Pubblici esercizi	1.249.896	1.268.645	1.287.675	1.306.990	1.326.595	1.346.493	1.366.691	1.387.191
- Commercio	2.803.618	2.845.672	2.888.357	2.931.683	2.975.658	3.020.293	3.065.597	3.111.581
- CIVA	1.397.154	1.418.111	1.439.383	1.460.974	1.482.888	1.505.132	1.527.708	1.550.624
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamento Equity	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-
- Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-
- Erogazioni Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-
Impieghi	6.546.268	6.644.581	6.744.370	6.845.659	6.948.469	7.052.825	7.158.747	7.266.262
- Investimento Centro Integrato (netto Vat)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vat su investimento Centro Integrato	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totale investimento Centro Integrato</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
- Costo di Agency	98.601	100.080	101.582	103.105	104.652	106.222	107.815	109.432
- Assicurazioni	111.223	113.448	115.717	118.031	120.392	122.800	125.256	127.761
- Manutenzioni	735.648	750.361	765.369	780.676	796.289	812.215	828.460	845.029
- Costo di struttura	325.211	331.580	338.075	344.698	351.451	358.337	365.358	372.518
- Imposte immobiliari	633.807	646.483	659.413	672.601	686.053	699.774	713.770	728.045
- Oneri finanziari S.D.	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri tributari	1.172.689	1.188.769	1.205.060	1.221.565	1.238.286	1.255.225	1.272.386	1.289.771
- Rimborso Finanziamento soci per Vat	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamento soci per liquidità	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione utili	2.475.202	2.505.934	2.536.997	2.568.396	2.600.132	2.632.211	2.664.629	2.697.394
- Rimborso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-
- Versamenti periodici VAT	993.886	1.007.925	1.022.158	1.036.587	1.051.214	1.066.042	1.081.074	1.096.312