



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

BANDO DI GARA PUBBLICO INCANTO

Contratto di locazione con patto di riscatto (Legge 392/1978 e s.m.i.)

Avvertenza: Ai fini del presente Capitolato si intende per "Codice" il testo vigente del D.Lgs.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni come recepito in Sicilia con Legge Regionale n.12/2011. Si intende inoltre per "Regolamento" il testo vigente del D.P.R.207/2011 così come recepito in Sicilia con L.R.12/2011.
Si intende per **RUP** il Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art.10 comma 1 del Codice, per **Locatore, Realizzatore, Appaltatore etc.**, l'aggiudicatario dell'appalto di locazione con patto di riscatto e realizzatore dei lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Ente Appaltante. Per **Ente Appaltante o Provincia o Utilizzatore**, la Provincia Regionale di Messina, utilizzatore dell'opera.

1) Stazione appaltante: PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA, 2^a Direzione - Servizi Finanziari -
Via Cavour 87, Tel.090/7761223 fax 090/7761223

2) Oggetto e strutturazione dell'appalto - procedura di gara:

Oggetto dell'appalto: contratto per la locazione con patto di riscatto a favore della Provincia Regionale di Messina di un immobile esistente, o in avanzata fase di costruzione nel Comune di Patti, e da adeguare all'uso scolastico per ospitare il Liceo Scientifico "E.Amari" di Patti, secondo le esigenze della Provincia, meglio descritte nel Capitolato Prestazionale d'Oneri allegato al presente bando.

Procedura di gara: procedura aperta di cui all'art.55 del Codice.

Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del Codice come recepito in Sicilia (art.19 L.R.12/2011).

Strutturazione dell'appalto: La locazione con diritto di riscatto è disciplinata ai sensi della Legge 392 del 27/7/1978 e s.m.i. per le parti che regolano la locazione di immobili da destinare ad usi non abitativi.

In particolare saranno a cura e spese del Locatore:

- la progettazione preliminare dei lavori di adattamento dell'immobile all'uso scolastico secondo le esigenze della Provincia riportate nell'allegato Capitolato Prestazionale d'Oneri (in seguito denominato anche CPO) con le migliorie eventualmente proposte dall'aggiudicatario in sede di gara, e relative preliminari approvazioni come opera privata da parte degli Enti a ciò preposti, compreso il preventivo assenso del Comune ad autorizzare, in caso di aggiudicazione, il relativo eventuale cambio di destinazione d'uso;

- la progettazione esecutiva delle opere di adattamento e migliorie previste nel progetto preliminare come approvato dalla Provincia, compresa la direzione ed esecuzione, a propria cura e spese, dei lavori in esso previsti, compresi impianti tecnologici principali e complementari, e quant'altro necessario per completare l'opera e consegnarla alla Provincia "chiavi in mano" al termine dei lavori e dopo il rilascio, sempre a cura e spese del locatore, delle necessarie autorizzazioni di legge all'uso scolastico;

- il collaudo dei lavori eseguito dal tecnico che indicherà la Provincia nella qualità di Utilizzatore dell'opera.

Il Locatore, una volta realizzati e collaudati i lavori di adattamento dell'immobile, nella qualità di proprietario, lo metterà a disposizione della Provincia, garantendo la sua costante fruibilità, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione straordinaria, gli eventuali servizi proposti in sede di offerta e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

Durante il periodo di validità contrattuale, pertanto, resterà a carico della Provincia, in qualità di Utilizzatore, la sola manutenzione ordinaria dell'opera, qualora questo servizio non rientrasse fra quelli offerti dal Locatore a propria cura e spese, nonché il pagamento dei canoni di locazione e la eventuale rata di riscatto.

3) Luogo, descrizione, natura e importo complessivo dei lavori:

Luogo di esecuzione: Comune di Patti, provincia di Messina.

Descrizione e natura dei lavori da eseguire per l'adattamento dell'immobile: lavori edilizi (demolizioni, tramezzi, intonaci, coloriture, tinteggiature, infissi interni ed esterni etc., compresi eventuali impianti elettrici, termici, idrici, telefonici, antincendio, ascensori etc. compresa sistemazione esterna per adattare l'area a parcheggi e cortili. L'aggiudicatario, avvalendosi dei professionisti di fiducia, a sua cura e spese dovrà provvedere a tutte le spese professionali necessarie per la realizzazione dei lavori di adattamento e modifica dell'immobile indicati nel progetto preliminare prodotto in sede di gara, rispetto agli standards previsti nel Capitolato Prestazionale d'Oneri allegato al bando. **E' altresì tenuto a installare nell'immobile un adeguato impianto di allarme e videosorveglianza meglio descritto all'art.10 del C.P.O.**



4) Termine di esecuzione - penalità.

Il termine utile per la realizzazione dei lavori di adattamento dell'immobile alle esigenze della Provincia, compresa la redazione del progetto esecutivo, il rilascio delle relative autorizzazioni, l'esecuzione dei lavori fino alla messa a disposizione dell'immobile "chiavi in mano", è pari a **mesi nove** naturali consecutivi decorrenti dalla data di stipula dell'atto contrattuale. Tale termine è soggetto al ribasso temporale presentato dall'aggiudicatario in sede di gara. In caso di ritardo si applicheranno le penali previste dall'articolo 5 del Capitolato Prestazionale d'Oneri.

Si precisa che eventuali ingiustificati ritardi alla consegna dell'immobile oltre il predetto termine temporale come risultante dall'offerta di gara, non potranno in ogni caso determinare aumenti del canone di locazione, della rata di riscatto nonché degli altri oneri a carico della Provincia previsti nel presente bando.

5) Canone di locazione, rata di riscatto.

Finanziamento dei lavori di adattamento: I lavori di adattamento sull'immobile, essendo questo di proprietà dello stesso Locatore, hanno natura di opera privata e sono finanziati dal medesimo Locatore con proprie risorse. L'immobile, dopo il loro positivo collaudo, sarà messo a disposizione e consegnato chiavi in mano alla Provincia-Utilizzatore entro il termine utile sopra indicato come da offerta del concorrente aggiudicatario.

Durata del contratto: il contratto avrà durata pari al termine utile indicato dall'aggiudicatario nella sua offerta economica in sede di gara per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile all'uso scolastico, oltre al periodo di esercizio dell'immobile da parte della Provincia in qualità di utilizzatore dell'opera, per la durata prevista di **anni nove** decorrenti dalla data di consegna alla Provincia dell'immobile debitamente collaudato e pronto per l'uso.

Importo del canone di locazione annuale: A base d'asta del presente bando viene posto il canone annuale di locazione a base d'asta, pari a **€ 190.000,00** Ai sensi del **D.L.83/2012 nei contratti di locazione l'IVA non è dovuta**. Il prezzo del canone di locazione posto a base di gara, è stato calcolato in base agli attuali fitti passivi sopportati dalla Provincia per la locazione degli immobili in cui in atto è ospitato l'Istituto Scolastico, ridotti del 15% come previsto dall'art.3 del D.L. 83/2012 convertito in Legge. Il canone di locazione sarà assoggettato alle eventuali detrazioni apportate per penalità dal collaudatore ai sensi dell'articolo 11 del CPO. Ai sensi della Legge 135/2012 il canone è fisso e invariabile per tutto il periodo di locazione.

Il canone sarà pagato con **rate semestrali posticipate** che la Provincia pagherà entro sessanta giorni dalla rispettiva scadenza. La prima rata semestrale avrà scadenza 180 giorni successivi alla data del verbale di consegna dell'immobile "chiavi in mano" alla Provincia corredato del verbale di collaudo debitamente approvato dalla Provincia. La seconda rata semestrale avrà scadenza entro i 180 giorni successivi alla precedente scadenza semestrale. Le rate semestrali dell'annualità successiva avranno date di scadenza coincidenti con lo stesso giorno e mese delle corrispondenti rate dell'anno precedente.

Importo totale dell'appalto: Ai fini del calcolo della cauzione il valore del presente appalto è assunto complessivamente pari all'importo del canone di locazione.

Riscatto finale: Ai sensi dell'art.4 del CPO, entro sei mesi antecedenti la data di scadenza del contratto di locazione ed a seguito del pagamento di tutti i relativi canoni, la Provincia potrà comunicare al Locatore la propria determinazione di esercitare il diritto di riscatto dell'immobile corrispondendo al Locatore l'importo da questo indicato nella propria offerta economica in sede di gara, con le eventuali detrazioni per penalità applicate dal collaudatore in sede di collaudo.

La Provincia, a proprio insindacabile giudizio, in vigenza del contratto di locazione, potrà esercitare il riscatto anticipato dell'immobile, comunicandolo al Locatore e rideterminando l'importo della rata di riscatto sommando all'importo originario, l'importo dei restanti canoni di locazione con le eventuali detrazioni sopra descritte.

Anticipato recesso da parte della Provincia: La Provincia, a proprio insindacabile giudizio, in vigenza del contratto di locazione, potrà esercitare il recesso nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978 e s.m.i., comunicandolo al Locatore entro il termine di mesi sei. In tal caso procederà nei modi previsti dall'art.15 del CPO.

6) Contributo Autorità Vigilanza Contratti Pubblici

Trattandosi di appalto per la locazione di immobile da destinare allo svolgimento di un servizio pubblico, non è dovuto alcun contributo all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici.

7) Termine, indirizzo di ricezione, modalità presentazione e data apertura offerte:



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

7.1) termine di ricezione delle offerte: entro e non oltre le ore 13 del giorno **24/01/2014**.

7.2) indirizzo: PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA, 2^ Direzione - SERVIZI FINANZIARI, presso Protocollo Generale, Palazzo Uffici, Via 24 maggio, 98122 Messina

7.3) modalità: secondo quanto previsto nel disciplinare di gara allegato al presente bando; l'invio del plico avverrà comunque ad esclusivo rischio del mittente e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

Nel contenitore esterno del plico dovranno essere riportati tutti i dati indicati al capo II del disciplinare di gara. In particolare dovrà essere indicato il numero di fax o indirizzo email cui inviare la comunicazione della data relativa alla prima seduta pubblica.

Il plico, al suo interno, deve contenere le seguenti tre buste:

7.3.1) busta A: domanda di partecipazione e documentazione redatte secondo il disciplinare di gara;

7.3.2) busta B: offerta tecnica: contenente i documenti indicati nel disciplinare di gara;

7.3.3) busta C: offerta economica contenente i documenti indicati nel disciplinare di gara.

7.4) prima seduta pubblica: la data ed il luogo in cui si terrà la prima seduta pubblica per l'apertura dei plichi e delle offerte sarà comunicato ai concorrenti mediante fax o email ai recapiti indicati all'esterno del plico inviato. In ogni caso la prima seduta pubblica si terrà entro dieci giorni dalla scadenza del termine per l'invio dei plichi, dopo la nomina della Commissione di gara. La data delle ulteriori sedute pubbliche saranno adeguatamente comunicate ai concorrenti ammessi mediante fax, email e pubblicazione sul sito informatico dell'Ente, con cinque giorni di anticipo sulla data della seduta;

7.5) rinvio a norme: per quanto non previsto dalle presenti disposizioni si rinvia alla Legge 392/1978 e s.m.i., al Codice Civile, al Capitolato Prestazionale d'Oneri, allo schema di contratto e, per le parti applicabili, al "Codice degli Appalti", al Regolamento LL.PP. (D.P.R. n.207/2010), al Regolamento Provinciale Appalti per quanto non in contrasto con le predette norme.

8) Documentazione:

8.1) Documentazione: La documentazione di seguito indicata è parte integrante del presente bando:

- disciplinare di gara;
- capitolato prestazionale d'oneri;
- schema di contratto di locazione;

8.2) Luogo ove essa è visionabile: La predetta documentazione è allegata al presente bando e pubblicata sul sito internet www.provincia.messina.it sezione bandi di gara, e scaricabile direttamente dal sito.

8.3) Richiesta chiarimenti al bando: Entro il termine di quindici giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta, indicato al punto 7.1 del presente bando, tramite fax al n. 090 7761223 o email all'indirizzo fitti@provincia.messina.it il concorrente potrà inoltrare eventuali richieste di chiarimenti al bando e relativi allegati, a cui sarà data risposta scritta con lo stesso mezzo entro i successivi cinque giorni. Le richieste di chiarimenti e le relative risposte saranno anche pubblicate nel sito internet www.provincia.messina.it.

9) Soggetti ammessi all'apertura delle offerte:

Possono assistere all'apertura delle offerte solo i proprietari degli immobili offerti in locazione ovvero soggetti muniti di delega conferita dai suddetti proprietari. Nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia riconducibile ad una società o consorzio e/o altro genere di associazione, potrà assistere il legale rappresentante della società o soggetto munito di specifica delega.

10) Cauzione:

a. Cauzione provvisoria e cauzione definitiva

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria pari al **2% dell'importo del canone annuale di locazione a base d'asta** indicato al predetto punto 5. La cauzione deve essere inoltre corredata dall'impegno del fideiussore per il rilascio, in caso di aggiudicazione, di una cauzione definitiva pari al 100% dell'importo del predetto canone di locazione, valida per tutto il periodo di locazione.

b. Polizza assicurativa durante il periodo di locazione dell'immobile

Durante il medesimo periodo di locazione dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore e in favore della Provincia, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a **€ 1.000.000,00**. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati alla Provincia, in qualità di Utilizzatore dell'immobile, da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua consegna alla Provincia per l'uso scolastico.



11) Soggetti ammessi alla gara:

Soggetti ammessi alla gara: Per partecipare alla gara i concorrenti, all'atto dell'offerta, devono produrre, A **PENA DI ESCLUSIONE**, documentazione originale, o copia conforme, che dimostri l'effettivo possesso dell'immobile proposto e che lo stesso è franco e libero da ipoteche o altre azioni di rivalsa da parte di terzi. Inoltre i concorrenti proprietari, o legali rappresentanti e direttori tecnici della società proprietaria, devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 del Codice dei Contratti compresa l'inesistenza di alcuna delle forme di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile con altri concorrenti partecipanti alla gara.

Concorrenti con sede in altri Stati: i concorrenti, proprietari dell'immobile, eventualmente residenti negli altri Stati aderenti all'Unione Europea, si qualificano alla singola gara producendo documentazione conforme alle normative vigenti nei rispettivi Paesi, idonea a dimostrare il possesso di tutti i requisiti prescritti per la partecipazione dei soggetti italiani alle gare (ex art. 47 del Codice). Tuttavia i concorrenti aventi sede, residenza o domicilio nei paesi c.d. black list, di cui al D. Min. Finanze 04.05.99, e al D. Min. Economia e Finanze 21.11.01, sono ammessi a partecipare alla gara solo previa autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le modalità stabilite da tale Dicastero. tali disposizioni si applicano anche in deroga ad accordi bilaterali siglati con l'Italia che consentano di partecipare a gare pubbliche a condizioni di reciprocità. Se i documenti prodotti non sono in lingua italiana, devono essere corredati, pena l'esclusione, da traduzione giurata.

Requisiti del progettista: il Locatore, per la redazione del progetto preliminare dei lavori di adeguamento dell'immobile, da presentare in sede di gara, per la redazione del successivo progetto esecutivo, per la relativa direzione lavori ed ogni altra incombenza, dovrà avvalersi di uno o più progettisti qualificati. In particolare il progettista, o gruppo di progettazione, dovrà produrre il relativo curriculum professionale da cui possa evincersi l'iscrizione all'Albo da almeno dieci anni, ed un'esperienza adeguata nella progettazione di opere edili simili a quelle del presente bando. Il progettista, sia esso persona fisica o giuridica, non dovrà partecipare o essere indicato da più soggetti partecipanti alla gara **pena l'esclusione** di tutti i partecipanti alla gara che lo avessero associato o indicato.

Requisiti soggettivi: Saranno esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti, concorrente e progettista, che non saranno in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 Dlgs n.163/06 e ss.mm, di cui dovranno, pertanto, autocertificarne il possesso, in sede di partecipazione alla gara.

12) Condizioni minime di carattere generale necessarie per la partecipazione.

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, i requisiti di carattere generale riportati ai successivi punti.

I) Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussiste:

- a) l'estensione negli ultimi cinque anni nei propri confronti degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui art. 3 legge 1423/56 irrogate nei confronti di un convivente;
- b) sentenze relative a reati che precludono la partecipazione a gare d'appalto;
- c) misure cautelari interdittive oppure il divieto a stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione di cui al d.lgs 231/2001;
- d) l'esistenza di piani individuali di emersione di cui all'art. 1bis c.14 legge 383/2001 e s.m.
- e) l'inadempimento degli obblighi contrattuali previsti dalla legge e in particolare dalle disposizioni in materia di previdenza ed assistenza in vigore;
- f) la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato o associato in qualsiasi forma con altri concorrenti partecipanti alla stessa gara, ai sensi dell'art.128 del Codice.

II) In caso di società comunque costituita o costituenda, il concorrente dovrà inoltre dichiarare ai sensi del D.P.R. 445/2000 con apposita dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante:

- a) il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A. ovvero nel registro professionale dello Stato di residenza se diverso dall'Italia e l'oggetto sociale;
- b) la natura giuridica, denominazione, sede sociale, oggetto e capitale sociale, codice fiscale, partita IVA, n. telefonici, generalità degli amministratori;
- c) di essere in regola con la legge n.68/1999 (per i soggetti non aventi sede in Italia, analoga legge vigente nello stato di residenza);
- d) l'inesistenza di circostanze ostative di cui al D.P.R. n. 252/1998

III) Il possesso dei requisiti richiesti e l'assenza di condizioni preclusive sono provati a **pena di esclusione dalla gara** con dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i..

I concorrenti non residenti in Italia dovranno presentare una dichiarazione equivalente, resa secondo lo Stato di appartenenza.

Le dichiarazioni devono essere prodotte da ciascun concorrente, singolo o che costituisce o costituirà l'ATI, e



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da un procuratore da essi nominato (in tal caso dovrà essere presentata anche la procura).

13) Termine di validità dell'offerta:

365 giorni dalla data di presentazione.

14) Criterio di aggiudicazione:

L'appalto sarà condotto mediante procedura aperta ai sensi dell'art.55 del Codice.

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.83 del Codice, come modificato dall'art.19 della Legge Regionale n.12/2011, in base ai seguenti elementi di valutazione:

A) Offerta tecnica: totale 60 punti (come da schede A allegate al Capitolato Prestazionale d'Oneri)

Gli allegati all'offerta tecnica sono quelli indicati nell'allegato disciplinare di gara. I punteggi per l'offerta tecnica verranno attribuiti secondo il punteggio assegnato alle schede da A1 ad A20 allegate al Capitolato Prestazionale d'Oneri e che qui vengono riepilogate nella seguente scheda riassuntiva:

Scheda	descrizione della prestazione	Punteggio max.
1	ubicazione dell'immobile	12
2	Spazi esterni per parcheggi e cortili	5
3	isolamento acustico di facciata	2
4	isolamento acustico delle partizioni interne	5
5	isolamento acustico da calpestio e agenti atmosferici	5
6	illuminazione naturale	2
7	isolamento acustico dei sistemi tecnici	2
8	inerzia termica	3
9	temperatura dell'aria e delle pareti interne	3
10	impianti di allarme e video sorveglianza	7
11	ventilazione: ricambi d'aria	3
12	energia richiesta per la climatizzazione invernale	5
13	Classe energetica dell'edificio	5
14	Utilizzo di pannelli solari o geotermia	9
15	Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	12
16	Efficienza di resistenza alle sollecitazioni sismiche	3
17	gestione acque meteoriche per uso esterno e lavaggi	3
18	Esecuzione della manutenzione ordinaria programmata	8
19	qualità di gestione manutenzione edilizia e impiantistica	3
20	Fornitura del fascicolo di manutenzione dell'edificio	3
TOTALI		100

Il punteggio totale attribuito dal singolo Commissario di gara all'offerta tecnica del concorrente sarà pari alla somma dei punti delle singole schede moltiplicato per 0,60 e, quindi, al massimo, **60 punti**. Il punteggio finale attribuito all'offerta tecnica dalla commissione di gara sarà pari alla media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari e non potrà essere inferiore a **36 punti, pena l'esclusione del concorrente dalla gara.**

B) Offerta economica: totale 40 punti così distribuiti (scheda B allegata):

- importo del canone annuale di locazione peso punti 25;
- importo della rata di riscatto finale peso punti 10;
- termine utile per la consegna dell'immobile alla Provincia peso punti 5;

All'offerta economica, **pena l'esclusione**, dovrà essere allegata la Perizia Estimativa dell'immobile meglio descritta nel disciplinare di gara.

Gli allegati dell'offerta economica, sono quelli indicati nell'allegato disciplinare di gara.

I punteggi dell'offerta economica verranno attribuiti dalla Commissione di gara ai concorrenti secondo le procedure indicate nel disciplinare di gara.



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Il punteggio finale sarà pari alla somma dei punteggi ottenuti con la scheda A e con la scheda B, secondo le modalità indicate nell'allegato disciplinare.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio. In caso di offerte che ottengano il medesimo punteggio complessivo prevarrà quella che avrà ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

La verifica di congruità delle offerte sarà valutata per quei concorrenti che abbiano riportato, contemporaneamente, un punteggio complessivo relativo maggiore dei 4/5 dei rispettivi punteggi complessivi. In ogni caso la stazione appaltante si riserva la facoltà di valutare, la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

La stazione appaltante, ai sensi dell'art.88 comma 7 del Codice, si riserva la facoltà di procedere contemporaneamente alla verifica di anomalia delle migliori offerte non oltre la quinta. All'esito del procedimento di verifica la stazione appaltante dichiara le eventuali esclusioni di ciascuna offerta che, in base all'esame degli elementi forniti, risulti, nel suo complesso, inaffidabile, e procede, nel rispetto delle disposizioni vigenti, all'aggiudicazione definitiva, in favore della migliore offerta non anomala.

Ove l'esame delle giustificazioni prodotte non fosse sufficiente ad escludere l'incongruità dell'offerta, il concorrente sarà chiamato ad integrare i documenti giustificativi per un'ulteriore verifica in contraddittorio nelle modalità meglio precisate nel disciplinare di gara.

In caso di risoluzione del contratto la Provincia si riserva di applicare l'art.140 del Codice.

La Provincia, ai sensi dell'art.81 comma 3 del Codice, a proprio insindacabile giudizio, può decidere di non procedere all'aggiudicazione definitiva se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ed alle proprie esigenze. In tal caso il concorrente aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso per danni o mancato lucro o per qualsiasi altra causa, avendo ben calcolato tale rischio decidendo di partecipare alla presente gara di appalto.

15) Conto unico per gli appalti (Legge 15/2008 art.2, modificata dalla L.R. 6/2009 art. 28)

Il Locatore aggiudicatario ha l'obbligo di indicare un numero di conto corrente unico sul quale la Provincia farà confluire tutti i canoni di locazione relativi al presente appalto. L'aggiudicatario si avvarrà di tale conto corrente per tutte le operazioni relative alle spese dallo stesso affrontate per adattare l'immobile alle esigenze della Provincia (progettisti, direttori dei lavori, costruttori delle opere di adeguamento, manutenzioni straordinarie etc.) compresi i pagamenti delle eventuali retribuzioni al personale dipendente in relazione al presente appalto, da effettuarsi esclusivamente a mezzo di bonifico bancario, bonifico postale o assegno circolare non trasferibile. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al presente comma comporterà la risoluzione per inadempimento contrattuale. Nell'ipotesi in cui il proprietario dell'immobile o legale rappresentante della società proprietaria o uno dei dirigenti della citata società siano rinviati a giudizio per favoreggiamento nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata, sarà effettuata la risoluzione del contratto.

16) Clausola di autotutela:

Si intende integralmente inserita nel presente bando la "clausola di autotutela" ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale LL.PP. n.593 del 5.01.2006.

17) Altre informazioni:

a) non sono ammessi alla gara soggetti privi dei requisiti generali di cui all'art.38 del Codice e di cui alla legge n.68/99; saranno altresì esclusi dalla gara i soggetti che non si attengono a tutte le condizioni previste dall'allegato disciplinare di gara;

b) sono ammessi a partecipare alle gare soggetti che, al momento di presentazione dell'offerta, dimostrino, con le modalità previste dal disciplinare di gara, la regolarità contributiva nei confronti delle imposte e tasse, di enti previdenziali, assicurativi, assistenziali etc.. La verifica di tali requisiti sarà operata direttamente dall'Ente Appaltante, pena l'annullamento dell'eventuale aggiudicazione provvisoria o definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria.

b/bis) non sono ammessi a partecipare alla gara, così come indicato nel Decreto 4 maggio 2006 dell'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici, i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta, non produrranno la dichiarazione resa ai sensi del **protocollo di legalità** e della circolare n.593 del 31/01/06 dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici.

b/ter) ai sensi dell'art.1 comma 5° della legge 726/1982, non saranno ammessi a partecipare i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta, non saranno in regola con le norme antimafia, pena l'annullamento



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

dell'eventuale aggiudicazione definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria;

c) l'offerta è valida per 365 giorni dalla data di presentazione;

d) le autocertificazioni, certificazioni, documenti e offerta devono essere in lingua italiana o traduzione giurata;

e) i concorrenti possono essere costituiti in forma di associazione mista;

f) gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro Stato membro dell'Unione europea, qualora espressi in altra valuta, dovranno essere convertiti in euro;

g) i corrispettivi saranno pagati con le modalità previste nel presente bando o nel Capitolato Prestazionale d'Oneri o nello Schema di contratto;

h) il canone di locazione si intende omni comprensivo di tutti gli oneri affrontati dal locatore per mettere a disposizione della Provincia l'immobile con le modifiche e adattamenti necessari per l'esercizio dell'attività scolastica, compresi altresì gli oneri finanziari e di preammortamento, e si intende pertanto a corpo fisso e invariabile per tutto il periodo della locazione, ai sensi della Legge 135/2012.

i) gli eventuali affidamenti a terzi della redazione del progetto, per l'esecuzione dei lavori, delle eventuali indagini geologiche, geotecniche e sismiche, sondaggi, rilievi, misurazioni e picchettazioni, predisposizione elaborati specialistici e di dettaglio, e, infine, l'esecuzione e collaudo dei lavori, trattandosi di immobile privato, seguiranno le relative norme di legge applicabili per l'edilizia privata, poiché il presente appalto si riferisce esclusivamente all'affidamento della locazione di un immobile esistente, da adattare alle esigenze della Provincia con eventuale possibile riscatto dello stesso al termine del periodo di validità contrattuale.

Resta comunque impregiudicata la responsabilità del Locatore per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile;

l) si intendono inserite nel presente bando le "clausole di autotutela" previste dalla Circolare dell'Assessore regionale dei lavori pubblici n.593 del 31/01/2006;

m) la stazione appaltante, in caso di risoluzione del contratto, si riserva la facoltà di applicare le disposizioni di cui all'art. 140 del codice per l'affidamento del servizio ai concorrenti che seguono in graduatoria;

n) tutte le controversie derivanti dal contratto sono deferite al Tribunale di Messina. E' esclusa la competenza arbitrale.

o) i dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 675/96, esclusivamente nell'ambito della presente gara;

p) responsabile del procedimento: il dirigente della Direzione Servizi Finanziari, Avv. Antonino Calabrò.

q) La Provincia si riserva di non procedere all'aggiudicazione derivante dal presente bando, qualora intervengano norme di legge che lo impediscano, senza nulla dovere a chicchessia.

Si attesta che il presente bando di gara è redatto in sulla base degli schemi di bandi di gara conformi alla normativa vigente in Italia, come recepita dalla Regione Siciliana in materia di locazione di immobili per uso pubblico. Le eventuali modifiche sono migliorative per l'Ente Appaltante, per cui qualsiasi difformità o contrasto di norme contenute nel Capitolato Prestazionale d'Oneri, sarà prevalente, in ogni caso, il presente bando di gara. Esso, in dipendenza dell'importo del canone di locazione posto a base d'asta, sarà pubblicato per 52 giorni consecutivi nei modi e termini previsti dall'art.70 del Codice. Il bando, il disciplinare di gara e i relativi allegati sono disponibili sul sito informatico della Provincia www.provincia.messina.it. Un estratto del verbale di gara sarà pubblicato sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente, assolvendo, in questo modo, al dettato dell'art. 79 del Codice, in tema di informazioni.

Avverso al presente bando è possibile avanzare ricorso al TAR - Catania, nei modi e termini di legge.



pagina.

DISCIPLINARE DI GARA

I- PREMESSA

Il presente disciplinare contiene le condizioni e le modalità di partecipazione alla procedura di gara per l'appalto per la locazione di un immobile privato, con patto di riscatto finale, da adattare per lo svolgimento in esso del servizio scolastico dell'Istituto in oggetto in oggetto mediante contratto di locazione con patto di riscatto ai sensi della Legge 392/78 e s.m.i..

Con la presentazione dell'offerta si intendono accettate, incondizionatamente, tutte le clausole e condizioni previste nella documentazione di gara.

Tutte le dichiarazioni formulate ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono essere rese secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 445/2000.

II) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero direttamente a mano, entro il termine ed all'indirizzo prescritto nel bando di gara, e deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, e recare all'esterno:

- l'indicazione "**Appalto mediante contratto di locazione con patto di riscatto di un immobile sito nel Comune di Patti e da adibire a Liceo Scientifico "E. Amari"**".

- l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso;

- l'Ufficio Appaltante: Provincia Regionale di Messina : 2^ Direzione - Servizi Finanziari

- il giorno e l'ora del termine perentorio di presentazione delle offerte;

- il numero di fax e/o l'indirizzo email a cui inviare la comunicazione di avvio delle operazioni di gara.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate con carta adesiva o ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"busta A - Documentazione", "busta B - Offerta Tecnica", "busta C - Offerta economica".

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE:

Nella busta A, devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA, con indicazione della denominazione della ditta individuale proprietaria dell'immobile, residenza, codice fiscale, telefono, fax, e-mail, codice di attività. In caso di società va indicato anche il n.iscrizione alla C.C.I.A. e sede legale, n.iscrizione al registro delle Imprese, oggetto sociale, attività principali, generalità degli amministratori/legali rappresentanti e dei direttori tecnici.

Nel caso di Società non ancora costituita, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno la predetta associazione; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

2a) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DELL'IMMOBILE: il concorrente dovrà presentare copia dell'atto notarile (o fotocopia firmata ed accompagnata da copia del documento di identità del proprietario) che dimostri il reale possesso del bene e che lo stesso è libero da ipoteche di qualsiasi genere. Nel caso di concorrenti costituiti o che intendano costituirsi in società, ognuno dovrà presentare la relativa documentazione.

2b) REQUISITI DEI PROGETTISTI: Il Locatore, dovendo produrre come offerta tecnica un progetto preliminare relativo ai lavori di adattamento dell'immobile alle esigenze scolastiche della Provincia indicate nell'allegato Capitolato Prestazionale d'Oneri, deve altresì possedere i requisiti prescritti per il progettista, se egli sarà lo stesso firmatario del progetto preliminare. In caso contrario dovrà avvalersi di progettisti qualificati da indicare nell'offerta, o partecipare in raggruppamento con soggetti qualificati per la progettazione. Gli stessi progettisti dovranno attestare in apposita dichiarazione (resa ai sensi del DPR 445/2000) l'iscrizione all'Ordine o collegio professionale da almeno dieci anni e il possesso dei requisiti richiesti dal punto 11 del bando.

3) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza e resa **a pena di esclusione**, in un unico documento, con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità:

a) dichiara, indicandole specificamente, l'insussistenza delle cause di esclusione previste dalle lettere da a) ad m-quater) dell'art.38 del D.lgs. 163/06; tale dichiarazione, per le cause di esclusione di cui alle lettere b) e



pagina.

c), in caso di società, dovrà essere resa anche dai soggetti ivi elencati, anche se cessati nel triennio antecedente la pubblicazione del bando, ovvero da tutti i direttori tecnici, da tutti i soci, se società in nome collettivo o in accomandita semplice, da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società o consorzio;

b) indica, in caso di Società, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio, con indicazione dei nominativi, date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;

c) dichiara che nei propri confronti, negli ultimi 5 anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente, e, inoltre, dichiara che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto;

d) indica, in caso di società, i nominativi, le date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari.

e) elenca, in caso di società, le società (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato; tale dichiarazione deve essere resa anche se negativa;

f) attesta di aver preso esatta cognizione della natura dell'appalto e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;

g) dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nel disciplinare di gara, nel Capitolato Prestazionale d'Oneri, e nello schema di contratto di locazione;

h) attesta di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri, compresi quelli relativi alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, ogni onere per servizi d'ingegneria, trasporto e smaltimento rifiuti e/o residui di lavorazione, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;

i) attesta di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione dei necessari lavori di adeguamento dell'immobile esistente, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;

l) attesta di avere effettuato uno studio approfondito del progetto prodotto nella propria offerta tecnica e di ritenerlo adeguato e realizzabile per il prezzo corrispondente all'offerta presentata;

m) dichiara di avere tenuto conto, nel formulare la propria offerta, di eventuali maggiorazioni per lievitazione dei prezzi che dovessero intervenire durante l'esecuzione dei lavori, rinunciando fin d'ora a qualsiasi azione o eccezione in merito;

n) si impegna a comunicare, in caso di aggiudicazione, il nominativo della Ditta che sarà incaricata per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile allegando copia del relativo certificato camerale o della certificazione SOA affinché possano essere preventivamente verificati i requisiti di qualificazione previsti dalla legge;

o) attesta di avere accertato l'esistenza e la reperibilità sul mercato dei materiali e della mano d'opera da impiegare nei lavori di adattamento dell'immobile previsti nel progetto preliminare allegato alla propria offerta, anche in relazione ai tempi previsti dallo stesso concorrente per l'esecuzione degli stessi;

p) indica il numero di fax e/o l'indirizzo email al quale va inviata l'eventuale richiesta di cui all'art. 48 del Codice.

q) *(nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio o GEIE non ancora costituito)*

indica a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;

r) si impegna altresì ad indicare ai sensi della legge 20 novembre 2008 n. 15 art. 2. modificata dalla L.R. n. 6 del 14.05.2009 art. 28 - "Conto unico per gli appalti", un numero di conto corrente unico sul quale sarà confluire tutte le somme relative all'appalto. L'aggiudicatario si avvarrà di tale conto corrente per tutte le operazioni relative all'appalto, compresi i pagamenti all'impresa esecutrice dei lavori, forniture di materiali, spese professionali etc ed ogni altra spesa necessaria per la realizzazione dei lavori di adeguamento fino alla consegna dell'immobile alla Provincia, spese da effettuarsi esclusivamente a mezzo di bonifico bancario, bonifico postale o assegno circolare non trasferibile. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al presente comma comporterà la risoluzione per inadempimento contrattuale. In caso di società, nell'ipotesi in cui il legale rappresentante o uno dei dirigenti dell'impresa aggiudicataria siano rinviati a giudizio per favoreggiamento nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata sarà effettuata la risoluzione del contratto.



pagina.

Avvertenze al presente punto 4): La dichiarazione, deve essere sottoscritta, in caso di concorrente singolo, dal proprietario (o proprietari, in forma congiunta) dell'immobile o legale rappresentante in caso di società proprietaria. Nel caso di concorrenti costituiti, o da costituirsi, in società in caso di aggiudicazione, la medesima dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura. Le dichiarazioni di cui al presente punto 4, lettera a), (limitatamente alle lett. (b) e (c) dell'art. 38, comma 1, del Codice), e punto 4 lett. b) e c), devono essere rese anche dai soggetti previsti dall'art. 38, comma 1, lett. b) e c) del Codice e successive modificazioni.

4) DICHIARAZIONE da cui risulti che il concorrente, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, è in regola con il pagamento di imposte e tasse nascenti dalla vigente legislazione. La Provincia, in caso di aggiudicazione, effettuerà le relative verifiche di legge, e in caso negativo escluderà il concorrente, fatta salva l'eventuale denuncia all'A.G. per dichiarazione mendace.

5) MANDATO COLLETTIVO IRREVOCABILE (nel caso di associazione già costituita o da costituirsi) con rappresentanza conferito alla mandataria capogruppo per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica.

Avvertenze: Le documentazioni devono essere uniche, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

6) CAUZIONE PROVVISORIA

Deve essere costituita nei modi e termini indicati al punto 10 del bando.

Avvertenze: La cauzione deve essere unica, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

7) DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 68/99:

(se il concorrente è impresa proprietaria dell'immobile, che eseguirà i lavori di adeguamento e che occupa più di 35 dipendenti oppure da 15 a 35 dipendenti qualora abbia effettuato una nuova assunzione dopo il 18 gennaio 2000) dichiarazione, a firma del legale rappresentante che attesti l'ottemperanza agli obblighi d'assunzione previsti dalla legge 68/1999;

(se il concorrente è impresa proprietaria che eseguirà i lavori di adeguamento e che occupa non più di 15 dipendenti oppure da 15 a 35 dipendenti qualora abbia effettuato una nuova assunzione dopo il 18 gennaio 2000) dichiarazione, a firma del legale rappresentante che attesti la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di assunzione previsti dalla legge 68/1999;

Avvertenze: In caso di associazione temporanea già costituita o da costituirsi, la dichiarazione di cui al presente punto 7), deve riguardare ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione.

