

CAPITOLATO D'APPALTO SERVIZIO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

LOCAZIONE FINANZIARIA FINALIZZATA ALLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE CHIAVI IN MANO DI "NUOVA SCUOLA MATERNA"

Art. 1. Oggetto

Il presente capitolato disciplina il rapporto contrattuale tra il **Comune di Vinovo**, di seguito denominato "Comune", ed il **Soggetto Finanziatore** che stipulerà il contratto di locazione finanziaria finalizzato alla progettazione e fornitura con posa "chiavi in mano" di una nuova scuola materna, per un importo in valore capitale massimo pari a € 3.700.000,00.

Contestualmente alla stipula del contratto di locazione finanziaria il Comune dovrà costituire a favore del Soggetto Finanziatore un diritto di superficie gratuito sulla medesima area, della durata di anni 25.

Art. 2. Caratteristiche del contratto di locazione

a. Durata del contratto e periodicità dei canoni

Il contratto di locazione finanziaria sarà stipulato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva dell'appalto e avrà durata di anni 20. La data di decorrenza del contratto sarà quella del verbale di collaudo positivo o di consegna anticipata dell'opera.

I canoni della locazione finanziaria dovranno essere semestrali, posticipati, fissi ed invariabili per tutta la durata del contratto, in numero complessivo pari a 40.

Il Comune inizierà il pagamento dei canoni dall'ultimo giorno del semestre in cui cade la data di positivo collaudo tecnico amministrativo o di consegna anticipata dell'opera; pertanto, i canoni verranno corrisposti in data **30/06** e **31/12** di ogni anno, per anni 20.

b. Canone anticipato

Al momento della gara d'appalto non si prevede il versamento, da parte del Comune, di un canone anticipato.

Il Comune si riserva la **facoltà**, da esercitare con comunicazione da effettuarsi prima del collaudo o consegna anticipata dell'opera, di versare al Soggetto Finanziatore un **canone anticipato** (in questo caso i canoni totali risulteranno 41 e non più 40) di importo massimo pari a € 1.000.000 (iva inclusa) senza alcun onere finanziario per il Comune oltre agli eventuali oneri di reimpiego delle provviste dovuti.

c. Capitale finanziato

Con "**capitale finanziato**" si deve intendere la spesa complessiva (presunti 3.800.000,00) riportata nel quadro di spesa posto a base di gara (punto 5 del Bando), al netto dei ribassi offerti per gli importi oggetto di gara, delle rideterminazioni degli importi presunti e delle eventuali varianti in corso d'opera di cui al successivo art. 4.

d. Quota di riscatto

E' prevista, per il Comune, la possibilità di esercitare l'**opzione di riscatto** a fine locazione finanziaria per un valore pari al **10% del capitale finanziato** con comunicazione da effettuarsi 30 giorni prima del termine del periodo di locazione.

e. Riscatto anticipato

E' prevista la possibilità di esercitare il riscatto anticipato dell'opera, in qualsiasi momento di decorrenza del contratto coincidente con la data di scadenza di un canone e con comunicazione da effettuarsi con un anticipo di 90 giorni dalla data prevista per il riscatto, senza alcun onere finanziario aggiuntivo per il Comune oltre agli eventuali oneri di reimpiego delle provviste dovuti.

f. Determinazione dei canoni

Il canone sarà determinato in modo definitivo sulla base dei seguenti elementi:

- importo del capitale finanziato;
- tasso di interesse applicato al capitale finanziato pari al tasso rilevato (IRS 20 anni) dal quotidiano "Il sole 24 ore" il giorno lavorativo antecedente il collaudo finale positivo dell'opera (o verbale di consegna anticipata) maggiorato dello spread proposto dal soggetto finanziatore in fase di offerta;
- eventuale detrazione, dal capitale finanziato, del canone anticipato;
- opzione di riscatto dell'immobile, a fine locazione finanziaria, per un valore pari al 10% del capitale finanziato;
- aggiunta degli oneri di preammortamento, maturati sugli importi pagati dal soggetto finanziatore a favore del soggetto realizzatore durante la fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, nonché a favore dei professionisti incaricati, calcolati sulla base dell'indice Euribor a 6 mesi (360) rilevato dal quotidiano "Il sole 24 ore" il giorno lavorativo bancario precedente la data di ciascun pagamento dei SAL a cui viene sommato lo spread offerto in sede di gara (relativo agli interessi di preammortamento);
- eventuale detrazione degli interessi di preammortamento maturati sul canone anticipato versato dal Comune e calcolati sulla base dell'indice Euribor a 6 mesi (360) rilevato dal quotidiano "Il sole 24 ore" il giorno lavorativo bancario precedente al versamento a cui viene sommato lo spread offerto in sede di gara (relativo agli interessi di preammortamento).

