

COMUNE DI VOLPIANO

PROVINCIA DI TORINO

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n. _____

OGGETTO: Contratto di locazione finanziaria finalizzata alla progettazione e all'esecuzione dei lavori di: "Realizzazione Pista di atletica presso il Campo Sportivo San Grato - intervento di completamento" nel comune di Volpiano (TO).

Importo contrattuale Euro ... oltre I.V.A. 10%.

L'anno duemila..... addì del mese di
in Volpiano e nella residenza municipale;

Avanti a me, Segretario Generale del Comune di Volpiano, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4 - lettera c), del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., si sono costituiti:-----
- da una parte, il Sig., nato a il, il quale interviene in questo atto in esecuzione del Decreto Sindacale n. ... del, ed in esecuzione degli art.li 107, commi 2 e 3 lett. c) - e 109 comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., in rappresentanza e per conto del Comune di Volpiano, Codice Fiscale n. 01573560016, che nel contesto dell'atto verrà chiamato per brevità anche "Comune" o "Stazione appaltante";----
- dall'altra, il Sig., nato a (...) il,

domiciliato per la carica in ... Via ... n., il quale interviene al presente atto in qualità di, . della Soc.... con sede legale in Via n., capitale sociale €= interamente versato, Codice Fiscale ..., P. IVA (nel prosieguo "...." o "Finanziatore")

Detti Componenti, della cui identità personale io Segretario comunale sono personalmente certo, rinunciano di comune accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni e con questo atto convengono quanto segue:

PREMESSO CHE:

a) Il Comune di Volpiano ha in programma l'esecuzione dei lavori di:"Realizzazione Pista di atletica presso il Campo Sportivo San Grato - intervento di completamento", giusta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22 marzo 2010, con la quale si dà atto che l'intervento sarà eseguito con il sistema della locazione finanziaria: Leasing in Costruendo, ai sensi dell'art. 160 bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;

b) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 24 giugno 2010 è stato aggiornato il progetto preliminare dei lavori di:"Realizzazione Pista di

atletica presso il Campo Sportivo San Grato - intervento di completamento", redatto dal Servizio Tecnico Lavori Pubblici e Patrimonio in data marzo 2010 già approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 09/02/2006;

c) la documentazione di cui al predetto progetto preliminare, comprende il capitolato d'appalto del servizio di locazione finanziaria, oggetto del presente contratto;

d) il Comune di Volpiano ha indetto una procedura aperta per la progettazione definitiva ed esecutiva e l'esecuzione con il sistema "chiavi in mano" dei lavori di "Realizzazione Pista di atletica presso il Campo Sportivo San Grato - intervento di completamento" tramite ricorso al leasing immobiliare, ovvero locazione finanziaria immobiliare in costruendo di cui all'art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006 (nel prosieguo "Gara");

e) con determinazione n. ... del ... sono stati approvati: il disciplinare di gara, il bando di gara e lo schema del presente contratto di servizio di locazione finanziaria;

f) il bando di gara è stato pubblicato sulla GURI ... serie speciale n. ... del ..., all'Albo Pretorio del Comune di Volpiano dal al e

sul sito internet del Comune di Volpiano;

g) il bando di gara, il disciplinare di gara e il capitolato d'appalto, che qui sono integralmente richiamati, vengono a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto;

h) ai sensi del bando di gara, la spesa complessiva presunta (€ 800.000,00 IVA inclusa), riportata nel quadro di spesa posto a base di gara, potrà variare in conseguenza alla necessaria predisposizione dei progetti esecutivi ed eventuali varianti in corso d'opera;

i) ai sensi del Bando di gara e del Disciplinare di gara, erano ammessi a partecipare alla gara raggruppamenti temporanei di concorrenti costituiti o da costituire tra due o più soggetti aventi come capogruppo mandatario il soggetto realizzatore (ditta/e costruttrice/i che realizzano l'opera) e come mandante il soggetto Finanziatore (società di leasing o intermediari bancari e/o finanziari che finanziano la realizzazione dell'opera);

j) ciascun componente del raggruppamento temporaneo è responsabile in relazione alla specifica obbligazione assunta ai sensi dell'art. 160 bis comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

k) entro il termine perentorio previsto dal bando di gara la costituenda associazione temporanea tra l'Impresa(Mandataria) e (Mandante), nel prosieguo più semplicemente "ATI", ha presentato offerta per l'affidamento della Gara;

l) il Finanziatore è un intermediario finanziario iscritto nell'Elenco Generale di cui all'art. 106 e nell'Elenco Speciale di cui all'art. 107 del Decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che esercita in via esclusiva la locazione finanziaria anche di beni immobili da costruire su commissione e direzione dell'Utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, dietro pagamento di un corrispettivo dovuto a scadenze periodiche e determinato in relazione al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi di carattere finanziario, con facoltà dell'Utilizzatore di divenirne proprietario alla scadenza del contratto, mediante pagamento di un importo determinato;

m) in esito all'espletamento della procedura di gara ed alla valutazione delle offerte, la costituenda ATI tra appaltatore (Mandatario) e