8) DICHIARAZIONE AI SENSI DEL PROTOCOLLO DI LEGALITA' e della circolare n°593 del 31/01/06 dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici.

Il concorrente, pena l'esclusione, deve allegare alla domanda di partecipazione la predetta dichiarazione;

9) CERTIFICATI DEL CASELLARIO GIUDIZIALE E DEI CARICHI PENDENTI, non anteriore a 6 (sei) mesi dalla data di presentazione della domanda di partecipazione, per ciascuno dei soggetti indicati dall'articolo 38, comma 1, lettere b) e c), del D. L.g.s. 163/06 e successive modifiche ed integrazioni, nonché anche per i medesimi soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente alla data di pubblicazione del bando di gara. Oppure apposite dichiarazioni sostitutive delle certificazioni predette, rese ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e contenenti tutti i dati delle certificazioni sostituite;

BUSTA B - OFFERTA TECNICA

Nella busta "B - Offerta Tecnica" il concorrente dovrà produrre un progetto preliminare che illustri le modifiche da apportare al proprio immobile affinché lo stesso possa essere giudicato idoneo allo svolgimento del servizio scolastico. L'immobile, **a pena di esclusione, deve essere già esistente nel territorio, o essere al rustico e in avanzato stato di costruzione**, in modo da consentire la sua consegna alla Provincia nel minor tempo possibile, in ogni caso, inferiore o uguale al termine utile indicato al punto 7 del bando. Il progetto dovrà essere redatto alla luce delle soluzioni progettuali migliorative indicate nelle schede A1-A20 allegato al Capitolato Prestazionale d'Oneri, che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara, con l'unico elemento obbligatorio di rispettare la quantità, gli standards e caratteristiche degli ambienti e relative superfici previsti al



pagina.

Titolo II° "Caratteristiche tecniche delle opere", punto 1.1, del predetto Capitolato Prestazionale d'Oneri, che qui si ripetono:

- N. 20 aule della superficie minima calpestabile di mq. 49 cadauna, totale mq 980,00;
- N. 5 laboratori della superficie minima di mq. 60 cadauna, totale calpestabili mq 300;
- N. 4 locali per uffici, della sup. minima calpestabile di mq. 20 cadauno, totale mq 80;
- N. 2 gruppi di w.c. per ogni piano, destinati agli alunni, divisi per sesso, in totale 10 cabine/piano con vaso, oltre antiwc con lavabi, totale minimo mq 60 calpestabili;
- N. 1 bagno per portatori di handicap per piano, totale minimo mq 16;
- N. 2 w.c. per ogni piano, da destinare ai professori ed altro personale. Totale mq 25 calpestabili;
- Atrio ingresso, corridoi ed altre superfici tecniche: mq 540 calpestabili;

Eventuale palestra di superficie interna e altezza libera adeguata alle vigenti norme per l'edilizia scolastica.

La superficie complessiva interna al netto delle murature, esclusa palestra, dovrà essere non inferiore a **mq. 2000 (duemila) calpestabili**.

La superficie esterna complessiva deve essere tale da potervi realizzare anche il cortile per l'attività aggregativa esterna ed parcheggi di legge, in ogni caso non deve essere inferiore a **mq 700**.

La superficie convenzionale sarà calcolata ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.

L'offerta tecnica si estrinsecherà nella produzione dei conseguenti elaborati progettuali di livello preliminare, grafici e descrittivi idonei ad illustrare in ogni aspetto le opere in progetto e le migliori proposte, e in grado di essere completati nella fase di redazione del progetto esecutivo.

Sarà oggetto di apprezzamento tecnico da parte della commissione di gara il livello di definizione degli elaborati progettuali prodotti in gara, al fine di garantire che nel successivo livello progettuale esecutivo non si abbiano differenze tecniche ed aumenti di costo rispetto all'importo dei lavori a base d'asta.

L'offerta tecnica dovrà essere presentata in originale, in lingua italiana, firmata dal proprietario o, in caso di società, dal legale rappresentante. Il progetto preliminare deve essere firmato e datato dal progettista scelto dal Concorrente. Nel caso di riunione di concorrenti non ancora costituita l'offerta deve essere sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione.

L'offerta tecnica è composta, obbligatoriamente e a pena di esclusione, dei seguenti elaborati:

A- PROGETTO PRELIMINARE: Il progetto deve contenere tutti gli elaborati previsti dal Regolamento LL.PP. per i progetti preliminari. **A pena di esclusione il progetto non deve contenere né il computo metrico stimativo né qualsiasi altro elaborato da cui possa evincersi l'offerta economica.** Esso deve evidenziare le modifiche e migliorie, architettoniche e tecniche, che il concorrente intende apportare al proprio immobile al fine di renderlo idoneo ad ospitare l'Istituto Scolastico, rappresentandole in scala adeguata, in ogni caso non inferiore a 1:100 con particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20. Gli elaborati grafici dovranno, in ogni caso comprendere: una planimetria generale e plano volumetrica, la rappresentazione di piante, prospetti e sezioni dell'edificio illustranti l'architettura, le strutture e gli impianti, esistenti, da modificare e da realizzare ex-novo. Sostanzialmente il progetto preliminare dovrà descrivere lo stato di fatto dell'immobile e la destinazione per cui esso è stato autorizzato dal Comune, con gli estremi della relativa concessione edilizia, e lo stato di progetto, con l'immobile modificato per adattarlo alle esigenze scolastiche.

La valutazione degli elaborati del progetto preliminare e delle migliori proposte verrà condotta dalla commissione di gara in base ai contenuti delle schede A1-A20 allegato al CPO.

Oltre agli elaborati grafici il progetto preliminare deve comprendere:

1) **Relazione tecnica** con la quale il Concorrente descrive le proprie scelte progettuali architettoniche effettuate per adattare l'immobile alle esigenze scolastiche, anche con riguardo ad ognuna delle schede A1-A20 che saranno oggetto di valutazione della Commissione di gara. Cioè, per ogni scheda, da A1 ad A20, il progettista dovrà descrivere la soluzione tecnica adottata riguardo agli obiettivi che si prefigge la singola scheda. La descrizione delle specifiche lavorazioni deve permettere, senza dubbio o ambiguità alcuna, di conoscere le caratteristiche tecnico-prestazionali di tutte le componenti e dei relativi materiali costruttivi, le classificazioni e certificazioni secondo le norme tecniche di riferimento, le modalità e tecnologie di costruzione, assemblaggio, montaggio in opera con la descrizione dei relativi sistemi e prodotti, le caratteristiche di durata e sicurezza, le dotazioni speciali e gli accessori disponibili, le tecniche di buona manutenzione, i marchi commerciali e quant'altro possa risultare utile a giudizio dello stesso concorrente alla valutazione qualitativa della singola scheda da parte della Commissione giudicatrice.

La relazione tecnica dovrà contenere esaurienti rappresentazioni grafiche e/o fotografiche dei componenti



pagina.

impiegati nelle lavorazioni e del risultato finale.

2) **Relazione geologica** che il Concorrente ha allegato ai calcoli statici dell'immobile realizzato o in corso di realizzazione, riportante il timbro di approvazione del Genio Civile;

3) **Relazione antincendio e impiantistica** con cui il progettista, a seguito delle modifiche progettuali proposte, descrive e dichiara espressamente la compatibilità dell'edificio alle vigenti norme antincendio, e si impegna, in caso di aggiudicazione, ad ottenere il rilascio del relativo Certificato Prevenzione Incendi prima della consegna dell'immobile alla Provincia. La Relazione deve anche illustrare le caratteristiche tecniche degli impianti tecnologici esistenti e/o da modificare per l'adeguamento dell'immobile ai fini scolastici (impianti elettrici, speciali, termo meccanici, idrici, antincendio, opere igienico-sanitarie etc.), nonché le caratteristiche dell'impianto di allarme e videosorveglianza di cui all'art.10 del C.P.O.. La relazione dovrà contenere anche ogni eventuale descrizione tecnica non deducibile dagli elaborati grafici.

4) **Relazione sull'utilizzo di materiali riciclati o recuperati** con cui il progettista, ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale n.12/2011, nel prevedere le proprie soluzioni progettuali descrive le azioni poste in essere per valorizzare gli aspetti ambientali avendo riguardo, soprattutto, al riutilizzo di risorse naturali quali acqua piovana, inerti, energie alternative e risparmio energetico.

5) **Documentazione da allegare in copia conforme autenticata:**

- a) Titolo di proprietà dell'immobile;
- b) Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, da cui risulti che l'immobile è libero e franco da ipoteche;
- c) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune per la realizzazione dell'immobile;
- d) Certificato di destinazione urbanistica con cui il Comune attesti la compatibilità dell'immobile, così come modificato per finalità scolastiche, con le vigenti norme urbanistiche previo e si impegna, in caso di aggiudicazione, ad autorizzare il cambio di destinazione d'uso.
- e) Autorizzazione del Genio Civile ai fini sismici riguardo all'immobile esistente;
- f) (opzionale, in caso di opere già ultimate) certificato di collaudo statico delle strutture;
- g) (opzionale, in caso di opere in corso di costruzione) dichiarazione del progettista che le strutture autorizzate dal Genio Civile ed in corso di costruzione, sono idonee a sopportare i carichi derivanti dall'uso scolastico e si impegna, in caso di aggiudicazione, a trasmettere la relativa certificazione di idoneità all'uso scolastico rilasciata dal Genio Civile;

B - CURRICULUM PROFESSIONALE del progettista o dei componenti il gruppo di progettazione comprensivo degli eventuali documenti attestanti il possesso dei requisiti per la redazione del progetto di cui al punto 11) del bando.

Avvertenze:

Tutta la documentazione tecnica inserita nel progetto preliminare, compreso ogni allegato progettuale dovrà essere controfirmata dal proprietario dell'immobile.

Si precisa che la documentazione tecnica inserita nell'offerta tecnica, **a pena di esclusione dalla gara**, non deve recare indicazioni in merito all'importo dei lavori, del canone di locazione, dell'importo del riscatto, dei tempi di esecuzione o a qualsiasi altra informazione che possa in tutto o in parte svelare l'offerta economica di cui alla busta C.

Se la Commissione di gara non riterrà idoneo, a fini scolastici, l'immobile proposto, il concorrente verrà motivatamente escluso dalla gara.

BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA

Nella busta "C - Offerta economica", dovrà essere inserita la seguente documentazione:

1 - **La Perizia Estimativa dell'immobile** contenente anche il Computo metrico estimativo dei lavori di adeguamento dell'immobile, e che definisca il valore complessivo attribuito all'immobile già adeguato all'uso scolastico, un crono programma preliminare che giustifichi il termine temporale offerto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile fino alla sua consegna alla Provincia.

2 - **La Scheda B - Offerta economico-temporale**, compilata secondo lo schema allegato al Capitolato Prestazionale d'Oneri, con cui il concorrente dichiara:

- 1) **importo annuale del Canone di locazione;**
- 2) **importo della rata di riscatto;**
- 3) **termine utile per la consegna dell'immobile "chiavi in mano" alla Provincia espresso in mesi.**

Non sono ammesse offerte del canone di locazione in aumento.



pagina.

Ai sensi del D.L.83/2012 convertito in legge, tutti i contratti di locazione sono esenti dall'IVA.

Si precisa che la rata di riscatto viene calcolata come differenza tra il valore dell'immobile secondo la predetta perizia estimativa e la somma degli importi dei canoni di locazione pagati compresi i relativi eventuali aggiornamenti.

In funzione della documentazione di offerta richiesta in gara, non è necessario ai fini della verifica di congruità dell'offerta presentare ulteriore documentazione di giustificazione dell'offerta economica. L'Ente Appaltante si riserva, tuttavia, di procedere a qualsiasi verifica circa la congruità dell'offerta, nelle varie forme in cui essa è presentata in sede di gara.

La documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o, in caso di società, dal legale rappresentante. Gli atti tecnici e l'offerta sui servizi tecnici sono firmati anche dal progettista.

Nel caso di riunione di concorrenti non ancora costituita l'offerta economica deve essere sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione o il consorzio o il GEIE.

Se le offerte sono firmate dal procuratore legale, va allegata anche la relativa procura.

III - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.81 del D.Lgs.163/2006 e dell'art.19 L.R.12/2011, in base ai seguenti elementi di valutazione:

A) Offerta tecnica: totale 60 punti: distribuiti secondo il punteggio assegnato alle schede da 1 a 20 allegate al Capitolato Prestazionale d'Oneri e che qui vengono riepilogate:

scheda	descrizione della prestazione	Punteggio max.
1	qualità ambientale esterna ubicazione dell'immobile	12
2	Qualità ambientale esterna Spazi esterni per parcheggi e cortili	5
3	Qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico di facciata	2
4	Qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico delle partizioni interne	5
5	qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico da calpestio e agenti atmosferici	5
6	qualità ambiente interna - comfort visivo - illuminazione naturale	2
7	qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico dei sistemi tecnici	2
8	qualità ambiente interna - comfort termico - inerzia termica	3
9	qualità ambiente interna - comfort termico - temperatura dell'aria e delle pareti interne	3
10	qualità ambiente interna - sicurezza - impianti di allarme e video sorveglianza	7
11	qualità ambiente interna - qualità dell'aria - ventilazione: ricambi d'aria	3
12	consumo di risorse - energia per la climatizzazione invernale	5
13	consumo di risorse - consumi energetici - classe energetica dell'edificio	5
14	consumo di risorse - impiego di pannelli solari o geotermia per riduzione consumi termici ed elettrici	9
15	consumo di risorse - consumi energetici Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	12
16	efficienza sismica - dispositivi di smorzamento	3
17	carichi ambientali - contenimento rifiuti liquidi - gestione acque meteoriche	3
18	qualità di gestione - manutenzione ordinaria programmata	8
19	qualità di gestione - manutenzione edilizia e impiantistica	3
20	qualità di gestione - Fascicolo di manutenzione dell'edificio	3



pagina.

TOTALI

100

Il punteggio finale della scheda riepilogativa è pari alla somma dei punti delle singole schede moltiplicato per 0,60. Punteggio massimo attribuibile al concorrente: 60 punti.

B) Offerta economica: totale 40 punti così distribuiti (scheda B allegata):

- | | |
|---|----------------|
| 1. importo canone annuale di locazione | peso punti 25; |
| 2. importo rata di riscatto finale | peso punti 10; |
| 3. termine utile per la consegna dell'immobile alla Provincia | peso punti 5; |

Criterio di valutazione delle offerte tecniche, relativamente agli elementi A)

La valutazione delle caratteristiche tecniche delle modifiche che si intenderanno apportare all'immobile per destinarlo all'uso scolastico, come proposte al progetto preliminare in sede di gara, verrà effettuata da ogni commissario utilizzando le **20 schede** da A1 ad A20 relative a varie aree di valutazione, riportate nel Capitolato Prestazionale Oneri e per le quali il concorrente potrà avanzare la propria proposta migliorativa. Ogni commissario valuterà ognuna delle 20 schede sulla base della corrispondente relazione tecnica allegata all'offerta tecnica (busta B) attribuendo ad essa un punteggio variabile da zero al valore massimo indicato nella scheda stessa. Quindi compilerà la **scheda riassuntiva A.1** e il punteggio complessivamente attribuibile alla scheda, pari al 60% della somma dei punteggi assegnati ad ognuna delle 20 schede, con un massimo di 60 punti. Il punteggio attribuito dalla Commissione al concorrente sarà pari alla media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari di gara, espressa fino alla seconda cifra decimale.

Saranno esclusi i concorrenti che, nella valutazione degli elementi A) non avranno raggiunto il punteggio minimo di 36 punti su 60.

Criterio di valutazione delle offerte economiche (scheda B)

Per gli elementi di valutazione dell'offerta economica i relativi punteggi verranno così calcolati:

B1) punteggio per l'importo del canone annuale di locazione:

La Commissione assegnerà il massimo punteggio al concorrente che avrà indicato il più basso valore Cmin di canone e il valore zero al concorrente che avrà proposto il più alto valore Cx, in ogni caso non superiore a quello posto a base d'asta, pena l'esclusione del concorrente. Per valori intermedi Ci, il punteggio B1i si calcolerà per interpolazione lineare con la formula

$$B1i = 25 \times (Cx - Ci) / (Cx - Cmin)$$

- dove: B1i = punteggio assegnato dal Commissario al concorrente i-esimo
Cx = massimo valore del canone proposto in sede di gara.
Cmin = minimo valore del canone proposto in sede di gara.
Ci = valore del canone proposto dal concorrente i-esimo.

B2) punteggio per l'importo del riscatto finale:

La Commissione assegnerà il massimo punteggio al concorrente che avrà indicato il più basso valore Rmin di riscatto finale e il valore zero al concorrente che avrà proposto il più alto valore Rx. Per valori intermedi Ri, il punteggio B2i si calcolerà per interpolazione lineare con la formula

$$B2i = 10 \times (Rx - Ri) / (Rx - Rmin)$$

- dove: B2i = punteggio assegnato dal Commissario al concorrente i-esimo
Rx = massimo valore del riscatto finale proposto in sede di gara.
Rmin = minimo valore del riscatto finale proposto in sede di gara.
Ri = valore del riscatto finale proposto dal concorrente i-esimo.

B3) punteggio sul tempo di esecuzione dei lavori:

La Commissione assegnerà il massimo punteggio al concorrente che avrà indicato il più basso tempo di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, ed il punteggio zero al concorrente che non avrà offerto alcuna riduzione sul termine utile Tu previsto al punto 4 del bando di gara. Per valori intermedi, il punteggio si calcolerà per interpolazione lineare con la formula



pagina.

$$B3i = 5 \times (Tu - Ti) / (Tu - Tmin)$$

dove: B3i = punteggio assegnato sul tempo di esecuzione lavori offerto dal concorrente i-esimo

Tu = valore del termine utile previsto a base di gara

Tmin = minimo valore del termine utile proposto in sede di gara

Ti = valore del termine utile proposto dal concorrente i-esimo.

IV) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà secondo le procedure di seguito riportate.

Nomina della Commissione di gara: La Commissione di gara verrà nominata dalla Provincia entro i sette giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle offerte. Entro i successivi cinque giorni e con preavviso di almeno tre giorni, verrà comunicata ai concorrenti la data della prima seduta pubblica, inviando apposito fax o email all'indirizzo riportato nell'istestazione esterna al plico inviato.

Verifica della documentazione amministrativa: La commissione, in una prima seduta pubblica, procederà alla verifica della documentazione amministrativa. In particolare il Presidente:

- a) procederà all'apertura dei contenitori pervenuti entro il termine prescritto dal bando, verificando che al loro interno siano contenuti i tre plichi di cui al presente disciplinare di gara;
- b) procederà all'apertura dei plichi contrassegnati dalla dicitura "**A - Documentazione**" verificando l'ammissibilità dei concorrenti sulla base dei documenti e delle dichiarazioni contenute.

Valutazione delle offerte tecniche: Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione giudicatrice, per i soli concorrenti ammessi, procederà all'apertura delle buste "**B - Offerta Tecnica**". In particolare:

- verificando la completezza della documentazione allegata, con riferimento a quanto richiesto nel presente documento, e, in caso di incompletezza, escludendo la Ditta concorrente ove tale carenza sia ritenuta dalla Commissione determinante ai fini della corretta comprensione dell'offerta;
- analizzando la relativa documentazione, attribuendo ad ogni concorrente il relativo punteggio in base agli elementi qualitativi ed escludendo dalla gara il concorrente che non avrà ottenuto almeno il punteggio minimo di 36.

Valutazione delle offerte economiche: Quindi, in seduta pubblica la cui ora e data è comunicata ai concorrenti ammessi con almeno 3 giorni di anticipo, la Commissione giudicatrice darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e degli eventuali concorrenti esclusi per insufficiente punteggio. Nella stessa seduta pubblica procederà, per gli stessi concorrenti, all'apertura dei plichi "**C - Offerta economica**", dando lettura degli elementi costituenti l'offerta del singolo concorrente e attribuendo i punteggi relativi agli elementi quantitativi.

Valutazione della congruità delle offerte: Successivamente, in seduta riservata, valuterà la congruità delle offerte per quei concorrenti che abbiano riportato, contemporaneamente, un punteggio complessivo (relativo agli elementi di valutazione di natura qualitativa e di natura quantitativa) **maggiore dei 4/5 dei rispettivi punteggi massimi ammissibili**. In ogni caso la stazione appaltante si riserverà la facoltà di valutare, la congruità di ogni altra offerta economica che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa. A tal fine procederà secondo quanto previsto dalla legge, anche previo eventuale contraddittorio con il concorrente. L'eventuale esito negativo della verifica comporterà l'esclusione dell'offerta ritenuta non congrua.

Attribuzione del punteggio complessivo e aggiudicazione provvisoria: Da ultimo, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte economiche ed alla somma di questi con i punteggi attribuiti all'offerta tecnica, calcolando così il punteggio complessivo di ciascuna offerta, sulla base del quale procederà alla formulazione della graduatoria.

In caso di offerte che ottengano il medesimo punteggio complessivo sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore per l'offerta tecnica. In caso di parità di punteggio sull'offerta tecnica, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore sulle schede aventi punteggi maggiore di 5. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio. Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida, purché soddisfi le esigenze della stazione appaltante.



pagina.

I concorrenti, ad eccezione dell'aggiudicatario provvisorio, potranno chiedere alla stazione appaltante, a conclusione delle operazioni di gara e dopo l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione, la restituzione della documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

Nessun compenso spetta ai concorrenti per lo studio e la compilazione delle offerte, anche se soccombenti.

Le sedute aperte al pubblico saranno comunicate ai concorrenti a mezzo fax o email, all'indirizzo specificato nella domanda di ammissione alla gara.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

V - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

1. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio della Ditta concorrente, nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato.
2. L'appalto verrà aggiudicato in linea provvisoria, con riserva di approvazione definitiva da parte della Stazione Appaltante, la quale, ai sensi dell'art.81 comma 3 del Codice, potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In tale evenienza nulla potrà vantare l'aggiudicatario provvisorio, indipendentemente dall'offerta inviata.
3. In dipendenza della tempistica richiesta dagli Enti competenti, la stazione appaltante provvederà a verificare nei confronti del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa il possesso dei requisiti di ammissione e l'insussistenza delle cause di esclusione dalla gara, acquisendo la relativa documentazione presso le amministrazioni competenti. Qualora tali verifiche non confermino le dichiarazioni contenute nell'istanza di ammissione, si applicano le sanzioni dell'esclusione dalla gara e, ove ne ricorrano i presupposti, le segnalazioni di legge. Si procederà quindi alla conseguente, eventuale, nuova aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria e così via fino al 5° classificato escluso l'aggiudicatario originario ai sensi dell'art.140 del Codice.
4. Per i casi di inadempienza da parte dell'aggiudicatario ad apportare al progetto definitivo e/o esecutivo le eventuali modifiche necessarie per ottenere le approvazioni da parte degli Organi preposti, l'Ente Appaltante applicherà integralmente le disposizioni previste nel predetto art.140.
5. Per la stipula del contratto di locazione, nel termine che verrà indicato dall'Ente appaltante, il concorrente aggiudicatario sarà tenuto a costituire la cauzione definitiva indicata al punto 10/a del bando e ad intervenire per la sottoscrizione del contratto presentando tutta la documentazione richiesta dalla normativa. Ove, nell'indicato termine il concorrente non ottemperi alle richieste che saranno formulate, la Stazione Appaltante, senza bisogno di ulteriori formalità o di preavvisi di sorta, potrà ritenere decaduto, a tutti gli effetti di legge e di regolamento, il concorrente stesso dalla aggiudicazione, procederà all'incameramento della cauzione provvisoria e potrà aggiudicare il servizio al concorrente che segue in graduatoria.
5. Sono a carico della Ditta aggiudicataria tutte le tasse e i diritti relativi alla stipulazione del contratto e sua registrazione.
6. I dati personali relativi alle imprese partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara ("Tutela Privacy"). Titolare del trattamento è la Provincia Regionale di Messina. Si fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.
7. Un estratto del verbale di gara sarà reso noto mediante pubblicazione sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente, assolvendo, in questo modo, al dettato dell'art. 79 del Codice, in tema di informazioni.

data 24/12/2013

Il Responsabile del procedimento
Dott. Antonino Calabrò



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

UFFICIO EDILIZIA SCOLASTICA E PUBBLICA ISTRUZIONE

Via 24 maggio, 98100 Messina - tel. (090)7761201 Fax (090)7761813

prot. n. 1812

data 14-11-2013

Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile per destinarlo a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti (ME).
Invio Capitolato Prestazionale Oneri.

PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA
UFFICIO EDILIZIA SCOLASTICA E PUBBLICA ISTRUZIONE

Prot. n. 6074/Reg. Gen.

DEL 15 NOV. 2013

→ Sig. Dirigente Ufficio Servizi Finanziari
Dott. A. Calabrò
SEDE

p.c.

Sig. Commissario Straordinario
Sig. Presidente Nucleo di Valutazione
LORO SEDI

Come richiesto verbalmente dalla S.S. si trasmette il Capitolato Prestazionale d'Oneri, rimodulato in conformità ai contenuti del contratto in fase di redazione ed approvazione da parte di codesto Ufficio, U.O.C. "Fitti" e debitamente approvato con la D.D. allegata in copia.

Si allega, inoltre, in spirito di collaborazione fra Uffici, uno schema di bando di gara ed uno schema di contratto di appalto, redatti in conformità ai contenuti del predetto Capitolato, che la S.S. potrà utilizzare e/o modificare per la redazione ed approvazione degli atti di gara di competenza del Suo Ufficio.

Si allegano:

- 1) Capitolato Prestazionale d'Oneri
- 2) D.D. di approvazione del Capitolato
- 3) Schema di bando di gara
- 4) Schema di contratto

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
(Ing. V. Carditello)



2957 12.11.2013
15 NOV 2013



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

UFFICIO EDILIZIA SCOLASTICA E ISTRUZIONE

Via 24 Maggio 98100 Messina, tel.(090)7761201 Fax (090)7761813

prot. n.

data.....

DETERMINA DIRIGENZIALE N. 129 DEL 14-11-2013

Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Liceo Scientifico "E.Amari" nel Comune di Patti (ME).
Approvazione Capitolato Prestazionale d'Oneri.

IL DIRIGENTE

VISTO l'Atto di indirizzo n.3417 del 5.08.2013 con cui il Commissario Straordinario della Provincia Regionale di Messina ha incaricato il Sig. Dirigente Ufficio Servizi Finanziari U.O.C. "Fitti" di predisporre il bando per la locazione con patto di riscatto di un immobile nel Comune di Patti, idoneo ad ospitare il Liceo Scientifico "E.Amari", ed ha invitato il dirigente dell'Ufficio Edilizia Scolastica a fornire la specifica tecnica con le caratteristiche tecniche che dovrà avere l'immobile oggetto del bando ed eventuali oneri da porre a carico dell'aggiudicatario;

SENTITO il Dirigente dell'Ufficio Servizi Finanziari che ha richiesto la formale preventiva approvazione del Capitolato Prestazionale, debitamente conforme ai contenuti del contratto in fase di redazione da parte dello stesso Ufficio, competente allo svolgimento della relativa gara di appalto;

VISTO il Capitolato Prestazionale d'oneri che prevede le disposizioni amministrative cui dovrà essere soggetto l'appalto, gli oneri a carico dell'aggiudicatario, l'importo del canone a base d'asta, i tempi massimi di esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, le caratteristiche tecniche dell'immobile adeguato e i relativi requisiti prestazionali dell'offerta tecnica ed economica dei concorrenti in sede di gara;

VISTA la L.R.48/91 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il Regolamento dei contratti e lo Statuto Provinciale;

DETERMINA

APPROVARE il Capitolato Prestazionale d'Oneri necessario per la locazione con patto di riscatto di un immobile nel Comune di Patti, da adibire a Liceo Scientifico "E.Amari";

TRASMETTERE la presente all'Ufficio Servizi Finanziari per l'affidamento della relativa locazione;

DARE ATTO che la presente Determinazione Dirigenziale, non prevedendo alcun impegno di spesa, non necessita di parere di regolarità finanziaria e copertura della spesa, ed è immediatamente esecutiva.

Si allega Capitolato Prestazionale d'Oneri.



IL DIRIGENTE
(Ing. V. Cardillo)

Allegato (1)
alla nota prot.
n. 1812 del 16-1-2013

PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti (ME).

CAPITOLATO PRESTAZIONALE D'ONERI

Avvertenza: Ai fini del presente Capitolato si intende per "Codice" il testo vigente del D.Lgs.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito in Sicilia con L.R.n.12/2011. Si intende inoltre per "Regolamento" il testo vigente del D.P.R.207/2011 così come recepito in Sicilia con L.R.12/2011. Si intende per RUP il Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art.10 comma 1 del Codice, per Locatore o Concedente o soggetto realizzatore, il soggetto aggiudicatario proprietario dell'immobile da concedere in locazione con patto di riscatto, per Provincia o Utilizzatore, la Provincia Regionale di Messina, Ente appaltante e futuro locatario utilizzatore dell'immobile.

INDICE

PARTE I^ DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE.....	5
1. Oggetto dell'appalto - condizioni generali.....	5
2. Rapporti tra i soggetti.....	6
3. Stipula del contratto.....	6
4. Riscatto dell'immobile - proroghe.....	6
5. Termine utile per la consegna dell'immobile - penalità.....	7
6. Servizi tecnici d'ingegneria.....	7
7. Ufficio di Alta Sorveglianza.....	8
8. Accertamenti della Provincia.....	9
9. Disciplina delle varianti in corso d'opera.....	9
10. Ulteriori opere per miglioramenti e/o completamenti - videosorveglianza.....	9
11. Oneri e obblighi del Locatore durante la realizzazione dei lavori - penalità.....	10
12. Oneri e obblighi a carico del Locatore durante la fase di esercizio dell'immobile - penalità.....	10
13. Oneri a carico delle parti.....	12
14. Garanzie.....	12
15. Risoluzione del contratto.....	13
16. Allegati.....	13
PARTE II^ CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE.....	14
CAPITOLO 1. LA STRUTTURA SCOLASTICA.....	14
1.1. Breve descrizione dell'intervento.....	14
1.2. Superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.....	15
1.3. Aree esterne, superfici e volumi: dimensioni e disposizione.....	15
1.4. Sistemazione delle aree per il gioco e per la ricreazione all'aperto.....	15
1.5. Percorsi per il traffico veicolare nonché parcheggi per biciclette ed autovetture.....	16
1.6. Impianti per attività sportive all'aperto.....	16
1.7. Programma planivolumetrico della scuola.....	16

1.8. Aule didattiche.....	16
1.9. Dotazione di base delle aule normali.....	17
1.10. Altezza degli ambienti.....	17
1.11. Aule normali con una dotazione di base.....	17
1.12. Laboratori didattici.....	17
1.13. Aule speciali.....	17
1.14. Aule di disegno.....	18
1.15. Laboratori.....	18
1.16. Aule per il lavoro manuale.....	18
1.17. Locali per l'amministrazione.....	18
1.18. Direzione e segreteria.....	18
1.19. Sala insegnanti.....	19
1.20. Locali per il deposito di sussidi didattici.....	19
1.21. Sala per le udienze.....	19
1.22. Sala riunioni.....	19
1.23. Locale di servizio per il custode e per i bidelli.....	19
1.24. Locale per il server e per le fotocopie per attrezzature tecniche dell'amministrazione.....	19
1.25. Archivio o deposito libri di testo.....	19
1.26. Spazi e locali comuni.....	19
1.27. Biblioteca scolastica multimediale.....	19
1.28. Locale per i media.....	20
1.29. Aula magna.....	20
1.30. Locale per attività aggregative (refettorio).....	20
1.31. Impianti sportivi all'aperto.....	20
1.32. Servizi igienici.....	20
1.33. Guardaroba.....	21
1.34. Spogliatoio per il personale addetto alla pulizia.....	21
1.35. Locali per le pulizie.....	21
1.36. Ripostigli.....	21
1.37. Accessi.....	21
1.38. Sistema dei collegamenti interni.....	21
1.40. Porte.....	22
1.41. Scale.....	22
1.42. Numero dei piani.....	22
1.43. Vie di fuga.....	22
CAPITOLO 2. REQUISITI TECNICI E COSTRUTTIVI.....	23
2.1. Illuminazione.....	23
2.2. Protezione dai raggi solari.....	23
2.3. Oscuramento.....	23
2.4. Isolamento termico / accumulo del calore.....	23
2.5. Impianti di ventilazione.....	24
2.6. Impianti elettrici.....	24
2.7. Illuminazione di sicurezza.....	25
2.8. Impianti di segnalazione acustica.....	25
2.9. Impianto telefonico.....	25
2.10. Allacciamenti per sistemi multimediali.....	26
2.11. Prese di corrente.....	26
2.12. Isolamento acustico.....	26
2.13. Acustica.....	26
2.14. Riscaldamento e raffreddamento.....	27
2.15. Caratteristiche delle pavimentazioni.....	27
2.16. Qualità delle finestre e delle facciate di vetro.....	27
CAPITOLO 3. MISURE DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI.....	28
3.1. Finalità.....	28
3.2. Ubicazione.....	28
3.3. Resistenza al fuoco.....	28
3.4. Reazione al fuoco dei materiali.....	28

3.5. Compartimentazioni per l'incendio.....	29
3.6 Misure per l'evacuazione in caso di emergenza.....	29
3.7. Spazi a particolare rischio.....	29
3.8. Altri locali.....	30
3.9. Norme particolari per impianti elettrici.....	30
3.10. Impianti e mezzi di estinzione degli incendi.....	31
3.11. Impianto di allarme e videosorveglianza.....	31
PARTE III^ REQUISITI PRESTAZIONALI OFFERTI IN SEDE DI GARA.....	32
SCHEDE DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.....	32
<i>Schede di valutazione dell'offerta tecnica.....</i>	32
<i>Verifica dei livelli prestazionali migliorativi in sede di collaudo - penalità.....</i>	32
SCHEDA 1 - ubicazione dell'immobile.....	33
SCHEDA 2 - Spazi esterni.....	34
SCHEDA 3 isolamento acustico facciata.....	35
SCHEDA 4 - isolamento acustico partizioni interne.....	36
SCHEDA 5 - isolamento acustico da calpestio.....	37
SCHEDA 6 - illuminazione naturale.....	38
SCHEDA 7 - isolamento acustico impianti.....	39
SCHEDA 8 - inerzia termica edificio.....	40
SCHEDA 9 - temperatura aria e pareti interne.....	41
SCHEDA 10 - impianto di allarme e videosorveglianza.....	42
SCHEDA 11 - ventilazione e ricambi aria.....	43
SCHEDA 12 - energia per la climatizzazione invernale.....	44
SCHEDA 13 - sistemi solari passivi.....	45
SCHEDA 14 - pannelli solari e/o geotermia.....	46
SCHEDA 15 - produzione energia da fonti rinnovabili.....	47
SCHEDA 16 - efficienza sismica.....	48
SCHEDA 17 - gestione acque meteoriche.....	49
SCHEDA 18 - manutenzione ordinaria programmata.....	50
SCHEDA 19 - manutenzione sistemi tecnici.....	51
SCHEDA 20 - manuale d'uso dell'edificio.....	52
SCHEDA - OFFERTA TECNICA.....	53
SCHEDA B - OFFERTA ECONOMICA.....	54

PARTE I[^]

DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

1. Oggetto dell'appalto - condizioni generali

L'appalto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art.55 del Codice, ha per oggetto la locazione con patto di riscatto di un immobile nel Comune di Patti, da adibire a Liceo Scientifico "E. Amari" per 20 aule, oltre laboratori e servizi le cui caratteristiche di base sono descritte al titolo II° del presente Capitolato. L'immobile deve essere già esistente o in corso di avanzata costruzione, tale da poterlo adeguare allo scopo sulla scorta del progetto preliminare prodotto dall'aggiudicatario in sede di gara ed approvato dall'Ente Appaltante.

L'aggiudicatario dovrà concedere in locazione l'immobile con esplicita possibilità, per la Provincia, di esercitare il proprio diritto per il riscatto dell'immobile al termine del periodo di locazione.

Periodo di locazione: L'immobile, una volta adattato alle esigenze della Provincia a cura e spese del proprietario, così come previsto nel progetto preliminare presentato dal concorrente in sede di gara, le relative migliorie e servizi, e il progetto esecutivo approvato dagli Organi competenti come opera privata, verrà concesso in locazione alla Provincia per **anni nove** e con possibilità di esercitare quest'ultima, il riscatto dell'immobile, previo pagamento della relativa rata di riscatto.

