

***Capitolato per l'affidamento, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, dell'appalto misto di lavori e servizi, per la progettazione esecutiva, la realizzazione e la locazione finanziaria (leasing in costruendo) di un edificio da destinare ad Archivio e Magazzino del Comune di Prato***

**CAPITOLATO RELATIVO AL LEASING**

**Premesse**

**Oggetto**

L'appalto ha per oggetto l'affidamento della progettazione, finanziamento, realizzazione chiavi in mano, locazione finanziaria e manutenzioni dell'immobile e degli impianti dell'archivio e del magazzino comunale in località Iolo (PO).

In particolare il contratto riguarda:

- la progettazione "definitiva" ed "esecutiva" per l'archivio e magazzino comunale di Iolo, ivi compreso il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, al fine del trasferimento del rischio di conduzione dell'immobile realizzato e in particolare della manutenzione dello stesso. A tal fine l'aggiudicatario, dovrà attenersi alle modalità indicate nei progetti e nei documenti tecnico-amministrativi di gara e non potrà invocare l'applicazione di nessuna riserva;
- l'esecuzione, ivi compreso il coordinamento della sicurezza, da parte dell'Aggiudicatario, dei lavori previsti, da realizzare secondo le modalità indicate nei progetti e nei documenti tecnico amministrativi di gara, su un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale che sarà concessa in diritto di superficie al soggetto finanziatore aggiudicatario;
- la locazione finanziaria dell'immobile realizzato;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile realizzato e degli impianti per tutta la durata della locazione finanziaria;
- i servizi di scarto, riordino e trasloco dell'archivio e delle scaffalature;
- l'eventuale fornitura di armadi compact, se offerta in sede di gara.

**Costituzione del diritto di superficie a favore del soggetto finanziatore**

L'Amministrazione Comunale, con atto separato da sottoscrivere contestualmente al contratto di leasing, conferirà al soggetto finanziatore il diritto di superficie sull'area interessata dall'intervento. Considerando che la quantificazione di un onere di concessione altro non produrrebbe che un aggravio del canone di leasing, il suddetto diritto di superficie verrà ceduto gratuitamente. Ai fini fiscali il valore viene quantificato in Euro 196.000,00.

In caso di partecipazione di soggetti finanziati raggruppati, il diritto di superficie verrà costituito a favore degli stessi per le rispettive quote.

La durata del diritto di superficie è pari a quella prevista per il contratto di locazione

finanziaria oltre ai tempi di consegna (comprensivi dei tempi di realizzazione risultanti dall'offerta dell'aggiudicatario oltre al periodo di sei mesi concesso per il collaudo, l'ottenimento delle autorizzazioni e il completamento dei servizi di scarto, riordino e trasloco);

In caso di esercizio di riscatto da parte dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie verrà ritrasferito a quest'ultima e si estinguerà ipso iure.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non eserciti l'opzione di riscatto sarà facoltà del soggetto finanziatore chiedere il rinnovo del diritto di superficie per un periodo di ulteriori 10 anni al prezzo che, in mancanza di accordo fra le parti, sarà stimato dall'Agenzia del Territorio di Prato.

Il contratto prevederà una clausola risolutiva nel caso in cui la consegna non avvenga nei tempi previsti il cui eventuale mancato avveramento dovrà risultare da apposito atto notarile. In caso di estinzione del diritto di superficie l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di chiedere la rimessa in pristino dell'area oppure di acquisire le opere ivi realizzate senza corresponsione di alcun indennizzo.

## **ART. 1**

### **RUP della gestione del contratto di locazione finanziaria**

Successivamente al collaudo dell'opera realizzata, l'Amministrazione Comunale nominerà il responsabile del procedimento per la gestione del contratto di locazione finanziaria. La comunicazione del nominativo avverrà al momento della sottoscrizione del verbale di presa in consegna dell'immobile, nel quale l'Amministrazione indicherà tale nominativo, mentre l'aggiudicatario indicherà il nominativo del proprio referente.

## **Art. 2**

### **Durata del contratto, corrispettivo e modalità di pagamento**

Il contratto di leasing avrà decorrenza dalla data del verbale di presa in consegna dell'opera ed avrà durata di venti anni da tale data, nella quale sarà esercitata l'opzione del riscatto finale, fatta salva l'eventualità di riscatto anticipato.

A decorrere dalla consegna dell'opera, l'amministrazione provvederà al pagamento di:

- 40 canoni semestrali, costanti e anticipati, non soggetti a rivalutazione ISTAT, il cui pagamento decorrerà dalla consegna dell'immobile collaudato, dotato di tutte le certificazioni e autorizzazioni necessarie all'utilizzo e con le operazioni di riordino, scarto e trasloco completate;
- riscatto finale, eventualmente esercitabile da parte del Comune di Prato, pari all'importo dell'1% del valore offerto per i lavori.

### **Art. 3**

#### **Esercizio del Riscatto**

All'esercizio dell'opzione di riscatto, l'amministrazione pagherà un corrispettivo per il riscatto dell'opera pari al 1% del valore dei lavori definito in sede di aggiudicazione.

Il pagamento del suddetto riscatto potrà avvenire solo dopo verifica da parte dell'Amministrazione del perfetto stato di conservazione, funzionalità e utilizzabilità dell'edificio. Nel caso in cui l'edificio non rispetti tali condizioni, l'Amministrazione non corrisponderà tale prezzo di riscatto fino al conseguimento del "perfetto stato di conservazione".

L'esercizio del riscatto comporterà ipso iure il trasferimento a favore dell'Amministrazione Comunale del diritto di superficie sulle opere realizzate e conseguentemente l'acquisto della piena proprietà per intervenuta accessione.