Finanziatore Mandante), è risultata prima in graduatoria;

n) la Stazione Appaltante, con determinazione del Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio n. ... in data, ha aggiudicato l'appalto in modo definitivo e ha disposto che l'esecuzione dei lavori ed il finanziamento in leasing avvenga mediante la sottoscrizione di appositi contratti, e segnatamente: 1) contratto di locazione finanziaria (leasing), da sottoscriversi tra il Finanziatore e la Stazione Appaltante; 2) contratto di appalto, da sottoscriversi tra l'Appaltatore e la Stazione Appaltante;

o) la Stazione Appaltante sottoscrive con l'Appaltatore il contratto di appalto di cui al precedente punto, in forza di un mandato con rappresentanza rilasciato dal Finanziatore;

p) la Stazione Appaltante dichiara di assumere ogni onere relativo alla gestione dell'appalto, tenendo indenne e manlevando il Finanziatore da qualsivoglia richiesta dell'impresa costruttrice;

q) la Stazione Appaltante dichiara e garantisce di aver ottenuto tutte le autorizzazioni/approvazioni inerenti la Gara ed i contratti di locazione finanziaria (leasing), di

mandato e di appalto da sottoscrivere.

TUTTO CIÒ PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 1 - Oggetto del Contratto

La Soc....(Finanziatore) concede in locazione finanziaria al Comune di Volpiano (Utilizzatore) che accetta per sé ed i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale tra loro, l'utilizzazione dell'impianto per l'attività sportiva dell'atletica - di seguito per brevità "Immobile" - come risulterà a seguito dei lavori di realizzazione della stessa da parte dell'Impresa esecutrice.

La contabilizzazione del Leasing avverrà col metodo finanziario.

Articolo 2 - Diritto di superficie

I lavori di completamento della pista di atletica, di cui alle premesse, verranno eseguiti su un terreno di proprietà della Stazione Appaltante sul quale, contestualmente alla stipula del presente

Contratto, la Stazione Appaltante costituisce, in favore del Finanziatore, un diritto di superficie gratuito.

Salvo quanto disposto nei commi successivi, il diritto di superficie, in capo al Finanziatore, avrà una durata pari a 25 (venticinque) anni, o in quel minor tempo conseguente all'esercizio dell'opzione di riscatto totale dell'Immobile.

Resta inteso che la proprietà dell'Immobile non si trasferirà al Comune fino a quando lo stesso non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di leasing e dell'importo del riscatto.

In caso di mancato esercizio dell'opzione di riscatto, il Comune dovrà, alla data di scadenza naturale del contratto di locazione finanziaria di cui in premessa, riconsegnare l'Immobile libero da persone e cose al Finanziatore che ne disporrà sino alla scadenza del diritto di superficie.

Alla data di scadenza del diritto di superficie, in caso di mancato esercizio dell'opzione di riscatto, il Comune rientrerà in possesso dell'area interessata dal citato diritto, previo pagamento di un importo pari al valore dell'opzione di riscatto, maggiorato degli interessi maturati nel periodo intercorrente tra

la scadenza naturale del contratto e il pagamento, oltre agli eventuali oneri di reimpiego della provvista. Gli interessi saranno calcolati al tasso contrattuale offerto per il finanziamento.

In ogni caso di riscatto dell'Immobile, il corrispondente diritto di superficie si estinguerà per confusione, previo pagamento dell'importo contrattualmente pattuito.

Articolo 3 - Decorrenza della locazione finanziaria e durata del Contratto

Le Parti stabiliscono, sin da ora, che il verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile verrà sottoscritto in data 30/06 o 31/12. Pertanto la locazione finanziaria avrà una durata di 20 (venti) anni a decorrere dal 30/06 o 31/12.

Il Contratto si concluderà con il pagamento di tutti i canoni periodici, con l'esercizio dell'opzione di riscatto ed il pagamento del relativo prezzo a cui conseguirà il trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dell'Immobile.