Canone annuo di locazione e rata di riscatto finale: Sulla scorta degli atti posti a base di gara l'importo massimo del canone di locazione annuale, da assoggettare al ribasso in sede di gara, ammonta ad **€ 190.000,00 esente IVA ai sensi del D.L.83/2012 convertito in Legge.**

Il prezzo del canone di locazione posto a base di gara, è stato calcolato in base agli attuali fitti passivi sopportati dalla Provincia per la locazione degli immobili in cui in atto è ospitato l'Istituto Scolastico, ridotti del 15% come previsto dall'art.3 del D.L. 83/2012 convertito in Legge.

Il canone di locazione, ai sensi della Legge 135/2012 si intende fisso ed invariabile per tutto il periodo della locazione.

Il canone di locazione sarà assoggettato alle eventuali detrazioni apportate per penalità dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 11.

Rata di riscatto: La rata di riscatto dell'immobile al termine del periodo di locazione è quella proposta dall'aggiudicatario in sede di gara, e sarà assoggettata alle eventuali detrazioni per penalità apportate dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 11.

Essa si intende calcolata in base al valore dell'immobile alla data della presentazione dell'offerta, detratti tutti gli importi dei canoni pagati in vigenza del contratto di locazione.

Il canone annuale e la rata di riscatto come offerti dall'aggiudicatario in sede di gara si intendono formulati in base a proprie stime e costi per l'esecuzione delle opere di adattamento necessarie, compreso ogni onere finanziario.

Ai fini fiscali il valore complessivo del contratto di locazione con patto di riscatto è pari al valore risultante dalla somma degli importi di tutti i canoni annuali e dalla rata di riscatto finale così come risultano dall'offerta economica dell'aggiudicatario.

Nel predetto importo complessivo è compreso e compensato ogni onere del Locatore per la redazione del progetto esecutivo dei lavori di adattamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, per la realizzazione delle predette opere, gli oneri finanziari e di precammortamento, eventuali servizi e forniture offerte dall'aggiudicatario a proprio carico con l'offerta di gara. E' altresì compresa la manutenzione straordinaria per tutta la durata della locazione, al fine di mantenere adeguate le sue caratteristiche tecniche come previste nelle schede A1-A20 allegate all'offerta di gara per tutto il periodo di locazione fino al riscatto dell'immobile.

L'importo dei canoni annuali e la rata finale di riscatto, così come sopra determinati, si intendono, pertanto, fissi e invariabili per tutta la durata della locazione ai sensi della Legge 135/2012.



Valutazione del valore dell'immobile: La Commissione di gara valuterà l'immobile offerto in base alle caratteristiche dell'immobile risultanti dal progetto preliminare e relativi elaborati tecnico economici prodotti dal concorrente. Il prezzo unitario per mq sarà valutato in base alla relativa superficie convenzionale calcolata ai sensi dell'art.13 della Legge 392/1978 e s.m.i per gli immobili commerciali, confrontandolo con le stime dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Patti, zona centro, locali commerciali in buono stato.

Scadenza dei canoni di locazione: Il periodo di esercizio decorrerà dalla data di consegna dell'immobile, chiavi in mano, alla Provincia, pronto per essere utilizzato come edificio scolastico. I canoni di locazione hanno scadenza semestrale posticipata. La prima rata avrà scadenza sei mesi successivi alla data di consegna alla Provincia dell'immobile "chiavi in mano", e sarà pagata entro i successivi sessanta giorni. Eventuali ritardi comporteranno a carico della Provincia il pagamento degli interessi di legge in favore del Locatore. La seconda rata avrà scadenza entro i 180 giorni successivi alla prima. Le scadenze delle annualità successive coincideranno con il giorno ed il mese dell'annualità precedente.

Spese a carico dell'aggiudicatario: Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese anticipate dalla Provincia per l'appalto del servizio, quali la quota per AVCP, la pubblicazione degli avvisi ed esiti di gara, le competenze per la Commissione di gara, le spese per l'Ufficio di Alta Sorveglianza, le spese per i collaudi, etc, meglio specificati negli articoli 6 e seguenti del presente Capitolato.

2. Rapporti tra i soggetti

La stazione appaltante stipulerà con l'aggiudicatario il contratto di locazione che dovrà avere una durata pari al tempo per la realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, decorrente dalla stipulazione del contratto secondo la durata prevista nell'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara, e il periodo di locazione indicato all'articolo precedente fino all'estinzione dei rapporti con la Provincia, con l'eventuale acquisto dell'immobile.

La responsabilità per l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori di adeguamento dell'immobile e della relativa manutenzione straordinaria durante il periodo di locazione, resterà sempre in capo allo stesso aggiudicatario.

La gestione di eventuali contenziosi con le ditte esecutrici dei lavori di adeguamento iniziali e di successiva manutenzione dell'immobile, durante la validità del contratto, è a totale carico e rischio dell'aggiudicatario compresi gli eventuali oneri suppletivi che dovessero derivargli per sentenze sfavorevoli dell'A.G.

3. Stipula del contratto

La Provincia prima dell'aggiudicazione definitiva, si riserva di effettuare tutti gli accertamenti, anche presso Enti diversi, quali ad esempio l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per pervenire ad una specifica valutazione dell'immobile proposto in locazione e dei relativi lavori di adattamento come previsti nell'offerta prodotta dal concorrente aggiudicatario provvisorio.

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara, termine posto a favore della Provincia, dovrà essere stipulato il contratto di locazione come da schema a base di gara, di cui il presente Capitolato ne risulta allegato.

Lo stesso contratto stabilirà i rapporti tra le parti sia durante la fase di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, sia la fase di esercizio dell'immobile, dopo la sua consegna alla Provincia e per tutta la durata della locazione fino al pagamento del riscatto e trasferimento di proprietà dell'immobile alla Provincia.

4. Riscatto dell'immobile - proroghe.

La rata di riscatto è quella che risulta dall'offerta economica dell'aggiudicatario e approvata dalla Provincia con l'aggiudicazione definitiva. Essa sarà soggetto all'eventuale detrazione per penalità

apportate dal collaudatore prima della consegna dell'opera "chiavi in mano" alla Provincia, calcolate con le modalità del successivo articolo 11 del presente Capitolato. Il valore definitivo dell'immobile sarà pertanto pari alla somma dell'importo complessivo dei canoni di locazione e della rata di riscatto, con le predette eventuali detrazioni per penalità.

Entro il semestre precedente alla scadenza del periodo di locazione, la Provincia potrà comunicare al Locatore la propria determinazione di esercitare il diritto di riscattare l'immobile previo pagamento della predetta rata di riscatto, che dovrà avvenire contestualmente al rogito dell'atto notarile. Le parti potranno convenire, in sede di rogito, che il pagamento della rata di riscatto possa essere dilazionato in più rate, stabilendo tempi e importi. In mancanza di accordo delle parti, il pagamento dovrà avvenire in unica soluzione in sede di rogito.

La Provincia si riserva, comunque, a proprio insindacabile giudizio, in base a propri criteri di opportunità e convenienza, di riscattare l'immobile anche prima della scadenza del contratto di locazione, previa semplice comunicazione scritta al Locatore rideterminando il prezzo di riscatto anticipato con l'aggiunta dei canoni ancora non pagati e senza che il Locatore possa avanzare alcuna richiesta per eventuale mancato lucro o altri ipotetici danni per l'anticipato riscatto dell'immobile.

Gli atti tecnici di accatastamento, frazionamento, contratti da produrre in sede di rogito sono a totale carico del Locatore, poiché di tali spese il Locatore ha tenuto debitamente conto nella formulazione della sua offerta di ribasso in sede di gara. Le spese per il rogito del contratto di acquisto saranno invece a carico della Provincia.

Se la Provincia non intenderà esercitare il diritto di riscatto, allo scadere del periodo di locazione dovrà lasciare l'immobile libero e sgombrato da ogni arredo.

Le parti entro sei mesi dalla scadenza del contratto, potranno concordemente prorogare la scadenza rideterminando i canoni di locazione e la rata di riscatto tenendo conto di tutti i canoni precedentemente pagati dalla Provincia.

5. Termine utile per la consegna dell'immobile - penalità

Il tempo utile per la redazione del progetto esecutivo dei lavori di adattamento dell'immobile e la loro realizzazione e collaudo fino alla sua consegna "chiavi in mano" alla Provincia, sarà quello scaturente dall'offerta dell'aggiudicatario in sede di gara, che, in ogni caso, non potrà superare il termine massimo di **nove mesi** dalla data di stipula del contratto.

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo si applicherà la penale pari di **€ 500,00**, oltre al **rimborso delle eventuali ulteriori spese di locazione degli immobili attualmente in affitto** che la Provincia sarà costretta ad affrontare a causa del ritardo. La penale sarà applicata mediante escussione della cauzione definitiva. Se l'entità della penale non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia è autorizzata al suo recupero, con l'aumento dei relativi interessi, mediante trattenute dalle successive rate di canone di locazione.

6. Servizi tecnici d'ingegneria

6.1 Progettazione esecutiva.

In seguito all'aggiudicazione dell'appalto e alla stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario, la Provincia disporrà a questi l'immediato inizio alle attività connesse alla redazione del progetto esecutivo relativo alle modifiche da apportare all'immobile per adattarlo alle esigenze scolastiche, così come previste nel progetto preliminare prodotto in sede di gara e comprendente le migliori e servizi previsti nella relativa offerta. L'opera sarà considerata a tutti gli effetti di legge, come opera privata soggetta a locazione con patto di riscatto in favore della Provincia.

Gli oneri per la progettazione esecutiva sono a carico del Locatore aggiudicatario, poiché di esse si è tenuto conto nella formulazione del canone di locazione e rata di riscatto finale profferti dall'aggiudicatario in sede di gara. I pagamenti nei confronti dei tecnici progettisti saranno effettuati direttamente dall'aggiudicatario in base a loro accordi privati.

Il progetto esecutivo andrà sviluppato nel pieno rispetto delle normative tecniche vigenti e, in particolare, delle norme sismiche, di edilizia scolastica e di prevenzione incendi, etc..

Ai fini dell'approvazione del progetto esecutivo, il Locatore è obbligato ad apportare allo stesso tutte le variazioni e/o prescrizioni che la Provincia, nella qualità di utilizzatore finale, e gli Organi preposti alla sua approvazione indicheranno o emaneranno sia nel corso della gara di appalto, che nella fase di redazione del progetto, o di approvazione tecnica, o durante la realizzazione delle opere, per adeguare l'immobile alle proprie esigenze economiche, operative e normative.

Dopo l'approvazione del progetto esecutivo da parte della Provincia, in qualità di futuro utilizzatore dell'opera, e degli altri Enti interessati (Comune, Genio Civile, Soprintendenze, ASL, VV.FF. etc.), l'aggiudicatario potrà avviare i relativi lavori nell'immobile.

Sarà altresì obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese, alla direzione dei relativi lavori e alla loro realizzazione, con l'acquisizione di tutti i necessari pareri, autorizzazioni, nulla osta di legge, e quant'altro necessario per garantire che in essa possa essere esercitata l'attività scolastica.

6.2 Alta Sorveglianza e collaudo dei lavori

Il Locatore, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione del progetto esecutivo, affiderà l'incarico di collaudo dei lavori di adeguamento dell'immobile al professionista il cui nominativo sarà stato indicato precedentemente dalla Provincia. Le relative spese professionali saranno a carico del Locatore.

Se il Locatore non dovesse provvedere in tal senso, pena la sospensione dei lavori stessi, o la rescissione del contratto, la Provincia provvederà a conferire l'incarico in forma coatta e con maggiori spese a carico del Locatore.

Saranno, altresì, a carico del Locatore, le spese per l'attività dell'Ufficio di Alta Sorveglianza di cui al successivo articolo.

6.3 Rimborso spese di appalto

Sono a carico dell'aggiudicatario, le spese affrontate dalla Provincia per la redazione degli atti di gara, del presente Capitolato Prestazionale, per la Commissione di gara, e la pubblicazione degli avvisi ed esiti di gara, fino ad un importo massimo di €20.000,00. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipulazione e registrazione del contratto.

Tutte le predette spese dovranno essere rimborsate alla Provincia in sede di stipulazione del contratto secondo l'importo che gli verrà comunicato dalla stessa Provincia tramite il Responsabile del Procedimento.

7. Ufficio di Alta Sorveglianza

La Provincia, per l'esercizio delle proprie funzioni di controllo durante la fase di gara di appalto, progettazione e realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, istituirà un Ufficio di Alta Sorveglianza costituito dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) e da altro personale tecnico-amministrativo, articolato nelle seguenti funzioni:

- Esame degli atti tecnici presentati dai concorrenti in sede di gara esprimendo, se richiesto dalla Commissione di gara, il relativo parere.
- rapporto con i progettisti incaricati dall'aggiudicatario per la redazione del progetto esecutivo delle opere di adeguamento, esprimendo il relativo parere di idoneità del progetto alle finalità della Provincia in qualità di utilizzatore dell'opera;
- rapporti con la Direzione Lavori e il Collaudatore durante la realizzazione dell'opera, per verificare la sua conformità al progetto esecutivo anche in relazione alla quantità e qualità dei materiali impiegati, ed esprimere parere sulle eventuali varianti in corso d'opera;
- vigilanza e controllo sulle ditte esecutrici dei lavori, subappalti, ed altri controlli di legalità previsti dalle vigenti norme fiscali ed antimafia.

Le spese per il funzionamento dell'Ufficio Alta Sorveglianza sono a carico del Locatore e saranno pari al 100% dell'aliquota incentivi dell'area RUP, al 50% dell'aliquota incentivi dell'area direzione lavori e al 100% dell'aliquota incentivi dell'area di supporto, come previste dall'art.5 del vigente Regolamento Provinciale Incentivi, fino ad un massimo dell'1% dell'importo dei lavori di adeguamento dell'immobile, così come risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo.

I relativi pagamenti saranno effettuati dal Locatore in favore della Provincia in proporzione all'avanzamento dei lavori, nei modi e termini che saranno disposti dal RUP.

8. Accertamenti della Provincia

La stazione appaltante, per il tramite del Collaudatore e dell'Ufficio di Alta Sorveglianza, eserciterà i propri controlli sui lavori in corso, verificando:

- a. il regolare andamento di esecuzione delle opere in relazione al programma esecutivo dei lavori e ai tempi indicati in offerta;
- b. l'eventuale sussistenza di vizi o difformità delle opere realizzate rispetto al progetto esecutivo approvato;
- c. la produzione delle istanze, le pratiche o le autorizzazioni di legge previste;
- d. segnalerà le cause che possano eventualmente influire negativamente sulla qualità e resa dei lavori.

I controlli e le verifiche eseguite non escludono la responsabilità del Locatore per vizi, difetti e difformità dell'immobile e relative opere di adattamento, o di parte di esso o dei materiali impiegati, né la garanzia dell'appaltatore stesso per le parti di lavoro e i materiali già controllati. Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo al Locatore, né alcuna preclusione in capo alla stazione appaltante.

9. Disciplina delle varianti in corso d'opera

Nel caso in cui, durante il corso dei lavori di adattamento, la Provincia, per sopravvenute proprie esigenze, ritenesse necessario apportare varianti in corso d'opera, informerà tempestivamente, tramite l'Ufficio di Alta Sorveglianza, il Locatore che, avvalendosi dei propri tecnici ed esecutori delle opere, provvederà a redigere i conseguenti elaborati tecnici. Il relativo onere finanziario suppletivo, per lavori e prestazioni professionali, sarà quantificato dal Locatore con riformulazione dei canoni annuali di locazione e della rata finale di riscatto.

Se invece la variante è proposta dal Locatore, la Provincia, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di accettarla a condizione che non siano apportati aumenti né sui canoni di locazione né sulla rata di riscatto, e che tutti i relativi maggiori oneri, sia di natura professionale che per la realizzazione delle opere, siano a totale carico del Locatore. Se però la variante si rendesse necessaria per errori di progettazione che compromettono la realizzabilità delle opere approvate così come previste nel progetto approvato, la Provincia si riserva di accettare l'opera ferma restando la propria rivalsa per il recupero degli eventuali danni a totale carico del Locatore anche mediante riduzione del canone di locazione e della rata di riscatto in base ai danni quantificati dalla stessa Provincia ed apportate dal collaudatore in sede di collaudo. Se, infine, l'opera non può essere accettata, ferma restando la rivalsa per il recupero dei predetti danni, la Provincia recederà dal contratto ai sensi del vigente Codice Civile.

10. Ulteriori opere per miglioramenti e/o completamenti - videosorveglianza

La Provincia, se durante il corso dei lavori avrà necessità di eseguire nell'immobile ulteriori lavori di adattamento per migliorie e/o completamenti, potrà richiedere al Locatore la relativa realizzazione che sarà trattata a tutti gli effetti come una variante in corso d'opera richiesta dall'Ente Appaltante, disciplinata dal precedente articolo 9, riformulando, in conseguenza, il relativo canone di locazione e l'importo della rata di riscatto finale, agli stessi patti e condizioni che hanno determinato il canone originario offerto in sede di gara.

Essendo il Locatore obbligato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile, al fine di evitare che lo stesso possa avere danni sulle facciate, pareti, infissi, ed altre aree esterne ed interne all'immobile, da atti di vandalismo e/o teppismo, è obbligato ad installare nell'immobile, a propria cura e spese, e prima della sua consegna alla Provincia, un adeguato impianto di allarme e videosorveglianza con opportuno numero di telecamere in ambienti interni ed esterni, con autonomia di ripresa video di almeno sette giorni continuativi, collegato telefonicamente alla locale stazione delle Forze dell'Ordine, in modo da individuare con celerità i responsabili dei predetti vandalismi.



11. Oneri e obblighi del Locatore durante la realizzazione dei lavori - penalità

Nel periodo di esecuzione dei lavori, il Locatore provvederà al pagamento di tutti gli oneri per la progettazione, approvazione, direzione e costruzione dei lavori di adattamento dell'immobile secondo il progetto esecutivo approvato.

Lo stesso Locatore provvederà al rimborso, in favore della Provincia, delle spese da questa anticipate per l'appalto e per quelle dell'Ufficio Alta Sorveglianza e del collaudatore già indicati nel presente Capitolato. In caso di ritardato pagamento oltre il termine assegnato dalla Provincia, qualora tale ritardo sia dipeso da fatto ad egli stesso imputabile, il Locatore provvederà al pagamento degli interessi legali e moratori secondo legge.

Le prestazioni a carico e spese del Locatore comprendono inoltre:

- a. espletare ogni pratica presso gli Enti preposti per ottenere ogni tipo di autorizzazione preventiva alla realizzazione delle opere di adattamento dell'immobile e la certificazione di agibilità dopo la loro ultimazione.
- b. elaborazione dei piani operativi di cantiere, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie;
- c. elaborazione di un piano operativo della viabilità di accesso al cantiere con particolare riferimento al traffico locale, ai cantieri presenti nella zona e alla tutela delle persone e dell'ambiente;
- d. assistenza alle attività di collaudo;
- e. espletare tutte le pratiche presso i VV.FF. per ottenere i relativi nulla - osta preventivi ai fini antincendio e fornire il certificato prevenzione incendi (CPI) per l'attività che la Provincia dovrà svolgere nell'immobile;
- f. redigere a propria cura e spese la certificazione energetica dell'edificio concesso in locazione dimostrando l'appartenenza dell'immobile alla categoria C;
- g. fornire la documentazione tecnica e amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi agli impianti realizzati e posti a servizio dell'immobile, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37
- h. consentire, a richiesta della Provincia, eventuali anticipate consegne parziali dei locali già realizzati purché completi e agibili all'uso scolastico o da utilizzare come temporaneo deposito di arredi e attrezzature scolastiche in fase di trasloco.

Nei casi in cui, in base alle risultanze del certificato di collaudo, anche in corso d'opera, si verifichi il mancato raggiungimento degli standard offerti in sede di gara con le schede di valutazione A1-A20, verrà applicata la penale costituita dalla riduzione percentuale del canone di locazione e della rata di riscatto di entità pari alla corrispondente riduzione percentuale del valore dell'immobile, in termini qualitativi e quantitativi, calcolata come rapporto tra il punteggio complessivo stabilito dal collaudatore sulle citate schede, ed il corrispondente punteggio complessivo originariamente attribuito alle stesse schede dalla Commissione di gara.

A titolo di esempio, se il punteggio complessivo attribuito dalla Commissione di gara alle schede A1-A20 è pari a 80 punti, e il punteggio riscontrato in sede di collaudo fosse ridotto di 10 punti, il valore complessivo dell'opera si ridurrà del $10/80 * 100 = 12,5\%$.

Il nuovo valore del canone di locazione e della rata di riscatto dell'immobile, sarà ridotto in conseguenza dell'applicazione della predetta penale, e sarà oggetto di apposito atto aggiuntivo al contratto di locazione, che sarà approvato dalla Provincia unitamente all'atto di collaudo.

Sono fatte salve le caratteristiche essenziali dell'opera che ne comportino comunque l'accettazione da parte dell'Utilizzatore.

12. Oneri e obblighi a carico del Locatore durante la fase di esercizio dell'immobile - penalità

La fase di esercizio dell'opera coincide con l'effettiva messa a disposizione della stessa. Per messa a disposizione si intende l'onere assunto a proprio rischio dal Locatore di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'opera nei tempi e con le modalità previste dal presente contratto.

Rimane in capo al Locatore la gestione tecnica dell'immobile per tutto il periodo della locazione essendo la disponibilità della stessa subordinata al corretto funzionamento del complesso scolastico in tutte le sue parti, ivi comprese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelle strutturali,

architettoniche, impiantistiche e più in generali funzionali.

In particolare è a carico del Locatore la manutenzione straordinaria dell'opera e di tutte le sue parti, come disciplinato dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile in considerazione della natura privatistica dell'opera.

Rimangono a carico della Provincia, in qualità di Utilizzatore, oltre agli oneri di manutenzione ordinaria, tutti i servizi relativi all'attività scolastica e la gestione delle utenze.

Con la sottoscrizione del presente contratto il Locatore è consapevole che l'Utilizzatore riterrà l'opera parzialmente o totalmente indisponibile:

- 1)- nei periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera per manutenzione della stessa o comunque quando l'esecuzione della manutenzione sia incompatibile con le attività scolastiche previste;
- 2)- per vizi compromettenti la funzionalità dell'opera o per qualsiasi altro motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'Utilizzatore.

Durante la fase di esercizio dell'immobile, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla sua locazione, da parte del Locatore sono dovute le garanzie da prestarsi secondo le modalità di cui all'Art.14 del presente Capitolato. Per tutto il periodo di locazione dell'immobile la Provincia nominerà un tecnico "Responsabile del contratto", in breve RDC, il cui compito sarà quello di monitorare il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali del Locatore. In particolare l'RDC dovrà occuparsi:

- 1) di verificare periodicamente lo stato di fruibilità dell'opera in base al fascicolo del fabbricato;
- 2) rilevare eventuali guasti e vizi sopravvenuti e comunicarli al Locatore chiedendone l'intervento;
- 3) segnalare situazioni di grave rischio e pericolo per gli utenti dichiarando l'indisponibilità parziale o totale dell'opera.

Per l'esercizio delle sue funzioni l'RDC si relazionerà solo ed esclusivamente con un tecnico appositamente ed espressamente nominato dal Locatore nel verbale di messa a disposizione dell'immobile.

In particolare, l'RDC:

a)- in caso di mancata manutenzione periodica rispetto al fascicolo del fabbricato, qualora essa non sia la causa immediata dell'indisponibilità della struttura o costituisca condizione di rischio e pericolo per gli utenti, inoltrerà al Locatore per iscritto un sollecito a voler intervenire entro e non oltre il termine perentorio di cinque giorni lavorativi e compatibilmente con lo svolgimento delle attività scolastiche. In caso di mancato intervento, al Locatore viene inflitta una **penale giornaliera proporzionale all'abbassamento del valore dell'immobile che tale inadempienza comporta**, calcolato in base al punteggio assegnato dall'RDC ai ridotti standards prestazionali di cui alle schede A1-A20 rapportato al punteggio originariamente assegnato dalla Commissione in sede di gara. La penalità è stabilita pari all'importo della riduzione del canone di locazione giornaliero per il numero complessivo di giorni durante i quali viene riscontrata la parziale riduzione degli standards prestazionali originari dell'immobile. A titolo di esempio, se il punteggio complessivo attribuito dalla Commissione di gara alle schede A1-A20 dell'aggiudicatario è pari a 80 punti, e l'RDC verificasse una riduzione temporanea di 20 punti, applicherà una penale giornaliera pari a $20/80 = 25\%$ del valore del canone di locazione giornaliero per il numero di giorni in cui l'immobile è rimasto parzialmente disponibile.

b)- in caso di ritardato intervento su chiamata, rispetto ai tempi concordati, sarà applicata una penale pari a €100,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 5 giorni.

Alla fine dell'esercizio annuale, la somma delle penalità accumulate, autorizzerà la Provincia all'escussione della polizza di cui all'art 14 nella misura pari al predetto importo con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per il disagio causato. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia potrà trattenerne la differenza direttamente dalle successive rate di canone.

In entrambi i casi suestosi il mancato intervento da parte del Locatore entro cinque giorni lavorativi per il ripristino delle condizioni di fruibilità e di sicurezza costituisce grave inadempimento contrattuale e comporterà l'intervento sostitutivo della Provincia con l'escussione della polizza in misura pari all'importo dell'intervento con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali, tecniche ed interessi. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia anticiperà la differenza tratteneandola dalle successive rate di canone.

In casi particolarmente gravi per la salute e la sicurezza degli utenti, è fatta salva la possibilità della Provincia di risolvere il contratto in danno del Locatore.

13. Oneri a carico delle parti.

Il Locatore, prima della stipula del contratto, dovrà costituire le garanzie di cui al successivo art.14. Il Locatore si impegna ad ultimare i lavori entro e non oltre il termine utile indicato al precedente art.5 e dallo stesso stabilito nell'offerta temporale in sede di gara di appalto. Egli comunicherà l'ultimazione dei lavori all'Ufficio di Alta Sorveglianza, il quale effettuati i necessari accertamenti, emetterà il relativo parere favorevole alla locazione dell'opera.

Per la consegna dell'immobile alla Provincia l'appaltatore deve fornire a sua cura e spese tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente in via propedeutica all'ottenimento della certificazione di agibilità dell'immobile quali, a titolo di esempio, avvenuto accatastamento degli immobili, autorizzazioni allo scarico, certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.F., autorizzazioni per l'esercizio degli impianti, licenze per ascensori o gruppi elettrogeni, dichiarazioni di legge e ogni altra documentazione necessaria.

A tal fine, la stazione appaltante si impegna a sottoscrivere ogni documento nonché a prestare ogni collaborazione per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per la certificazione di agibilità degli immobili.

Il Locatore si impegna a custodire le opere ultimate fino al collaudo con spese a proprio carico.

Il collaudatore dovrà provvedere all'ultimazione delle operazioni di collaudo entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori.

La Provincia dovrà approvare i relativi atti entro il termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dal loro ricevimento, dandone comunicazione al Locatore.

La consegna dell'immobile alla Provincia avverrà entro i successivi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.

In vigenza del periodo di locazione decorrente dalla data di consegna dell'immobile:

- il Locatore, ai sensi delle vigenti norme in materia di locazione di immobili privati, dovrà effettuare a propria cura e spese la manutenzione straordinaria dell'immobile e le eventuali manutenzioni ordinarie programmate offerte in sede di gara;

- la Provincia avrà l'obbligo della corresponsione dei canoni periodici, restando a proprio carico la piccola manutenzione ordinaria dell'immobile e le forniture di energia elettrica, acqua, gas etc. per la gestione dell'attività scolastica in esso svolta.

Entro sei mesi antecedenti il termine del periodo di locazione la Provincia dovrà comunicare al Locatore la propria determinazione di esercitare o meno il diritto di riscatto dell'immobile, per il passaggio definitivo della relativa proprietà in capo alla Provincia stessa, restando a proprio carico ogni onere spesa per il rogito dell'atto. Questo potrà avvenire solo se la Provincia avrà corrisposto in favore del Locatore tutti i pagamenti relativi ai canoni di locazione.

14. Garanzie

a. Cauzione provvisoria e definitiva

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo del canone annuale di locazione a base d'asta.

Il Locatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di locazione, in sede di stipula, deve costituire una cauzione definitiva pari all'importo del canone di locazione a base d'asta. La sua durata dovrà coprire il termine previsto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento, fino alla conclusione del contratto di locazione.

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Locatore, l'Utilizzatore avrà diritto di valersi della suddetta cauzione.

Il Locatore deve reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà fissato, qualora l'Utilizzatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto od in parte di essa.

b. Polizza danni.

Dalla data di inizio della fase di esercizio dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore in favore dell'Utilizzatore, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a €. 1.000.000,00. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, ed avrà validità pari al periodo di locazione.

dell'immobile, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati all'Utilizzatore da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua messa a disposizione.

15. Risoluzione del contratto.

a) Risoluzione prima della consegna dell'immobile alla Provincia.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte del Locatore prima della consegna dell'immobile alla Provincia, e non attribuibile a responsabilità di questa, la Provincia incamererà la cauzione definitiva e il Locatore dovrà indennizzare la Provincia di tutti gli oneri e spese derivanti dalla risoluzione contrattuale ivi compresi quelli sostenuti per l'individuazione di un nuovo immobile da destinare alle attività didattiche dell'Istituto, senza alcuna soluzione di continuità.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte della Provincia prima della consegna dell'immobile e non attribuibile a responsabilità del Locatore, la Provincia rimborserà al Locatore tutte le somme da questi anticipate a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto. Corrisponderà inoltre il mancato lucro nella misura pari alla cauzione definitiva.

b) Risoluzione dopo la consegna dell'immobile alla Provincia.

Il recesso o risoluzione da parte della Provincia dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile e comunque non derivanti da colpa o responsabilità del Locatore, è consentito nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978, con preavviso di mesi sei al Locatore. In tal caso il Locatore avrà diritto al rimborso delle spese sostenute dallo stesso per l'adeguamento dell'immobile, come risultanti dal progetto esecutivo, per una quota proporzionale alle restanti quote di canone ancora non pagate (cioè se la Provincia stipula un contratto per la durata di 9 anni e recede da esso dopo 7 anni, dovrà restituire al Locatore i 2/9 delle spese di adeguamento dell'immobile).

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte Locatore dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile alla Provincia e comunque non derivanti da colpa o responsabilità della Provincia, questa incamererà la cauzione di cui al predetto articolo 14/a e resterà inoltre esonerata dall'ulteriore pagamento di canoni di localizzazione fino al momento in cui il Locatore non avrà individuato nel medesimo territorio un altro immobile con caratteristiche tali da poter ospitare l'Istituto Scolastico. In tal caso è in facoltà della Provincia, entro sei mesi dal recesso del Locatore, esercitare il diritto di riscatto anticipato dell'immobile come disciplinato dal successivo articolo 17.

c) Risoluzione in caso di Locatore società.

Se il Locatore è una Società comunque costituita, in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione, o alla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da parte di uno dei soggetti costituenti la Società, in qualsiasi fase della redazione del progetto esecutivo e della realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, del collaudo finale o in vigenza del contratto di locazione dopo la sua consegna alla Provincia, gli altri membri societari potranno sostituirlo con altro soggetto avente predetti requisiti.

La Provincia si riserva in qualsiasi momento di effettuare specifici controlli in merito alla vigenza dei predetti requisiti in capo al Locatore.

16. Allegati

Il presente Capitolato Prestazionale d'oneri dovrà essere allegato al contratto di Locazione. Fa parte integrante e sostanziale gli atti tecnici prodotti dalla Provincia e posti a base di gara.



PARTE II[^] CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE

CAPITOLO I. LA STRUTTURA SCOLASTICA

1.1. Breve descrizione dell'intervento

L'immobile da concedere in locazione alla Provincia, a seguito della realizzazione delle relative opere di adattamento all'uso scolastico, dovrà rispettare le seguenti esigenze funzionali:

A) condizione indispensabile per l'accettazione dell'offerta è che l'immobile sia già esistente nel territorio, già realizzato e collaudato, o anche essere stato realizzato al rustico, ed essere quindi soggetto soltanto ai lavori di adattamento all'uso scolastico richiesti dalle norme vigenti e descritti nel relativo progetto preliminare prodotto in sede di gara, purchè eseguibili all'interno del termine utile indicato nel bando di gara, con l'eventuale riduzione offerta dal concorrente.

Qualsiasi proposta faccia riferimento ad edifici ancora da realizzare, anche se già dotati di concessione edilizia ed ogni altro tipo di autorizzazione a costruire, non sarà presa in considerazione e rifiutata.

B) Condizioni geometriche a cui dovrà soddisfare l'edificio dopo l'esecuzione dei lavori di adeguamento all'uso scolastico:

- N. 20 aule della superficie minima calpestabile di mq. 49 cadauna, totale mq 980,00;
- N. 5 laboratori della superficie minima di mq. 60 cadauna, totale calpestabili mq 300;
- N. 4 locali per uffici, della sup. minima calpestabile di mq. 20 cadauno, totale mq 80;
- N. 2 gruppi di w.c. per ogni piano, destinati agli alunni, divisi per sesso, in totale 10 cabine/piano con vaso, oltre antiwc con lavabi, totale minimo mq 60 calpestabili;
- N. 1 bagno per portatori di handicap per piano, totale minimo mq 15;
- N. 2 w.c. per ogni piano, da destinare ai professori ed altro personale. Totale mq 25 calpestabili;
- Atrio ingresso, corridoi ed altre superfici tecniche: mq 540 calpestabili

Eventuale palestra di superficie interna e altezza libera adeguata alle vigenti norme per l'edilizia scolastica.

La superficie complessiva interna al netto delle murature, esclusa palestra, dovrà essere non inferiore a mq. 2000 (duemila) calpestabili.

La superficie esterna complessiva deve essere tale da potervi realizzare anche il cortile per l'attività aggregativa esterna ed parcheggi di legge, in ogni caso non deve essere inferiore a mq 700.

La superficie convenzionale sarà calcolata ai sensi dell'art. 13 della legge 392/1978 e s.m.i.

In particolare la superficie adibita a balconi, terrazze, cantine, depositi etc. sarà calcolata pari al 25% del reale valore; la superficie interna per parcheggi comuni sarà calcolata pari al 20% del reale valore; la superficie esterna sarà valutata pari al 15% del reale valore.

Tali caratteristiche sono vincolanti per il soggetto concorrente esclusivamente per quanto riguarda le quantità di superfici interne ed esterne, e volumi da realizzare, con le caratteristiche essenziali dei materiali da impiegare e relativo canone di locazione e rata finale di riscatto, come previsti nel piano di ammortamento prodotto in sede di gara, calcolato in base al costo complessivo dell'opera, dei relativi servizi di ingegneria, degli oneri di costruzione e realizzazione e, infine, degli oneri finanziari di preammortamento ed ammortamento.

Il concorrente potrà partecipare alla gara proponendo le proprie offerte economiche sia in ordine di ribasso sul canone annuale che sulla rata finale di riscatto, sia in ordine di termine temporale per la realizzazione delle opere di adeguamento e consegna dell'immobile, calcolate in base ad un proprio progetto preliminare prodotto in sede di gara, purchè rispettoso dei predetti requisiti tecnici e

completato eventualmente con specifiche migliorie, anche di natura impiantistica, finalizzate al risparmio energetico e degli altri costi di gestione dell'immobile etc.

L'immobile da concedere in locazione, dopo la realizzazione delle relative opere di adattamento alle esigenze scolastiche, dovrà ospitare un Istituto Scolastico da adibire a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti, limitato alle aule scolastiche ed altri ambienti sopra elencati comprese aree esterne da destinare a parcheggi, a cortile esterno e/o a verde attrezzato con semplici impianti sportivi per l'educazione fisica all'aperto.

L'immobile potrà prevedere anche una palestra di categoria e dimensioni adeguate all'edificio scolastico, secondo le vigenti norme sull'edilizia scolastica, nonché adeguate aree esterne per parcheggi e cortili, opere che faranno parte integrante e sostanziale dell'immobile scolastico concesso in locazione con patto di riscatto.

L'edificio può anche essere costituito da più corpi di fabbrica a più elevazioni, che si sviluppino e che comprendano:

- la hall di ingresso, le scale ai vari piani, gli ascensori, il locale custode, il punto bar, aula magna, aula speciale, area interna per attività collettive ed eventuali terrazze praticabili per attività fisiche all'aperto;
- le aule scolastiche distribuite ai piani superiori con i relativi servizi igienici per alunni, alunne e professori;
- l'aula magna, i laboratori e gli uffici amministrativi, posti preferibilmente al piano terra, con i relativi servizi igienici per impiegati e per il pubblico;
- l'eventuale palestra;

Tutti gli ambienti dovranno essere accessibili dai diversamente abili;

La sistemazione esterna deve prevedere i parcheggi esterni con accesso carrabile, eventuali aree sistemate a verde, cortili per l'attività fisica e giochi all'aperto, e adeguata recinzione posta su muretto e soprastante ringhiera metallica tipo Orsogrill, di altezza massima mt. 2,20.

