

**Verbale di ricognizione del Contratto di Project Financing “Nuovo
Centro Civico e Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. - Scandicci”
(Rep. n. 62.943)**

Oggi, [...] luglio 2013, in Scandicci, presso la Sede comunale di Piazza della Resistenza n. 1, i signori:

Arch. Andrea Martellacci, dirigente del **COMUNE DI SCANDICCI**, responsabile del procedimento per la Finanza di Progetto “Nuovo Centro Civico e Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. - Scandicci”;

Ing. Massimo Mucci Beltrami, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società **SCANDICCI CENTRO S.R.L.**, concessionaria della Finanza di Progetto sopra citata;

PREMESSO CHE

- che il Project Financing “Nuovo Centro Civico e Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. - Scandicci” (Rep. n. 62.943 – di seguito, per brevità, la “CONCESSIONE”) è in essere dal 26 giugno 2008, in ragione della stipula di Convenzione sottoscritta in pari data;
- che la Convenzione prevede agli artt. 25, 26 e 27 le condizioni e le modalità per la revisione delle condizioni di garanzia per il mantenimento dell’equilibrio economico-finanziario del progetto;

CONSIDERATO CHE

- In data 5 luglio 2011, il Concessionario ha trasmesso all’Amministrazione Comunale l’Osservazione n. 3 (“*Ritrovamenti nel sottosuolo*”);
- In data 04.07.2012 ns. prot. 76U-12, il Concessionario ha proceduto all’ultimo aggiornamento dell’Osservazione n. 3 quantificando il pregiudizio economico subito a motivo dei ritrovamenti nel sottosuolo in € 427.029,14;
- In data 20 maggio 2013, con nota prot. n. 88U-13, il Concessionario ha richiesto all’Amministrazione Comunale di definire il nuovo Cronoprogramma alla luce dei ritardi maturati per causa a lui non imputabile, indicandoli in complessivi 100 giorni;
- In data 18.06.2013 prot. 24.497 è stata acquisita la relazione del Direttore dei Lavori, che ha riconosciuto in n. 74 giorni il ritardo effettivamente non imputabile al Concessionario, a causa dei sopra detti ritrovamenti e delle ulteriori circostanze indicate dal Concessionario;

- In data 23.07.2012 prot. 82U-12 è stata acquisita la relazione del Direttore dei Lavori, che ha riconosciuto in € 184.541,03 il pregiudizio economico subito dal Concessionario a motivo dei ritrovamenti nel sottosuolo di cui all'Osservazione n. 3;
- In data 29/07/2013 è stata acquisita la relazione del Collaudatore, che ha riconosciuto:
 - a) in giorni 74 il ritardo effettivamente non imputabile al Concessionario;
 - b) in € 80.000,00 oltre iva il pregiudizio economico subito dal Concessionario a motivo dei ritrovamenti nel sottosuolo di cui all'Osservazione n. 3;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

- Con comunicazione del 4 luglio 2012 il Concessionario ha manifestato all'Amministrazione Comunale la necessità di posticipare la ultimazione dell'edificio Direzionale, risultando a tal fine necessaria una proroga del permesso a costruire, limitatamente alla parte residua delle opere interne dell'edificio Direzionale;

Tale proroga è stata quantificata dal Concessionario in n. 2 anni, come risulta dal verbale della riunione del 26.06.2013;

- Con la *supra* richiamata nota del 20 maggio 2013, il Concessionario ha pertanto richiesto all'Amministrazione Comunale un atto di assenso o nulla-osta che lo legittimi, fermo l'impegno a completare entro luglio 2013 l'involucro esterno dell'edificio Direzionale (escluso una porzione prospettante su sia F. Oder), a posticipare le lavorazioni interne e ad ottenere i provvedimenti di agibilità parziali per le parti già vendute e/o compromesse, e segnatamente il piano terra e l'ufficio al primo piano lato sud-ovest;

RITENUTO CHE

- la mole del lavoro eseguito e in corso di esecuzione a seguito del rilascio del permesso di costruire n. 11 del 1.4.2010, consistente nella realizzazione di tutti gli edifici e di tutte le opere pubbliche e private del Nuovo Centro Civico del Comune, giustifica ampiamente la richiesta di proroga, che interviene quando parte di gran lunga prevalente delle opere è già stata eseguita e restano da completare parte delle strutture interne dell'edificio direzionale, che, fra l'altro, devono essere adeguate alle necessità degli utilizzatori che non sono stati ancora esattamente individuati;