Resta inteso che la Stazione Appaltante, terminata l'esecuzione dei lavori potrà procedere, mediante sottoscrizione di apposito verbale, alla presa in

consegna anticipata dell'Immobile previo i necessari collaudi e altre verifiche.

**Articolo 4 - Mandato con rappresentanza -
Finanziamento dei Lavori**

Il Finanziatore si obbliga a sottoscrivere, con separato atto, apposito mandato con rappresentanza rilasciato alla Stazione Appaltante.

La Stazione Appaltante, in proprio ed in esecuzione del mandato conferitogli e quindi nel suo esclusivo interesse:

a) dovrà controllare con la massima diligenza la corretta esecuzione delle opere in conformità ai relativi progetti, ponendo cura anche ai tempi della esecuzione stessa;

b) assumerà la responsabilità delle opere appaltate, secondo le norme del disciplinare di gara;

c) dovrà informare costantemente il Finanziatore sull'andamento dei lavori, segnalando qualsiasi fatto che possa influire sull'andamento delle opere.

Nei rapporti interni tra il Comune e il Finanziatore si conviene quanto segue: la Stazione Appaltante autorizza e delega il Finanziatore - che assume tale obbligo - al pagamento delle

fatture, emesse dall'Impresa costruttrice, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento di espressa autorizzazione da parte della Stazione Appaltante medesima al pagamento delle predette fatture; il tutto come meglio specificato nel contratto di appalto dei lavori.

Il Finanziatore provvederà analogamente al pagamento degli importi relativi alle parcelle dei professionisti individuati per la progettazione, per il coordinamento della sicurezza e per la direzione lavori nonché a tutte le voci di costo rientranti nel quadro di spesa con le modalità sopra richiamate.

Il Finanziatore non risponderà del ritardo nei pagamenti dovuto al mancato rispetto e/o ritardo da parte della Direzione Lavori e/o della Stazione Appaltante, nei tempi di redazione degli stati d'avanzamento dei lavori e di emissione dei relativi certificati di pagamento.

I reciproci rapporti di debito/credito tra la Stazione Appaltante e il Finanziatore, anche ai sensi degli articoli 1298 e 1299 del codice civile sono integralmente disciplinati dal presente contratto di locazione finanziaria.

Il presente obbligo di pagamento viene assunto

esclusivamente nei confronti della Stazione Appaltante ed il contratto di appalto dovrà prevedere che il Costruttore/Appaltatore non possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Finanziatore.

Articolo 5 - Esecuzione dei Lavori e Consegna dell'Immobile

La consegna e l'esecuzione dei lavori saranno regolate dal contratto di appalto stipulato tra la Stazione Appaltante ed il Costruttore.

Il Finanziatore resta escluso da obblighi relativi all'esecuzione dei lavori e da responsabilità verso l'Amministrazione Appaltante e/o l'Impresa costruttrice per ritardi nella consegna dei lavori, vizi palesi o occulti, difetti di costruzione, anche sopravvenuti e mancanza di qualità dei lavori.

La Stazione Appaltante libera, sin d'ora, il Finanziatore da ogni responsabilità per la mancata o ritardata immissione nel materiale godimento dell'Immobile, imputabile a qualsiasi causa indipendente dal dolo o dalla colpa grave del Finanziatore.

Articolo 6 - Corrispettivo della locazione finanziaria

Il Comune (Utilizzatore) dovrà versare al Finanziatore il "Corrispettivo globale della locazione finanziaria" che verrà corrisposto mediante 40 (quaranta) canoni semestrali posticipati, fissi ed invariabili, calcolati utilizzando il tasso IRS 20 anni rilevato il giorno lavorativo antecedente la decorrenza del contratto di locazione finanziaria, corrispondente al verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile, maggiorato dello spread indicato in Offerta, pari a% (.....percento).

Alla data del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile, l'importo da finanziare su cui calcolare il canone semestrale posticipato definitivo di locazione finanziaria è dato da:

A) IMPORTO DEI LAVORI

- €,... importo dei lavori comprensivo degli oneri della sicurezza

I suddetti importi si intendono al netto di IVA.

B) SPESE TECNICHE

- €,00 Progettazione definitiva

- €,00 Progettazione esecutiva e redazione del piano sicurezza

- €, ... CNPAIA su oneri progettazione
- €, ... Direzione Lavori
- €, CNPAIA su Direzione Lavori
- €, ... Collaudi
- €, CNPAIA su collaudi

C) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

- €, ... incentivi al personale
- €, .. Contributi agli Enti erogatori per
gli allacciamenti alle reti
infrastrutturali (importo presunto)
- €, Fondo accordi bonari
- €, ... Spese di pubblicazione .