La palestra, se presente nell'immobile proposto, sarà costituita preferibilmente da un corpo di fabbrica indipendente e completato con adeguate pavimentazioni per campi da gioco, spogliatoi e servizi igienici.

La planimetria generale del progetto preliminare allegato all'offerta deve individuare l'area su cui in atto insiste l'immobile oggetto di locazione, nell'attuale stato in cui esso si trova e nella situazione futura, una volta realizzate le opere di adeguamento.

1.2. Superamento ed eliminazione di barriere architettoniche

L'immobile, una volta adeguato, deve rispettare la normativa vigente in materia di eliminazione di barriere architettoniche (L. 13/89), pena la sua non accettazione da parte dell'Ente Appaltante.

1.3. Aree esterne, superfici e volumi: dimensioni e disposizione

Nel rispetto delle prescrizioni imposte dal D.M. 18 dicembre 1975 per le scuole superiori, dovrà risultare verificato il corretto rapporto tra la superficie edificata, effettivamente destinata alla costruzione dell'edificio scolastico, comprese palestre e pertinenze, le superfici a corredo e le superfici destinate a parcheggio.

Il progetto pertanto deve verificare gli standard urbanistici e, successivamente, i dati dimensionali generali indicati nella predetta relazione generale allegata al presente atto, e che ha valore prescrittivo.

1.4. Sistemazione delle aree per il gioco e per la ricreazione all'aperto

Le dimensioni, la dotazione e la recinzione delle aree per la ricreazione sono realizzate ai sensi delle relative norme tecniche vigenti (UNI, UNI-EN).

Gli spazi per il gioco e per la ricreazione devono essere il più possibile soleggiati e separati visivamente e funzionalmente dalle strade.

Affinché gli spazi per il gioco e la ricreazione siano utilizzabili anche al di fuori dell'orario scolastico, essi devono essere facilmente accessibili.

Per la realizzazione di zone protette dal sole vanno piantati alberi a latifolia in numero sufficiente.

Ogni area esterna per il gioco e la ricreazione deve disporre delle seguenti dotazioni di base:

- a. piazzale con pavimento adatto ad ogni condizione meteorologica;
 - b. eventuale prato dotato di attrezzature adatte per scuole superiori con terreno modellato e materiali naturali;
 - c. numero sufficiente di panchine a sedere;
 - d. contenitori per rifiuti sufficienti per dimensione e numero;
 - e. lungo il perimetro dell'area la piantumazione di specie arboree tipiche della località e non velenose e che non producano resine che possano arrecare danno alle sottostanti pavimentazioni e/o oggetti;
 - f. fontanella beverina con acqua potabile e punto di presa d'acqua per il lavaggio del cortile;
- Nella sistemazione dei cortili per la ricreazione vanno coinvolti anche alunni e alunne, genitori e insegnanti.

Non possono essere utilizzate pavimentazioni pericolose, come ad esempio asfalto grezzo, ghiaia con pezzatura grossa, pavimentazioni in pietra con spigoli vivi o lastre in graniglia lavata che, nel caso di umidità o di gelo, risultano particolarmente sdruciolevoli;

Per le aree destinate ai giochi con la palla sono consigliati erba naturale, tappeto di fibre sintetiche, terra battuta, pavimentazioni con strato sintetico per lo sport.

1.5. Percorsi per il traffico veicolare nonché parcheggi per biciclette ed autovetture

L'accesso dei veicoli per le forniture non deve recare disturbo ai cortili per il gioco e la ricreazione. In particolare il traffico che interessa le forniture deve avvenire in modo diretto e privo di pericoli per alunni e alunne.

L'edificio deve poter ospitare una sala medica facilmente raggiungibile dai mezzi di soccorso.

I parcheggi devono essere posti lungo il perimetro, nelle vicinanze della strada di accesso e non lungo il fronte delle aule.

In orari liberi da attività scolastiche i parcheggi possono essere destinati anche ad un utilizzo pubblico.

Se le condizioni lo richiedono e nei casi in cui sia prevedibile un regolare e notevole afflusso di biciclette, deve essere previsto il ricovero, coperto almeno per la metà, per un numero sufficiente di biciclette e motociclette.

In ogni caso vanno mantenute sgombrare le vie di fuga e gli accessi al luogo di raccolta.

1.6. Impianti per attività sportive all'aperto

La superficie per le attività sportive all'aperto è destinata all'educazione fisica degli alunni.

Per l'educazione fisica all'aperto vanno previsti i seguenti impianti:

- una corsia per la corsa, lunga almeno 30 m;
- campo da gioco polivalente (pallacanestro, pallavolo, pallamano, tennis).

Nella progettazione e realizzazione delle citate aree per attività sportive all'aperto, vanno impiegati materiali idonei al fine di permettere una manutenzione semplice ed economica. La loro idoneità va garantita anche sotto l'aspetto della sicurezza.

Nel caso di pavimentazioni in materiale plastico, vanno impiegati prodotti non tossici e non inquinanti.

Per le corsie per la corsa va prevista una pavimentazione resistente ad ogni condizione climatica.

I campi di gioco vanno preferibilmente orientati in direzione nordsud.

1.7. Programma planivolumetrico della scuola

Il programma planivolumetrico deve essere sviluppato sulla base del progetto preliminare presentato dal concorrente.

1.8. Aule didattiche

Le aule didattiche sono destinate alle lezioni teoriche e pratiche.

Le aule si distinguono in:

- aule didattiche normali per attività ordinarie;
- aule speciali (scienze, informatica, video) e per attività didattiche integrative e parascolastiche;
- aule destinate ad attività collettive (biblioteca).

La disposizione delle aule didattiche contribuisce a creare un gradevole clima di lavoro e rende possibile l'insegnamento con metodologie didattiche moderne e flessibili.

Tutte le aule vanno illuminate con luce naturale.

Vanno evitati il surriscaldamento degli ambienti e l'abbagliamento da parte dei raggi solari nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia sui requisiti tecnici e costruttivi del presente capitolato.

Le aule vanno sufficientemente isolate acusticamente tra loro e nei confronti dei percorsi e dei corridoi, ai sensi delle prescrizioni in materia di acustica del presente capitolato.

1.9. Dotazione di base delle aule normali

Ogni aula normale deve essere dimensionata e realizzata in modo che l'Utilizzatore possa adeguatamente attrezzarle con la seguente dotazione di base:

- a. una lavagna a parete, regolabile in altezza e antiriflesso;
- b. uno schermo per proiezioni (inclinabile e orientabile);
- c. una superficie espositiva (pannello o superficie a muro adatta al fissaggio di disegni);

Si prevede l'installazione di tavoli e sedie che non provochino danni alla salute, come danni alla postura, e che non causino affaticamento. Tali arredi saranno adatti alle diverse stature di alunni e alunne e permetteranno differenti posizioni di seduta.

1.10. Altezza degli ambienti

L'altezza netta delle aule, da pavimento a soffitto, non deve essere inferiore a 3,00 m o 2,70 m in caso di ambienti controsoffittati; non sono previsti solai inclinati.

1.11. Aule normali con una dotazione di base

Per la normale attività didattica e di studio è prevista un'aula propria per ogni classe come descritto sopra.

1.12. Laboratori didattici

I locali previsti per tali attività rispondono a criteri di flessibilità in modo da potere rispondere alle diverse esigenze delle attività stesse.

Le singole sezioni vanno sufficientemente separate sia dal punto di vista funzionale che da quelli visivo ed acustico.

I locali devono essere allestibili in modo flessibile.

La zona di ingresso rappresenta anche un luogo d'incontro e di svolgimento di attività comuni.

Un collegamento diretto con gli spazi di gioco all'aperto è consentito solo attraverso una superficie pavimentata.

Il locale per il movimento deve avere spazio sufficiente per la sistemazione dei materassini e relativi accessori e va previsto anche un armadio a muro.

1.13. Aule speciali

Per le materie d'insegnamento che prevedono esercitazioni pratiche, sono da prevedere proprie aule speciali con locali accessori. Le aule speciali vanno allestite in modo tale da consentire l'utilizzo delle moderne tecnologie.

Se le aule speciali previste per le singole materie non vengono completamente utilizzate, esse vanno allestite per un uso polivalente, in modo tale da consentire l'insegnamento di materie affini.

Va prevista la realizzazione di dispositivi per l'installazione fissa di apparecchi multimediali. Va prevista la possibilità dell'oscuramento completo e la dotazione di uno schermo per proiezioni. Ogni aula speciale va dotata, se necessario, di allacciamenti per acqua e gas.

Le aule speciali devono essere raggiungibili attraverso un collegamento diretto dalle aule di raccolta dei materiali e di preparazione.

Si considerano aule speciali le aule per le seguenti materie:

- a. fisica, chimica e scienze naturali,
- b. informatica,
- c. disegno,
- d. laboratori tecnici per lavoro manuale.

Le aule per l'insegnamento teorico e per le esercitazioni vanno arredate con tavoli da sperimentazione per gli insegnanti; le aule per le esercitazioni si prevede saranno arredate con banchi di lavoro adatti per alunni e alunne.

1.14. Aule di disegno

Le aule di disegno vanno orientate a nord oppure l'incidenza della luce deve essere zenitale. In ogni aula va installato un lavabo grande e profondo dotato di sgocciolatoio. Vanno previste sufficienti superfici di appoggio per il deposito di materiale ed opere.

1.15. Laboratori

I laboratori vanno disposti in modo tale da non arrecare disturbo alle altre lezioni a causa del rumore prodotto dalle lavorazioni e preferibilmente localizzati al piano terra. Il settore dei laboratori deve poter essere suddiviso in funzione delle diverse tecniche e del diverso tipo di materiali impiegati. Per motivi di sicurezza, nei laboratori va previsto un ulteriore locale per macchine ed attrezzi utilizzati esclusivamente dall'insegnante per la preparazione delle lezioni (taglio di materiali, realizzazione di congegni e modelli dimostrativi).

1.16. Aule per il lavoro manuale

Nelle aule eventualmente adibite a lavoro manuale va installato un lavandino ed un vuotatoio e va inoltre previsto un locale accessorio.

Le aule per le lezioni di lavoro manuale vanno possibilmente raggruppate nella stessa zona.

1.17. Locali per l'amministrazione

Fanno parte dei locali per l'amministrazione:

- a. la direzione;
- b. la segreteria;
- c. la sala insegnanti;
- d. la sala riunioni;
- e. i locali di servizio per il custode e per i bidelli;
- f. l'archivio e magazzino;
- g. il locale per il server;
- h. il locale per la fotocopiatrice e per le attrezzature tecniche dell'amministrazione.

1.18. Direzione e segreteria

La direzione consiste in un locale per il dirigente scolastico nonché un eventuale locale per il sostituto. La segreteria va suddivisa in due o più locali direttamente collegati tra di loro, e cioè un locale per il segretario/la segretaria della scuola ed uno o più locali per gli assistenti/le assistenti di segreteria, nonché per l'assistente tecnico. La direzione e la segreteria formano un'unità funzionale e sono in collegamento diretto con la zona d'ingresso. Vanno inoltre collegati tra di loro.

1.19. Sala insegnanti

La sala insegnanti è utilizzata come luogo di ritrovo, di lavoro e di riunione degli insegnanti. La sala insegnanti si trova possibilmente nelle vicinanze dei locali per l'amministrazione e della biblioteca ed è eventualmente suddivisibile.

1.20. Locali per il deposito di sussidi didattici

Vanno previsti locali idonei per la conservazione dei sussidi didattici. Questi locali vanno localizzati in zone facilmente raggiungibili dal personale insegnante e dagli alunni.

1.21. Sala per le udienze

Nella scuola vanno previsti uno o più locali per le udienze riservate ai colloqui individuali fra genitori, alunni/alunne ed insegnanti.

1.22. Sala riunioni

Va prevista inoltre una sala per riunioni.

1.23. Locale di servizio per il custode e per i bidelli

Il locale di servizio per il custode e per i bidelli va collocato in prossimità e con visuale sull'ingresso principale. In tale locale si trovano anche i quadri dell'impianto centralizzato dell'orologio, dell'impianto di rivelazione incendio e dell'impianto citofonico, nonché dei diversi impianti d'allarme e di altri dispositivi di regolazione. In questo locale va garantita l'illuminazione naturale.

1.24. Locale per il server e per le fotocopie per attrezzature tecniche dell'amministrazione

Il server va collocato in un locale ad esso dedicato. Va previsto un locale per l'attrezzatura tecnica dell'amministrazione nonché per una fotocopiatrice grande. Questo locale deve disporre di una adeguata ventilazione.

1.25. Archivio o deposito libri di testo

I locali per l'archivio o deposito libri di testo vengono dimensionati in relazione alle specifiche esigenze della segreteria e posti in vicinanza di questa, con accesso dal corridoio.

1.26. Spazi e locali comuni

Fanno parte degli spazi e dei locali comuni:

- a). la biblioteca scolastica multimediale;
- b). i locali per i media;
- c). l'aula magna;
- d). il locale per attività aggregative;
- e). l'eventuale palestra.

1.27. Biblioteca scolastica multimediale

La biblioteca scolastica multimediale è utilizzata da alunni e alunne e dagli insegnanti come centro di informazione, di lettura, di studio, di documentazione culturale e di comunicazione. In essa



vengono messi a disposizione libri, giornali e riviste, materiale didattico, supporti elettronici ed altro materiale di informazione nonché mezzi audiovisivi.

La biblioteca va collocata lungo il percorso principale utilizzato da alunni e alunne, preferibilmente al piano terra; è facilmente raggiungibile ed in una posizione centrale. La biblioteca serve possibilmente anche per finalità extrascolastiche.

1.28. Locale per i media

Va prevista un'aula speciale oscurabile per la rappresentazione di filmati e varie.

1.29. Aula magna

L'aula magna è possibilmente suddivisibile.

Va prevista l'installazione di sistemi multimediali.

In luogo dell'aula magna o di un'equivalente aula speciale, potrà essere provvisoriamente realizzata un piccolo locale per attività ginniche. In tal caso vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. vanno soddisfatti i requisiti di carattere acustico;
- b. la pavimentazione per uso sportivo va protetta in modo adeguato.

1.30. Locale per attività aggregative (refettorio)

In presenza di un eventuale refettorio con punto scaldavivande, vanno previsti i seguenti ulteriori locali:

- a. locale per la preparazione;
- b. locale per il lavaggio delle stoviglie;
- c. sala da pranzo e WC per alunni e personale di servizio.

1.31. Impianti sportivi all'aperto

Gli impianti sportivi all'aperto vanno dislocati possibilmente all'esterno in posizione più isolata rispetto ai parcheggi e zone viarie.

Per l'eventuale utilizzo extrascolastico va previsto un ulteriore accesso direttamente dall'esterno, nonché la possibilità di chiusura degli accessi agli altri locali scolastici.

La tipologia degli impianti è descritta nel progetto.

1.32. Servizi igienici

I servizi igienici devono essere raggiungibili il più facilmente possibile.

I servizi igienici sono separati per sesso. Va prevista una cabina WC in numero sufficiente, come rilevabile dagli elaborati grafici. Vanno inoltre previsti orinatoi in numero sufficiente e non collocati nell'antibagno.

Per gli insegnanti vanno previsti WC separati ed antibagni separati per sesso.

Ogni gruppo di WC dispone di un antibagno, nel quale sono collocati i lavatoi. Di norma è da prevedere un lavandino per WC. Le porte dei WC si aprono verso l'esterno.

I servizi igienici devono essere ben areggiati.

Nella progettazione dei servizi igienici vanno rispettate anche le disposizioni vigenti in materia di persone diversamente abili.

L'altezza delle pareti divisorie e delle porte deve essere di circa 1,40 m. Nel locale con i lavandini, che deve servire come antibagno e come passaggio verso le toilette, vanno previsti spazi sufficienti alle pareti per appendere gli asciugamani.

Vanno installati wc e lavandini in numero sufficiente, posti ad una altezza idonea.

I servizi igienici sono dislocati nelle vicinanze del locale per le attività di gruppo e sono facilmente raggiungibili anche dall'area per i giochi. Le porte delle cabine dei WC sono provviste del

dispositivo per la protezione contro lo schiacciamento delle dita lungo lo spigolo di apertura e lungo lo spigolo laterale.

1.33. Guardaroba

Il deposito degli abiti sarà previsto come guardaroba di classe, dotato di ganci appendiabiti per alunno/alunna, o armadietti singoli.

1.34. Spogliatoio per il personale addetto alla pulizia

Per il personale addetto alle pulizie va previsto uno spogliatoio dotato di prese elettriche e prese d'acqua, che nelle scuole piccole può essere utilizzato anche come locale per pulizia.

1.35. Locali per le pulizie

Negli edifici scolastici di grandi dimensioni (maggiore di 35 classi), è previsto, ad ogni piano, un locale per le pulizie di dimensioni adeguate ed arieggiato, con vuotatoio con acqua calda e fredda. Va realizzato un deposito per detersivi ed attrezzi.

Va prevista, ove necessario, una zona idonea e ventilata per la ricarica delle batterie di macchine ad attrezzature.

1.36. Ripostigli

Deve esserci un numero sufficiente di ripostigli, come da elaborati allegati, anche per la conservazione di materiale di gioco e didattico.

1.37. Accessi

Il numero degli ingressi e delle uscite è in funzione delle dimensioni della scuola e dai collegamenti esterni, come da elaborati allegati. È essenziale una facile individuazione degli accessi.

Gli ingressi principali sono provvisti con apertura verso l'esterno, o eventualmente, scorrevoli e azionate automaticamente. Vanno evitate le porte girevoli.

I corridoi sono realizzati nel rispetto delle norme per la sicurezza e delle norme antincendio vigenti. Nei corridoi possono essere realizzate nicchie e postazioni di lavoro singole e per piccoli gruppi.

In ogni caso, vanno rispettate le norme vigenti a tutela delle persone diversamente abili, ai sensi del presente capitolato.

1.38. Sistema dei collegamenti interni

All'interno dell'edificio il sistema dei percorsi è chiaro e ben visibile.

1.39. Corridoi

La larghezza dei corridoi non può essere inferiore a 2,0 m. La larghezza dei corridoi dove non si trovano delle aule (corridoi secondari) può essere ridotta a 1,50 m. L'altezza di tutti i corridoi non può essere inferiore a 2,40 m.

I corridoi vanno strutturati in modo tale da potervi possibilmente realizzare nicchie e postazioni di lavoro singole e per piccoli gruppi.

1.40. Porte

La larghezza utile di passaggio delle porte delle aule didattiche non può essere inferiore a **1,00 m**. Esse inoltre devono essere idonee anche ai fini antincendio.

Le porte delle aule normali e delle aule speciali vanno traslate verso l'interno con apertura verso l'esterno.

1.41. Scale

Una scala principale deve, di norma, servire al massimo per il collegamento di 10 aule per piano. Non sono ammesse le scale a chiocciola.

La larghezza minima deve essere di **1,20 m** e la lunghezza massima delle rampe non può essere superiore a **12 scalini**. La profondità del pianerottolo deve essere 1,20 volte la larghezza delle scale. Le scale devono avere il seguente rapporto di pendenza:alzata degli scalini 16 cm, pedata degli scalini 30 cm. Le ringhiere devono avere una forma tale da escludere la possibilità di scivolarvi o arrampicarvi sopra. L'altezza delle ringhiere (misurata dallo spigolo anteriore dello scalino) deve essere almeno di 1,00 m. Lo stesso vale per i parapetti e per i davanzali. Nel caso di possibilità di caduta superiore a 12 m, tale altezza deve essere di almeno 1,10 metri. L'altezza del corrimano è di 0,80-1,00 m. I corrimano devono essere previsti senza finali liberi.

1.42. Numero dei piani

Il complesso scolastico può essere organizzato su più piani purché raggiungibile da ascensore con porte scorrevoli adeguato ai disabili. Oltre la terza elevazione fuori terra i relativi locali dovranno essere raggiungibili con ascensore di adeguata capacità.

1.43. Vie di fuga

L'immobile deve essere idoneo ai fini antincendio e deve essere dotato di certificato Prevenzione Incendi rilasciato dal VV.FF. sul relativo progetto esecutivo.

CAPITOLO 2. REQUISITI TECNICI E COSTRUTTIVI

2.1 Illuminazione

Al fine di garantire un'illuminazione sufficiente nelle aule didattiche, la superficie vetrata non può, di norma, essere inferiore ad 1/6 della superficie dell'aula, ad eccezione degli ambienti di grandi dimensioni.

Nel caso di una profondità dell'aula didattica maggiore di 7,20 metri è necessaria una fonte di luce naturale aggiuntiva o la realizzazione di una corrispondente fonte di luce artificiale. L'altezza dei parapetti delle finestre, ad eccezione di quelle poste a piano terra e quelle affacciate su balconi o su terrazze pedonabili, è dimensionata in conformità alla normativa vigente.

Le dimensioni delle finestre sono contenute nei limiti imposti dalle esigenze statiche e funzionali. Tutte le parti delle finestre visibili dall'interno devono possibilmente essere di colore chiaro, al fine di evitare fastidiosi contrasti luminosi.

È possibile l'utilizzo di corti interne per la illuminazione e la ventilazione delle aule, se la loro larghezza è almeno pari all'altezza dell'edificio prospiciente.

Sono preferibili finestre con apertura ad anta e ribalta con vetratura fissa nelle parti basse. Nei locali posti ai piani superiori, i parapetti hanno un'altezza di almeno 1,00 m e in caso di altezza di caduta superiore a 12 m, di almeno 1,10 m.

2.2. Protezione dai raggi solari

Le finestre esposte all'irraggiamento solare, comprese quelle delle palestre, sono, di norma, provviste di dispositivo di protezione dai raggi solari. Questo viene applicato all'esterno, deve essere mobile e ricopre tutta la superficie della finestra, permettendo il passaggio di una sufficiente quantità di luce naturale e una sufficiente ventilazione. Il sistema protettivo è inoltre resistente all'azione del vento. Il frangisole è utilizzabile contemporaneamente quale sistema di oscuramento parziale nel corso delle lezioni che richiedono l'utilizzo di mezzi audiovisivi.

2.3. Oscuramento

Ogni aula didattica deve essere sufficientemente oscurabile. Nelle aule speciali per l'insegnamento della fisica, delle scienze naturali e delle materie tecniche, nelle aule da disegno e nei laboratori fotografici va prevista la possibilità di un oscuramento totale, azionabile elettricamente o manualmente. Le sole tende interne non sono sufficienti.

2.4. Isolamento termico / accumulo del calore

Isolamento invernale:

A garanzia di un efficace isolamento termico invernale l'edificio corrisponde alla classificazione di categoria E, 7 o comunque rispondente alle prescrizioni della vigente normativa in materia per la Regione Sicilia. Questo requisito deve essere documentato già in fase di progettazione definitiva e confermato dopo la conclusione dei lavori sulla base delle opere effettivamente realizzate con dichiarazione del direttore dei lavori responsabile a mezzo di certificazione energetica redatta secondo la normativa vigente.

Isolamento estivo:

Il requisito dell'isolamento termico estivo e della capacità di accumulo termico della massa va documentato ai sensi delle relative norme in vigore. Nel caso in cui le caratteristiche costruttive non consentano un sufficiente isolamento termico estivo, va prevista una ventilazione naturale o meccanica quanto meno nei locali che vengono utilizzati nel periodo estivo. I requisiti del microclima all'interno dei locali vanno dettagliatamente documentati.

Dichiarazioni da produrre:

- a. Per quanto concerne i costi di gestione, il progetto esecutivo contiene una relazione dettagliata sui costi attesi annualmente per i consumi energetici e gli oneri di manutenzione necessari per il riscaldamento invernale e l'eventuale raffrescamento estivo.
- b. Nel primo periodo invernale successivo alla messa in funzione dell'edificio va eseguito un rilievo termografico almeno delle pareti esterne e della copertura; il rilievo va corredato da una relazione tecnica descrittiva.

2.5. Impianti di ventilazione

Gli impianti di ventilazione sono generalmente necessari solo nei seguenti casi particolari:

- per locali situati in zone interne; è ammessa una localizzazione interna solo per quegli ambienti che vengono utilizzati da persone per un numero ridotto di ore alla settimana;
- per locali che sono soggetti regolarmente a tempi di oscuramento superiori a venti minuti; per l'asportazione dell'eccesso di calore nel caso di un alto livello di illuminazione;
- in officine e in laboratori;
- in tutti gli altri casi nei quali, per motivi normativi igienico-sanitari o energetici si ritenga necessaria, opportuna o economicamente conveniente una ventilazione meccanica.

Gli impianti di ventilazione meccanica sono a bassa rumorosità e garantiscono la possibilità di regolazione e di utilizzo semplici ed efficaci.

Nella scelta degli impianti di ventilazione meccanica va posta particolare attenzione ad un efficace recupero del calore sensibile e latente. La scelta delle apparecchiature più adatte e degli scambiatori di calore viene effettuata in base alle valutazioni di convenienza economica da documentare e nel rispetto dei necessari requisiti igienico-sanitari.

2.6. Impianti elettrici

L'impianto elettrico è composto da:

- a. impianti per la fornitura della corrente come:
1. sistema di cavidotti per il contenimento dei conduttori sotto o fuori traccia;
 2. collegamenti elettrici diretti o attraverso interruttori;
 3. quadri di distribuzione per interruttori e componenti di misura e protezione;
- b. impianti di illuminazione;
- c. impianti di illuminazione di sicurezza;
- d. collegamento telefonico;
- e. impianto di terra;
- f. impianto di protezione dalle scariche atmosferiche, nel caso in cui l'edificio non disponga di protezione propria;
- g. impianto antincendio;
- h. impianto di segnalazione acustica;
- i. impianto citofonico;
- j. collegamenti per sistemi multimediali;
- k. impianto televisivo;
- l. impianto videosorveglianza e di allarme.

Numero e posizione dei singoli componenti dell'impianto vanno definiti in base alla distribuzione degli arredi fissi e mobili ed in accordo con il committente e l'utente.

Gli impianti vanno eseguiti in base alle relative norme tecniche in vigore al momento della realizzazione dell'opera; sono inoltre da rispettare le prescrizioni relative al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'impianto di illuminazione va realizzato in base alle relative norme tecniche in vigore al momento della realizzazione dell'opera. In particolare va garantita per l'utente la possibilità di un utilizzo semplice e di facile comprensione ed inoltre un'alta efficienza e ridotti costi di manutenzione.

L'impianto di illuminazione va realizzato in modo che:

- a. i corpi illuminanti prescelti contengano lampade munite di reattore elettronico;
- b. vengano utilizzati corpi illuminanti ad alta efficienza e con elevata vita utile;

- c. per uno stesso edificio sia limitata, per quanto possibile, la varietà delle tipologie di corpi illuminanti;
- d. sia garantita la agevole accessibilità delle lampade al fine di contenere i costi di manutenzione;
- e. sia previsto un sistema di illuminazione dimmerabile nei locali-gruppo, nei locali multiuso, nelle aule per conferenze, nei locali per proiezioni ed in tutti i locali dotati di postazioni di lavoro con monitor degli edifici scolastici.

Il consumo di energia elettrica per l'illuminazione va definito in fase di progettazione e va dimostrato come valore effettivo in fase di consegna dell'edificio.

Nella scelta dei sistemi di accensione e di controllo vanno adottate soluzioni orientate al risparmio energetico. Va considerata una razionale distribuzione dei circuiti che consenta la disattivazione di fonti luminose non utilizzate e di minimizzare l'esposizione del personale ai campi elettromagnetici. Nelle palestre è da prevedere un sistema di illuminazione su tre livelli.

2.7. Illuminazione di sicurezza

Indipendentemente dalle dimensioni della scuola e dal numero delle persone presenti va realizzato un impianto di illuminazione di sicurezza. L'impianto va realizzato in base alle relative norme tecniche vigenti in materia.

L'impianto può essere realizzato con alimentazione centralizzata o con lampade di sicurezza indipendenti.

È da prevedere un impianto di supervisione centralizzato.

L'illuminazione di sicurezza per le vie di evacuazione e di fuga ha le seguenti caratteristiche:

a. per consentire l'evacuazione sicura dell'edificio, vie di fuga ed uscite devono essere illuminate mediante un impianto di illuminazione di sicurezza.

L'impianto di illuminazione di sicurezza garantisce il livello di illuminazione minimo necessario per consentire l'evacuazione dei locali ed il raggiungimento di un luogo sicuro;

b. il livello di illuminamento minimo necessario lungo le vie di evacuazione e di fuga è di 5 lux orizzontali misurati al suolo (secondo UNI EN 1838).

L'illuminazione antipanico ha le seguenti caratteristiche:

l'illuminazione antipanico è il grado minimo di illuminamento di base che consente nei locali più grandi di raggiungere con sicurezza le vie di evacuazione e di fuga. Va realizzata nei luoghi nei quali si concentra una grande quantità di persone, come ad esempio l'aula magna, locali per manifestazioni ecc..

Nei luoghi di lavoro esposti a rischi particolari l'illuminazione di sicurezza ha le seguenti caratteristiche:

a. i luoghi di lavoro esposti a rischi particolari richiedono un impianto di illuminazione di sicurezza che renda possibile portare a termine particolari attività e lasciare il luogo di lavoro.

L'illuminazione di sicurezza è da prevedere nelle officine, nei laboratori ecc.;

b. nelle aule didattiche è sufficiente che venga illuminata la zona di uscita mediante segnaletica di emergenza luminosa.

Nell'edificio scolastico va realizzata la segnaletica prevista dalle norme vigenti per fornire le necessarie indicazioni sulle vie di uscita e sulle installazioni di sicurezza. La segnaletica va sufficientemente illuminata mediante l'impianto di illuminazione di sicurezza.

2.8. Impianti di segnalazione acustica

È necessario prevedere impianti di segnalazione acustica con orologio gestiti da impianto di orologio centralizzato attraverso il quale possono essere segnalati gli intervalli delle lezioni. Orologi vanno previsti nei corridoi, nella zona di ingresso, nella sala insegnanti, nell'eventuale palestra, nella sala per ginnastica.

2.9. Impianto telefonico

Deve essere disposto un numero sufficiente di punti citofonici. Vanno previste derivazioni in zone particolarmente soggette a rischio di incidenti.

2.10. Allacciamenti per sistemi multimediali

Tutte le aule didattiche, comprese la palestra (se presente), le sale polifunzionali, la sala per proiezioni, la sala multimediale, l'aula magna vanno dotate di un numero sufficiente di attacchi per apparecchi audiovisivi. Per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive pubbliche va prevista un'apposita antenna; va prevista anche la diffusione di trasmissioni televisive all'interno delle aule. Per la trasmissione di dati, messaggi in voce e video va realizzato nell'edificio un sistema di cablaggio strutturato, che preveda un numero sufficiente di punti di collegamento per la trasmissione delle informazioni.

Per il sistema di cablaggio strutturato sono da prevedere due diversi impianti:

- a. un impianto a servizio di amministrazione, custode, bidello e sala insegnanti;
- b. un secondo impianto per il settore didattico.

L'impianto va realizzato "a stella" e risponde allo standard tecnologico attuale. Al centro va posto uno o più quadri di distribuzione tra loro collegati. Nel quadro di distribuzione vanno previsti i necessari collegamenti per la realizzazione della rete strutturata.

Nel quadro di distribuzione va previsto lo spazio necessario per le parti attive. Si tiene conto necessariamente delle norme di legge e delle caratteristiche tecniche di sicurezza relative alle reti dati.

2.11. Prese di corrente

Tutte le aule didattiche sono dotate di un numero sufficiente di prese elettriche. La tipologia dell'installazione va scelta in modo tale da consentire la flessibilità ed il potenziamento dei punti-presa nel corso dell'utilizzo dell'edificio.

Per eventuali successive necessità vanno predisposte tubazioni vuote in numero adeguato così come spazio sufficiente nel quadro principale di distribuzione.

2.12. Isolamento acustico

1. Per l'isolamento acustico da rumori attraverso l'aria e di calpestio si applicano:

- a. la legge 26 ottobre 1995, n. 447,
- b. il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997, n. 417, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

2.13. Acustica

La realizzazione del complesso scolastico richiede l'adozione di provvedimenti per l'isolamento dal rumore e per una corretta acustica ambientale. Il comfort acustico, un ridotto livello del rumore di fondo ed una chiara percezione dei suoni sono condizioni irrinunciabili per lo svolgimento delle attività didattiche e per la trasmissione, la percezione e l'elaborazione dei contenuti.

Un ambiente acusticamente confortevole facilita la comunicazione verbale e l'ascolto, migliora la comunicazione tra alunni ed insegnanti, promuove la concentrazione e l'attenzione.

Nelle aule didattiche, nelle aule speciali, nell'aula magna etc. nonché negli auditorium e nelle palestre vanno create condizioni acustiche adatte a garantire una buona comunicazione verbale. In locali per attività collettive quali biblioteche, locali per soggiorno o la pausa, atri e mense va prevista una attenuazione acustica. Allo stesso modo vanno eliminati attraverso idonei sistemi costruttivi, o comunque ridotti ai valori minimi consentiti, i rumori provenienti dall'esterno, da locali adiacenti o da attività presenti nell'edificio.

In considerazione delle esigenze di cui sopra, la struttura primaria dell'edificio, e cioè la geometria degli spazi, e la struttura secondaria, ossia l'esecuzione di pareti e solai, nonché l'allestimento interno vanno realizzati in base alle seguenti disposizioni:

- a. decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997, n. 417, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Per il raggiungimento del livello di qualità acustica richiesto vanno prese come riferimento le direttive vigenti.

Nei locali con un livello di rumore elevato vanno adottate idonee misure per il contenimento della pressione sonora.

2.14. Riscaldamento e raffreddamento

È obbligatorio prevedere che l'edificio sia dotato di un adeguato impianto di riscaldamento. I locali per uffici, riunioni ed aula magna e quelli particolarmente soggetti all'azione solare, devono essere dotati anche di un adeguato impianto di climatizzazione per i mesi estivi.

Nella scelta del tipo di energia per la produzione del calore, va posta attenzione agli aspetti economici, tecnico energetici ed ecologici. Sono preferibili in tutti i casi in cui applicabili, sistemi di riscaldamento di tipo radiante funzionanti a bassa temperatura.

Nelle aule dove vanno installati arredi fissi ancorati al pavimento va evitato l'impiego di un sistema di riscaldamento a pavimento. Nei locali della scuola in cui viene realizzato un sistema di riscaldamento a pavimento, è necessario fare attenzione che la temperatura massima di esercizio misurata sulla superficie del pavimento non risulti dannosa alla salute ai sensi delle norme tecniche vigenti in materia.

I circuiti per il riscaldamento vanno separati in modo tale che i locali esposti in modo differente all'irraggiamento solare, i locali amministrativi, i locali per attività sportive come pure tutti quei locali che possano venire utilizzati al di fuori dell'orario scolastico o nel periodo estivo possano essere regolati e gestiti in modo completamente autonomo dal punto di vista del controllo della temperatura e degli orari di funzionamento.

Nei grandi ambienti, quali ad esempio la palestra, va previsto, oltre al sistema di riscaldamento statico prescelto, anche un impianto di riscaldamento ad aria.

Il controllo della temperatura consente una regolazione per singolo ambiente.

Il raffrescamento va previsto, di norma, solamente per i locali amministrativi e per le aule di informatica, nel caso in cui le condizioni microclimatiche lo richiedano.

Il raffrescamento dell'aula magna, dell'eventuale palestra e di tutti quei locali dotati di ventilazione meccanica va motivato dettagliatamente sulla base delle specifiche esigenze e dell'utilizzo.

2.15. Caratteristiche delle pavimentazioni

I pavimenti di tutti i locali della scuola sono, di norma, facilmente pulibili, non sdruciolevoli ed antistatici e contengono nel pacchetto di sottofondo un idoneo isolamento anticalpestio. Nelle aule didattiche è da evitare l'utilizzo di moquette. Nelle aule speciali vanno realizzati pavimenti tecnici. Nelle palestre che vengono utilizzate per più tipi di attività sportive, vanno posati, di norma, pavimenti sportivi elastici.

2.16. Qualità delle finestre e delle facciate di vetro

Le superfici vetrate di qualsiasi tipologia vanno realizzate sulla base delle relative norme tecniche (UNI).

Tutte le finestre e le superfici vetrate vanno realizzate in modo tale da consentire pulizia e manutenzione semplici e poco onerose.



CAPITOLO 3. MISURE DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

3.1. Finalità

Le presenti norme hanno per oggetto i criteri di sicurezza intesi a tutelare contro i rischi di incendio l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, negli edifici e nei locali da adibire a scuole di qualsiasi tipo.