Art. 3. Piano d'ammortamento

Il Soggetto Finanziatore dovrà formulare, prima della stipula del contratto, il piano di ammortamento teorico con i tassi validi il giorno antecedente la stipula del contratto; tale piano d'ammortamento sarà sostituito da quello effettivo, che sarà formulato sempre a cura del Soggetto Finanziatore, tenendo come riferimento il tasso del giorno lavorativo antecedente il collaudo finale positivo dell'opera (o verbale di consegna anticipata) rilevabile dal quotidiano "Il sole 24 ore" maggiorato dello spread offerto in sede di gara.

Il piano dovrà tener conto di tutte le condizioni inserite nel presente Capitolato.

Art. 4. Diritto di superficie

Contestualmente alla stipula del contratto di locazione finanziaria il Comune dovrà costituire, a favore del Soggetto Finanziatore aggiudicatario, un diritto di superficie gratuito dell'area interessata dal nuovo edificio scolastico, di sua proprietà, della durata di anni 25.

Il diritto di superficie, pur avendo una durata superiore a quella delle obbligazioni scaturenti dal contratto di locazione finanziaria, si intenderà, in ogni caso, estinto di diritto al momento in cui il Comune eserciterà l'opzione di riscatto totale dell'immobile a fine della locazione finanziaria per espressa previsione contrattuale.

Nel caso di riscatto anticipato dell'immobile il diritto di superficie si estinguerà per accessione (art. 934 c.c.).

Art. 5. Oneri a carico del Comune

Sono a carico del Comune:

- la costituzione, a favore del Soggetto Finanziatore, del diritto di superficie sull'area di proprietà interessata dall'intervento;
- il versamento alla società di locazione finanziaria dell'eventuale canone anticipato;
- la ricezione dell'opera in consegna;
- l'uso diligente dell'opera;
- il pagamento dei canoni periodici, così come determinati al precedente art. 2;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera;
- gli oneri assicurativi.

Sono a carico del Comune le seguenti polizze assicurative, relative all'immobile oggetto di locazione finanziaria, da stipulare ad avvenuto collaudo o consegna anticipata dell'opera:

- Incendio;
- RCT/O.

Art. 6. Oneri e obblighi a carico dell'appaltatore

Sono a carico del Soggetto Finanziatore:

- il conferimento al Comune di un mandato con rappresentanza a titolo gratuito per la sottoscrizione del contratto di appalto da stipulare con la ditta esecutrice dei lavori costituitasi in raggruppamento temporaneo di imprese con il Soggetto Finanziatore;
- il pagamento al Soggetto Realizzatore delle fatture e/o parcelle professionali emesse in relazione alle prestazioni eseguite e agli stati di avanzamento dei lavori;
- il pagamento delle prestazioni inserite nel quadro di spesa posto a base di gara (Direzione Lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, collaudi, ecc.);
- la garanzia del pacifico godimento dell'opera al Comune;
- lo scomputo, dagli interessi di preammortamento, dei benefici derivanti dall'eventuale versamento del canone anticipato da parte del Comune;
- tutte le imposte, tasse derivanti dal contratto di locazione finanziaria ad eccezione dell'imposta di registro che verrà corrisposta 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 e/o diritti dovuti per la stipula del contratto.

Il Soggetto Finanziatore si impegna, inoltre:

- a consentire l'effettuazione, anche a cura e spese della Stazione Appaltante, di tutti quegli interventi di miglioria e/o adeguamento tecnico imposti o non da norme sopravvenute durante l'utilizzo dell'immobile;
- a sottoscrivere, in qualità di Proprietario dell'immobile e per quanto di competenza, eventuali documentazioni e/o contratti si dovessero rendere necessari al fine di apportare migliorie e adeguamenti tecnici allo stesso immobile.

Art. 7. Divieto di subappalto e cessione del contratto

Il servizio di locazione finanziaria oggetto del contratto non potrà essere oggetto di subappalto né il relativo contratto ceduto, anche parzialmente, ad altra società, se non nei limiti di cui all'articolo 118 del D.Lgs 163/2006.

Art. 8. Modalità dei pagamenti a carico del Soggetto Finanziatore

Il Soggetto Finanziatore provvederà al pagamento degli importi indicati negli stati d'avanzamento lavori al Soggetto Realizzatore **entro 20 giorni** dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione di ciascuno stato di avanzamento lavori da parte della stazione appaltante, a fronte di regolari fatture emesse dal Soggetto Realizzatore.

La stazione appaltante, **entro 10 giorni** dall'approvazione degli stati d'avanzamento lavori, si impegna a comunicare, ad entrambi i soggetti costituiti nel raggruppamento temporaneo di imprese, l'avvenuta approvazione di detti atti, anche a mezzo fax.

Il Soggetto Finanziatore provvederà analogamente al pagamento degli importi relativi alle parcelle ai 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 posto a base di gara.

Art. 9. Penalità

Il Soggetto Finanziatore, nell'eseguire il servizio in oggetto, dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni del presente capitolato, 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 alla società, previa contestazione degli addebiti alla medesima la quale dovrà presentare le proprie osservazioni entro e non oltre i successivi 10 giorni consecutivi, salvi gli eventuali adempimenti di risoluzione contrattuale.