I suddetti saranno definiti nella fase contrattuale sulla base del quadro economico così come determinato.

D) ONERI DI PRE-FINANZIAMENTO

Gli oneri di pre-finanziamento, maturati sugli importi anticipati a qualsivoglia titolo durante la fase di progettazione ed esecuzione dei lavori nonché a favore dei professionisti incaricati, saranno calcolati dalle date di erogazione di ciascun pagamento da parte del Finanziatore alla data di sottoscrizione del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo sulla base dell'indice Euribor 6mesi/360 rilevato dal

quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno lavorativo bancario precedente la data in cui viene effettuato ciascun pagamento degli Stati di Avanzamento Lavori maggiorato dello spread indicato in Offerta, pari al ...% (...percento).

E) VARIANTI

Qualora nel corso della realizzazione delle opere, dovesse insorgere la necessità di eseguire perizie di varianti in corso d'opera, queste verranno proposte dalla Direzione Lavori e approvate dalla Stazione Appaltante in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Il valore delle eventuali varianti o importi per revisione prezzi è assoggettato al calcolo degli oneri di pre-finanziamento e sarà parimenti finanziato dal Finanziatore.

Si conviene inoltre tra le Parti che:

➤ le spese di pubblicazione, per un importo pari a € ...,...= oltre IVA verranno Finanziate dal Finanziatore alle stesse condizioni economiche e con le stesse modalità di cui al presente contratto, previa richiesta scritta che il Comune dovrà far pervenire al Finanziatore entro la data di sottoscrizione del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile;

➤ soggetto passivo di ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) risulta essere:

a) la Società di leasing per il periodo che intercorre tra la data del verbale di consegna dei lavori e la presa in consegna dell'Immobile;

b) la Stazione Appaltante a decorrere dalla presa in consegna dell'Immobile.

Articolo 7 - Fatturazione - modalità di pagamento dei canoni di leasing

Così come specificato nelle premesse e nel precedente art. 1 del presente contratto, la contabilizzazione del Leasing avverrà col metodo finanziario.

Per come previsto dal Capitolato del servizio di locazione finanziaria, i canoni periodici saranno corrisposti in data 30/06 e 31/12 di ogni anno.

I canoni semestrali posticipati, da incrementarsi dell'IVA come per legge, decorreranno a far data dal verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile.

L'Utilizzatore provvederà al pagamento dei canoni, previa presentazione da parte del Finanziatore di regolare fattura, mediante, con valuta fissa per il beneficiario pari a quella del giorno di scadenza contrattuale del canone.

Il Finanziatore si impegna ad effettuare la fatturazione dei canoni periodici entro 60 (sessanta) giorni antecedenti la scadenza naturale, ad eccezione del primo canone che verrà fatturato all'atto del ricevimento del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile.

In caso di ritardato pagamento del canone di leasing da parte dell'Utilizzatore decorreranno sulle rate del canone scadute e non saldate, dal giorno della scadenza e fino all'effettivo saldo di quanto dovuto, interessi di mora secondo il D.Lgs. 231/2002 e s.m.i..

Qualsiasi versamento dell'Utilizzatore, a prescindere dall'impostazione della rata medesima, verrà imputato al debito più antico e, nell'ordine, prima agli interessi di mora e poi alle spese e ai canoni.

E' fatta comunque sempre salva diversa imputazione data dal Finanziatore.

Articolo 8 - Condizioni risolutive

Il contratto di locazione finanziaria si risolverà automaticamente in tutte le ipotesi in cui si risolva il contratto di appalto o comunque nei casi in cui tale secondo contratto si sciogla

anticipatamente o perda efficacia.

Nei suddetti casi di intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria per fatto non imputabile all'Utilizzatore, la Stazione Appaltante non avrà alcuna azione nei confronti del Finanziatore e dovrà:

- i) corrispondere al Finanziatore gli oneri di pre-finanziamento, calcolati come da precedente articolo 6 punto E), per il periodo intercorrente tra la data dei vari pagamenti effettuati a qualsivoglia titolo e la data del rimborso da parte della Stazione Appaltante del prezzo stesso;
- ii) rimborsare al Finanziatore tutte le somme che lo stesso avrà anticipate a qualsivoglia titolo per l'esecuzione dei lavori, in virtù di quanto previsto al precedente articolo 6 e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo, diretto o indiretto, inerenti o comunque connessi al presente Contratto.