Esse si applicano:

a. agli edifici nuovi e ristrutturati

1. alle scuole di nuova costruzione;
2. alle scuole da attivare in edifici o locali già esistenti;
3. alle scuole già funzionanti alla data di emanazione delle presenti norme, in occasione di sostanziali modifiche o ampliamenti. La sostanziale modifica è data per lavori che comportino un aumento del rischio d'incendio;

b. agli edifici e ai locali esistenti; in tal caso si applicano le norme di cui alla Sezione 3.

3.2. Ubicazione

L'ubicazione della scuola garantisce il facile accesso dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco e della Protezione civile. Inoltre le aule e tutti i locali di trattamento sono raggiungibili dai mezzi di soccorso e comunque non si trovano ad un'altezza superiore a 22,00 m. rispetto al piano di accesso.

I locali ad uso scolastico possono essere ubicati:

- a. in edifici indipendenti ed isolati da altri, costruiti per tale specifica destinazione;
- b. in edifici o locali esistenti, anche adiacenti, sottostanti, sovrastanti o vicini ad altri aventi destinazione diversa, purché le norme di sicurezza relative a questi ultimi non escludano la vicinanza o la contiguità di scuole. È consentita l'eventuale comunicazione con i predetti locali, a mezzo di collegamenti con caratteristiche adeguate alle compartimentazioni realizzate.

All'interno del complesso scolastico, ma esternamente all'edificio, vanno stabiliti dei luoghi di raccolta con diretto accesso alla strada in ragione di 1,00 m² ogni quattro persone, disposti in modo tale che sia garantita la sicurezza delle persone e non sia ostacolata l'attività di soccorso.

3.3. Resistenza al fuoco

I requisiti di resistenza al fuoco degli elementi strutturali e dei materiali da costruzione degli edifici e dei locali, il dimensionamento degli spessori e delle protezioni da adottare per i vari tipi di materiali, nonché la classificazione degli edifici e dei locali stessi secondo il carico di incendio, vanno valutati e determinati secondo le prescrizioni e le modalità di prova previste dalle norme generali, quale che sia il tipo di materiale costituente gli elementi strutturali portanti, ma comunque non inferiore a R 60.

3.4. Reazione al fuoco dei materiali

Negli atri, nei corridoi, nei disimpegno, nelle scale, nelle rampe, nei passaggi in genere è previsto l'impiego dei materiali autorizzati dalla normativa vigente.

Per le restanti parti devono essere impiegati materiali di classe 0 (zero non combustibili).

In tutti gli altri ambienti vanno adoperate le prescrizioni imposte dalla normativa vigente. È consentito l'uso di pavimenti e rivestimenti in legno non trattato.

I materiali di rivestimento ammessi alle varie classi di reazione al fuoco, ad eccezione dei materiali di rivestimento non combustibili, devono essere messi in opera o in aderenza con continuità agli elementi costruttivi, oppure riempiendo con materiale incombustibile non deperibile eventuali intercapedini, oppure sezionando le stesse a comparti chiusi con elementi di fissaggio verticali ed orizzontali in materiale incombustibile con interasse massimo di 1,20 m. Le intercapedini non devono comunque avere una profondità maggiore di 5,00 cm.

I tendaggi sono di classe di reazione al fuoco non superiore a 1 (uno).

È consentito attrezzare con arredi preferibilmente fissi, anche non certificati, le vie di fuga a condizione che:

a. non si riduca la larghezza minima calcolata per il deflusso, che comunque non deve essere mai inferiore a 1,20 m;

b. non si utilizzino imbottiture, fermo restando il criterio di ridurre al minimo il carico di incendio.

L'utilizzo di materiali per i quali sono prescritti determinati requisiti di reazione al fuoco rispetta le prescrizioni previste dalla legge. Altri tipi di materiale non classificati come materiali da costruzione, vanno omologati in base alle disposizioni del decreto del Ministro degli Interni 26 giugno 1984 (Supplemento ordinario della G.U. n. 234 del 25 agosto 1984), e successive modifiche e integrazioni.

Nella realizzazione dei rivestimenti esterni va evitato l'utilizzo di materiali facilmente infiammabili.

3.5. Compartimentazioni per l'incendio

Gli edifici vanno suddivisi in compartimenti antincendio come previsto dalla normativa vigente.

I vani di comunicazione verticali fra i vari piani dell'edificio per il passaggio delle scale, per ascensori, condotte di condizionamento, canalizzazioni, cavedi e simili, rispondono ai requisiti precisati nelle norme generali.

Le superfici vetrate di qualsiasi tipologia sono realizzate sulla base delle relative norme tecniche (UNI).

I vani scala che collegano i compartimenti sono almeno di tipo protetto, con porte almeno RE 60.

Ogni piano diverso dal piano terra adibito ad attività scolastica va servito da almeno due vie di uscita indipendenti.

La distanza massima dalla porta di ogni locale fino alla scala più vicina non supera i 30,00 m.

Le scale di accesso ai piani superiori hanno la larghezza rapportata al numero di persone servite per ogni scala.

Per il calcolo della larghezza della scala vanno presi in considerazione i due piani consecutivi che presentano il maggiore affollamento.

3.6 Misure per l'evacuazione in caso di emergenza

Ai fini del dimensionamento delle vie di uscita va ipotizzato il numero massimo di persone presenti, con un minimo di 20 persone per classe.

La larghezza delle uscite va rapportata al numero di persone servite.

Le porte non devono comunque avere larghezza inferiore a 1,00 m. Almeno una porta deve avere larghezza non inferiore a 1,20 m.

Le uscite di sicurezza al piano terra sono ubicate in modo tale da ridurre al minimo la distanza dalle scale, che non deve superare la misura massima di 15,00 m.

Le porte delle uscite di sicurezza sono provviste di maniglione antipanico o sono apribili a semplice pressione.

In tutte le scuole il numero delle uscite non è inferiore a due. Esse vanno poste in punti ragionevolmente contrapposti.

Tutte le uscite sono dotate di porte ad una o due ante apribili verso l'esterno nel senso del deflusso con sistema a semplice spinta. Le porte che si aprono verso i corridoi interni di deflusso vanno realizzate in modo da non ridurre la larghezza utile dei corridoi stessi.

3.7. Spazi a particolare rischio

Sono considerati spazi a particolare rischio quelli per esercitazioni pericolose e relativi depositi.

Vengono definiti spazi per esercitazioni pericolose i seguenti locali:

a. le aule in cui vengono utilizzati materiali infiammabili solidi o liquidi;

b. le aule in cui vengono utilizzati gas infiammabili;

c. le aule in cui vengono maneggiate fiamme libere o utilizzati forni.

Sono definiti depositi:

a. i depositi per materiali combustibili solidi o liquidi;

b. i depositi per gas infiammabili.

Nelle aule in cui sono depositate piccole quantità di fluidi infiammabili questi vanno depositati in appositi armadi metallici.

I locali a particolare rischio devono formare comparti a sé stanti.

Nei locali ove si utilizzano gas infiammabili vanno installati idonei impianti di rivelazione e segnalazione ed interruzione automatica con valvola elettromagnetica esterna dei gas o vapori.

L'impianto di distribuzione è provvisto inoltre di valvole di intercettazione a comando manuale, presenti all'interno dell'aula e provviste di serratura.

Nei locali in cui vi sia sviluppo di fumi, gas o polveri va installata un'aspirazione meccanica che garantisce almeno tre ricambi di aria all'ora. Tale regola non si applica in presenza di idonea aspirazione localizzata.

3.8. Altri locali

Le sale di riunione e le palestre sono munite di almeno due uscite indipendenti poste in punti ragionevolmente contrapposti.

I corridoi interni sono dimensionati con gli stessi criteri usati per le uscite di sicurezza. Gli eventuali posti a sedere sono disposti in blocchi con non più di 160 posti, con un massimo di 20 posti per fila o di 20 file.

Per i locali che vengono utilizzati anche per attività di pubblico spettacolo va rispettata la normativa specifica.

Negli edifici scolastici è ammessa la costruzione di dormitori e mense con relative cucine. Cucine e dormitori formano compartimenti a sé stanti.

Le biblioteche scolastiche non rientrano tra gli spazi a rischio specifico, a meno che il contenuto di carta previsto dalla normativa.

3.9. Norme particolari per impianti elettrici

Le scuole con presenza di oltre 100 persone sono strutture ed attività soggette a controllo di prevenzione incendi.

Vengono pertanto classificate come strutture a rischio di incendio dal punto di vista delle norme elettrotecniche ed in quanto tali rispettano le specifiche prescrizioni di norma. In particolare:

a. L'intero impianto elettrico deve potere essere sezionato attraverso un dispositivo di sgancio azionabile in prossimità dell'ingresso principale.

Nei locali con carico di incendio superiore a 30 kg/m², atri, corridoi, scale, rampe e passaggi in genere nonché negli spazi a rischio specifico, va installato un impianto di rivelazione automatico d'incendio.

L'impianto di rivelazione degli incendi va collegato con la Centrale provinciale di emergenza.

c. Va installato un impianto di allarme che informi tutte le persone presenti nell'edificio in caso di incendio o di altre situazioni di pericolo. Nelle scuole in cui sono presenti fino a 500 persone può essere utilizzato a questo scopo il normale impianto di segnalazione acustica, purché con un suono differenziato.

Nelle scuole in cui sono presenti oltre 500 persone va realizzato un impianto di segnalazione sonora secondo le norme europee in vigore. L'intero impianto viene vigilato e attivato in un locale presidiato.

I seguenti impianti elettrici devono avere in ogni caso un'alimentazione garantita con durata minima di sessanta minuti:

a. illuminazione di emergenza;

b. impianto di diffusione sonora per avvisi agli occupanti il complesso scolastico;

c. impianto di rivelazione degli incendi.

L'impianto per la protezione contro le scariche atmosferiche va installato solo nei casi e con le modalità previste dalle norme tecniche specifiche vigenti in materia.

All'interno della scuola, per evidenziare le vie di uscita e gli altri dispositivi di sicurezza, vanno installati i necessari cartelli segnaletici normalizzati con illuminazione alimentata dall'impianto elettrico di sicurezza.

3.10. Impianti e mezzi di estinzione degli incendi

Nell'edificio scolastico vanno installati naspi antincendio ad eccezione degli spazi a rischio specifico, ove sono da prevedere adeguati sistemi di spegnimento.

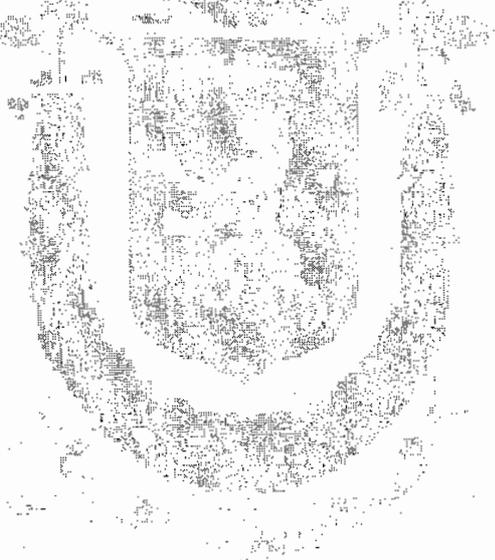
Vanno installati estintori portatili di tipo approvato ed ubicati in posizione ben visibile e facilmente accessibile in prossimità dei vani scala e nei corridoi che immettono nei vari locali a una distanza consona l'uno dall'altro.

3.11. Impianto di allarme e videosorveglianza

L'edificio dovrà essere dotato di un adeguato impianto di allarme, collegato sia all'impianto antincendio dell'immobile, sia telefonicamente ai Vigili del Fuoco, alle Forze di Polizia, ed ai responsabili della custodia e degli impianti dell'edificio stesso.

L'immobile deve essere altresì dotato di un adeguato impianto di videosorveglianza collegato all'impianto di allarme, e dotato di un opportuno numero di telecamere poste sia in ambienti interni che esterni, con autonomia di ripresa video di almeno sette giorni continuativi, in grado di tenere sotto vigilanza l'immobile per individuare con celerità i responsabili di eventuali furti ed altri atti di vandalismo.

L'Utilizzatore non assume alcuna responsabilità per i danni sull'immobile dovuti ai predetti eventuali atti vandalici.



PARTE III[^]
REQUISITI PRESTAZIONALI OFFERTI
IN SEDE DI GARA

SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Schede di valutazione dell'offerta tecnica

L'offerta tecnica migliorativa è costituita dalle schede da 1-20.

Per ogni scheda il concorrente dovrà indicare, nell'offerta tecnica, la propria proposta allegando a supporto opportuna relazione esplicativa con documentazione illustrativa sufficiente ad esporla ai commissari di gara.

Ogni scheda, con la relativa proposta migliorativa, sarà valutata dal singolo Commissario di gara il quale attribuirà ad essa il proprio coefficiente percentuale variabile da zero al valore massimo indicato nella scheda stessa. Il coefficiente complessivo è pari alla somma dei coefficienti percentuali attribuiti alle singole schede. Il punteggio attribuito all'elemento A.1 sarà pari alla media dei coefficienti attribuiti dai commissari di gara per il peso assegnato nel bando all'elemento A.1.

Le schede con l'indicazione della proposta diventeranno, in caso di aggiudicazione, documento contrattuale del presente capitolato.

Verifica dei livelli prestazionali migliorativi in sede di collaudo - penalità

Fatte salve le prescrizioni di cui ai capitoli precedenti, con esplicito riferimento agli elaborati di cui al progetto prodotto dal concorrente in fase di gara, l'aggiudicatario costruttore dell'opera è consapevole, che nel caso in cui in sede di collaudo non fossero verificati i livelli prestazionali relativi alle migliorie proposte come risultanti dalle predette 20 schede, verrà operata, da parte dell'Ente Appaltante la riduzione del canone di locazione in proporzione ai punti percentuali stabiliti dal collaudatore, per ogni scheda, in sede di collaudo.

SCHEDA 1 - ubicazione dell'immobile

Area di valutazione: 1 QUALITA' AMBIENTALE ESTERNA

Categoria di requisito: 1.1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Valore massimo: 12 punti

Esigenza: garantire che l'immobile sia ubicato nel centro urbano del Comune in modo da essere facilmente raggiungibile con mezzi pubblici interurbani, date le caratteristiche dell'Istituto Scolastico di ordine superiore e frequentato da una popolazione scolastica proveniente dai Comuni dell'interland pattese.

Indicatore di prestazione: indicazione della fermata più vicina dei mezzi pubblici (gommati o su rotaia) in modo che l'eventuale percorso a piedi da e verso l'edificio scolastico non superi i 400 metri, se pianeggiante, o 300 mt.se in pendenza.

Strategia di riferimento : Planimetria con l'indicazione del percorso a piedi dalla fermata pubblica interurbana più vicina, la sua lunghezza, indicando anche l'eventuale acclività massima.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglior giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0 Immobile ubicato fuori dal centro urbano e raggiungibile solo con mezzi privati.

punti 4 Immobile ubicato nel centro urbano e non rispondente agli indicatori di prestazione sopra descritti.

punti 12 Immobile ubicato nel centro urbano e raggiungibile con mezzi pubblici extraurbani e rispondente agli indicatori di prestazione sopra indicati.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi e/o tecnici:

DM 18.02.1975 Norme tecniche per l'edilizia scolastica

SCHEDA 2 - Spazi esterni

Area di valutazione: 1 QUALITA' AMBIENTALE ESTERNA

Categoria di requisito: 1.2 SPAZI ESTERNI PER PARCHEGGI E CORTILI

Valore massimo: 5 punti

Esigenza: garantire condizioni di qualità dell'immobile per le attività scolastiche esterne, e i parcheggi.

Strategia di riferimento : garantire una maggiore qualità delle attività scolastiche in generale, sia per quelle finalizzate all'attività fisica ed aggregativa degli studenti ed ai parcheggi, con una sufficiente superficie esterna destinabile allo scopo.

Indicatore di prestazione: indicazione dei metri quadrati di superficie esterna destinata ad attività scolastica (cortile) e di superficie destinata a parcheggio, con l'indicazione del relativo valore.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica. Possono essere attribuiti valori intermedi).

punti 0 Insufficiente superficie, in entrambi i casi, inferiore allo standard previsto dalle Norme per l'edilizia scolastica.

punti 2 Insufficiente superficie in uno dei due casi.

punti 5 Superficie sufficiente in entrambi i casi.

Riferimenti normativi e/o tecnici:

DM 18.02.1975 Norme tecniche per l'edilizia scolastica

SCHEDA 3 isolamento acustico facciata

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.1 COMFORT ACUSTICO - ISOLAMENTO ACUSTICO DI FACCIATA

Valore massimo: 2 punti

Esigenza: ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno.

Strategia di riferimento : il rumore aereo proveniente dall'esterno è generato principalmente dal traffico veicolare e dagli impianti. Le strategie progettuali da applicare riguardano i seguenti aspetti: posizionamento ed orientamento dell'edificio. Occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.);

Distribuzione degli ambienti interni: I locali che necessitano di maggiore quiete dovranno essere preferibilmente situati lungo il lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno;

Elementi involucro esterno: Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

Indicatore di prestazione: presenza/assenza nel progetto preliminare di strategie per la riduzione della trasmissione del rumore proveniente dall'ambiente esterno.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica. Possono essere attribuiti valori intermedi).

Punti 0: nessuna strategia prevista se non il regolare intonaco esterno e soprastante coloritura.

Punti 1: previste strategie tali da abbattere i valori limite di 1 dBA

punti 2: previste strategie avanzate tali da abbattere i valori limite di 3 dBA.

Riferimenti normativi:

DPCM del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Riferimenti tecnici:

UNI EN ISO 140-3 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio". UNI EN ISO 140-5 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate". UNI EN ISO 717-1 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento acustico per via aerea". UNI EN ISO 717-2 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.

Isolamento del rumore di calpestio". EN ISO 10848, EN 12354-3 "Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti.

Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall'esterno per via aerea". UNI/TR 11175:2005

"Acustica in edilizia - Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici - Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale

SCHEDA 4 - isolamento acustico partizioni interne

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.2 COMFORT ACUSTICO - ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE

Valore massimo: 5 punti

Esigenza: minimizzare la trasmissione del rumore tra ambienti adiacenti.

Indicatore di prestazione: presenza/assenza nel progetto preliminare di strategie per la riduzione della trasmissione del rumore tra unità ambienti adiacenti

Strategia di riferimento :

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI.

Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (didattica) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. bagni, palestre ecc). È preferibile, quando necessario porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

PARTIZIONI INTERNE.

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in cls. i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa. Nelle costruzioni a telaio, in legno e/o acciaio per travi e pilastri è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Previste strategie per ridurre il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente, entro i limiti di legge.

punti 2: Previste strategie per ridurre di 1 dBA oltre il limite di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente

punti 5: Previste strategie per ridurre di 2 dBA oltre il limite di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi:

DPCM del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

UNI EN ISO 140-3 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.

Misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio". UNI EN

ISO 140-5 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in

opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate". UNI EN

ISO 717-1 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento

acustico per via aerea". UNI EN ISO 717-2 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di

elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio". EN ISO 10848, EN 12354-3 "Valutazioni

delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento acustico

contro il rumore proveniente dall'esterno per via aerea". UNI/TR 11175:2005 "Acustica in edilizia

- Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici -

Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale.

SCHEMA 5 - isolamento acustico da calpestio

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.3 COMFORT ACUSTICO - ISOLAMENTO ACUSTICO DA CALPESTIO E AGENTI ATMOSFERICI

Valore massimo: 5 punti

Esigenza: ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno, minimizzare la trasmissione tra unità abitative adiacenti e del rumore di tipo impattivo da locali posti sopra l'ambiente in esame, nonché quelli dovuti, agli ascensori, ai bagni ed agli scarichi..

Indicatore di prestazione: presenza/assenza nel progetto preliminare di strategie per la riduzione della trasmissione del rumore tra unità ambienti adiacenti

Strategia di riferimento :

Attuare tutte le metodologie previste dalla buona norma prevista dai manuali e leggi vigenti per l'edilizia sostenibile.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglior giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Previste strategie per ridurre entro i limiti di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente.

punti 2: Previste strategie per ridurre di 1 dBA oltre i limiti di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente

punti 5: Previste strategie per ridurre di 2 dBA oltre i limiti di legge il rumore trasmesso tra ambienti adiacenti attraverso pareti e pavimenti e per isolare acusticamente le tubazioni superiori alla pratica corrente

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi:

DPCM del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Riferimenti tecnici:

UNI EN ISO 140-3 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio". UNI EN ISO 140-5 "Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate". UNI EN ISO 717-1 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento acustico per via aerea". UNI EN ISO 717-2 "Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio". EN ISO 10848, EN 12354-3 "Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall'esterno per via aerea". UNI/TR 11175:2005 "Acustica in edilizia - Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici - Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale.

SCHEDA 6 - illuminazione naturale

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.4 COMFORT VISIVO - ILLUMINAZIONE NATURALE

Valore massimo: 2 punti

Esigenza: ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.

Indicatore di prestazione: strategie previste nel progetto preliminare tali da ottenere un sufficiente valore del fattore medio di luce diurna (FLDm) definito come il rapporto tra l'illuminamento naturale medio dell'ambiente e quello esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.

Strategia di riferimento :

Superfici trasparenti. L'utilizzo di ampie superfici vetrate permette di ottenere alti livelli di illuminazione naturale. È importante però dotarle di opportune schermature per evitare problemi di surriscaldamento estivo.

Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo possono essere efficaci vetrocamera con vetri di tipo selettivo (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le superfici vetrate devono essere disposte in modo da ridurre al minimo l'oscuramento dovuto ad edifici oppure altre costruzioni esterne ed in modo che l'apertura riceva luce direttamente dalla volta celeste (fattore finestra superiore a 0).

Colore pareti interne. È importante utilizzare colori chiari per le superfici interne in modo da incrementare il contributo di illuminazione dovuto alla riflessione interna.

Sistemi di conduzione della luce. Nel caso di ambienti che non possono disporre di superfici finestrate verso l'esterno esistono oggi sul mercato sistemi innovativi di conduzione della luce (camini di luce, guide di luce) che permettono di condurre la luce dall'esterno fino all'ambiente da illuminare.

Metodo di calcolo proposto:

La formula per il calcolo del FLDm è la seguente: $FLDm = [T \cdot A \cdot \epsilon \cdot \psi] / [S \cdot (1 - Rm)]$

T = Coefficiente di trasparenza del vetro ;

A = Area superficie trasparente della finestra [mq];

e = Fattore finestra inteso come rapporto tra illuminamento della finestra e radianza del cielo;

ψ = Coefficiente che tiene conto dell'arretramento del piano della finestra rispetto al filo esterno della facciata;

Rm = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne;

S = Area delle superfici interne che delimitano lo spazio [mq].

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: strategie progettuali tali da ottenere $1,25 < FLDm \leq 3,0$

punti 1: strategie progettuali tali da ottenere $3,00 < FLDm \leq 4,0$

punti 2: strategie progettuali tali da ottenere $FLDm > 4,0$

Riferimenti normativi:

Circolare Ministeriale n. 3151 del 22 maggio 1967; DM 18 febbraio 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica". DM 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 10 giugno 1976 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione".

SCHEDA 7 - isolamento acustico impianti

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.5 COMFORT ACUSTICO - ISOLAMENTO ACUSTICO DEI SISTEMI TECNICI

Valore massimo: 2 punti

Esigenza: Ridurre al minimo l'impatto acustico dovuto al rumore dell'impianto di riscaldamento, aerazione, condizionamento nonché quello dovuto agli ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici, rubinetteria.

Indicatore di prestazione: presenza/assenza nel progetto preliminare di strategie per la riduzione del livello di rumore da sistemi tecnici.

Strategia di riferimento :

Gli impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento dell'aria costituiscono fonte di rumore di tipo continuo e come tali dovrebbero essere collocati in modo opportuno rispetto alle unità abitative. Al fine di ridurre la propagazione del rumore sia per via strutturale (vibrazioni) che per via aerea gli impianti dovrebbero essere opportunamente isolati.

La rumorosità degli impianti idrosanitari può essere attenuata ricorrendo ad alcune precauzioni:

- posizionare i bagni non adiacenti alle aule dedicate alla didattica;
- collocare il wc vicino alla colonna di scarico;
- adottare sciacquoni "a due vie" (si assolve così anche al risparmio idrico);
- interporre del materiale elastico tra lo scarico e le strutture murarie. Il rumore causato dall'ascensore può essere ridotto:
 - installando le macchine su una base inerziale sospesa elasticamente;
 - fonoisolando adeguatamente il vano macchine;
 - impiegando componenti certificati di alta qualità.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Assenza di strategie per garantire il livello minimo di rumore a 35 dB.

punti 1: Presenza di alcune strategie per garantire il livello minimo di rumore a 35 dB.

punti 2: Presenza di strategie avanzate per ridurre il livello minimo di rumore di oltre 35 dB.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi:

DPCM del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Riferimenti tecnici: UNI 8199 "Collaudo acustico degli impianti di climatizzazione e ventilazione. Linee guida contrattuali e modalità di misurazione".



SCHEDA 8 - inerzia termica edificio

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.6 COMFORT TERMICO - INERZIA TERMICA

Valore massimo: 3 punti

Esigenza: mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria.

Indicatore di prestazione: coefficiente sfasamento dell'onda termica indicato nel progetto preliminare.

Strategia di riferimento :

Impiego di murature "pesanti" di involucro. Devono avere una elevata capacità termica con una bassa conduttività termica, in base al coefficiente indicato dal concorrente anche con idonee documentazioni a supporto.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: impiego di materiali aventi basso coefficiente di capacità termica

punti 1 impiego di materiali aventi medio coefficiente di capacità termica

punti 3 impiego di materiali aventi alto coefficiente di capacità termica

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti tecnici: UNI 10375 "Metodo di calcolo della temperatura interna estiva degli ambienti".

SCHEMA 9 - temperatura aria e pareti interne

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.7 COMFORT TERMICO - TEMPERATURA ARIA E PARETI INTERNE

Valore massimo: 3 punti

Esigenza: mantenimento della temperatura dell'aria nei principali spazi entro i limiti di comfort e contenere la dissipazione energetica. Controllo delle temperature delle superfici degli spazi interni al fine di: a) limitare i disagi provocati da una eccessiva non uniformità delle temperature radianti delle superfici dello spazio; b) limitare i disagi provocati dal contatto con pavimenti troppo caldi o troppo freddi; c) impedire la formazione di umidità superficiale non momentanea..

Strategia di riferimento :

al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è necessario che il sistema edificio-impianto risulti ottimizzato. Le principali strategie di ottimizzazione progettuale che si possono adottare per mantenere le condizioni di benessere sia estive che invernali, si possono riassumere come segue:

- contenimento delle dispersioni per trasmissione (elevato isolamento termico dell'involucro opaco e trasparente);
- adozione di pareti ad elevata inerzia termica;
- impiego di cronotermostati ambiente;
- impiego di valvole termostatiche;
- sezionamento dell'impianto di riscaldamento/condizionamento con recupero delle risorse nel circuito dell'impianto;
- elevata efficienza dell'impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione con sistemi di telecontrollo;
- impiego di impianti di tipo radiante;
- impiego di sistemi integrati di domotica;
- adozione di soluzioni che permettano di mantenere la temperatura superficiale entro la soglia di comfort.

Indicatore di prestazione: presenza/assenza nel progetto preliminare di strategie e soluzioni progettuali che consentano la regolazione locale ed il controllo della temperatura dell'aria in ambiente..

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di migliorata giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

Punti 0 Assenza di soluzioni impiantistiche di controllo della temperatura ambiente

punti 1 Presenza di soluzioni impiantistiche che permettono un sufficiente controllo

punti 3 Presenza di soluzioni impiantistiche avanzate

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti tecnici: UNI EN ISO 7730 "Ambienti termici moderati. Determinazione degli indici PMV e PPD e specifica delle condizioni di benessere termico". UNI EN ISO7726 "Ergonomia degli ambienti termici. Strumenti e metodi per la misurazione delle grandezze fisiche". UNI 5364 "Impianti di riscaldamento ad acqua calda. Regole per presentazione dell'offerta e per il collaudo". UNI 7357 "Calcolo del fabbisogno termico per il riscaldamento di edifici", UNI 10351 "Conduktività termica e permeabilità al vapore".

Legge 09 Gennaio 1991, n. 10 (ex L. n. 373) "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia". Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

SCHEDA 10 - impianto di allarme e videosorveglianza

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.8 SICUREZZA - IMPIANTO ALLARME E VIDEO SORVEGLIANZA

Valore massimo: 7 punti

Esigenza: ridurre al minimo le possibilità di furti e/o atti vandalici condotti sia all'interno che all'esterno dell'immobile con l'installazione di opportuni sistemi di video sorveglianza ed allarme con eventuale chiamata alle Forze dell'Ordine.

Indicatore di prestazione: presenza nel progetto preliminare di tecnologie appropriate certificate per sistemi di allarme e videosorveglianza.

Strategia di riferimento :

Riduzione del rischio di danni all'Istituto Scolastico per furti di apparecchiature e di danni all'immobile, esterni o interni, per atti di vandalismo, con riduzione degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ordinaria per il ripristino delle condizioni di sicurezza ed agibilità dell'immobile, con l'individuazione dei soggetti che hanno causato il danno.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0 Assenza di impianti di qualsiasi genere

punti 1 Presenza di tecnologie semplici per impianto di allarme esterno

punti 3 Presenza di tecnologie semplici per impianto allarme e chiamata alle Forze dell'Ordine.

punti 7 Presenza di tecnologie avanzate per videosorveglianza ed allarme, interni ed esterni, con chiamata alle Forze dell'Ordine.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

SCHEDA 11 - ventilazione e ricambi aria

Area di valutazione: 2 QUALITA' AMBIENTALE INTERNA

Categoria di requisito: 2.9 QUALITA' DELL'ARIA - VENTILAZIONE RICAMBI ARIA

Valore massimo: 3 punti

Esigenza: garantire una qualità dell'aria interna, accettabile attraverso l'aerazione naturale degli ambienti che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione e quando non ottenibile prevedere l'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica.

Indicatore di prestazione: indicatore, nel progetto, di presenza/assenza di strategie per garantire un'adeguata portata d'aria di ricambio.

Strategia di riferimento :

al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente con un minimo utilizzo delle risorse energetiche soluzioni efficaci possono essere:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;
- l'adozione di impianti a ventilazione meccanica controllata (VMC):
 - a semplice flusso autoregolabile (bocchette collocate sugli infissi, sulle porte o sulle pareti, dotate di dispositivo di autoregolazione legato al differenziale di pressione che si crea sulla bocchetta e collegate ad elettroventilatori singoli o centralizzati);
 - a semplice flusso idroregolabile (bocchette con sezione di passaggio dell'aria variabile in funzione dell'umidità relativa collocate sugli infissi, sulle porte o sulle pareti e collegate a elettroventilatori singoli o centralizzati);
 - a doppio flusso con recuperatore di calore statico (bocchette interne di immissione collegate ad una piccola unità di trattamento dell'aria con recuperatore di calore). In tutti i casi è importante porre particolare attenzione ai problemi di isolamento acustico e alla sicurezza rispetto alla prevenzione incendi.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0 Assenza di sistemi meccanici di ventilazione.

punti 1 Presenza di sistemi meccanici che consentano una ventilazione superiore al 10% previsto da legge.

punti 3 Presenza di sistemi meccanici che consentano una ventilazione superiore al 20% previsto da legge.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti tecnici: UNI 10339 "Generalità, classificazione e requisiti. Regole per la richiesta d'offerta, l'offerta, l'ordine e la fornitura



SCHEMA 12 - energia per la climatizzazione invernale

Area di valutazione: 3 CONSUMO DI RISORSE

Categoria di requisito: 3.1 ENERGIA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Valore massimo: 5 punti

Esigenza: ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale.

Strategia di riferimento :

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile:

- definire una strategia complessiva di isolamento termico;
- scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore e compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.). In tal senso si raccomanda l'impiego di isolanti costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili come ad esempio la fibra di legno, il sughero, la fibra di cellulosa, il lino, la lana di pecora, il legno-cemento;
- verificare la possibilità di condensa interstiziale e posizionare se necessario una barriera al vapore.

Per quanto riguarda i componenti vetri è raccomandabile

- impiegare vetrate isolanti, se possibile basso-emissive;
- utilizzare telai in metallo con taglio termico, in PVC, in legno.

I sistemi solari passivi sono dei dispositivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni. Sono composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo. Questo trasferimento può avvenire per irraggiamento diretto attraverso le vetrate, per conduzione attraverso le pareti o per convezione nel caso siano presenti aperture di ventilazione. I principali tipi di sistemi solari passivi utilizzabili in edifici residenziali sono: le serre, i muri Trombe, i sistemi a guadagno diretto. Nello scegliere, dimensionare e collocare un sistema solare passivo, si deve tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva.

Indicatore di prestazione: presenza/assenza nel progetto di strategie tali da ridurre al massimo il rapporto tra il valore del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il valore limite di legge.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0 rapporto = 100%

punti 3 rapporto = 50%

punti 5 rapporto = 25%

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti tecnici: Legge 10/91 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, risparmio energetico e sviluppo fonti rinnovabili di energia"; DLgs 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

UNI EN ISO 6946 "Componenti ed elementi per l'edilizia - Resistenza e trasmittanza termica - Metodo di calcolo";

UNI 10351 "Materiali da costruzione - Conduttività termica e permeabilità al vapore";

UNI 10355 "Murature e solai - Valori della resistenza termica e metodo di calcolo";

UNI EN ISO 10077-1 "Prestazione termica di finestre, porte e chiusure - Calcolo della trasmittanza termica - Metodo semplificato";

UNI EN 13370 "Prestazione termica degli edifici - Trasferimento di calore attraverso il terreno - Metodi di calcolo";

UNI EN 832 "Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici residenziali".

SCHEDA 13 – classe di certificazione energetica

Area di valutazione: 3 CONSUMO DI RISORSE

Categoria di requisito: 3.2 CONSUMI ENERGETICI – CLASSE ENERGETICA

Valore massimo: 5 punti

Esigenza: ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell'edificio attraverso l'impiego di idonei materiali e tecnologie tali da elevare al massimo la classe energetica dell'edificio.

Indicatore di prestazione: valore della classe energetica che avrà l'edificio dopo l'esecuzione dei lavori di adeguamento.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base a valore della classe energetica dell'edificio giustificata con idonee documentazioni a corredo del progetto preliminare da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0 Valore della classe energetica G, pari al minimo di legge.

punti 2 Valore compreso tra la classe energetica F e la classe D.

punti 5 Valore A+ della classe energetica

Possano essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti tecnici: D.Lgs.192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva 2002/91/CE e s.m.i.

D.Lgs. 311 del 29/12/2006 art.2, comma 3, all.A.

UNI 10349 "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - dati climatici";

UNI 10344 "Riscaldamento degli edifici – calcolo del fabbisogno di energia";

UNI EN 832 "Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento. Edifici residenziali"



SCHEDA 14 - pannelli solari e/o geotermia

Area di valutazione: 3 CONSUMO DI RISORSE

Categoria di requisito: 3.3 IMPIEGO DI PANNELLI SOLARI O GEOTERMIA

Valore massimo: 9 punti

Esigenza ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento attraverso l'impiego dell'energia solare o geotermia.

Strategia di riferimento :

Impiego di pannelli solari o impianti di geotermia per la produzione di acqua calda per uso sanitario o in aiuto all'impianto di climatizzazione.

Indicatore di prestazione: percentuale di utilizzo di energia rinnovabile con pannelli solari rispetto a quella termica per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento interno dell'edificio.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0 nessun utilizzo di impianti in tal senso

punti 4 utilizzo di impianti che comporteranno un risparmio del 30% sul consumo medio annuale di combustibile e/o energia elettrica.

punti 9: idem come sopra ma che comporteranno un risparmio del 70%

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi: Legge 9-1-1991 n°10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

UNI 8477-1 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggiante ricevuta";

UNI 8477-2 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione degli apporti ottenibili mediante sistemi attivi o passivi";

UNI 8211 "Impianti di riscaldamento ad energia solare. Terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici".

SCHEMA 15 - produzione energia da fonti rinnovabili

Area di valutazione: 3 CONSUMO DI RISORSE

Categoria di requisito: 3.4 CONSUMI ENERGETICI - ENERGIA ELETTRICA DA FONTI NON RINNOVABILI E RINNOVABILI

Valore massimo: 12 punti

Esigenza diminuire i consumi elettrici durante il funzionamento dell'edificio

Strategia di riferimento :

Manuali per l'edilizia sostenibile

Indicatore di prestazione: raffronto tra consumi standardizzati di energia elettrica previsti in assenza di dispositivi e l'ottimizzazione percentuale ottenuta con installazione di idonei dispositivi di riduzione (lampade a led o a basso consumo e lunga durata, controlli automatici accensione spegnimento illuminazione interna ed esterna) o impianti di produzione energia elettrica da fonti rinnovabili o entrambe le tecnologie.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Assenza dispositivi.

punti 1: Presenza di dispositivi capaci di risparmiare il 10 % del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile.

punti 3: Presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio del 25 % del consumo medio annuo di energia stimabile.

punti 8: Presenza di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica che soddisfano almeno il 30% del fabbisogno con contemporanea presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio del 10 % del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile

punti 12: Presenza di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e non riduttivi delle superfici disponibili per l'attività scolastica, che soddisfino almeno il 75% del fabbisogno con contemporanea presenza di dispositivi capaci di consentire un risparmio del 25% del consumo medio annuo di energia elettrica stimabile.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi: Legge 09 Gennaio 1991 n°10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

UNI 8477-1 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggianti ricevuta";

UNI 8477-2 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione degli apporti ottenibili mediante sistemi attivi o passivi";

UNI 821-1 "Impianti di riscaldamento ad energia solare. Terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici".