### **Art. 4**

#### **Riscatto anticipato**

È prevista la possibilità di riscatto anticipato o rimborso parziale anticipato del finanziamento senza applicazione di penali pagando tutti i canoni scaduti e non ancora pagati e attualizzando i canoni a scadere al tasso di finanziamento offerto in gara.

Nel caso di ritardi nel pagamento dei canoni dovranno essere applicati interessi di mora calcolati in riferimento a un tasso massimo pari al tasso BCE più 2% di spread.

### **ART. 5**

#### **Manutenzioni**

L'aggiudicatario sarà tenuto, durante l'intero periodo del contratto, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e degli impianti necessarie per assicurare il funzionamento ottimale della struttura secondo il piano delle manutenzioni presentato in sede di gara e successivamente definito in fase di progettazione esecutiva.

Il soggetto che eseguirà le manutenzioni dovrà essere indicato contestualmente alla redazione del verbale di fine lavori e dovrà essere in possesso di tutti i requisiti sia di ordine generale per l'assunzione di contratti pubblici, sia speciali per l'esecuzione degli interventi di manutenzione previsti. Tale soggetto potrà anche essere il soggetto realizzatore stesso.

Il contratto di manutenzione dovrà prevedere l'esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie programmate e di tutte le manutenzioni straordinarie per mantenere l'edificio, le pertinenze e gli impianti in perfetto stato di conservazione e di efficienza.

Nel caso di gestione non adeguata agli standard previsti dai Capitolati prestazionali, saranno applicate penali nella misura e nei modi definiti da detti capitolati.

L'offerta economica relativa alla manutenzione (canone annuale), dovrà essere inserita nel canone di locazione finanziaria fatturato dal soggetto finanziatore, lasciando ai soggetti

offerenti la disciplina dei patti parasociali che definiscano le responsabilità di ciascuno.

## **ART. 6**

### **Penali/Sanzioni**

In caso di mancata disponibilità dell'immobile anche limitatamente alla porzione archivio o alla porzione magazzino è prevista una penale di Euro 2.000,00 per ogni giorno di mancata disponibilità, fatti salvi ulteriori danni.

In caso di non rispetto delle obbligazioni definite dal piano delle manutenzioni sono previste le seguenti penali:

1) in caso di non rispetto dell'obbligazione di intervento nei termini previsti verranno applicate le seguenti penali:

- a. 100 € per ogni ora di ritardo nell'intervento;
- b. Richiesta di pagamento di tutte le spese necessarie per ripristinare la funzionalità ed agibilità dell'edificio.

2) In caso di mancato intervento di manutenzione ordinaria (pulizie ecc.) verranno applicate le seguenti penali:

- a. 250 € per ogni mancato intervento;
- b. 50 € per interventi parziali o non soddisfacenti.

3) Per quanto attiene alla gestione calore ogni disservizio (temperatura nei locali inferiore di 3 gradi a quanto stabilito) sarà soggetto alla penale pari a 100 € per ogni giorno di ritardo nell'intervento;

In caso di applicazione per tre volte consecutive di una stessa penale per non rispetto di una delle suddette obbligazioni l'Amministrazione potrà decidere di risolvere il contratto, con conseguente risarcimento pari al 100% del valore annuo del piano di manutenzioni, salvo maggiori danni.

## **Art. 7**

### **Risoluzione durante la vigenza del contratto di locazione**

L'aggiudicatario rinuncerà alla facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'amministrazione comunale. In tal caso, l'aggiudicatario potrà agire, anche in via giudiziale, per ottenere l'adempimento delle prestazioni derivanti dal contratto di leasing e potrà, quindi, agire anche in via esecutiva per ottenere il pagamento dei canoni.

In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato relativi alla manutenzione dell'opera, l'amministrazione potrà risolvere il contratto entro 90 giorni dalla verifica e comunicazione di tali cause, pagando (in caso di inadempimento prima del collaudo) il capitale residuo risultante dal piano di ammortamento. L'amministrazione avrà

diritto a percepire un risarcimento danni del 100% del valore annuo delle manutenzioni programmate come da piano delle manutenzioni allegato, salvo maggiori danni.

L'amministrazione potrà inoltre risolvere il contratto in caso di:

- insolvenza, fallimento, liquidazione o concordato preventivo dell'aggiudicatario o dei suoi aventi causa;
- sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale a carico dell'aggiudicatario o dei suoi aventi causa;
- ogni altra situazione di incapacità a contrattare con la P.A..

## **ART. 8**

### **Procedura per le contestazioni e la bonaria composizione delle controversie**

Tutte le contestazioni che potranno sorgere tra le parti in relazione alla gestione, dovranno essere avanzate mediante comunicazione scritta, debitamente documentata. Le comunicazioni dell'aggiudicatario dovranno essere indirizzate al Responsabile Unico del Procedimento.

La comunicazione deve essere fatta entro giorni 5 (cinque) lavorativi dalla data in cui la parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, che può essere poi illustrata e documentata nei cinque giorni successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini sono raddoppiati.

## **ART. 9**

### **Assicurazioni**

L'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare:

- una polizza assicurativa RC proprietà a copertura di tutti i rischi che derivano dalla proprietà di un immobile, comprensiva della garanzia per danni da incendio e danni a cose in consegna custodia per un massimale non inferiore ad Euro 1.500.000,00 ;
- una polizza assicurativa Incendio fabbricato per un massimale di Euro 2.980.000,00 pari al valore a nuovo dell'immobile, con estensione Ricorso Terzi per un massimale di Euro 300.000,00.