Articolo 9 - Risoluzione del contratto di locazione finanziaria durante la fase costruttiva

La Stazione Appaltante, per come indicato dal Capitolato di Locazione finanziaria, avrà la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di locazione finanziaria nei seguenti casi:

1. ritardo dei pagamenti dovuti al soggetto realizzatore superiore a giorni 30 (trenta), rispetto a termini previsti al precedente art. 4;
2. nel caso di concordato preventivo, di fallimento, atti di sequestro o di pignoramento a carico del soggetto Finanziatore;
3. cessione del contratto e subappalto del servizio a terzi, non espressamente autorizzati e previsti all'articolo 118 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Nei casi di cui ai punti 1 e 3, dopo la diffida delle inadempienze contrattuali, qualora il Finanziatore non provveda entro e non oltre il termine di 3 (tre) giorni consecutivi dalla relativa comunicazione fattagli pervenire anche via fax a sanare le medesime, la Stazione Appaltante provvederà alla risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto di locazione finanziaria per le motivazioni sopra riportate si applicheranno le medesime disposizioni di cui al precedente articolo 8.

Oltre all'immediata perdita della cauzione a

titolo di penale, resta salvo il diritto al risarcimento di tutti i danni diretti e indiretti ed alla corresponsione delle maggiori spese alle quali la Stazione Appaltante andrà incontro per l'affidamento a terzi del rimanente periodo contrattuale.

Articolo 10 - Penalità

Atteso il principio di separazione delle responsabilità di cui all'art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006 comma 3, secondo cui il Soggetto Finanziatore ed il Soggetto Realizzatore sono responsabili ciascuno in relazione alla specifica obbligazione assunta, resta inteso tra le Parti che, l'Utilizzatore non potrà procedere a sospensioni del pagamento dei canoni o decurtazioni dei canoni (anche a titolo di penali) in conseguenza di mancanze contrattuali/inadempimenti accertati da parte del Soggetto Realizzatore.

Le eventuali penalità inerenti l'esecuzione dell'opera dovranno essere comminate direttamente all'Appaltatore (Soggetto Realizzatore) secondo quanto stabilito dal contratto d'Appalto.

Salvo quanto disposto nei precedenti paragrafi, il Finanziatore, in relazione alla propria

obbligazione, dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni del Capitolato di Locazione finanziaria, all'offerta presentata, agli atti di gara, nonché a quelle di tutte le leggi e regolamenti vigenti. Il Comune, secondo la gravità delle eventuali mancanze contrattuali accertate, applicherà una penale compresa da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 5.000,00 da notificarsi al Finanziatore , previa contestazione degli addebiti alla medesima la quale dovrà presentare le proprie osservazioni entro e non oltre i successivi 10 (dieci) giorni consecutivi, salvi gli eventuali adempimenti di risoluzione contrattuale. Il Comune provvederà al recupero delle penali comminate al Finanziatore mediante ritenuta diretta sui crediti della stessa e ove necessario, mediante escussione parziale o totale della garanzia prestata.

Articolo 11 - Facoltà del Finanziatore

Il Finanziatore si riserva la facoltà di cedere a terzi i crediti derivanti dal Contratto in qualsiasi momento, anche se successivo alla scadenza o alla risoluzione del Contratto stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 117 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Articolo 12 - Godimento delle opere da parte del Comune

12.1. Il Finanziatore garantisce al Comune di Volpiano, per tutta la durata del periodo di locazione finanziaria, il pacifico godimento delle opere realizzate e delle sue pertinenze, contro eventuali molestie arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulle opere stesse.

12.2. Le Opere dovranno essere utilizzate dal Comune di Volpiano, in modo adeguato alla loro destinazione d'uso e atto a mantenerli sempre in buono stato di manutenzione. Il Comune di Volpiano si impegna ad osservare scrupolosamente ogni disposizione relativa alla custodia ed all'uso delle Opere.

12.3. Resta comunque ferma la facoltà del Comune di Volpiano, nell'ambito delle proprie attività istituzionali, di destinare le opere, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ad altre funzioni.

12.4. Il Comune di Volpiano, inoltre, dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, fatti salvi gli oneri, a carico del Finanziatore, di provvedere, qualora occorra, all'adeguamento delle

opere edili e degli impianti alle normative di volta in volta vigenti. Le spese di utenza, acqua, luce, fognatura, ecc., saranno in ogni caso a completo carico del Comune di Volpiano, che sarà autorizzato a fare intestare a proprio nome, o a nome di eventuali istituzioni terzi utilizzatori finali delle Opere, tutti i contratti di fornitura e di utenza relativi agli immobili, dandone contestuale comunicazione scritta al Finanziatore.