SCHEDA 16 - efficienza sismica

Area di valutazione: 4 SICUREZZA DELLE STRUTTURE

Categoria di requisito: 4.1 EFFICIENZA SISMICA

Valore massimo: 3 punti

Esigenza ottenere strutture simicamente efficienti a sopportare le sollecitazioni sismiche anche con l'uso di idonei dispositivi antisismici.

Strategia di riferimento :

L'edificio, secondo le vigenti norme sismiche, avrà importanza strategica. E', quindi, fondamentale che la struttura resistente sia in grado di resistere al sisma anche con maggior grado di sicurezza rispetto a quella prevista dalle norme stesse. Tale maggior grado di sicurezza potrà essere ottenuto ricorrendo a materiali più resistenti e leggeri rispetto ai minimi prescritti dalle normative, o, meglio ancora, facendo uso di particolari dispositivi smorzatori antisismici, in modo da ridurre le sollecitazioni nelle strutture o da contribuire ad una maggiore resistenza delle stesse.

Indicatore di prestazione: Quantità e qualità dei sistemi adottati per ridurre le sollecitazioni o aumentare la resistenza delle strutture.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Nessuna miglioria in tal senso rispetto ad una normale struttura in c.a. antisismica.

punti 1: Fornitura di materiali più resistenti rispetto alle previsioni normative.

punti 3: Installazione di dispositivi speciali smorzatori secondo specifiche ben descritte anche con opportuna valutazione tecnica delle riduzioni di sollecitazioni strutturali conseguenti alla loro adozione.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi: Legge 64/74 e s.m.i

D.M. 14.01.2008 Norme tecniche per le costruzioni

UNI EN 15129 "Normativa europea sui dispositivi Antisismici"

EN 1998 (Eurocodice 8)

CNR 10018 - Appoggi strutturali

EN 1337 - Appoggi strutturali.

SCHEDA 17 - gestione acque meteoriche

Area di valutazione: 5 CARICHI AMBIENTALI

Categoria di requisito: 5.1 CONTENIMENTO RIFIUTI LIQUIDI - GESTIONE ACQUE METEORICHE

Valore massimo: 3 punti

Esigenza razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche.

Strategia di riferimento :

L'esigenza è soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili con contestuale predisposizione di reti idriche specifiche di adduzione e distribuzione (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (o.e.). Sono da considerarsi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli o.e.:

- annaffiatura delle aree verdi;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli o.e.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Indicatore di prestazione:

percentuale di superficie coperta ed esterna (misurata in pianta) utilizzata per la captazione e riutilizzo dell'acqua piovana.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: nessun recupero di acque meteoriche

punti 1: recupero acque con utilizzo del 20% delle superfici

punti 3: recupero acque con utilizzo della superficie maggiore del 60%

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

Riferimenti normativi: Legge 9.1.91 n°10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

UNI 8477-1 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggiante ricevuta";

UNI 8477-2 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione degli apporti ottenibili mediante sistemi attivi o passivi";

UNI 8211 "Impianti di riscaldamento ad energia solare. Terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici".

SCHEDA 18 - manutenzione ordinaria programmata

Area di valutazione: 6 QUALITA' DI GESTIONE

Categoria di requisito: 6.1 MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA

Valore massimo: 10 punti

Esigenza minimizzare il deterioramento dei materiali e dei componenti dell'involucro edilizio..

Strategia di riferimento :

ridurre i costi di piccola manutenzione ordinaria a carico dell'utilizzatore, con interventi di controllo ed eventuale riparazione programmati nel tempo in relazione alle tipologie di materiali ed impianti utilizzati nell'immobile, eseguiti a cura e spese del Locatore, ad eccezione delle pulizie interne di competenza dell'Istituto Scolastico.

Indicatore di prestazione:

presenza/assenza di manuali di manutenzione ordinaria programmata per l'involucro edificio interno e per gli impianti..

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Assenza di fornitura del servizio

punti 3: Fornitura del servizio esclusivamente per l'involucro edilizio interno (ad es. pavimenti, porte, finestre etc)

punti 7: Fornitura del servizio esclusivamente per l'involucro edilizio interno (ad es. pavimenti, porte, finestre, sanitari etc) e relativi impianti elettrici, idrici, termici etc.

punti 10: Fornitura del servizio programmato sia per l'involucro edilizio e impiantistico interno che per l'involucro edilizio esterno (ad es. intonaci facciate) e le aree esterne (eliminazione buche, riparazioni di mattonelle staccate, erbacce, rifiuti, etc..)

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

SCHEDA 19 - manutenzione sistemi tecnici

Area di valutazione: 6 QUALITA' DI GESTIONE

**Categoria di requisito: 6.2 MANUTENZIONE EDILIZIA E IMPIANTISTICA
DELL'INVOLUCRO INTERNO**

Valore massimo: 3 punti

Esigenza avere a disposizione la documentazione necessaria per ottimizzare l'operatività dell'edificio e dei suoi sistemi tecnici.

Strategia di riferimento :

porre la documentazione tecnica del fabbricato a disposizione degli utenti. Collegare la documentazione tecnica dell'edificio con il manuale d'uso e il manuale di manutenzione. Redigere il "fascicolo del fabbricato", diagnosticare gli interventi di riduzione dei rischi eventualmente presenti.

Indicatore di prestazione:

avere a disposizione la documentazione necessaria per ottimizzare l'operatività dell'edificio e dei suoi sistemi tecnici.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Assenza di disegni tecnici di base dell'edificio (se diversi da quelli del progetto posto a base d'asta) con soluzioni progettuali in tal senso

punti 1: Disponibilità dei disegni tecnici di base dell'edificio (piante, planimetrie catastali etc. se diversi dal progetto posto a base di gara) e documentazione standard sugli impianti.

punti 3: Disponibilità della documentazione completa sull'edificio (disegni tecnici se diversi da quelli del progetto posto a base di gara, manualistica degli impianti). Disponibilità della guida per la prevenzione dei rischi, per la manutenzione con esauriente documentazione sugli interventi effettuati.

SCHEDA 20 - manuale d'uso dell'edificio

Area di valutazione: 6 QUALITA' DI GESTIONE

Categoria di requisito: 6.3 MANUALE D'USO DELL'EDIFICIO

Valore massimo: 3 punti

Esigenza informare gli utenti sull'uso più appropriato dell'edificio ed in particolare degli impianti tecnici.

Strategia di riferimento :

il requisito intende valutare le iniziative intraprese per informare gli utenti riguardo l'uso più appropriato dell'edificio scolastico, in modo di garantire la buona prestazione dei componenti e dei materiali e di massimizzare la prestazione ambientale dell'edificio. L'esperienza indica come la performance di una costruzione sia fortemente connessa alle abitudini degli occupanti (alunni, docenti e non docenti) nell'uso dei corpi scaldanti, dell'impianto di illuminazione e di quello dell'acqua potabile. La predisposizione di un manuale d'uso per gli utenti può permettere di raggiungere forti risparmi, eliminando anche sprechi ed abusi di consumo, e di allontanare il ricorso agli interventi di manutenzione.

Il manuale d'uso è finalizzato ad evitare e limitare modi d'uso impropri dell'immobile, far conoscere le corrette modalità di funzionamento degli impianti al fine di ottimizzare il consumo di risorse, istruire sul corretto svolgimento delle operazioni di conduzione, limitare i danni da cattiva gestione tecnica, riconoscere e segnalare tempestivamente i fenomeni di deterioramento. È opportuno prevedere un manuale d'uso per gli utenti e un manuale di conduzione per la struttura tecnica. Collegare il manuale d'uso con la documentazione tecnica e il manuale per la manutenzione.

Indicatore di prestazione:

presenza/assenza del manuale d'uso.

Punteggio da attribuire:

(n.b. Il punteggio va attribuito in base alla proposta di miglioria giustificata con idonee motivazioni e/o documentazioni da allegare nell'offerta tecnica).

punti 0: Assenza del manuale d'uso

punti 1: Disponibilità del manuale d'uso parziale per tutti gli utenti, ma singoli manuali d'uso di parti e/o di impianti (es. caldaie etc.).

punti 3: Disponibilità del manuale d'uso e manutenzione completo per gli tutti gli utenti.

Possono essere attribuiti valori intermedi per interpolazione.

SCHEDA - OFFERTA TECNICA

**ELEMENTO DI VALUTAZIONE A
"CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PROGETTO PROPOSTO"
RIEPILOGO DEI PUNTEGGI ATTRIBUITI ALLE SCHEDE 1-20**

DITTA _____

scheda	descrizione della prestazione	Punteggio max.	Punteggio attribuito
1	qualità ambientale esterna ubicazione dell'immobile	12	
2	Qualità ambientale esterna Spazi esterni per parcheggi e cortili	5	
3	Qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico di facciata	2	
4	Qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico delle partizioni interne	5	
5	qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico da calpestio e agenti atmosferici	5	
6	qualità ambiente interna - comfort visivo - illuminazione naturale	2	
7	qualità ambiente interna - comfort acustico - isolamento acustico dei sistemi tecnici	2	
8	qualità ambiente interna - comfort termico - inerzia termica	3	
9	qualità ambiente interna - comfort termico - temperatura dell'aria e delle pareti interne	3	
10	qualità ambiente interna - sicurezza - impianti di allarme e video sorveglianza	7	
11	qualità ambiente interna - qualità dell'aria - ventilazione: ricambi d'aria	3	
12	consumo di risorse - energia per la climatizzazione invernale	5	
13	consumo di risorse - consumi energetici - classe energetica edificio	5	
14	consumo di risorse - impiego di pannelli solari o geotermia per riduzione consumi termici ed elettrici	9	
15	consumo di risorse - consumi energetici Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	12	
16	efficienza sismica - dispositivi di smorzamento	3	
17	carichi ambientali - contenimento rifiuti liquidi - gestione acque meteoriche	3	
18	qualità di gestione - manutenzione ordinaria programmata	8	
19	qualità di gestione - manutenzione edilizia e impiantistica	3	
20	qualità di gestione - Fascicolo di manutenzione dell'edificio	3	
TOTALI		100	

Il punteggio totale da attribuire al concorrente è pari alla somma dell'ultima colonna x 0,60.

Il punteggio massimo attribuibile al concorrente, pertanto, sarà pari a 60 punti.

COMMISSARIO DI GARA _____

data _____

(firm...)

SCHEDA B - OFFERTA ECONOMICA

ELEMENTI DI VALUTAZIONE B
"OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE"
punteggio massimo attribuibile: 40 punti

DITTA _____

descrizione della prestazione	Punteggio attribuito
B.1 - IMPORTO CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE (punteggio attribuibile da 0 a 25 punti)	
B.2 - IMPORTO RISCATTO FINALE: (punteggio attribuibile da 0 a 10 punti)	
B.3 - TERMINE UTILE CONSEGNA IMMOBILE (punteggio attribuibile da 0 a 5 punti)	
PUNTEGGIO TOTALE (max 40 punti)	

COMMISSARIO DI GARA _____

data _____

Allegato (4)
alle note
at. n. 1812
del 14-11-2013



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti (ME).

SCHEMA DI CONTRATTO (ai sensi della legge 392/1978 e s.m.i.)

Sommario

Art 1. Premesse	- 2 -
Art 2. Premesse ed allegati	- 2 -
Art 3. Oggetto del Contratto	- 3 -
Art 4. Superficie esterna	- 3 -
Art 5. Decorrenza e durata del Contratto	- 3 -
Art 6. Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici	- 3 -
Art 7. Obblighi del Locatore	- 3 -
Art 8. Costituzione di un patrimonio destinato	- 5 -
Art 9. Ulteriori spese accessorie a carico del Locatore	- 5 -
Art 10. Obblighi della Provincia	- 5 -
Art 11. Attuazione del Contratto	- 5 -
Art 12. Canone di locazione e importo del riscatto	- 7 -
Art 13. Penali	- 7 -
Art 14. Garanzie	- 8 -
Art 15. Risoluzione anticipata prima della consegna dell'immobile	- 8 -
Art 16. Risoluzione anticipata dopo la consegna dell'immobile	- 8 -
Art 17. Riscatto dell'immobile - proroghe	- 9 -
Art 18. Spese, imposte e tasse	- 9 -
Art 19. Tracciabilità dei flussi finanziari	- 9 -
Art 20. Foro competente in via esclusiva	- 9 -
Art 21. Elezione di domicilio	- 10 -
Art 22. Modifiche	- 10 -
Art 23. Regime fiscale	- 10 -



L'anno _____, addì _____, del mese di _____, in Messina e nella Residenza della Provincia Regionale di Messina, via Cavour 87,

Avanti a _____, nato a _____ () il ____/____/____, Segretario Generale titolare del predetto Ente e come tale abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa, nell'interesse della Provincia, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono comparsi i Sigg.:

- _____, nato a _____ Dirigente dell'Ufficio _____ della Provincia Regionale di Messina, domiciliato per la funzione presso la Sede Provinciale sopra specificata, _____, C.F.: _____, della cui identità personale io Segretario Generale sono personalmente certo, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto della Provincia Regionale di Messina, che rappresenta, ai sensi del vigente Statuto Provinciale approvato con Delibera Consiliare n. _____ del _____, di seguito nel presente atto denominato Provincia, o Locatore o Utilizzatore o Stazione Appaltante;

- _____, nato a _____ il ____/____/____, domiciliato per la carica in _____ in qualità di _____ identificato con documento _____, di seguito nel presente contratto denominato Locatore o Concedente o Aggiudicatario.

D'ora innanzi _____ e la Stazione Appaltante vengono congiuntamente denominate anche le "Parti" e, singolarmente, anche la "Parte".

I componenti rinunciano di comune accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni e con questo atto convengono quanto segue:

Art 1. Premesse

PREMESSO CHE:

- che con atto di indirizzo del 5-8-2013 n.3417/13/gab il Sig. Commissario Straordinario ha dato incarico al Dirigente dell'Ufficio U.O.C. "fiti" di predisporre il bando di locazione con patto di riscatto per la ricerca di locali idonei ad ospitare l'Istituzione Scolastica in oggetto e al Dirigente dell'Ufficio U.O.C. "Edilizia Scolastica" di fornire la specifica tecnica dell'immobile ed eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario;
- che con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ il dirigente dell'Ufficio Edilizia Scolastica e Istruzione ha approvato il Capitolato Prestazionale d'Oneri che prevede le disposizioni amministrative cui dovrà essere soggetto l'appalto, l'importo del canone a base d'asta, i tempi massimi di esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, nonché le caratteristiche tecniche dell'immobile per poter ospitare l'Istituto Scolastico, i requisiti prestazionali che dovrà avere l'offerta prodotta dal concorrente in sede di gara, le schede oggetto di valutazione dell'offerta tecnica da parte della Commissione di gara, e, infine, gli allegati schema di bando di gara e schema di contratto, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel predetto Capitolato Prestazionale d'Oneri;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ è stata bandita la gara con procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la ricerca del citato immobile da assumere in locazione con patto di riscatto;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ detta gara veniva aggiudicata definitivamente a _____ con sede in _____;
- che la Stazione Appaltante ha altresì determinato di assumere ogni onere relativo alla gestione ordinaria dell'appalto, tenendo indenne e manlevando il soggetto aggiudicatario da qualsivoglia richiesta di manutenzione ordinaria ad eccezione delle eventuali manutenzioni ordinarie programmate offerte dallo stesso aggiudicatario in sede di gara;

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE :

Art 2. Premesse ed allegati

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



Art 3. Oggetto del Contratto

Il Locatore concede in locazione immobiliare con patto di riscatto alla Provincia, che accetta, l'immobile sito in Patti (ME), Via _____ dati catastali _____ da adibire all'uso scolastico per ospitare il Liceo Scientifico "E. Amari", come risulta dal progetto preliminare delle opere di adeguamento dello stesso immobile proposto in sede di gara.

Il Locatore si impegna alla progettazione esecutiva ed alla realizzazione dell'intervento di adeguamento alle condizioni di cui al presente contratto e secondo le indicazioni del Capitolato Prestazionale Oneri (CPO) allegato e facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile sarà di proprietà del Locatore fino al pagamento del prezzo di riscatto da parte dell'Utilizzatore, con ogni consequenziale obbligo di trasferimento di proprietà a carico del Locatore, ad eccezione delle spese di rogito notarile a carico della Provincia. Resta di competenza dell'Utilizzatore solo la piccola manutenzione ordinaria di cui all'art 1576 del codice civile.

Una volta realizzate le opere di adeguamento all'uso scolastico l'immobile sarà messa a disposizione dell'Utilizzatore e il Locatore dovrà garantire la sua costante fruibilità nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto e nel CPO, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

Art 4. Superficie esterna

La locazione comprende anche la superficie esterna pertinenziale di proprietà del Locatore, e da adibire ad attività scolastica e parcheggi, così come rappresentata nel progetto proposto in sede di gara dall'aggiudicatario.

Art 5. Decorrenza e durata del Contratto

Il Locatore si fa carico, a suo rischio e a sue spese, di mettere a disposizione della Provincia l'immobile perfettamente adeguato e collaudato per l'uso scolastico entro il termine di _____ mesi come da offerta di gara, decorrenti dalla stipula del presente contratto.

Terminata l'esecuzione dei lavori di adeguamento e dopo il collaudo di cui all'art.8., l'Utilizzatore sottoscriverà il verbale di consegna delle opere.

A decorrere da tale data inizierà il periodo di utilizzazione dell'immobile da parte della Provincia, con il pagamento del corrispondente canone annuale di locazione, per la durata complessiva di **anni nove**, come previsto nel CPO.

La durata complessiva del contratto, pertanto, sarà pari alla somma dei due periodi temporali sopra richiamati, e in totale pari a **nove anni e _____ mesi** decorrenti dalla stipula del contratto.

Art 6. Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici

Il contratto di locazione viene sottoscritto ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti da esso e dai seguenti documenti, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente e che si richiamano a formarne parte integrante:

- a) il capitolato prestazionale oneri (CPO), come sottoscritto in sede di gara;
- b) il progetto preliminare offerto in sede di gara;
- c) l'offerta economica del canone annuale e della rata di riscatto;
- d) l'offerta tempi per l'adeguamento dell'immobile e la sua consegna alla Provincia.

La gestione del presente contratto è altresì regolamentata dalle disposizioni del Codice Civile.

Inoltre il Locatore è tenuto al rispetto di ogni normativa applicabile attinente la realizzazione e la gestione dei lavori di adeguamento dell'immobile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene ed ogni disposizione, condizione o adempimento previsti dalla normativa vigente per le costruzioni private e per la conduzione degli immobili.

Art 7. Obblighi del Locatore

a. Principali obblighi del Locatore.

Il Locatore assume il rischio della realizzazione dei lavori di adeguamento dell'immobile e della sua gestione per il periodo di messa a disposizione della Provincia, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i. Sono a carico del Locatore:

- 1) La redazione del progetto esecutivo e di eventuali varianti in corso d'opera delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, in conformità alla disciplina che regola l'attività edilizia privata. Il



progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvate dal Locatore, previa comunicazione all'Utilizzatore e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. In capo al Locatore resta la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'onere e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti senza alcun aggravio economico a carico dell'Utilizzatore. Il Locatore assume il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti. Il Locatore assume inoltre l'onere di promuovere ed ottenere ogni autorizzazione, permesso e/o nulla osta dalle competenti autorità necessarie alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile ed alla messa a disposizione del plesso scolastico in favore della Provincia.

2) L'esecuzione dei lavori occorrenti per l'adeguamento dell'immobile, nel rispetto del CPO e delle norme e disposizioni cogenti ivi compresa la fornitura e/o installazione di tutti gli impianti, attrezzature antincendio, impianti idrici, elettrici e termici, eventuali servizi aggiuntivi di manutenzione ordinaria e programmata, così come definiti e concordati nel capitolato prestazionale d'onere. **Il Locatore è altresì obbligato a realizzare a propria cura e spese l'impianto di allarme e di videosorveglianza di cui all'art.10 del CPO nonché tutte le modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti prescritte dall'Utilizzatore affinché vengano garantite le caratteristiche funzionali essenziali previste dal presente contratto, pena la risoluzione dello stesso.** Il Locatore non potrà invocare alcuna maggiorazione al corrispettivo stabilito nel contratto in conseguenza del superamento degli standard di accettazione dell'opera previsti nel CPO.

3) La locazione dell'immobile con cui egli assume a proprio rischio l'onere di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'immobile stesso e delle relative pertinenze, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo altresì i servizi aggiuntivi eventualmente offerti come previsto dal CPO. Tutte le attrezzature ed impianti obbligatoriamente forniti e messi a punto dal Locatore, dovranno possedere idonea certificazione, ai sensi della normativa vigente in materia, dalla/e ditta/e presso la/le quale/i l'Utilizzatore intenderà effettuare la propria fornitura. Il locatore, ai sensi della legge 398/1978 e smi dovrà inoltre fornire la perfetta manutenzione straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti, occupandosi della gestione tecnica dell'opera in tutti i suoi aspetti.

4) Il Locatore inoltre assicura il finanziamento di tutto quanto occorrente per la gestione del presente contratto.

5) Trattandosi di contratto di locazione con patto di riscatto, il Locatore, relativamente alle prestazioni di cui ai precedenti punti, potrà avvalersi di fornitori, imprenditori, professionisti ed altri prestatori d'opera di sua esclusiva fiducia ad eccezione del collaudatore il cui nominativo sarà fornito dalla Provincia, ma con prestazioni a cura e spese del Locatore.

b. Responsabilità del Locatore.

1) Il Locatore rimane responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione del contratto di locazione con patto di riscatto, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nel presente contratto, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

2) Il Locatore rimane responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati all'Utilizzatore e/o ai suoi dipendenti e consulenti e/o agli utenti del complesso scolastico, a diretta conseguenza delle attività del Locatore, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga durante tutto il periodo di gestione del contratto di disponibilità.

c. Ulteriori obbligazioni del Locatore.

Il Locatore si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare l'Utilizzatore in relazione a:

1) ogni evento o circostanza che possa dar luogo a periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera, con indicazione della relativa causa, tra cui indisponibilità per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'Utilizzatore, e delle misure che si intendono adottare per limitare ulteriori danni e ritardi;

2) l'instaurazione dei procedimenti giudiziari o arbitrati da parte o nei confronti del Locatore ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità del Locatore di adempiere le obbligazioni di cui al presente contratto;

3) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla gestione del contratto di locazione in essere, ovvero sulla capacità del Locatore di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto.

Le comunicazioni di cui ai punti precedenti devono essere effettuate al Responsabile del Procedimento nominato nella fase di progettazione ed esecuzione delle opere di adeguamento dell'immobile e al Responsabile del Contratto durante la fase di gestione dell'immobile.

Infine il Locatore si impegna ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva, previdenziale e fiscale.



Art. 8. Costituzione di un patrimonio destinato

Il Locatore, entro la data di consegna dell'immobile alla Provincia, dovrà provvedere a proprie spese, alla costituzione di un patrimonio destinato ai sensi degli artt. 2447 bis e seguenti del codice civile ove conferire l'intero immobile oggetto del contratto di locazione e recepire nel patrimonio gli oneri posti a carico del Locatore in base al contratto di locazione. Ciò al fine di evitare, in qualsiasi mese, che l'immobile possa rientrare in procedure concorsuali di qualsiasi tipo (Fallimento, etc..)

Art. 9. Ulteriori spese accessorie a carico del Locatore

Oltre a tutti gli oneri di cui il Locatore si fa carico, derivanti dai propri obblighi e dalle proprie responsabilità contrattuali di cui ai precedenti articoli, egli è tenuto a rimborsare alla Provincia tutte le spese da questa affrontate per l'appalto e controllo delle opere e indicate all'art.6 e 7 del CPO.

Durante la fase di gestione dell'immobile, dovrà rimborsare le eventuali spese sostenute dalla Provincia per l'attività di controllo e verifica resa dal Responsabile del Contratto.

Le relative somme saranno quantificate dai rispettivi Responsabili Provinciali al momento della stipula del contratto e, dopo la consegna dell'immobile, al momento della sottoscrizione del relativo verbale di consegna, e corrisposte ai singoli creditori dietro richiesta, autorizzazione e visto del competente Responsabile del Procedimento della Stazione Appaltante ogni qual volta lo stesso ne faccia richiesta e fin al completo esaurimento di detta somma quantificata.

Art 10. Obblighi della Provincia

a. Principali obblighi della Provincia

La Provincia, al saldo delle somme dovute al canone di locazione di cui all'art 12 si impegna a:

- 1) pagare con puntualità al Locatore il canone di locazione come stabilito dal successivo art 12.
- 2) esonerare il Locatore da qualsiasi obbligazione inerente la piccola manutenzione ordinaria, di competenza della Provincia o dell'effettivo Istituto utilizzatore dell'immobile, fatta eccezione per le eventuali manutenzioni indicate a proprio carico nell'offerta del Locatore in sede di gara.

In caso di ritardo nel pagamento del dovuto oltre il termine massimo di sessanta giorni dalla data di scadenza, dovranno essere automaticamente calcolati dal responsabile del contratto i relativi interessi a carico della Provincia, da corrispondere con pagamento extra o con quello del canone successivo.

b. Responsabilità della Provincia.

La Provincia è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, dal personale scolastico al Locatore, per l'intera durata dell'utilizzazione dell'immobile fino all'eventuale esercizio del diritto di riscatto.

Art 11. Attuazione del Contratto

a. Fase di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile

La realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile è a rischio e spese del Locatore il quale si assume l'onere della loro progettazione, autorizzazione ed esecuzione. Il Locatore ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'oneri e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti; il progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dal Locatore previa comunicazione all'Utilizzatore e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico del Locatore.

Rimane pertanto inteso che l'Utilizzatore non ha il diritto di imporre modifiche progettuali e varianti durante l'esecuzione dei lavori se non quelle finalizzate all'accettazione dell'opera da parte dell'Utilizzatore, stabilite sulla base del Capitolato Prestazionale d'Oneri.

b. variazioni e modifiche, collaudo e consegna dell'immobile

Tutte le variazioni e le modifiche previste nel presente contratto rientrano nell'attività di collaudo posta in capo all'Utilizzatore, volta a verificare il puntuale rispetto del CPO e delle norme e disposizioni cogenti, in quanto l'adempimento degli impegni della Provincia resta in ogni caso condizionato dal positivo controllo della realizzazione delle opere ed alla messa a disposizione dell'immobile per la sua locazione.

L'attività di collaudo è operata da un tecnico abilitato, individuato dalla Provincia e a spese del Locatore, incaricato del monitoraggio costante dell'esecuzione dei lavori.



Il Locatore è tenuto a rendere edotto il Collaudatore circa le informazioni generali dei lavori, ivi comprese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, date di inizio e fine lavori, cronoprogramma, atti autorizzativi e relative scadenze ed in generale tutte quelle informazioni necessarie alla redazione di un relativo cronoprogramma delle visite, che, in linea di massima, coincideranno con la conclusione delle principali lavorazioni e che verranno stabilite previo accordo tra le parti a mezzo di comunicazione scritta.

Alla visita dovranno essere presenti il Collaudatore, in rappresentanza della Provincia, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza incaricati dal Locatore, i quali sottoscriveranno un relativo verbale di visita.

Al termine di ciascuna visita, entro e non oltre 5 (cinque) giorni, il collaudatore trasmette al Locatore e per conoscenza all'Utilizzatore, la propria relazione sul comportamento del Locatore relativamente al rispetto delle prescrizioni del CPO, allegando il relativo verbale di visita. Nella relazione egli può prescrivere, ai soli fini del rispetto puntuale del CPO e delle norme e disposizioni cogenti, delle modificazioni, varianti e rifacimento dei lavori eseguiti, consigliando un termine congruo per l'esecuzione di detti lavori.

Poiché l'accettazione dell'opera da parte dell'Utilizzatore è subordinata al positivo controllo degli standard prestazionali minimi e poiché le prescrizioni saranno unicamente volte ad assicurare le caratteristiche funzionali essenziali dell'opera, la successiva visita da parte del Collaudatore verrà stabilita solo qualora il Locatore avrà provveduto alla correzione di vizi evidenti e di mancanze compromettenti il buon esito del presente contratto.

Conseguentemente, qualora il Locatore non intenda adeguarsi alle prescrizioni entro i successivi 30 (trenta) giorni dal termine stabilito con il Collaudatore, questi trasmetterà la propria verifica con esito negativo all'Utilizzatore, il quale avrà la facoltà di appellarsi al diritto di risoluzione del presente contratto.

L'ultima visita che precede il collaudo finale sarà stabilita all'effettiva conclusione dei lavori e prima che il Locatore abbia effettuato la dichiarazione di fine lavori al Comune, in modo da evitare che le eventuali prescrizioni comportino la riapertura di un nuovo procedimento edilizio.

Nel caso in cui, d'altra parte, tutte le verifiche fossero state evase con esito positivo, il Collaudatore, una volta ottenuti tutti i documenti relativi alla fine dei lavori ed attestanti la conformità dell'opera alle disposizioni cogenti (certificato di agibilità), stabilisce entro il termine di 15 (quindici) giorni una visita di collaudo finale, da svolgersi alla presenza dell'Utilizzatore e del Locatore, o loro delegati, che ne sottoscriveranno relativo verbale.

Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla visita finale, il Collaudatore redige l'attestazione di conformità al Capitolato Prestazionale d'Oneri allegando una relazione di collaudo finale e la trasmette all'Utilizzatore.

Il Collaudatore ha la facoltà di rilasciare un'attestazione di conformità al CPO con riserva nei casi in cui, fermo restando le caratteristiche funzionali dell'opera, si rilevino delle prestazioni inferiori a quelle stabilite nel CPO sottoscritto dal Locatore. In base ad una valutazione qualitativa e quantitativa delle riserve, il Collaudatore può attivare la penalità di cui al successivo articolo 13.

È altresì compito del Collaudatore, durante la visita di collaudo finale, accertare gli eventuali vizi sopravvenuti tra l'ultima visita e la visita finale, che possano compromettere la disponibilità dell'opera. In tal caso egli adopererà le stesse misure descritte per le prescrizioni in corso d'opera, con aggravio di oneri per il Locatore che dovrà di conseguenza presentare eventuale nuova istanza di permesso edilizio/Scia.

Tutti gli oneri finanziari derivanti da eventuali ritardi nella consegna dell'opera di cui alla succitata circostanza saranno a carico del Locatore.

Emanato il certificato finale di collaudo ed evasi positivamente tutti i controlli, dopo l'approvazione del collaudo con l'eventuale rideterminazione dei canoni e della rata di riscatto per l'applicazione delle penalità erogate dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 13 punti a) e b), l'opera può considerarsi a disposizione dell'Utilizzatore, il quale a partire dal giorno stesso della consegna sarà tenuto agli obblighi di cui all'art 10.

c. Fase di esercizio dell'opera

La fase di esercizio dell'opera coincide con l'effettiva messa a disposizione della stessa. Per messa a disposizione si intende l'onere assunto a proprio rischio dal Locatore di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'opera nei tempi e con le modalità previste dal presente contratto.

Durante la fase di esercizio dell'opera rimangono in capo al Locatore gli oneri ed obblighi previsti dall'art.12 del CPO, che qui si intende integralmente trascritto.

In particolare è a carico del Locatore la manutenzione straordinaria dell'opera e di tutte le sue parti, come disciplinato dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile in considerazione della natura privatistica dell'opera.

La mancata manutenzione periodica dell'immobile, qualora essa non sia la causa immediata dell'indisponibilità della struttura o costituisca condizione di rischio e pericolo per gli utenti, comporterà a carico del Locatore, le penalità indicate nel successivo articolo 13 punto c).



Art 12. Canone di locazione e importo del riscatto

Il Locatore del contratto di locazione è retribuito con il seguente corrispettivo, soggetto a rivalutazione monetaria secondo le previsioni del contratto e così specificate:

1) Il **canone di locazione**, pari all'offerta economica dell'aggiudicatario in sede di gara, e pari a €/anno **esente IVA ai sensi del DL83/2012, per una durata contrattuale di anni nove**, da pagarsi mediante **rate semestrali posticipate**, entro sessanta giorni successivi alla rispettiva data di scadenza e con decorrenza dalla presa in consegna dell'immobile da parte dell'Utilizzatore. Il canone è soggetto alle eventuali detrazioni per penalità disposte in sede di collaudo ai sensi dell'articolo 13 punto b).

Ai sensi della Legge 135/2012 il canone è fisso ed invariabile per tutta la durata della locazione.

I pagamenti saranno effettuati sul c/c dedicato indicato dall'esecutore nel rispetto della legge n. 136/2010.

In caso di **ritardato pagamento dei canoni oltre il termine su indicato** saranno dovuti al Locatore esclusivamente gli interessi moratori di cui al D.Lgs. n.231/2002.

2) La **rata di riscatto** pari all'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara e risultante pari a € **esente IVA ai sensi del DL83/2012**. Essa sarà soggetta all'eventuale riduzione percentuale per penalità disposta in sede di collaudo ai sensi dell'articolo 13 punto b).

La rata così scomputata sarà corrisposta al Locatore alla scadenza del periodo di locazione, al momento del rogito. Le parti possono concordare reciprocamente entro la stessa scadenza diverse modalità di pagamento della rata di riscatto come meglio indicato al successivo articolo 17. In caso di disaccordo il pagamento dovrà essere eseguito in unica soluzione.

La Provincia nel corso del rapporto contrattuale in oggetto potrà esercitare il riscatto dell'immobile in anticipo rispetto al termine prefissato, così come disciplinato dal successivo articolo 17.

Art 13. Penali

a. Penali in caso di mancato rispetto del termine utile per la consegna dell'immobile.

Nei casi in cui il Locatore, per cause allo stesso imputabili, non dovesse consegnare alla Provincia l'immobile collaudato e pronto per l'uso entro il termine utile dallo stesso previsto in sede di offerta di gara, e indicato all'art.5 del presente contratto, sarà applicata la penalità prevista dall'art.5 del CPO, pari a € **500,00** per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, oltre al **rimborso delle eventuali ulteriori spese di locazione degli immobili attualmente in affitto** che la Provincia sarà costretta ad affrontare a causa del ritardo. L'applicazione della penale avverrà mediante escussione della cauzione definitiva di cui all'art.14 per il medesimo importo. Se l'entità di questo non è coperta totalmente dal valore assicurato la Provincia è autorizzata al loro recupero, con l'aumento dei relativi interessi, mediante trattenute dalle successive rate di canone di locazione.

b. Penali in caso di mancato raggiungimento degli standard prestazionali in fase di realizzazione.

Nei casi in cui, in base alle risultanze del certificato di collaudo, anche in corso d'opera, si verifici il mancato raggiungimento degli standard offerti in sede di gara con le schede di valutazione A1-A20, verrà applicata la penale prevista **dall'art.11 del C.P.O.** e costituita dalla riduzione percentuale del canone annuale di locazione e della rata di riscatto finale dovuta alla riduzione del valore dell'opera in termini qualitativi e quantitativi stabilita dal collaudatore e calcolata come rapporto tra il punteggio complessivo stabilito dal collaudatore sulle citate schede, ed il corrispondente punteggio complessivo originariamente attribuito alle stesse schede dalla Commissione di gara. Il nuovo valore del canone di locazione e della rata di riscatto dell'immobile, ridotti in conseguenza dell'applicazione della predetta penale, sarà oggetto di apposito atto aggiuntivo al contratto di locazione, che sarà approvato dalla Provincia unitamente all'atto di collaudo. Sono fatte salve le caratteristiche essenziali dell'opera che ne comportino comunque l'accettazione da parte della Provincia.

c. Penali in caso di inadempienza degli obblighi contrattuali in fase di esercizio dell'opera.

Durante la fase di esercizio dell'immobile le penali per mancata esecuzione della manutenzione straordinaria sono disciplinate dall'art.12 del CPO e sono proporzionali alla riduzione del canone di locazione corrispondente all'abbassamento temporaneo degli standard qualitativi e quantitativi dell'immobile previsti nelle schede A1-A20 dell'offerta tecnica del Locatore approvata dalla Commissione di gara.