Il Comune provvederà al recupero delle penalità comminate all'appaltatore mediante ritenuta diretta sui crediti della stessa e ove sia necessario, mediante escussione parziale o totale della garanzia prestata.

Art. 10. Variazioni dell'importo contrattuale

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 conformemente al Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006).

Il finanziamento dei lavori previsti in variante avverrà in maniera automatica previa semplice comunicazione scritta al soggetto finanziatore fino all'importo del 20% del costo di realizzazione – per importi superiori occorrerà l'autorizzazione preventiva espressa del soggetto finanziatore.

Al momento del collaudo tecnico amministrativo (o verbale di consegna anticipata dell'opera), si provvederà alla comparazione tra gli stati d'avanzamento lavori approvati dalla stazione appaltante e gli atti progettuali, comprese le eventuali varianti, anch'essi approvati dalla stazione appaltante. A

seguito di detta comparazione, si procederà alla determinazione dell'importo complessivo del capitale finanziato, tenendo conto del canone anticipato, nonché di quello definitivo dei canoni di leasing e alla conseguente rimodulazione del piano di ammortamento.

Art. 11. Fatturazione - modalità di pagamento dei canoni di leasing

Il canone di locazione finanziaria, così come calcolato al precedente art. 2 lett. f, è onnicomprensivo; esso include il corrispettivo per la disponibilità dell'opera nonché ogni altro onere (spese generali, utili, spese tecniche/professionali, imposte, ecc) sostenuto dal Soggetto Finanziatore.

Il pagamento del canone si intende effettuato quando la somma è disponibile presso il tesoriere del Comune.

Le fatture dovranno essere intestate a **“Comune di Vinovo – P.za Marconi n. 1 – 10048 VINOVO (TO) P.IVA 01504430016 ”** e contenere tutte le indicazioni riguardanti il contratto di riferimento.

In caso di ritardato pagamento delle rate del canone, la misura del tasso di interesse moratorio è stabilita nella misura prevista dal D.Lgs. 231/2001.

In caso di ritardata consegna del progetto definitivo o esecutivo o dell'opera rispetto ai tempi di consegna proposti in fase di offerta, si dovrà tenere conto, decurtandola dallo stato di avanzamento lavori o dallo stato finale, della penale giornaliera così come previsto dal disciplinare di gara.

Art. 12. Adempimenti amministrativi

Le autorizzazioni, i permessi, gli accatastamenti e qualsivoglia altro atto necessario alla fruizione del bene al termine dei lavori, saranno richiesti ed ottenuti dal Comune con costi a proprio carico.

Art. 13. Risoluzione del contratto durante la fase costruttiva

Il Comune 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, rispetto ai termini previsti all'articolo 8;
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.

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

Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto per le motivazioni sopra riportate il soggetto finanziatore, oltre all'immediata perdita della cauzione a titolo di penale, sarà tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni diretti ed indiretti ed alla corresponsione delle maggiori spese alle quali il Comune andrà incontro per l'affidamento a terzi del rimanente periodo contrattuale.

Nel caso in cui, per eventi imprevedibili in sede progettuale accertati quale causa di forza maggiore da parte del Comune, l'opera diventi impossibile da realizzare, il contratto di locazione finanziaria verrà risolto per impossibilità sopravvenuta, il diritto di superficie si estinguerà di diritto ed il Comune provvederà a rimborsare al soggetto finanziatore tutti gli oneri sostenuti sino a quella data, ivi compresi gli interessi maturati, rientrando nella piena proprietà dell'area e del manufatto.

L'importo da corrispondere verrà determinato mediante collaudo tecnico amministrativo.

Art. 14. Cauzioni e garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con il presente capitolato e del pagamento delle penalità eventualmente comminate, il soggetto capogruppo del raggruppamento aggiudicatario dovrà prestare, in nome e per conto di tutti i soggetti costituenti il raggruppamento, pena la decadenza dell'aggiudicazione, le cauzioni e garanzie previste ed elencate all'art. 16 del Bando di gara.

Art. 15. Controversie

E' esclusa la clausola arbitrale. Per tutte le controversie inerenti il presente appalto non risolte direttamente tra il Comune e la ditta aggiudicataria sarà competente il Foro di Torino ovvero il Tar territorialmente competente per le controversie rientranti nella giurisdizione amministrativa.

Art. 16. Applicazione legge 196/2003

Le parti si autorizzano reciprocamente ad utilizzare, direttamente, i dati forniti dalla ditta nell'ambito delle proprie attività istituzionali:

- per esigenze relative alla stipula dei contratti;
- per eseguire obblighi di legge;
- per pagamenti;
- per esigenze di tipo gestionale e operativo;
- per l'osservatorio prezzi.

Art. 17. Rinvio alla normativa nazionale e comunitaria

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Capitolato d'Oneri si rinvia alla normativa nazionale ed europea.