12.5. Il Comune di Volpiano ha il diritto di eseguire a proprie spese innovazioni o trasformazioni degli immobili, anche su richiesta delle Autorità Competenti, necessarie o opportune per lo svolgimento della propria attività, senza il preventivo consenso del Finanziatore, purché tali modifiche non alterino sostanzialmente le strutture e gli impianti dell'immobile. Ciascuna modifica dovrà essere eseguita regolarmente nel pieno rispetto delle disposizioni legislative in materia e dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni. Le relative spese saranno interamente a carico del Comune di Volpiano e il Finanziatore non sarà tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità.

art. 13 - Spese di stipula del contratto

13.1. Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese e i diritti relativi alla stipulazione del presente contratto e quelle relative alla registrazione.

art. 14 - Normativa applicabile e foro competente

14.1. Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori pubblici e in particolare, a titolo esemplificativo:

- il regolamento generale approvato con D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m.i., per quanto applicabile;

- il D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i..

I vigenti regolamenti comunali.

14.2. La possibilità di applicare ai rapporti nascenti dal contratto eventuali previsioni normative che dovessero entrare in vigore successivamente alla data di stipula dello stesso è subordinata all'assunzione di specifico accordo tra le parti.

14.3. Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla esecuzione a regola d'arte dell'opera, alla sua conformità al progetto, alla legittimità delle sospensioni, alla durata dei lavori, alle quantificazioni dei costi aggiuntivi conseguenti a

modifiche, varianti o ad interventi tramite il Responsabile del Procedimento, alla riduzione del valore dell'opera per irregolarità, vizi o difetti, è devoluta alla competenza del Foro di Torino.

Articolo 15 - Modifiche, addizioni, migliorie

L'Utilizzatore ha il diritto di eseguire innovazioni o trasformazioni dell'Immobile, anche su richiesta delle Autorità competenti, necessari o opportuni per lo svolgimento della propria attività, senza il preventivo consenso del Finanziatore, purché tali modifiche non alterino la natura sostanziale dell'immobile. Ciascuna modifica dovrà essere eseguita regolarmente nel pieno rispetto delle disposizioni legislative in materia e dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni, le relative spese saranno interamente a carico dell'Utilizzatore ed il Finanziatore non sarà tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità.

Alla scadenza del Contratto, e qualora l'Utilizzatore non abbia esercitato l'opzione di riscatto, il Finanziatore non potrà richiedere la rimessa in pristino. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni apportate dall'Utilizzatore saranno

acquisite dal Finanziatore senza alcuna corresponsione di indennizzi anche se vi sia stato consenso del Finanziatore medesimo.

Articolo 16 - Risoluzione del contratto di locazione finanziaria per distruzione, perdita, inutilizzabilità dell'Immobile...DA MODIFICARE CON L'INTRODUZIONE DEL DIRITTO ALL'INTERO PAGAMENTO DA PARTE DEL FINANZIATORE

Nelle ipotesi di distruzione, perdita, inutilizzabilità dell'Immobile (sia che tali eventi si verificano durante l'esecuzione dei lavori che dopo la sottoscrizione, da parte dell'Utilizzatore, del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile), il contratto di locazione finanziaria si considererà risolto con effetto dal momento del verificarsi dell'evento.

Qualora la risoluzione del contratto di locazione finanziaria per distruzione, perdita o inutilizzabilità dell'Immobile si verifichi prima della sottoscrizione, da parte dell'Utilizzatore, del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile (e, pertanto prima che sia cominciato a decorrere il Contratto), si produrranno gli effetti indicati nel precedente

articolo

Qualora, invece, la risoluzione del contratto di locazione finanziaria per distruzione, perdita o inutilizzabilità dell'Immobile si verifichi dopo la sottoscrizione, da parte dell'Utilizzatore, del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile (e pertanto durante la decorrenza del contratto di locazione finanziaria) il Finanziatore avrà diritto al pagamento del valore, come stabilito nel presente contratto, salvo eventuali accordi diversi. Resta convenuto che l'Utilizzatore non potrà sospendere ad alcun titolo il pagamento dei canoni.

Articolo 17 - Esclusione della risoluzione in caso di inadempimento dell'Utilizzatore

Il Finanziatore rinuncia alla facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'Utilizzatore a partire dalla sottoscrizione, da parte dell'Utilizzatore, del verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile.

In caso di inadempimento dell'Utilizzatore, il Finanziatore potrà soltanto agire anche in via giudiziale per ottenere che l'Utilizzatore adempia alle proprie prestazioni derivanti dal Contratto e

potrà quindi agire anche in via esecutiva per il pagamento dei canoni dovuti.