In particolare si procederà all'immediata escussione della polizza di cui all'art.14 in proporzione all'entità dell'inadempienza, come stabilito dal predetto art.12 CPO, sia in caso di omesso intervento di manutenzione programmata rispetto ai contenuti del "fascicolo dell'immobile" che di mancato intervento urgente a seguito di chiamata.



L'eventuale mancato intervento entro cinque giorni lavorativi autorizzerà l'intervento sostitutivo della Provincia con immediata escussione della polizza di garanzia per un importo pari a quello dell'intervento con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali e tecniche. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia anticiperà la differenza con proprie risorse che saranno recuperate, con l'aumento dei relativi interessi, dalle successive rate di canone.

Alla fine dell'esercizio annuale, la somma delle penalità accumulate, autorizzerà la Provincia all'escussione della polizza nella misura pari al predetto importo con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali e interessi dovuti al disagio causato. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato la Provincia potrà trattenere la differenza direttamente dalle successive rate di canone.

Art 14. Garanzie

a. Cauzione definitiva

Il Locatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di locazione ha costituito la cauzione definitiva pari all'importo del canone di locazione posto a base di gara. Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Locatore, l'Utilizzatore avrà diritto di valersi della suddetta cauzione.

Il Locatore deve reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà fissato, qualora l'Utilizzatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto od in parte di essa.

b. Polizza danni.

Dalla data di inizio della fase di esercizio dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore in favore dell'Utilizzatore, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a € 1.000.000,00. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, ed avrà validità pari al periodo di locazione dell'immobile, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati all'Utilizzatore da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua messa a disposizione.

Art 15. Risoluzione anticipata prima della consegna dell'immobile

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte del Locatore prima della consegna dell'immobile alla Provincia, e non attribuibile a responsabilità di questa, la Provincia incamererà la cauzione definitiva e il Locatore dovrà indennizzare la Provincia di tutti gli oneri e spese derivanti dalla risoluzione contrattuale ivi compresi quelli sostenuti per l'individuazione di un nuovo immobile da destinare alle attività didattiche dell'Istituto, senza alcuna soluzione di continuità.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte della Provincia prima della consegna dell'immobile e non attribuibile a responsabilità del Locatore, la Provincia rimborserà al Locatore tutte le somme da questi anticipate a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto. Corrisponderà inoltre il mancato lucro nella misura pari alla cauzione definitiva.

Se il Locatore è una Società comunque costituita, in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione, o alla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da parte di uno dei soggetti costituenti la Società, in qualsiasi fase della redazione del progetto esecutivo e della realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, del collaudo finale o in vigenza del contratto di locazione dopo la sua consegna alla Provincia, gli altri membri societari potranno sostituirlo con altro soggetto avente predetti requisiti.

Art 16. Risoluzione anticipata dopo la consegna dell'immobile

Il recesso o risoluzione da parte della Provincia dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile e comunque non derivanti da colpa o responsabilità del Locatore, è consentito nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978, con preavviso di mesi sei al Locatore. In tal caso il Locatore avrà diritto al rimborso delle spese sostenute dallo stesso per l'adeguamento dell'immobile, come risultanti dal progetto esecutivo, per una quota proporzionale alle restanti quote di canone ancora non pagate (cioè se la Provincia stipula un contratto per la durata di 9 anni e recede da esso dopo 7 anni, dovrà restituire al Locatore i 2/9 delle spese di



In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte Locatore dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile alla Provincia e comunque non derivanti da colpa o responsabilità della Provincia, questa incamererà la cauzione di cui al predetto articolo 14/a e resterà inoltre esonerata dall'ulteriore pagamento di canoni di localizzazione fino al momento in cui il Locatore non avrà individuato nel medesimo territorio un altro immobile con caratteristiche tali da poter ospitare l'Istituto Scolastico. In tal caso è in facoltà della Provincia, entro sei mesi dal recesso del Locatore, esercitare il diritto di riscatto anticipato dell'immobile come disciplinato dal successivo articolo 17.

Art 17. Riscatto dell'immobile - proroghe

La Provincia potrà esercitare il diritto di riscatto dell'immobile entrando nella sua piena proprietà, e il Locatore non potrà vantare alcuna opposizione in merito.

La rata di riscatto che la Provincia corrisponderà al Locatore alla scadenza del contratto di locazione sarà pari al valore della rata di riscatto proposta dall'aggiudicatario con la propria offerta economica indicata in sede di gara con la riduzione percentuale per penalità applicate dal collaudatore, ai sensi dell'art. 13/b del presente contratto.

Al fine di esercitare il proprio diritto di riscatto la Provincia, entro sei mesi dalla scadenza naturale del periodo di locazione, dovrà comunicare al Locatore la propria volontà di riscattare l'immobile indicando eventualmente anche il nome dell'ufficiale rogante, la data e il luogo della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà. Le spese per la produzione degli atti tecnici da allegare al contratto di vendita sono a carico del Locatore, quelle per il rogito saranno interamente a carico della Provincia, così come ogni onere fiscale, ivi inclusa l'imposta di registro ed ogni altra imposta o tassa applicata, se dovute. Previo accordo delle parti in sede di rogito del contratto di compravendita, le parti potranno concordare il pagamento in più soluzioni della rata di riscatto, stabilendo importi e scadenze delle relative rate. In caso di mancato accordo il pagamento della rata di riscatto dovrà essere effettuato dalla Provincia in unica soluzione.

La Provincia si riserva di riscattare l'immobile anche prima della naturale scadenza del contratto di locazione, rideterminando la rata di riscatto aggiungendo alla rata di riscatto di cui al predetto comma 2, i canoni ancora non pagati, con l'eventuale riduzione percentuale dovuta all'applicazione delle penali di cui al citato art.13/b.

Se, invece, la Provincia, al termine naturale del contratto di locazione, non vorrà riscattare l'immobile, entro la scadenza contrattuale dovrà lasciarlo libero e sgombro da qualsiasi arredamento interno.

Entro sei mesi dalla scadenza del periodo di locazione, la Provincia potrà proporre al Locatore di prorogare il vigente contratto, rideterminando l'importo dei canoni e della rata di riscatto, tenendo sempre in debito conto i canoni già corrisposti.

Art 18. Spese, imposte e tasse

Le spese derivanti dal presente contratto sono a carico esclusivo del Locatore nel rispetto delle normative di volta in volta vigenti.

Art 19. Tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi della Legge n. 136 del 13 agosto 2010, la Provincia e il Locatore assumono entrambi gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto. Il mancato utilizzo del bonifico bancario ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente appalto, costituisce ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della succitata legge, causa di risoluzione di diritto del presente contratto. La parte interessata dovrà dichiarare che intende avvalersi della clausola risolutiva mediante una comunicazione scritta da inviare all'altra parte con un mezzo che ne assicuri la prova e la data di ricevimento. Gli estremi del conto corrente dedicato utilizzato per ricevere i pagamenti e gli estremi dei soggetti che possono operare su tale conto sono indicati nella comunicazione acquisita agli atti dall'Utilizzatore quale parte integrante anche se non materialmente allegata al presente contratto.

Art 20. Foro competente in via esclusiva

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine al presente Contratto o comunque derivante dal Contratto dovrà essere devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Messina.



Art 21. Elezione di domicilio

Le parti eleggono domicilio come segue:

Art 22. 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.

Art 23. Regime fiscale

A tutti gli effetti di legge il presente contratto non è soggetto al regime fiscale di applicazione dell'imposta IVA, ai sensi del D.L.83/2012 come convertito in Legge.

Io sottoscritto, Segretario Provinciale, 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.

Scritto con sistema di videoscrittura da persona di mia fiducia e si compone di n.10 pagine e sin qui della presente.

Per la Provincia Regionale di Messina _____

Per il Locatore _____

IL SEGRETARIO PROVINCIALE _____



Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti (ME).

SCHEMA DI CONTRATTO (ai sensi della legge 392/1978 e s.m.i.)

Sommario

Art 1. Premesse	- 2 -
Art 2. Premesse ed allegati	- 2 -
Art 3. Oggetto del Contratto	- 3 -
Art 4. Superficie esterna	- 3 -
Art 5. Decorrenza e durata del Contratto	- 3 -
Art 6. Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici	- 3 -
Art 7. Obblighi del Locatore	- 3 -
Art 8. Costituzione di un patrimonio destinato	- 5 -
Art 9. Ulteriori spese accessorie a carico del Locatore	- 5 -
Art 10. Obblighi della Provincia	- 5 -
Art 11. Attuazione del Contratto	- 5 -
Art 12. Canone di locazione e importo del riscatto	- 7 -
Art 13. Penali	- 7 -
Art 14. Garanzie	- 8 -
Art 15. Risoluzione anticipata prima della consegna dell'immobile	- 8 -
Art 16. Risoluzione anticipata dopo la consegna dell'immobile	- 8 -
Art 17. Riscatto dell'immobile - proroghe	- 9 -
Art 18. Spese, imposte e tasse	- 9 -
Art 19. Tracciabilità dei flussi finanziari	- 9 -
Art 20. Foro competente in via esclusiva	- 9 -
Art 21. Elezione di domicilio	- 10 -
Art 22. Modifiche	- 10 -
Art 23. Regime fiscale	- 10 -



L'anno _____, addì _____, del mese di _____, in Messina e nella Residenza della Provincia Regionale di Messina, via Cavour 87,
Avanti a _____, nato a _____ () il ___/___/___, Segretario Generale titolare del predetto Ente e come tale abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa, nell'interesse della Provincia, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono comparsi i Sigg.:
- _____, nato a _____ Dirigente dell'Ufficio _____ della Provincia Regionale di Messina, domiciliato per la funzione presso la Sede Provinciale sopra specificata, _____, C.F.: _____, della cui identità personale io Segretario Generale sono personalmente certo, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto della Provincia Regionale di Messina, che rappresenta, ai sensi del vigente Statuto Provinciale approvato con Delibera Consiliare n. _____ del _____, di seguito nel presente atto denominato Provincia, o Locatore o Utilizzatore o Stazione Appaltante;
- _____, nato a _____ il ___/___/___, domiciliato per la carica in _____ in qualità di _____ identificato con documento _____, di seguito nel presente contratto denominato Locatore o Concedente o Aggiudicatario.
D'ora innanzi _____ e la Stazione Appaltante vengono congiuntamente denominate anche le "Parti" e, singolarmente, anche la "Parte".
I comparenti rinunciano di comune accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni e con questo atto convengono quanto segue:

Art 1. Premesse

PREMESSO CHE:

- che con atto di indirizzo del 5-8-2013 n.3417/13/gab il Sig. Commissario Straordinario ha dato incarico al Dirigente dell'Ufficio U.O.C. "fitti" di predisporre il bando di locazione con patto di riscatto per la ricerca di locali idonei ad ospitare l'Istituzione Scolastica in oggetto e al Dirigente dell'Ufficio U.O.C. "Edilizia Scolastica" di fornire la specifica tecnica dell'immobile ed eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario;
- che con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ il dirigente dell'Ufficio Edilizia Scolastica e Istruzione ha approvato il Capitolato Prestazionale d'Oneri che prevede le disposizioni amministrative cui dovrà essere soggetto l'appalto, l'importo del canone a base d'asta, i tempi massimi di esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, nonché le caratteristiche tecniche dell'immobile per poter ospitare l'Istituto Scolastico, i requisiti prestazionali che dovrà avere l'offerta prodotta dal concorrente in sede di gara, le schede oggetto di valutazione dell'offerta tecnica da parte della Commissione di gara, e, infine, gli allegati schema di bando di gara e schema di contratto, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel predetto Capitolato Prestazionale d'Oneri;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ è stata bandita la gara con procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la ricerca del citato immobile da assumere in locazione con patto di riscatto;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ detta gara veniva aggiudicata definitivamente a _____ con sede in _____
- che la Stazione Appaltante ha altresì determinato di assumere ogni onere relativo alla gestione ordinaria dell'appalto, tenendo indenne e manlevando il soggetto aggiudicatario da qualsivoglia richiesta di manutenzione ordinaria ad eccezione delle eventuali manutenzioni ordinarie programmate offerte dallo stesso aggiudicatario in sede di gara;

TUTTO CIO' PREMESSO
LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE :

Art 2. Premesse ed allegati

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



Art 3. Oggetto del Contratto

Il Locatore concede in locazione immobiliare con patto di riscatto alla Provincia, che accetta, l'immobile sito in Patti (ME), Via _____ dati catastali _____ da adibire all'uso scolastico per ospitare il Liceo Scientifico "E. Amari", come risulta dal progetto preliminare delle opere di adeguamento dello stesso immobile proposto in sede di gara.

Il Locatore si impegna alla progettazione esecutiva ed alla realizzazione dell'intervento di adeguamento alle condizioni di cui al presente contratto e secondo le indicazioni del Capitolato Prestazionale Oneri (CPO) allegato e facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile sarà di proprietà del Locatore fino al pagamento del prezzo di riscatto da parte dell'Utilizzatore, con ogni consequenziale obbligo di trasferimento di proprietà a carico del Locatore, ad eccezione delle spese di rogito notarile a carico della Provincia. Resta di competenza dell'Utilizzatore solo la piccola manutenzione ordinaria di cui all'art 1576 del codice civile.

Una volta realizzate le opere di adeguamento all'uso scolastico l'immobile sarà messa a disposizione dell'Utilizzatore e il Locatore dovrà garantire la sua costante fruibilità nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto e nel CPO, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

Art 4. Superficie esterna

La locazione comprende anche la superficie esterna pertinenziale di proprietà del Locatore, e da adibire ad attività scolastica e parcheggi, così come rappresentata nel progetto proposto in sede di gara dall'aggiudicatario.

Art 5. Decorrenza e durata del Contratto

Il Locatore si fa carico, a suo rischio e a sue spese, di mettere a disposizione della Provincia l'immobile perfettamente adeguato e collaudato per l'uso scolastico entro il termine di _____ mesi come da offerta di gara, decorrenti dalla stipula del presente contratto.

Terminata l'esecuzione dei lavori di adeguamento e dopo il collaudo di cui all'art.8., l'Utilizzatore sottoscriverà il verbale di consegna delle opere.

A decorrere da tale data inizierà il periodo di utilizzazione dell'immobile da parte della Provincia, con il pagamento del corrispondente canone annuale di locazione, per la durata complessiva di **anni nove**, come previsto nel CPO.

La durata complessiva del contratto, pertanto, sarà pari alla somma dei due periodi temporali sopra richiamati, e in totale pari a **nove anni e _____ mesi** decorrenti dalla stipula del contratto.

Art 6. Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici

Il contratto di locazione viene sottoscritto ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti da esso e dai seguenti documenti, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente e che si richiamano a formarne parte integrante:

- a) il capitolato prestazionale oneri (CPO), come sottoscritto in sede di gara;
- b) il progetto preliminare offerto in sede di gara;
- c) l'offerta economica del canone annuale e della rata di riscatto;
- d) l'offerta tempi per l'adeguamento dell'immobile e la sua consegna alla Provincia.

La gestione del presente contratto è altresì regolamentata dalle disposizioni del Codice Civile.

Inoltre il Locatore è tenuto al rispetto di ogni normativa applicabile attinente la realizzazione e la gestione dei lavori di adeguamento dell'immobile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene ed ogni disposizione, condizione o adempimento previsti dalla normativa vigente per le costruzioni private e per la conduzione degli immobili.

Art 7. Obblighi del Locatore

a. Principali obblighi del Locatore.

Il Locatore assume il rischio della realizzazione dei lavori di adeguamento dell'immobile e della sua gestione per il periodo di messa a disposizione della Provincia, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i. Sono a carico del Locatore:

- 1) La redazione del progetto esecutivo e di eventuali varianti in corso d'opera delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, in conformità alla disciplina che regola l'attività edilizia privata. Il



progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvate dal Locatore, previa comunicazione all'Utilizzatore e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. In capo al Locatore resta la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'onere e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti senza alcun aggravio economico a carico dell'Utilizzatore. Il Locatore assume il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti. Il Locatore assume inoltre l'onere di promuovere ed ottenere ogni autorizzazione, permesso e/o nulla osta dalle competenti autorità necessarie alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile ed alla messa a disposizione del plesso scolastico in favore della Provincia.

2) L'esecuzione dei lavori occorrenti per l'adeguamento dell'immobile, nel rispetto del CPO e delle norme e disposizioni cogenti ivi compresa la fornitura e/o installazione di tutti gli impianti, attrezzature antincendio, impianti idrici, elettrici e termici, eventuali servizi aggiuntivi di manutenzione ordinaria e programmata, così come definiti e concordati nel capitolato prestazionale d'onere. **Il Locatore è altresì obbligato a realizzare a propria cura e spese l'impianto di allarme e di videosorveglianza di cui all'art.10 del CPO** nonché tutte le modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti prescritte dall'Utilizzatore affinché vengano garantite le caratteristiche funzionali essenziali previste dal presente contratto, pena la risoluzione dello stesso. Il Locatore non potrà invocare alcuna maggiorazione al corrispettivo stabilito nel contratto in conseguenza del superamento degli standard di accettazione dell'opera previsti nel CPO.

3) La locazione dell'immobile con cui egli assume a proprio rischio l'onere di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'immobile stesso e delle relative pertinenze, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo altresì i servizi aggiuntivi eventualmente offerti come previsto dal CPO. Tutte le attrezzature ed impianti obbligatoriamente forniti e messi a punto dal Locatore, dovranno possedere idonea certificazione, ai sensi della normativa vigente in materia, dalla/e ditta/e presso la/le quale/i l'Utilizzatore intenderà effettuare la propria fornitura. Il locatore, ai sensi della legge 398/1978 e smi dovrà inoltre fornire la perfetta manutenzione straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti, occupandosi della gestione tecnica dell'opera in tutti i suoi aspetti.

4) Il Locatore inoltre assicura il finanziamento di tutto quanto occorrente per la gestione del presente contratto.

5) Trattandosi di contratto di locazione con patto di riscatto, il Locatore, relativamente alle prestazioni di cui ai precedenti punti, potrà avvalersi di fornitori, imprenditori, professionisti ed altri prestatori d'opera di sua esclusiva fiducia ad eccezione del collaudatore il cui nominativo sarà fornito dalla Provincia, ma con prestazioni a cura e spese del Locatore.

b. Responsabilità del Locatore.

1) Il Locatore rimane responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione del contratto di locazione con patto di riscatto, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nel presente contratto, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

2) Il Locatore rimane responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati all'Utilizzatore e/o ai suoi dipendenti e consulenti e/o agli utenti del complesso scolastico, a diretta conseguenza delle attività del Locatore, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga durante tutto il periodo di gestione del contratto di disponibilità.

c. Ulteriori obbligazioni del Locatore.

Il Locatore si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare l'Utilizzatore in relazione a:

1) ogni evento o circostanza che possa dar luogo a periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera, con indicazione della relativa causa, tra cui indisponibilità per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'Utilizzatore, e delle misure che si intendono adottare per limitare ulteriori danni e ritardi;

2) l'instaurazione dei procedimenti giudiziari o arbitrali da parte o nei confronti del Locatore ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità del Locatore di adempiere alle obbligazioni di cui al presente contratto;

3) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla gestione del contratto di locazione in essere, ovvero sulla capacità del Locatore di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto.

Le comunicazioni di cui ai punti precedenti devono essere effettuate al Responsabile del Procedimento nominato nella fase di progettazione ed esecuzione delle opere di adeguamento dell'immobile e al Responsabile del Contratto durante la fase di gestione dell'immobile.

Infine il Locatore si impegna ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva, previdenziale e fiscale.



Art. 8. Costituzione di un patrimonio destinato

Il Locatore, entro la data di consegna dell'immobile alla Provincia, dovrà provvedere a proprie spese, alla costituzione di un patrimonio destinato ai sensi degli artt. 2447 bis e seguenti del codice civile ove conferire l'intero immobile oggetto del contratto di locazione e recepire nel patrimonio gli oneri posti a carico del Locatore in base al contratto di locazione. Ciò al fine di evitare, in qualsiasi mese, che l'immobile possa rientrare in procedure concorsuali di qualsiasi tipo (Fallimento, etc..)

Art. 9. Ulteriori spese accessorie a carico del Locatore

Oltre a tutti gli oneri di cui il Locatore si fa carico, derivanti dai propri obblighi e dalle proprie responsabilità contrattuali di cui ai precedenti articoli, egli è tenuto a rimborsare alla Provincia tutte le spese da questa affrontate per l'appalto e controllo delle opere e indicate all'art.6 e 7 del CPO.

Durante la fase di gestione dell'immobile, dovrà rimborsare le eventuali spese sostenute dalla Provincia per l'attività di controllo e verifica resa dal Responsabile del Contratto.

Le relative somme saranno quantificate dai rispettivi Responsabili Provinciali al momento della stipula del contratto e, dopo la consegna dell'immobile, al momento della sottoscrizione del relativo verbale di consegna, e corrisposte ai singoli creditori dietro richiesta, autorizzazione e visto del competente Responsabile del Procedimento della Stazione Appaltante ogni qual volta lo stesso ne faccia richiesta e fin al completo esaurimento di detta somma quantificata.

Art. 10. Obblighi della Provincia

a. Principali obblighi della Provincia

La Provincia, al saldo delle somme dovute al canone di locazione di cui all'art 12 si impegna a:

- 1) pagare con puntualità al Locatore il canone di locazione come stabilito dal successivo art 12.
- 2) esonerare il Locatore da qualsiasi obbligazione inerente la piccola manutenzione ordinaria, di competenza della Provincia o dell'effettivo Istituto utilizzatore dell'immobile, fatta eccezione per le eventuali manutenzioni indicate a proprio carico nell'offerta del Locatore in sede di gara.

In caso di ritardo nel pagamento del dovuto oltre il termine massimo di sessanta giorni dalla data di scadenza, dovranno essere automaticamente calcolati dal responsabile del contratto i relativi interessi a carico della Provincia, da corrispondere con pagamento extra o con quello del canone successivo.

b. Responsabilità della Provincia.

La Provincia è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, dal personale scolastico al Locatore, per l'intera durata dell'utilizzazione dell'immobile fino all'eventuale esercizio del diritto di riscatto.

Art. 11. Attuazione del Contratto

a. Fase di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile

La realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile è a rischio e spese del Locatore il quale si assume l'onere della loro progettazione, autorizzazione ed esecuzione. Il Locatore ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'oneri e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti; il progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dal Locatore previa comunicazione all'Utilizzatore e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico del Locatore.

Rimane pertanto inteso che l'Utilizzatore non ha il diritto di imporre modifiche progettuali e varianti durante l'esecuzione dei lavori se non quelle finalizzate all'accettazione dell'opera da parte dell'Utilizzatore, stabilite sulla base del Capitolato Prestazionale d'Oneri.

b. variazioni e modifiche, collaudo e consegna dell'immobile

Tutte le variazioni e le modifiche previste nel presente contratto rientrano nell'attività di collaudo posta in capo all'Utilizzatore, volta a verificare il puntuale rispetto del CPO e delle norme e disposizioni cogenti, in quanto l'adempimento degli impegni della Provincia resta in ogni caso condizionato dal positivo controllo della realizzazione delle opere ed alla messa a disposizione dell'immobile per la sua locazione.

L'attività di collaudo è operata da un tecnico abilitato, individuato dalla Provincia e a spese del Locatore, incaricato del monitoraggio costante dell'esecuzione dei lavori.



Il Locatore è tenuto a rendere edotto il Collaudatore circa le informazioni generali dei lavori, ivi comprese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, date di inizio e fine lavori, cronoprogramma, atti autorizzativi e relative scadenze ed in generale tutte quelle informazioni necessarie alla redazione di un relativo cronoprogramma delle visite, che, in linea di massima, coincideranno con la conclusione delle principali lavorazioni e che verranno stabilite previo accordo tra le parti a mezzo di comunicazione scritta.

Alla visita dovranno essere presenti il Collaudatore, in rappresentanza della Provincia, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza incaricati dal Locatore, i quali sottoscriveranno un relativo verbale di visita.

Al termine di ciascuna visita, entro e non oltre 5 (cinque) giorni, il collaudatore trasmette al Locatore e per conoscenza all'Utilizzatore, la propria relazione sul comportamento del Locatore relativamente al rispetto delle prescrizioni del CPO, allegando il relativo verbale di visita. Nella relazione egli può prescrivere, ai soli fini del rispetto puntuale del CPO e delle norme e disposizioni cogenti, delle modificazioni, varianti e rifacimento dei lavori eseguiti, consigliando un termine congruo per l'esecuzione di detti lavori.

Poiché l'accettazione dell'opera da parte dell'Utilizzatore è subordinata al positivo controllo degli standard prestazionali minimi e poiché le prescrizioni saranno unicamente volte ad assicurare le caratteristiche funzionali essenziali dell'opera, la successiva visita da parte del Collaudatore verrà stabilita solo qualora il Locatore avrà provveduto alla correzione di vizi evidenti e di mancanze compromettenti il buon esito del presente contratto.

Conseguentemente, qualora il Locatore non intenda adeguarsi alle prescrizioni entro i successivi 30 (trenta) giorni dal termine stabilito con il Collaudatore, questi trasmetterà la propria verifica con esito negativo all'Utilizzatore, il quale avrà la facoltà di appellarsi al diritto di risoluzione del presente contratto.

L'ultima visita che precede il collaudo finale sarà stabilita all'effettiva conclusione dei lavori e prima che il Locatore abbia effettuato la dichiarazione di fine lavori al Comune, in modo da evitare che le eventuali prescrizioni comportino la riapertura di un nuovo procedimento edilizio.

Nel caso in cui, d'altra parte, tutte le verifiche fossero state evase con esito positivo, il Collaudatore, una volta ottenuti tutti i documenti relativi alla fine dei lavori ed attestanti la conformità dell'opera alle disposizioni cogenti (certificato di agibilità), stabilisce entro il termine di 15 (quindici) giorni una visita di collaudo finale, da svolgersi alla presenza dell'Utilizzatore e del Locatore, o loro delegati, che ne sottoscriveranno relativo verbale.

Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla visita finale, il Collaudatore redige l'attestazione di conformità al Capitolato Prestazionale d'Oneri allegando una relazione di collaudo finale e la trasmette all'Utilizzatore.

Il Collaudatore ha la facoltà di rilasciare un'attestazione di conformità al CPO con riserva nei casi in cui, fermo restando le caratteristiche funzionali dell'opera, si rilevino delle prestazioni inferiori a quelle stabilite nel CPO sottoscritto dal Locatore. In base ad una valutazione qualitativa e quantitativa delle riserve, il Collaudatore può attivare la penalità di cui al successivo articolo 13.

È altresì compito del Collaudatore, durante la visita di collaudo finale, accertare gli eventuali vizi sopravvenuti tra l'ultima visita e la visita finale, che possano compromettere la disponibilità dell'opera. In tal caso egli adopererà le stesse misure descritte per le prescrizioni in corso d'opera, con aggravio di oneri per il Locatore che dovrà di conseguenza presentare eventuale nuova istanza di permesso edilizio/Scia.

Tutti gli oneri finanziari derivanti da eventuali ritardi nella consegna dell'opera di cui alla succitata circostanza saranno a carico del Locatore.

Emanato il certificato finale di collaudo ed evasi positivamente tutti i controlli, dopo l'approvazione del collaudo con l'eventuale rideterminazione dei canoni e della rata di riscatto per l'applicazione delle penalità erogate dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 13 punti a) e b), l'opera può considerarsi a disposizione dell'Utilizzatore, il quale a partire dal giorno stesso della consegna sarà tenuto agli obblighi di cui all'art 10.

c. Fase di esercizio dell'opera

La fase di esercizio dell'opera coincide con l'effettiva messa a disposizione della stessa. Per messa a disposizione si intende l'onere assunto a proprio rischio dal Locatore di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'opera nei tempi e con le modalità previste dal presente contratto.

Durante la fase di esercizio dell'opera rimangono in capo al Locatore gli oneri ed obblighi previsti dall'art. 12 del CPO, che qui si intende integralmente trascritto.

In particolare è a carico del Locatore la manutenzione straordinaria dell'opera e di tutte le sue parti, come disciplinato dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile in considerazione della natura privatistica dell'opera.

La mancata manutenzione periodica dell'immobile, qualora essa non sia la causa immediata dell'indisponibilità della struttura o costituisca condizione di rischio e pericolo per gli utenti, comporterà a carico del Locatore, le penalità indicate nel successivo articolo 13 punto c).



Art 12. Canone di locazione e importo del riscatto

Il Locatore del contratto di locazione è retribuito con il seguente corrispettivo, soggetto a rivalutazione monetaria secondo le previsioni del contratto e così specificate:

1) Il **canone di locazione**, pari all'offerta economica dell'aggiudicatario in sede di gara, e pari a €/**anno** **esente IVA** ai sensi del DL83/2012, **per una durata contrattuale di anni nove**, da pagarsi mediante **rate semestrali posticipate**, entro sessanta giorni successivi alla rispettiva data di scadenza e con decorrenza dalla presa in consegna dell'immobile da parte dell'Utilizzatore. Il canone è soggetto alle eventuali detrazioni per penalità disposte in sede di collaudo ai sensi dell'articolo 13 punto b).

Ai sensi della Legge 135/2012 il canone è fisso ed invariabile per tutta la durata della locazione.

I pagamenti saranno effettuati sul c/c dedicato indicato dall'esecutore nel rispetto della legge n. 136/2010.

In caso di ritardato pagamento dei canoni oltre il termine su indicato saranno dovuti al Locatore esclusivamente gli interessi moratori di cui al D.Lgs. n. 231/2002.

2) La **rata di riscatto** pari all'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara e risultante pari a **€** **esente IVA** ai sensi del DL83/2012. Essa sarà soggetta all'eventuale riduzione percentuale per penalità disposta in sede di collaudo ai sensi dell'articolo 13 punto b).

La rata così scomputata sarà corrisposta al Locatore alla scadenza del periodo di locazione, al momento del rogito. Le parti possono concordare reciprocamente entro la stessa scadenza diverse modalità di pagamento della rata di riscatto come meglio indicato al successivo articolo 17. In caso di disaccordo il pagamento dovrà essere eseguito in unica soluzione.

La Provincia nel corso del rapporto contrattuale in oggetto potrà esercitare il riscatto dell'immobile in anticipo rispetto al termine prefissato, così come disciplinato dal successivo articolo 17.

Art 13. Penali

a. Penali in caso di mancato rispetto del termine utile per la consegna dell'immobile.

Nei casi in cui il Locatore, per cause allo stesso imputabili, non dovesse consegnare alla Provincia l'immobile collaudato e pronto per l'uso entro il termine utile dallo stesso previsto in sede di offerta di gara, e indicato all'art.5 del presente contratto, sarà applicata la penalità prevista dall'art 5 del CPO, pari a **€. 500,00** per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, **oltre al rimborso delle eventuali ulteriori spese di locazione degli immobili attualmente in affitto** che la Provincia sarà costretta ad affrontare a causa del ritardo. L'applicazione della penale avverrà mediante escussione della cauzione definitiva di cui all'art.14 per il medesimo importo. Se l'entità di questo non è coperta totalmente dal valore assicurato la Provincia è autorizzata al loro recupero, con l'aumento dei relativi interessi, mediante trattenute dalle successive rate di canone di locazione.

b. Penali in caso di mancato raggiungimento degli standard prestazionali in fase di realizzazione.

Nei casi in cui, in base alle risultanze del certificato di collaudo, anche in corso d'opera, si verifichi il mancato raggiungimento degli standard offerti in sede di gara con le schede di valutazione A1-A20, verrà applicata la penale prevista dall'art.11 del C.P.O. e costituita dalla riduzione percentuale del canone annuale di locazione e della rata di riscatto finale dovuta alla riduzione del valore dell'opera in termini qualitativi e quantitativi stabilita dal collaudatore e calcolata **come rapporto fra il punteggio complessivo stabilito dal collaudatore sulle citate schede, ed il corrispondente punteggio complessivo originariamente attribuito alle stesse schede dalla Commissione di gara.** Il nuovo valore del canone di locazione e della rata di riscatto dell'immobile, ridotti in conseguenza dell'applicazione della predetta penale, sarà oggetto di apposito atto aggiuntivo al contratto di locazione, che sarà approvato dalla Provincia unitamente all'atto di collaudo. Sono fatte salve le caratteristiche essenziali dell'opera che ne comportino comunque l'accettazione da parte della Provincia.

c. Penali in caso di inadempienza degli obblighi contrattuali in fase di esercizio dell'opera.

Durante la fase di esercizio dell'immobile le penali per mancata esecuzione della manutenzione straordinaria sono disciplinate dall'art.12 del CPO e sono proporzionali alla riduzione del canone di locazione corrispondente all'abbassamento temporaneo degli standard qualitativi e quantitativi dell'immobile previsti nelle schede A1-A20 dell'offerta tecnica del Locatore approvata dalla Commissione di gara.

In particolare si procederà all'immediata escussione della polizza di cui all'art 14 in proporzione all'entità dell'inadempienza, come stabilito dal predetto art.12 CPO, sia in caso di omesso intervento di manutenzione programmata rispetto ai contenuti del "fascicolo dell'immobile" che di mancato intervento urgente a seguito di chiamata.



L'eventuale mancato intervento entro cinque giorni lavorativi autorizzerà l'intervento sostitutivo della Provincia con immediata escussione della polizza di garanzia per un importo pari a quello dell'intervento con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali e tecniche. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia anticiperà la differenza con proprie risorse che saranno recuperate, con l'aumento dei relativi interessi, dalle successive rate di canone.

Alla fine dell'esercizio annuale, la somma delle penalità accumulate, autorizzerà la Provincia all'escussione della polizza nella misura pari al predetto importo con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali e interessi dovuti al disagio causato. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato la Provincia potrà trattenere la differenza direttamente dalle successive rate di canone.

Art 14. Garanzie

a. Cauzione definitiva

Il Locatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di locazione ha costituito la cauzione definitiva pari all'**importo del canone di locazione posto a base di gara**.

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Locatore, l'Utilizzatore avrà diritto di valersi della suddetta cauzione.

Il Locatore deve reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà fissato, qualora l'Utilizzatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto od in parte di essa.

b. Polizza danni.

Dalla data di inizio della fase di esercizio dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore in favore dell'Utilizzatore, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a €. 1.000.000,00. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, ed avrà validità pari al periodo di locazione dell'immobile, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati all'Utilizzatore da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua messa a disposizione.

Art 15. Risoluzione anticipata prima della consegna dell'immobile

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte del Locatore prima della consegna dell'immobile alla Provincia, e non attribuibile a responsabilità di questa, la Provincia incamererà la cauzione definitiva e il Locatore dovrà indennizzare la Provincia di tutti gli oneri e spese derivanti dalla risoluzione contrattuale ivi compresi quelli sostenuti per l'individuazione di un nuovo immobile da destinare alle attività didattiche dell'Istituto, senza alcuna soluzione di continuità.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte della Provincia prima della consegna dell'immobile e non attribuibile a responsabilità del Locatore, la Provincia rimborserà al Locatore tutte le somme da questi anticipate a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto. Corrisponderà inoltre il mancato lucro nella misura pari alla cauzione definitiva.

Se il Locatore è una Società comunque costituita, in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione, o alla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da parte di uno dei soggetti costituenti la Società, in qualsiasi fase della redazione del progetto esecutivo e della realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, del collaudo finale o in vigenza del contratto di locazione dopo la sua consegna alla Provincia, gli altri membri societari potranno sostituirlo con altro soggetto avente predetti requisiti.

Art 16. Risoluzione anticipata dopo la consegna dell'immobile

Il recesso o risoluzione da parte della Provincia dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile e comunque non derivanti da colpa o responsabilità del Locatore, è consentito nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978, con preavviso di mesi sei al Locatore. In tal caso il Locatore avrà diritto al rimborso delle spese sostenute dallo stesso per l'adeguamento dell'immobile, come risultanti dal progetto esecutivo, per una quota proporzionale alle restanti quote di canone ancora non pagate (cioè se la Provincia stipula un contratto per la durata di 9 anni e recede da esso dopo 7 anni, dovrà restituire al Locatore i 2/9 delle spese di



In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte Locatore dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile alla Provincia e comunque non derivanti da colpa o responsabilità della Provincia, questa incamererà la cauzione di cui al predetto articolo 14/a e resterà inoltre esonerata dall'ulteriore pagamento di canoni di localizzazione fino al momento in cui il Locatore non avrà individuato nel medesimo territorio un altro immobile con caratteristiche tali da poter ospitare l'Istituto Scolastico. In tal caso è in facoltà della Provincia, entro sei mesi dal recesso del Locatore, esercitare il diritto di riscatto anticipato dell'immobile come disciplinato dal successivo articolo 17.

Art 17. Riscatto dell'immobile - proroghe

La Provincia potrà esercitare il diritto di riscatto dell'immobile entrando nella sua piena proprietà, e il Locatore non potrà vantare alcuna opposizione in merito.

