

CONTRATTO DI PARTENARIATO PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALI AD USO UFFICIO E  
SUCCESSIVA LOCAZIONE

La Porto Immobiliare s.r.l., con sede in Livorno, Piazzale dei Marmi n. 12  
scala A int. 3, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Regi-  
stro delle Imprese presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno  
01680870498, indirizzo pec porto.immobiliare@pec.it, rappresentata ai fini  
del presente contratto dal Dott. Lorenzo Riposati quale Amministratore Unico  
e legale rappresentante pro-tempore, nato a Livorno il 29.03.1967, C.F.  
RPSLNZ67C29E625T, (di seguito anche denominata "soggetto pubblico")

E

La Moby s.p.a., con sede in Milano, Largo Augusto n. 8, Codice Fiscale, Par-  
tita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera  
di Commercio Metropolitana Milano-Monza-Brianza-Lodi 04846130633, indirizzo  
pec direzione@pec.moby.it, rappresentata ai fini del presente contratto dal  
Dott. Vincenzo Onorato, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e  
legale rappresentante pro-tempore, nato a Napoli il 15.05.1957, C.F. NRT-  
VCN57E15F839Z, (di seguito denominata anche "operatore economico")

PREMESSO CHE

- la Porto Immobiliare S.r.l. è proprietaria dei locali, attualmente allo  
stato grezzo, posti nell'immobile ubicato in Livorno Piazzale dei Marmi n.  
12 scala A, denominato Terminal Crociere, meglio identificati attualmente al  
NCEU di Livorno al foglio n. 14 particella 215 :

- subalterno 622 categoria A10 Rendita catastale € 2.611,98;
- subalterno 624 categoria categoria E/1, graffato a particella 240  
sub.605 Rendita Catastale € 66.834,00;

• subalterno 626 categoria D/8, Rendita Catastale € 2.978,00;

• porzione del subalterno 627 (bene comune non censibile),

come da planimetria allegata sotto la lettera A, a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto.

- la Porto Immobiliare S.r.l. ha pubblicato un avviso, al fine di sondare il mercato per capire se vi fossero operatori economici in ambito portuale interessati a ristrutturare i locali per poi prenderli in locazione come uffici;

- al predetto avviso di Manifestazione di interesse, a cui ha risposto il solo operatore Moby S.p.a., è seguita una procedura negoziata per la valutazione degli elaborati e degli ulteriori documenti necessari per la realizzazione del progetto di partenariato pubblico e privato;

- che il Piano Economico Finanziario presentato dall'operatore è stato asseverato, così come la matrice dei rischi è stata sottoscritta;

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

La Porto Immobiliare S.r.l. e Moby S.p.a. sono concordi nello stipulare il presente contratto di partenariato pubblico privato avente ad oggetto la ristrutturazione dei locali di cui in premessa, secondo il progetto a firma dell'Architetto ..... con conseguente presa in locazione dei locali per un periodo di anni 12 (dodici) alle condizioni di seguito elencate.

#### Art. 2 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEI LAVORI

L'operatore economico assumerà su di sé tutti i rischi e gli oneri per la realizzazione dell'opera, che dovrà essere conforme al progetto ed agli elaborati approvati dalla Porto Immobiliare S.r.l. e alla matrice dei rischi.

Il rapporto si articola nelle fasi di seguito elencate.

- Fase progettazione dell'opera a acquisizioni delle autorizzazioni:

L'operatore economico provvederà a far rispettare il progetto approvato, che riporta le categorie delle lavorazioni appaltate e da concedere in subappalto ( art. 1 Matrice dei rischi);

In caso di impossibilità oggettiva alla realizzazione dell'opera così come progettata e salvo verifica ed approvazione da parte della Porto Immobiliare S.r.l. sull'effettiva impossibilità, l'operatore economico assume su di sé tutti gli oneri relativi e conseguenti, lasciando indenne il soggetto pubblico; (artt. 2 e 3 Matrice dei rischi);

L'operatore economico assume su di sé tutti i rischi derivanti dall'approvazione del progetto e dal rilascio delle autorizzazioni da parte delle autorità competenti, pertanto provvederà alla redazione dei documenti che recheranno la firma della Porto Immobiliare S.r.l.(art. 6 Matrice dei rischi);

- Fase di affidamento dei lavori:

L'operatore economico procederà ad appaltare i lavori indicendo un gara ed invitando almeno 5(cinque) imprese ditte specializzate nel settore, per l'importo posto a gara pari ad € ..... ,oltre IVA comprensivo degli oneri per rischi specifici aziendali(che l'impresa concorrente dovrà indicare ) e degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € ..... La gara sarà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economica più bassa.