In caso di mancato pagamento da parte dell'Utilizzatore di più di tre canoni consecutivi ovvero nel caso di inadempimento da parte dell'Utilizzatore agli obblighi assunti ai sensi dei precedenti artt. 12 (destinazione dell'Immobile), 13 (rischi, manleva e tutela del Finanziatore), 17 (custodia dell'Immobile, manutenzione ordinaria e straordinaria, utenze), il Finanziatore sarà autorizzato a dichiarare l'Utilizzatore decaduto dal beneficio del termine e quindi potrà agire per ottenere il pagamento dell'intero corrispettivo ancora dovuto, nonché dei canoni scaduti e non pagati sino alla data della decadenza dal beneficio del termine con i relativi interessi moratori, nella misura prevista dall'articolo 7.

Articolo 18 - Restituzione dell'Immobile

Se l'Immobile dovesse essere restituito al Finanziatore per mancato esercizio dell'opzione finale (riscatto), l'Utilizzatore è tenuto a riconsegnarlo con ogni accessorio e pertinenza in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per l'uso, liberi di

cose e persone.

In caso di mancata o ritardata restituzione dell'Immobile, l'Utilizzatore sarà tenuto a custodirlo diligentemente e a versare al Finanziatore un'indennità giornaliera d'uso calcolata per ogni giorno di ritardo sulla base del canone semestrale di locazione finanziaria, fermo restando il diritto del Finanziatore al risarcimento di ogni ulteriore danno derivante dalla ritardata consegna.

L'Utilizzatore sarà tenuto, altresì, ad assumersi ogni responsabilità e rischio relativi all'Immobile fino alla consegna dello stesso.

Articolo 19 - Diritto di riscatto

E' in facoltà della Stazione Appaltante procedere, durante il periodo contrattuale, al riscatto anticipato di quote dell'Immobile, anche in più volte, in qualsiasi momento di decorrenza del Contratto coincidente con la data di scadenza di un canone e con invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da effettuarsi con un anticipo di 90 (novanta) giorni dalla data prevista per il riscatto anticipato, previo pagamento di quanto risulterà dal nuovo piano di ammortamento, necessariamente adeguato, e comunque nel rispetto

di quanto previsto negli atti di gara che il Finanziatore provvederà a comunicare alla Stazione Appaltante.

Al termine della locazione finanziaria, l'Utilizzatore potrà esercitare il diritto di opzione per l'acquisto dell'Immobile oggetto della locazione finanziaria.

Il prezzo finale da corrispondere è pari ad una rata del canone di locazione finanziaria.

Il diritto di opzione non potrà essere esercitato e comunque la proprietà dell'Immobile non si trasferirà all'Utilizzatore fino a quando lo stesso non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di leasing.

Il diritto di opzione dovrà essere esercitato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 30 (trenta) giorni prima del termine di scadenza del presente Contratto.

L'atto notarile del trasferimento della proprietà dell'Immobile conseguente all'esercizio dell'opzione di riscatto, dovrà essere stipulato entro 20 (venti) giorni dall'esercizio del diritto stesso, su richiesta della parte più diligente che dovrà comunicare all'altra il nome del notaio, la data e il luogo della stipula. Il pagamento del

prezzo di riscatto verrà effettuato contestualmente al rogito.

Le spese dell'atto di trasferimento sono interamente a carico del soggetto Utilizzatore, così come ogni onere fiscale, ivi inclusa l'imposta di registro ed ogni altra imposta o tassa applicata.

Decorsi 9 (nove) mesi dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di opzione, senza che si addivenga alla stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'Immobile, per fatto imputabile alla Stazione Appaltante, il Finanziatore sarà liberato da qualsiasi obbligazione ed avrà diritto di chiedere la restituzione dell'Immobile ai sensi e per gli effetti di cui al precedente art. 21.

In caso di mancato esercizio dell'opzione di riscatto, il Comune dovrà, alla scadenza naturale del contratto di locazione finanziaria, riconsegnare l'Immobile libero da persone e cose al Finanziatore che ne disporrà sino alla scadenza del diritto di superficie.

Resta inteso che trattandosi di leasing, il Finanziatore resta esonerato dal prestare qualsiasi garanzia per i vizi e difetti, palesi o occulti, o mancanza di qualità dell'immobile che

verranno acquistati dalla Stazione Appaltante.

Articolo 20 - Recesso

Né l'Utilizzatore né il Finanziatore potranno recedere anticipatamente dal presente Contratto.