- è ammissibile la dichiarazione di agibilità parziale per quanto condizionata all'individuazione di porzioni immobiliari autonomamente organizzate e dotate delle condizioni di agibilità anche per le parti comuni dell'edificio (es. ascensore, scale ecc.) che risultino necessarie per l'utilizzo di dette porzioni immobiliari; senza trascurare l'art. 24, comma 4-bis del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come novellato dall'articolo 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*), ai sensi del quale *“Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione; b) per singole unità immobiliari, purché siano completati le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie ultimate o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale”*; anche se tale disposizione non è operante all'attualità, perché lo stesso art. 30, al comma 6, prescrive che *“le disposizioni del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”* non ancora intervenuta al momento della sottoscrizione del presente atto;

VISTI

- l'art. 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire), del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; senza trascurare che l'art. 30 comma 3 DL 21 giugno 2013 n. 69, non ancora convertito in legge, dispone che i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 DPR 6 giugno 2001 n. 380, *“come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formatisi antecedentemente all'entrata in vigore del presente decreto”* sono prorogati di due anni, anche se tale disposizione non è operante all'attualità, perché lo stesso art. 30, al comma 6, prescrive che *“le disposizioni del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*; fa salva inoltre *“la diversa disciplina regionale”*, cui spetterà l'eventuale ricezione della norma;
- l'art. 77 (Tipologia degli atti) della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e, in particolare, l'art. 86 della medesima legge regionale che disciplina le procedure per la certificazione della abitabilità o agibilità;
- l'art. 25, comma 3 della CONCESSIONE, che indica tra le condizioni di equilibrio economico-finanziario l'*“assenza di caratteristiche o condizioni idrauliche, idrogeologiche, geotecniche o di fattori inquinanti imprevisti e imprevedibili*

in sede di progettazione preliminare, nonché assenza di sottoservizi da rimuovere, di servitù, di rinvenimenti di reperti archeologici o di materiale bellico nel corso dell'esecuzione delle opere”;

- La Delibera della Giunta Comunale n. 132 del 30/07/2013;

Tanto premesso e considerato, le Parti convengono quanto segue:

1. Il Concessionario procederà ad aggiornare il Cronoprogramma degli investimenti e dei lavori allegato alla Convenzione, secondo lo schema allegato sub “A”, prevedendo un maggior tempo di esecuzione pari a giorni 74 (settantaquattro) per effetto del ritardo prodotto dai ritrovamenti nel sottosuolo e delle ulteriori circostanze indicate dal Concessionario, a lui non imputabili;
2. Il Comune s’impegna a prorogare di n. 2 anni il termine di esecuzione dei lavori di cui al permesso a costruire n. 11 del 1 aprile 2010, limitatamente alle opere interne dell’edificio Direzionale-; a tal fine, le Parti convengono che tale proroga non determinerà alcuna proroga della durata della gestione della Concessione, che decorrerà comunque dalla scadenza triennale del permesso a costruire, fermo restando gli eventuali effetti derivanti dall’accoglimento, totale o parziale, delle richieste di cui alle Osservazioni nn. 1 e 2 ed a quelle di cui alla nota del Concessionario del 10.06.2013 prot. 23.376 in relazione alla gestione dei parcheggi;
3. Il Concessionario può procedere, mediante professionisti abilitati, alle certificazioni di conformità e conseguenti attestazioni di abitabilità o di agibilità per porzioni immobiliari dotate dei requisiti sopra detti, fermo restando ogni potere ispettivo e di controllo dell’Amministrazione Comunale anche riguardo alla sussistenza dei presupposti per l’agibilità o abitabilità parziale;
4. Il Concessionario dà atto che la proroga di n. 2 anni del permesso a costruire limitatamente alle opere interne dell’edificio Direzionale non incide sull’equilibrio economico-finanziario del P.E.F., e quindi rinuncia sin d’ora ad avanzare in futuro pretese economiche o di altro tipo a motivo della richiamata proroga;
5. In parziale accoglimento dell’Osservazione n. 3, l’Amministrazione Comunale riconosce la sussistenza dei presupposti per la revisione della concessione per le causali di cui alla medesima, ma limitatamente alla somma di € 80.000,00 oltre IVA come da documento allegato sub “B”;
6. Per effetto di quanto previsto ai punti 1., 2. e 5. che precedono, il Concessionario dichiara di rinunciare, così come effettivamente rinuncia, all’Osservazione n. 3 ed alle pretese sostanziali fatte valere con la medesima.

7. Il Concedente, previa richiesta, autorizzerà l'occupazione di un'area adiacente all'edificio direzionale, idonea all'esigenze del cantiere, che potrà all'occorrenza essere richiesta in momenti temporalmente differiti in considerazione del tempo utile ad eseguire, in tutto o in parte, le opere interne di completamento dell'edificio medesimo ricadenti nel Permesso a Costruire n. 11 del 1.4.2010.

Comune di Scandicci

Arch. Andrea Martellacci

Scandicci Centro S.r.l.

Ing. Massimo Mucci Beltrami