La rata di riscatto che la Provincia corrisponderà al Locatore alla scadenza del contratto di locazione sarà pari al valore della rata di riscatto proposta dall'aggiudicatario con la propria offerta economica indicata in sede di gara con la riduzione percentuale per penalità applicate dal collaudatore, ai sensi dell'art. 13/b del presente contratto.

Al fine di esercitare il proprio diritto di riscatto la Provincia, entro sei mesi dalla scadenza naturale del periodo di locazione, dovrà comunicare al Locatore la propria volontà di riscattare l'immobile indicando eventualmente anche il nome dell'ufficiale rogante, la data e il luogo della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà. Le spese per la produzione degli atti tecnici da allegare al contratto di vendita sono a carico del Locatore, quelle per il rogito saranno interamente a carico della Provincia, così come ogni onere fiscale, ivi inclusa l'imposta di registro ed ogni altra imposta o tassa applicata, se dovute. Previo accordo delle parti in sede di rogito del contratto di compravendita, le parti potranno concordare il pagamento in più soluzioni della rata di riscatto, stabilendo importi e scadenze delle relative rate. In caso di mancato accordo il pagamento della rata di riscatto dovrà essere effettuato dalla Provincia in unica soluzione.

La Provincia si riserva di riscattare l'immobile anche prima della naturale scadenza del contratto di locazione, rideterminando la rata di riscatto aggiungendo alla rata di riscatto di cui al predetto comma 2, i canoni ancora non pagati, con l'eventuale riduzione percentuale dovuta all'applicazione delle penali di cui al citato art.13/b.

Se, invece, la Provincia, al termine naturale del contratto di locazione, non vorrà riscattare l'immobile, entro la scadenza contrattuale dovrà lasciarlo libero e sgombrato da qualsiasi arredamento interno.

Entro sei mesi dalla scadenza del periodo di locazione, la Provincia potrà proporre al Locatore di prorogare il vigente contratto, rideterminando l'importo dei canoni e della rata di riscatto, tenendo sempre in debito conto i canoni già corrisposti.

Art 18. Spese, imposte e tasse

Le spese derivanti dal presente contratto sono a carico esclusivo del Locatore nel rispetto delle normative di volta in volta vigenti.

Art 19. Tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi della Legge n. 136 del 13 agosto 2010, la Provincia e il Locatore assumono entrambi gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto. Il mancato utilizzo del bonifico bancario ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente appalto, costituisce ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della succitata legge, causa di risoluzione di diritto del presente contratto. La parte interessata dovrà dichiarare che intende avvalersi della clausola risolutiva mediante una comunicazione scritta da inviare all'altra parte con un mezzo che ne assicuri la prova e la data di ricevimento. Gli estremi del conto corrente dedicato utilizzato per ricevere i pagamenti e gli estremi dei soggetti che possono operare su tale conto sono indicati nella comunicazione acquisita agli atti dall'Utilizzatore quale parte integrante anche se non materialmente allegata al presente contratto.

Art 20. Foro competente in via esclusiva

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine al presente Contratto o comunque derivante dal Contratto dovrà essere devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Messina.



Art 21. Elezione di domicilio

Le parti eleggono domicilio come segue:

Art 22. 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.

Art 23. Regime fiscale

A tutti gli effetti di legge il presente contratto non è soggetto al regime fiscale di applicazione dell'imposta IVA, ai sensi del D.L.83/2012 come convertito in Legge.

Io sottoscritto, Segretario Provinciale, 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.

Scritto con sistema di videoscrittura da persona di mia fiducia e si compone di n.10 pagine e sin qui della presente.

Per la Provincia Regionale di Messina _____

Per il Locatore _____

IL SEGRETARIO PROVINCIALE _____



Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti (ME).

SCHEMA DI CONTRATTO (ai sensi della legge 392/1978 e s.m.i.)

Sommario

Art 1. Premesse	- 2 -
Art 2. Premesse ed allegati.....	- 2 -
Art 3. Oggetto del Contratto.....	- 3 -
Art 4. Superficie esterna.....	- 3 -
Art 5. Decorrenza e durata del Contratto	- 3 -
Art 6. Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici.....	- 3 -
Art 7. Obblighi del Locatore.....	- 3 -
Art 8. Costituzione di un patrimonio destinato.....	- 5 -
Art 9. Ulteriori spese accessorie a carico del Locatore	- 5 -
Art 10. Obblighi della Provincia	- 5 -
Art 11. Attuazione del Contratto.....	- 5 -
Art 12. Canone di locazione e importo del riscatto	- 7 -
Art 13. Penali.....	- 7 -
Art 14. Garanzie.....	- 8 -
Art 15. Risoluzione anticipata prima della consegna dell'immobile.....	- 8 -
Art 16. Risoluzione anticipata dopo la consegna dell'immobile	- 8 -
Art 17. Riscatto dell'immobile - proroghe	- 9 -
Art 18. Spese, imposte e tasse	- 9 -
Art 19. Tracciabilità dei flussi finanziari	- 9 -
Art 20. Foro competente in via esclusiva.....	- 9 -
Art 21. Elezione di domicilio	- 10 -
Art 22. Modifiche	- 10 -
Art 23. Regime fiscale	- 10 -



L'anno _____, addì _____, del mese di _____, in Messina e nella Residenza della Provincia Regionale di Messina, via Cavour 87,

Avanti a _____, nato a _____ () il ____/____/____, Segretario Generale titolare del predetto Ente e come tale abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa, nell'interesse della Provincia, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono comparsi i Sigg.:

– _____, nato a _____ Dirigente dell'Ufficio _____ della Provincia Regionale di Messina, domiciliato per la funzione presso la Sede Provinciale sopra specificata, _____, C.F.: _____, della cui identità personale io Segretario Generale sono personalmente certo, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto della Provincia Regionale di Messina, che rappresenta, ai sensi del vigente Statuto Provinciale approvato con Delibera Consiliare n. _____ del _____, di seguito nel presente atto denominato Provincia, o Locatore o Utilizzatore o Stazione Appaltante;

– _____, nato a _____ il ____/____/____, domiciliato per la carica in _____ in qualità di _____ identificato con documento _____, di seguito nel presente contratto denominato Locatore o Concedente o Aggiudicatario.

D'ora innanzi _____ e la Stazione Appaltante vengono congiuntamente denominate anche le "Parti" e, singolarmente, anche la "Parte".

I comparenti rinunciano di comune accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni e con questo atto convengono quanto segue:

Art 1. Premesse

PREMESSO CHE:

- che con atto di indirizzo del 5-8-2013 n.3417/13/gab il Sig. Commissario Straordinario ha dato incarico al Dirigente dell'Ufficio U.O.C. "fitti" di predisporre il bando di locazione con patto di riscatto per la ricerca di locali idonei ad ospitare l'Istituzione Scolastica in oggetto e al Dirigente dell'Ufficio U.O.C. "Edilizia Scolastica" di fornire la specifica tecnica dell'immobile ed eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario;
- che con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ il dirigente dell'Ufficio Edilizia Scolastica e Istruzione ha approvato il Capitolato Prestazionale d'Oneri che prevede le disposizioni amministrative cui dovrà essere soggetto l'appalto, l'importo del canone a base d'asta, i tempi massimi di esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, nonché le caratteristiche tecniche dell'immobile per poter ospitare l'Istituto Scolastico, i requisiti prestazionali che dovrà avere l'offerta prodotta dal concorrente in sede di gara, le schede oggetto di valutazione dell'offerta tecnica da parte della Commissione di gara, e, infine, gli allegati schema di bando di gara e schema di contratto, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel predetto Capitolato Prestazionale d'Oneri;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ è stata bandita la gara con procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la ricerca del citato immobile da assumere in locazione con patto di riscatto;
- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ detta gara veniva aggiudicata definitivamente a _____ con sede in _____;
- che la Stazione Appaltante ha altresì determinato di assumere ogni onere relativo alla gestione ordinaria dell'appalto, tenendo indenne e manlevando il soggetto aggiudicatario da qualsivoglia richiesta di manutenzione ordinaria ad eccezione delle eventuali manutenzioni ordinarie programmate offerte dallo stesso aggiudicatario in sede di gara;

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art 2. Premesse ed allegati

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



Art 3. Oggetto del Contratto

Il Locatore concede in locazione immobiliare con patto di riscatto alla Provincia, che accetta, l'immobile sito in Patti (ME), Via _____ dati catastali _____ da adibire all'uso scolastico per ospitare il Liceo Scientifico "E. Amari", come risulta dal progetto preliminare delle opere di adeguamento dello stesso immobile proposto in sede di gara.

Il Locatore si impegna alla progettazione esecutiva ed alla realizzazione dell'intervento di adeguamento alle condizioni di cui al presente contratto e secondo le indicazioni del Capitolato Prestazionale Oneri (CPO) allegato e facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'immobile sarà di proprietà del Locatore fino al pagamento del prezzo di riscatto da parte dell'Utilizzatore, con ogni consequenziale obbligo di trasferimento di proprietà a carico del Locatore, ad eccezione delle spese di rogito notarile a carico della Provincia. Resta di competenza dell'Utilizzatore solo la piccola manutenzione ordinaria di cui all'art 1576 del codice civile.

Una volta realizzate le opere di adeguamento all'uso scolastico l'immobile sarà messa a disposizione dell'Utilizzatore e il Locatore dovrà garantire la sua costante fruibilità nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto e nel CPO, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

Art 4. Superficie esterna

La locazione comprende anche la superficie esterna pertinenziale di proprietà del Locatore, e da adibire ad attività scolastica e parcheggi, così come rappresentata nel progetto proposto in sede di gara dall'aggiudicatario.

Art 5. Decorrenza e durata del Contratto

Il Locatore si fa carico, a suo rischio e a sue spese, di mettere a disposizione della Provincia l'immobile perfettamente adeguato e collaudato per l'uso scolastico entro il termine di _____ mesi come da offerta di gara, decorrenti dalla stipula del presente contratto.

Terminata l'esecuzione dei lavori di adeguamento e dopo il collaudo di cui all'art.8., l'Utilizzatore sottoscriverà il verbale di consegna delle opere.

A decorrere da tale data inizierà il periodo di utilizzazione dell'immobile da parte della Provincia, con il pagamento del corrispondente canone annuale di locazione, per la durata complessiva di **anni nove**, come previsto nel CPO.

La durata complessiva del contratto, pertanto, sarà pari alla somma dei due periodi temporali sopra richiamati, e in totale pari a **nove anni e _____ mesi** decorrenti dalla stipula del contratto.

Art 6. Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici

Il contratto di locazione viene sottoscritto ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti da esso e dai seguenti documenti, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente e che si richiamano a formarne parte integrante:

a) il capitolato prestazionale oneri (CPO), come sottoscritto in sede di gara;

b) il progetto preliminare offerto in sede di gara;

c) l'offerta economica del canone annuale e della rata di riscatto;

d) l'offerta tempi per l'adeguamento dell'immobile e la sua consegna alla Provincia.

La gestione del presente contratto è altresì regolamentata dalle disposizioni del Codice Civile.

Inoltre il Locatore è tenuto al rispetto di ogni normativa applicabile attinente la realizzazione e la gestione dei lavori di adeguamento dell'immobile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene ed ogni disposizione, condizione o adempimento previsti dalla normativa vigente per le costruzioni private e per la conduzione degli immobili.

Art 7. Obblighi del Locatore

a. Principali obblighi del Locatore.

Il Locatore assume il rischio della realizzazione dei lavori di adeguamento dell'immobile e della sua gestione per il periodo di messa a disposizione della Provincia, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i. Sono a carico del Locatore:

1) La redazione del progetto esecutivo e di eventuali varianti in corso d'opera delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, in conformità alla disciplina che regola l'attività edilizia privata. Il



progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvate dal Locatore, previa comunicazione all'Utilizzatore e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. In capo al Locatore resta la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'onere e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti senza alcun aggravio economico a carico dell'Utilizzatore. Il Locatore assume il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti. Il Locatore assume inoltre l'onere di promuovere ed ottenere ogni autorizzazione, permesso e/o nulla osta dalle competenti autorità necessarie alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile ed alla messa a disposizione del plesso scolastico in favore della Provincia.

2) L'esecuzione dei lavori occorrenti per l'adeguamento dell'immobile, nel rispetto del CPO e delle norme e disposizioni cogenti ivi compresa la fornitura e/o installazione di tutti gli impianti, attrezzature antincendio, impianti idrici, elettrici e termici, eventuali servizi aggiuntivi di manutenzione ordinaria e programmata, così come definiti e concordati nel capitolato prestazionale d'onere. **Il Locatore è altresì obbligato a realizzare a propria cura e spese l'impianto di allarme e di videosorveglianza di cui all'art.10 del CPO** nonché tutte le modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti prescritte dall'Utilizzatore affinché vengano garantite le caratteristiche funzionali essenziali previste dal presente contratto, pena la risoluzione dello stesso. Il Locatore non potrà invocare alcuna maggiorazione al corrispettivo stabilito nel contratto in conseguenza del superamento degli standard di accettazione dell'opera previsti nel CPO.

3) La locazione dell'immobile con cui egli assume a proprio rischio l'onere di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'immobile stesso e delle relative pertinenze, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo altresì i servizi aggiuntivi eventualmente offerti come previsto dal CPO. Tutte le attrezzature ed impianti obbligatoriamente forniti e messi a punto dal Locatore, dovranno possedere idonea certificazione, ai sensi della normativa vigente in materia, dalla/e ditta/e presso la/le quale/i l'Utilizzatore interenderà effettuare la propria fornitura. Il locatore, ai sensi della legge 398/1978 e smi dovrà inoltre fornire la perfetta manutenzione straordinaria e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti, occupandosi della gestione tecnica dell'opera in tutti i suoi aspetti.

4) Il Locatore inoltre assicura il finanziamento di tutto quanto occorrente per la gestione del presente contratto.

5) Trattandosi di contratto di locazione con patto di riscatto, il Locatore, relativamente alle prestazioni di cui ai precedenti punti, potrà avvalersi di fornitori, imprenditori, professionisti ed altri prestatori d'opera di sua esclusiva fiducia ad eccezione del collaudatore il cui nominativo sarà fornito dalla Provincia, ma con prestazioni a cura e spese del Locatore.

b. Responsabilità del Locatore.

1) Il Locatore rimane responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione del contratto di locazione con patto di riscatto, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nel presente contratto, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

2) Il Locatore rimane responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati all'Utilizzatore e/o ai suoi dipendenti e consulenti e/o agli utenti del complesso scolastico, a diretta conseguenza delle attività del Locatore, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga durante tutto il periodo di gestione del contratto di disponibilità.

c. Ulteriori obbligazioni del Locatore.

Il Locatore si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare l'Utilizzatore in relazione a:

1) ogni evento o circostanza che possa dar luogo a periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera, con indicazione della relativa causa, tra cui indisponibilità per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'Utilizzatore, e delle misure che si intendono adottare per limitare ulteriori danni e ritardi;

2) l'instaurazione dei procedimenti giudiziari o arbitrari da parte o nei confronti del Locatore ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità del Locatore di adempiere le obbligazioni di cui al presente contratto;

3) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla gestione del contratto di locazione in essere, ovvero sulla capacità del Locatore di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto.

Le comunicazioni di cui ai punti precedenti devono essere effettuate al Responsabile del Procedimento nominato nella fase di progettazione ed esecuzione dell'opera di adeguamento dell'immobile e al Responsabile del Contratto durante la fase di gestione dell'immobile.

Infine il Locatore si impegna ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva, previdenziale e fiscale.



Art. 8. Costituzione di un patrimonio destinato

Il Locatore, entro la data di consegna dell'immobile alla Provincia, dovrà provvedere a proprie spese, alla costituzione di un patrimonio destinato ai sensi degli artt. 2447 bis e seguenti del codice civile ove conferire l'intero immobile oggetto del contratto di locazione e recepire nel patrimonio gli oneri posti a carico del Locatore in base al contratto di locazione. Ciò al fine di evitare, in qualsiasi mese, che l'immobile possa rientrare in procedure concorsuali di qualsiasi tipo (Fallimento, etc..)

Art. 9. Ulteriori spese accessorie a carico del Locatore

Oltre a tutti gli oneri di cui il Locatore si fa carico, derivanti dai propri obblighi e dalle proprie responsabilità contrattuali di cui ai precedenti articoli, egli è tenuto a rimborsare alla Provincia tutte le spese da questa affrontate per l'appalto e controllo delle opere e indicate all'art.6 e 7 del CPO.

Durante la fase di gestione dell'immobile, dovrà rimborsare le eventuali spese sostenute dalla Provincia per l'attività di controllo e verifica resa dal Responsabile del Contratto.

Le relative somme saranno quantificate dai rispettivi Responsabili Provinciali al momento della stipula del contratto e, dopo la consegna dell'immobile, al momento della sottoscrizione del relativo verbale di consegna, e corrisposte ai singoli creditori dietro richiesta, autorizzazione e visto del competente Responsabile del Procedimento della Stazione Appaltante ogni qual volta lo stesso ne faccia richiesta e fin al completo esaurimento di detta somma quantificata.

Art 10. Obblighi della Provincia

a. Principali obblighi della Provincia

La Provincia, al saldo delle somme dovute al canone di locazione di cui all'art 12 si impegna a:

- 1) pagare con puntualità al Locatore, il canone di locazione come stabilito dal successivo art 12.
- 2) esonerare il Locatore da qualsiasi obbligazione inerente la piccola manutenzione ordinaria, di competenza della Provincia o dell'effettivo Istituto utilizzatore dell'immobile, fatta eccezione per le eventuali manutenzioni indicate a proprio carico nell'offerta del Locatore in sede di gara.

In caso di ritardo nel pagamento del dovuto oltre il termine massimo di sessanta giorni dalla data di scadenza, dovranno essere automaticamente calcolati dal responsabile del contratto i relativi interessi a carico della Provincia, da corrispondere con pagamento extra o con quello del canone successivo.

b. Responsabilità della Provincia.

La Provincia è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, dal personale scolastico al Locatore, per l'intera durata dell'utilizzazione dell'immobile fino all'eventuale esercizio del diritto di riscatto.

Art 11. Attuazione del Contratto

a. Fase di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile

La realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile è a rischio e spese del Locatore il quale si assume l'onere della loro progettazione, autorizzazione ed esecuzione. Il Locatore ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'oneri e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti; il progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dal Locatore previa comunicazione all'Utilizzatore e ove prescritto, alle terze autorità competenti. Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico del Locatore.

Rimane pertanto inteso che l'Utilizzatore non ha il diritto di imporre modifiche progettuali e varianti durante l'esecuzione dei lavori se non quelle finalizzate all'accettazione dell'opera da parte dell'Utilizzatore, stabilito sulla base del Capitolato Prestazionale d'Oneri.

b. variazioni e modifiche, collaudo e consegna dell'immobile

Tutte le variazioni e le modifiche previste nel presente contratto rimangono nell'attività di collaudo posta in capo all'Utilizzatore, volta a verificare il puntuale rispetto del CPO e delle norme e disposizioni cogenti, in quanto l'adempimento degli impegni della Provincia resta in ogni caso condizionato dal positivo controllo della realizzazione delle opere ed alla messa a disposizione dell'immobile per la sua locazione.

L'attività di collaudo è operata da un tecnico abilitato, individuato dalla Provincia e a spese del Locatore, incaricato del monitoraggio costante dell'esecuzione dei lavori.



Il Locatore è tenuto a rendere edotto il Collaudatore circa le informazioni generali dei lavori, ivi comprese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, date di inizio e fine lavori, cronoprogramma, atti autorizzativi e relative scadenze ed in generale tutte quelle informazioni necessarie alla redazione di un relativo cronoprogramma delle visite, che, in linea di massima, coincideranno con la conclusione delle principali lavorazioni e che verranno stabilite previo accordo tra le parti a mezzo di comunicazione scritta.

Alla visita dovranno essere presenti il Collaudatore, in rappresentanza della Provincia, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza incaricati dal Locatore, i quali sottoscriveranno un relativo verbale di visita.

Al termine di ciascuna visita, entro e non oltre 5 (cinque) giorni, il collaudatore trasmette al Locatore e per conoscenza all'Utilizzatore, la propria relazione sul comportamento del Locatore relativamente al rispetto delle prescrizioni del CPO, allegando il relativo verbale di visita. Nella relazione egli può prescrivere, ai soli fini del rispetto puntuale del CPO e delle norme e disposizioni cogenti, delle modificazioni, varianti e rifacimento dei lavori eseguiti, consigliando un termine congruo per l'esecuzione di detti lavori.

Poiché l'accettazione dell'opera da parte dell'Utilizzatore è subordinata al positivo controllo degli standard prestazionali minimi e poiché le prescrizioni saranno unicamente volte ad assicurare le caratteristiche funzionali essenziali dell'opera, la successiva visita da parte del Collaudatore verrà stabilita solo qualora il Locatore avrà provveduto alla correzione di vizi evidenti e di mancanze compromettenti il buon esito del presente contratto.

Conseguentemente, qualora il Locatore non intenda adeguarsi alle prescrizioni entro i successivi 30 (trenta) giorni dal termine stabilito con il Collaudatore, questi trasmetterà la propria verifica con esito negativo all'Utilizzatore, il quale avrà la facoltà di appellarsi al diritto di risoluzione del presente contratto.

L'ultima visita che precede il collaudo finale sarà stabilita all'effettiva conclusione dei lavori e prima che il Locatore abbia effettuato la dichiarazione di fine lavori al Comune, in modo da evitare che le eventuali prescrizioni comportino la riapertura di un nuovo procedimento edilizio.

Nel caso in cui, d'altra parte, tutte le verifiche fossero state evase con esito positivo, il Collaudatore, una volta ottenuti tutti i documenti relativi alla fine dei lavori ed attestanti la conformità dell'opera alle disposizioni cogenti (certificato di agibilità), stabilisce entro il termine di 15 (quindici) giorni una visita di collaudo finale, da svolgersi alla presenza dell'Utilizzatore e del Locatore, o loro delegati, che ne sottoscriveranno relativo verbale.

Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla visita finale, il Collaudatore redige l'attestazione di conformità al Capitolato Prestazionale d'Oneri allegando una relazione di collaudo finale e la trasmette all'Utilizzatore.

Il Collaudatore ha la facoltà di rilasciare un'attestazione di conformità al CPO con riserva nei casi in cui, fermo restando le caratteristiche funzionali dell'opera, si rilevino delle prestazioni inferiori a quelle stabilite nel CPO sottoscritto dal Locatore. In base ad una valutazione qualitativa e quantitativa delle riserve, il Collaudatore può attivare la penalità di cui al successivo articolo 13.

È altresì compito del Collaudatore, durante la visita di collaudo finale, accertare gli eventuali vizi sopravvenuti tra l'ultima visita e la visita finale, che possano compromettere la disponibilità dell'opera. In tal caso egli adopererà le stesse misure descritte per le prescrizioni in corso d'opera, con aggravio di oneri per il Locatore che dovrà di conseguenza presentare eventuale nuova istanza di permesso edilizio/Scia.

Tutti gli oneri finanziari derivanti da eventuali ritardi nella consegna dell'opera di cui alla succitata circostanza saranno a carico del Locatore.

Emanato il certificato finale di collaudo ed evasi positivamente tutti i controlli, dopo l'approvazione del collaudo con l'eventuale rideterminazione dei canoni e della rata di riscatto per l'applicazione delle penalità erogate dal collaudatore ai sensi del successivo articolo 13 punti a) e b), l'opera può considerarsi a disposizione dell'Utilizzatore, il quale a partire dal giorno stesso della consegna sarà tenuto agli obblighi di cui all'art 10.

c. Fase di esercizio dell'opera

La fase di esercizio dell'opera coincide con l'effettiva messa a disposizione della stessa. Per messa a disposizione si intende l'onere assunto a proprio rischio dal Locatore di assicurare all'Utilizzatore la costante fruibilità dell'opera nei tempi e con le modalità previste dal presente contratto.

Durante la fase di esercizio dell'opera rimangono in capo al Locatore gli oneri ed obblighi previsti dall'art.12 del CPO, che qui si intende integralmente trascritto.

In particolare è a carico del Locatore la manutenzione straordinaria dell'opera e di tutte le sue parti, come disciplinato dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile in considerazione della natura privatistica dell'opera.

La mancata manutenzione periodica dell'immobile, qualora essa non sia la causa immediata dell'indisponibilità della struttura o costituisca condizione di rischio e pericolo per gli utenti, comporterà a carico del Locatore, le penalità indicate nel successivo articolo 13 punto c).

**Art 12. Canone di locazione e importo del riscatto**

Il Locatore del contratto di locazione è retribuito con il seguente corrispettivo, soggetto a rivalutazione monetaria secondo le previsioni del contratto e così specificate:

1) Il **canone di locazione**, pari all'offerta economica dell'aggiudicatario in sede di gara, e pari a €/anno _____ esente IVA ai sensi del DL83/2012, **per una durata contrattuale di anni nove**, da pagarsi mediante **rate semestrali posticipate**, entro sessanta giorni successivi alla rispettiva data di scadenza e con decorrenza dalla presa in consegna dell'immobile da parte dell'Utilizzatore. Il canone è soggetto alle eventuali detrazioni per penali disposte in sede di collaudo ai sensi dell'articolo 13 punto b).

Ai sensi della Legge 135/2012 il canone è fisso ed invariabile fino a tutto il 2015. A decorrere dal 2016, salvo diverse disposizioni di legge, il canone sarà soggetto a rivalutazione annuale nella misura del 75% dell'indice ISTAT-FOI.

I pagamenti saranno effettuati sul c/c dedicato indicato dall'esecutore nel rispetto della legge n. 136/2010.

In caso di ritardato pagamento dei canoni oltre il termine su indicato saranno dovuti al Locatore esclusivamente gli interessi moratori di cui al D.Lgs. n.231/2002.

2) La **rata di riscatto** pari all'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara e risultante pari a €. _____ esente IVA ai sensi del DL83/2012. Essa sarà soggetta all'eventuale riduzione percentuale per penali disposta in sede di collaudo ai sensi dell'articolo 13 punto b).

La rata così scomputata sarà corrisposta al Locatore alla scadenza del periodo di locazione, al momento del rogito. Le parti possono concordare reciprocamente entro la stessa scadenza diverse modalità di pagamento della rata di riscatto come meglio indicato al successivo articolo 17. In caso di disaccordo il pagamento dovrà essere eseguito in unica soluzione.

La Provincia nel corso del rapporto contrattuale in oggetto potrà esercitare il riscatto dell'immobile in anticipo rispetto al termine prefissato, così come disciplinato dal successivo articolo 17.

Art 13. Penali**a. Penali in caso di mancato rispetto del termine utile per la consegna dell'immobile.**

Nei casi in cui il Locatore, per cause allo stesso imputabili, non dovesse consegnare alla Provincia l'immobile collaudato e pronto per l'uso entro il termine utile dallo stesso previsto in sede di offerta di gara, e indicato all'art.5 del presente contratto, sarà applicata la penali prevista dall'art.5 del CPO, pari a €. **500,00** per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, **oltre al rimborso delle eventuali ulteriori spese di locazione degli immobili attualmente in affitto** che la Provincia sarà costretta ad affrontare a causa del ritardo. L'applicazione della penale avverrà mediante escussione della cauzione definitiva di cui all'art.14 per il medesimo importo. Se l'entità di questo non è coperta totalmente dal valore assicurato la Provincia è autorizzata al loro recupero, con l'aumento dei relativi interessi, mediante trattenute dalle successive rate di canone di locazione.

b. Penali in caso di mancato raggiungimento degli standard prestazionali in fase di realizzazione.

Nei casi in cui, in base alle risultanze del certificato di collaudo, anche in corso d'opera, si verifichi il mancato raggiungimento degli standard offerti in sede di gara con le schede di valutazione A1-A20, verrà applicata la penale prevista dall'art.11 del C.P.O. e costituita dalla riduzione percentuale del canone annuale di locazione e della rata di riscatto finale dovuta alla riduzione del valore dell'opera in termini qualitativi e quantitativi stabilita dal collaudatore e calcolata come rapporto tra il punteggio complessivo stabilito dal collaudatore sulle citate schede, ed il corrispondente punteggio complessivo originariamente attribuito alle stesse schede dalla Commissione di gara. Il nuovo valore del canone di locazione e della rata di riscatto dell'immobile, ridotti in conseguenza dell'applicazione della predetta penale, sarà oggetto di apposito atto aggiuntivo al contratto di locazione, che sarà approvato dalla Provincia unitamente all'atto di collaudo. Sono fatte salve le caratteristiche essenziali dell'opera che ne comportino comunque l'accettazione da parte della Provincia.

c. Penali in caso di inadempienza degli obblighi contrattuali in fase di esercizio dell'opera.

Durante la fase di esercizio dell'immobile le penali per mancata esecuzione dell'attività di manutenzione straordinaria sono disciplinate dall'art.12 del C.P.O. e sono proporzionali alla riduzione del canone di locazione corrispondente all'abbassamento temporaneo degli standard qualitativi e quantitativi dell'immobile previsti nelle schede A1-A20 dell'offerta tecnica del Locatore approvata dalla Commissione di gara.

In particolare si procederà all'immediata escussione della polizza di cui all'art. 14 in proporzione all'entità dell'inadempienza, come stabilito dal predetto art.12 CPO, sia in caso di oneroso intervento di manutenzione programmata rispetto ai contenuti del "fascicolo dell'immobile" che di mancato intervento urgente a seguito di chiamata.



L'eventuale mancato intervento entro cinque giorni lavorativi autorizzerà l'intervento sostitutivo della Provincia con immediata escussione della polizza di garanzia per un importo pari a quello dell'intervento con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali e tecniche. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato, la Provincia anticiperà la differenza con proprie risorse che saranno recuperate, con l'aumento dei relativi interessi, dalle successive rate di canone.

Alla fine dell'esercizio annuale, la somma delle penalità accumulate, autorizzerà la Provincia all'escussione della polizza nella misura pari al predetto importo con l'aumento del 10% a titolo di indennizzo per spese generali e interessi dovuti al disagio causato. Se l'entità dell'importo non è coperta totalmente dal valore assicurato la Provincia potrà trattenere la differenza direttamente dalle successive rate di canone.

Art 14. Garanzie

a. Cauzione definitiva

Il Locatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di locazione ha costituito la cauzione definitiva pari all'importo del canone di locazione posto a base di gara.

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Locatore, l'Utilizzatore avrà diritto di valersi della suddetta cauzione.

Il Locatore deve reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà fissato, qualora l'Utilizzatore abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto od in parte di essa.

b. Polizza danni.

Dalla data di inizio della fase di esercizio dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore in favore dell'Utilizzatore, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a €. 1.000.000,00. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, ed avrà validità pari al periodo di locazione dell'immobile, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati all'Utilizzatore da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua messa a disposizione.

Art 15. Risoluzione anticipata prima della consegna dell'immobile

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte del Locatore prima della consegna dell'immobile alla Provincia, e non attribuibile a responsabilità di questa, la Provincia incamererà la cauzione definitiva e il Locatore dovrà indennizzare la Provincia di tutti gli oneri e spese derivanti dalla risoluzione contrattuale ivi compresi quelli sostenuti per l'individuazione di un nuovo immobile da destinare alle attività didattiche dell'Istituto, senza alcuna soluzione di continuità.

In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte della Provincia prima della consegna dell'immobile e non attribuibile a responsabilità del Locatore, la Provincia rimborserà al Locatore tutte le somme da questi anticipate a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto. Corrisponderà inoltre il mancato lucro nella misura pari alla cauzione definitiva.

Se il Locatore è una Società comunque costituita, in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione, o alla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da parte di uno dei soggetti costituenti la Società, in qualsiasi fase della redazione del progetto esecutivo e della realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, del collaudo finale o in vigenza del contratto di locazione dopo la sua consegna alla Provincia, gli altri membri societari potranno sostituirlo con altro soggetto avente predetti requisiti.

Art 15. Risoluzione anticipata dopo la consegna dell'immobile

Il recesso o risoluzione da parte della Provincia dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile e comunque non derivanti da colpa o responsabilità del Locatore, è consentito nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978, con preavviso di mesi sei al Locatore. In tal caso il Locatore avrà diritto al rimborso delle spese sostenute dall'cesso per l'adeguamento dell'immobile, come risultanti dal progetto esecutivo, per una quota proporzionale alle restanti quote di canone ancora non pagate (cioè se la Provincia stipula un contratto per la durata di 9 anni e recede da esso dopo 7 anni, dovrà restituire al Locatore i 2/9 delle spese di adeguamento dell'immobile).



In tutti i casi di risoluzione o recesso da parte Locatore dal presente contratto dopo la consegna dell'immobile alla Provincia e comunque non derivanti da colpa o responsabilità della Provincia, questa incamererà la cauzione di cui al predetto articolo 14/a e resterà inoltre esonerata dall'ulteriore pagamento di canoni di localizzazione fino al momento in cui il Locatore non avrà individuato nel medesimo territorio un altro immobile con caratteristiche tali da poter ospitare l'Istituto Scolastico. In tal caso è in facoltà della Provincia, entro sei mesi dal recesso del Locatore, esercitare il diritto di riscatto anticipato dell'immobile come disciplinato dal successivo articolo 17.

Art 17. Riscatto dell'immobile - proroghe

La Provincia potrà esercitare il diritto di riscatto dell'immobile entrando nella sua piena proprietà, e il Locatore non potrà vantare alcuna opposizione in merito.

La rata di riscatto che la Provincia corrisponderà al Locatore alla scadenza del contratto di locazione sarà pari al valore della rata di riscatto proposta dall'aggiudicatario con la propria offerta economica indicata in sede di gara con la riduzione percentuale per penalità applicate dal collaudatore, ai sensi dell'art. 13/b del presente contratto.

Al fine di esercitare il proprio diritto di riscatto la Provincia, entro sei mesi dalla scadenza naturale del periodo di locazione, dovrà comunicare al Locatore la propria volontà di riscattare l'immobile indicando eventualmente anche il nome dell'ufficiale rogante, la data e il luogo della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà. Le spese per la produzione degli atti tecnici da allegare al contratto di vendita sono a carico del Locatore, quelle per il rogito saranno interamente a carico della Provincia, così come ogni onere fiscale, ivi inclusa l'imposta di registro ed ogni altra imposta o tassa applicata, se dovute. Previo accordo delle parti in sede di rogito del contratto di compravendita, le parti potranno concordare il pagamento in più soluzioni della rata di riscatto, stabilendo importi e scadenze delle relative rate. In caso di mancato accordo il pagamento della rata di riscatto dovrà essere effettuato dalla Provincia in unica soluzione.

La Provincia si riserva di riscattare l'immobile anche prima della naturale scadenza del contratto di locazione, rideterminando la rata di riscatto aggiungendo alla rata di riscatto di cui al predetto comma 2, i canoni ancora non pagati, con l'eventuale riduzione percentuale dovuta all'applicazione delle penali di cui al citato art.13/b.

Se, invece, la Provincia, al termine naturale del contratto di locazione, non vorrà riscattare l'immobile, entro la scadenza contrattuale dovrà lasciarlo libero e sgombro da qualsiasi arredamento interno.

Entro sei mesi dalla scadenza del periodo di locazione, la Provincia potrà proporre al Locatore di prorogare il vigente contratto, rideterminando l'importo dei canoni e della rata di riscatto, tenendo sempre in debito conto i canoni già corrisposti.

Art 18. Spese, imposte e tasse

Le spese derivanti dal presente contratto sono a carico esclusivo del Locatore nel rispetto delle normative di volta in volta vigenti.

Art 19. Tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi della Legge n. 136 del 13 agosto 2010, la Provincia e il Locatore assumono entrambi gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto. Il mancato utilizzo del bonifico bancario ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente appalto, costituisce ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della succitata legge, causa di risoluzione di diritto del presente contratto. La parte interessata dovrà dichiarare che intende avvalersi della clausola risolutiva mediante una comunicazione scritta da inviare all'altra parte con un mezzo che ne assicuri la prova e la data di ricevimento. Gli estremi del conto corrente dedicato utilizzato per ricevere i pagamenti e gli estremi dei soggetti che possono operare su tale conto sono indicati nella comunicazione acquisita agli atti dall'Utilizzatore quale parte integrante anche se non materialmente allegata al presente contratto.

Art 20. Foro competente in via esclusiva

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine al presente Contratto o comunque derivante dal Contratto dovrà essere devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Messina.



Art 21. Elezione di domicilio

Le parti eleggono domicilio come segue:

Art 22. 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.

Art 23. Regime fiscale

A tutti gli effetti di legge il presente contratto non è soggetto al regime fiscale di applicazione dell'imposta IVA, ai sensi del D.L.83/2012 come convertito in Legge.

Io sottoscritto, Segretario Provinciale, 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.

Scritto con sistema di videoscrittura da persona di mia fiducia e si compone di n.10 pagine e sin qui della presente.

Per la Provincia Regionale di Messina _____

Per il Locatore _____

IL SEGRETARIO PROVINCIALE _____