Il Finanziatore tuttavia si riserva la facoltà di consentire all'Utilizzatore di recedere dal Contratto di locazione finanziaria a partire dalla data successiva al verbale di positivo collaudo tecnico amministrativo dell'Immobile, previo pagamento delle rate a scadere attualizzate allo spread risultante dall'Offerta Economica.

Il suddetto pagamento dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'accettazione da parte del Finanziatore della comunicazione di recesso che l'Utilizzatore dovrà inviare al Finanziatore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il ritardo nei pagamenti suddetti determinerà l'applicazione a carico dell'Utilizzatore degli interessi di mora calcolati come indicati all'articolo 7.

Articolo 21 - Oneri e obblighi a carico del Soggetto Finanziatore

Per come previsto dal Capitolato di Locazione finanziaria sono a carico del soggetto

finanziatore:

- tutte le imposte, tasse derivanti dal contratto di locazione finanziaria ad eccezione dell'imposta di registro che verrà anticipata dal soggetto Finanziatore e riaddebitata al Comune (art. 35 comma 10 sexies D.L. 223/06 - L. 248/06);
- tutte le imposte, tasse e spese derivanti dal contratto di costituzione del diritto di superficie, ivi compresi gli onorari notarili e/o diritti dovuti per la stipula.

Si conviene che ogni altra spesa, imposta e tassa, nonché qualsiasi onere o tributo, diretto o indiretto, non espressamente previsto, resteranno a carico esclusivo della Stazione Appaltante.

Articolo 22 - Foro competente in via esclusiva

In deroga alle norme di cui agli artt. 18 e segg. c.p.c., ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del Contratto o comunque derivante dal Contratto dovrà essere devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

Articolo 23 - Elezione di domicilio

Le parti eleggono domicilio come segue:

.....

Articolo 24 - Modifiche

Il presente Contratto costituisce l'unica regolamentazione dei rapporti tra le Parti e sostituisce qualsiasi altra regolamentazione intercorsa tra le stesse.

Ogni modifica o integrazione alle pattuizioni contenute nel presente Contratto dovranno essere convenute per iscritto tra le Parti.

Articolo 25 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le Parti si richiamano ai documenti di gara.

Articolo 26 - Allegati

Fanno parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

- Bando di gara
- Disciplinare di gara
- Capitolato di Locazione Finanziaria
- Istanza di ammissione
- Offerta economica
- Verbali di gara

Fanno altresì parte del presente contratto e si intendono allegati allo stesso, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo ma depositati agli atti della Stazione Appaltante, i

seguenti documenti:

- Proposta progettuale presentata in gara

Articolo 27 - Adempimenti in materia antimafia e in materia penale

L'Ufficio competente, al fine della verifica del possesso dei requisiti di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ha acquisito :

1. il Certificato della Prefettura di Torino datato ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 252 del 1998, dal quale si prende atto che, in relazione al soggetto Finanziatore, non risultano sussistere gli impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale ai sensi dell'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575.

2. il Certificato del Casellario Giudiziale n. del dal quale non risulta nessun provvedimento a carico del soggetto Finanziatore;

3. il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. di, datato, dal quale risulta che a carico della ditta non è pervenuta negli ultimi cinque anni dichiarazione di fallimento, liquidazione amministrativa coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata;

4. il Documento Unico di regolarità contributiva, rilasciato in data dal Responsabile dello

Sportello Unico Previdenziale dell INAIL di dal quale si evince che l'impresa che esegue il servizio è in regola con il versamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi.

Articolo 28 - Registrazione contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma I, nn. 8) e 8ter) del DPR 633/72, come modificato dalla L. 248/2006, il Finanziatore ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. del presente atto.

Essendo, tuttavia, il presente contratto di locazione finanziaria soggetto alle condizioni sospensive di cui sopra, se ne richiede la registrazione mediante iniziale applicazione dell'imposta in misura fissa, ai sensi dell'art. 27 del DPR 131/1986, rimanendo onere delle Parti di procedere ai successivi adempimenti e pagamenti di imposta eventualmente conseguenti all'avveramento delle condizioni stesse.

Io sottoscritto, Segretario Comunale, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto che ho letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano

pertanto in ogni sua parte, sottoscrivendolo
insieme a me Segretario in calce alla presente
pagina.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia
sotto la mia direzione e vigilanza con mezzo
elettronico, si compone di numero intere
facciate e numero righe sin qui senza firme.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
LL.PP. E PATRIMONIO

L'APPALTATORE

IL SEGRETARIO GENERALE