



Oggetto: Locazione con patto di riscatto di un immobile e relative pertinenze da destinare a Istituto Scolastico Superiore "R.Guttuso" nel Comune di Milazzo (ME).

## SCHEMA DI CONTRATTO (ai sensi della legge 392/1978 e s.m.i.)

IL DIRIGENTE

(Ing. Y. Carditello)

(allegato alla D.D. 722 del 9/7/2014)

### Sommario



|  |        |
|--|--------|
| Art 1. Premesse.....   | - 2 -  |
| Art 2. Premesse ed allegati.....                                       | - 2 -  |
| Art 3. Oggetto del Contratto.....                                      | - 2 -  |
| 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.....                                      | - 4 -  |
| 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.....     | - 9 -  |
| 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.....                          | - 10 - |
| 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 il Locatore e la Provincia 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 Delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. Commissario Straordinario, con i poteri della Giunta Provinciale, ha dato incarico al Dirigente dell'Unità Intersettoriale "Edilizia Scolastica" di predisporre il bando di locazione con patto di riscatto per la ricerca di locali idonei ad ospitare l'Istituzione Scolastica in oggetto compresi i relativi atti tecnici;

- che con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il citato dirigente 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 il citato bando di gara prevede l'affidamento della locazione con patto di riscatto mediante pubblico incanto e l'aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

– 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'immobile locato con patto di riscatto, 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



\_\_\_\_\_ (ME), Via \_\_\_\_\_ dati catastali \_\_\_\_\_ da adibire all'uso scolastico per ospitare l'Istituto Scolastico Superiore "R.Guttuso", 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 della Provincia, in qualità di utilizzatore dell'immobile, solo la piccola manutenzione ordinaria di cui all'art 1576 del codice civile, qualora questa non sia stata anche oggetto di offerta in sede di gara.

Una volta realizzate le opere di adeguamento all'uso scolastico l'immobile sarà messa a disposizione della Provincia 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. Superfici esterne e altri immobili**

La locazione comprende anche la superficie esterna pertinenziale di proprietà del Locatore, e da adibire ad esclusiva attività scolastica e parcheggi, così come rappresentata nel progetto proposto in sede di gara dall'aggiudicatario.

La locazione non comprende altre superfici esterne e/o immobili che il Locatore potrà realizzare a proprie spese per adibirli a verde attrezzato, parcheggi, palestra polifunzionale, auditorium, punto ristoro, etc, ed oggetto di un proprio autonomo piano economico-finanziario di gestione, che il Locatore potrà anche mettere gratuitamente a disposizione dell'Istituto Scolastico per l'attività dell'educazione fisica scolastica al coperto, previa intesa con il dirigente scolastico. Le parti concordano che le predette superfici e immobili realizzati autonomamente dal Locatore, potranno essere da questi anche cedute in proprietà alla Provincia in base ad un'autonoma ed indipendente offerta economica avanzata, dalla Provincia o dal Locatore, al momento della richiesta del riscatto dell'immobile concesso in locazione.

#### **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;
- e) la scheda tecnica riepilogativa A relativa al concorrente e riportante il punteggio finale attribuito dalla Commissione di gara.

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 alla Provincia-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 s.m.i. 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 giudiziali o arbitrali 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 durante la

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'onere 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'Onere.

#### ***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 dell'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:

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 nei termini previsti dal C.P.O. art.1. 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 tutto il periodo di 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 al momento del rogito.

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.

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

### 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 e che ospitano l'Istituto Scolastico in oggetto** e 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-A12, 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-A12 dell'offerta tecnica del Locatore approvata dalla Commissione di gara ed allegate al contratto.

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 6,5 anni, dovrà restituire al Locatore i 2,5/9 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 a questa il mancato lucro del dieci per cento sui restanti canoni non ancora 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, detraendo sempre 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 \_\_\_\_\_