Le lavorazioni rientrano nelle seguenti categorie:

.....  
.....

Il tempo di realizzazione dell'opera è fissato 12 mesi dalla data di affidamento dei lavori, in caso di ritardi nell'esecuzione dell'opera è prevista l'applicazione di un penale pari all'1% dell'importo dei lavori appaltati, che l'operatore dovrà corrispondere alla Porto Immobiliare S.r.l.(artt. 4 e 5 Matrice dei rischi);

L'operatore economico dovrà preoccuparsi di verificare che l'appaltatore rispetti le norme sul sub-appalto (art. 5 Matrice dei rischi);

- Fase di ultimazione dei lavori e manutenzione dell'opera:

Al termine dei lavori l'operatore economico , provvederà ad effettuare il collaudo ed a redigere i documenti per il necessario accatastamento dell'immobile(art. 7 Matrice dei rischi).

La Porto Immobiliare S.r.l. a garanzia del proprio ruolo di vigilanza nomina:

- un Responsabile Unico del Procedimento, che potrà richiedere tutte le informazioni necessarie all'operatore economico e che nello specifico avrà il compito di sovrintendere al corretto svolgimento della gara e dell'affidamento alla corretta tenuta dei documenti, compresi anche quelli dei subappaltatori;

- un direttore dei lavori che vigilerà sulla corretta esecuzione degli stessi nei tempi e secondo gli elaborati approvati dalla Porto Immobiliare S.r.l., accedendo anche sul cantiere in ogni momento lo ri-

tenga opportuno;

- un direttore dell'esecuzione che ha il compito di vigilare sugli aspetti tecnico- contabili dell'opera.

A garanzia della corretta esecuzione dell'opera, oltre alla polizza fidejussoria rilasciata in sede di procedura negoziata, l'operatore economico si impegna a produrre i documenti rilasciati dall'appaltatore aggiudicatario dei lavori, specificatamente la polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione dei lavori e la polizza assicurativa CAR (Contractors All Riscks) per i danni derivanti dall'esecuzione dell'opera.

#### Art. 3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'operatore economico, previa stipula di contratto preliminare di locazione, come da bozza allegata sotto la lettera B, a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, si impegna si da ora a prendere in locazione i locali al termine dei lavori, per un periodo di anni 12 (dodici), ad un importo corrispondente ad €/mq 11,50(undici/50) mensili oltre IVA se dovuta.

Il canone mensile sopraindicato - per i primi dodici anni previsti dal contratto di locazione - sarà scontato per un importo corrispondente al 49% (quarantanovepercento) dell'investimento complessivo sostenuto dall'operatore economico, ai sensi del presente contratto di partenariato pubblico privato in ottemperanza a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 180 del D.Lgs. 50/2016.

L'operatore economico si impegna a rilasciare fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia del pagamento dei canoni di locazione per l'intero periodo e fino alla scadenza del contratto (art. 8 Matrice dei rischi).

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali è affidata

all'operatore economico (art. 9 Matrice dei rischi).

Per questi aspetti e per altri si rimanda al preliminare di locazione.

#### ART. 4 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese del presente contratto sono a carico dell'operatore economico.

#### ART. 5 - FORO COMPETENTE

Tutte le controversie relative al presente contratto saranno di competenza esclusiva del Foro di Livorno.

#### ART. 6 - PRIVACY

La Moby S.p.a. autorizza la Porto Immobiliare S.r.l. a trattare tutti i dati forniti, o comunque nella sua disponibilità, con strumenti elettronici e non elettronici per esigenze contrattuali e per i conseguenti adempimenti degli obblighi legali e contrattuali dalle stesse derivanti, nonché per il conseguimento di un'efficace gestione dei rapporti commerciali, comunicandoli, se necessario, anche a terzi. (D.Lgs. 196/2003)

#### ART. 15 - INTEGRAZIONI

Per tutto quanto non specificamente contemplato in questo contratto si rimanda alle norme contenute nel codice civile e nelle vigenti leggi in materia.

Elenco allegati

Allegato A - Planimetria dei locali da locare

Allegato B - Contratto preliminare uso ufficio

Letto, approvato e sottoscritto a Livorno, il

PORTO IMMOBILIARE S.R.L.

MOBY S.P.A.

Dott. Lorenzo Riposati

Dott. Vincenzo Onorato

Amministratore Unico

Presidente

BOLZA