

Schema di contratto unico

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE, AI SENSI DELL'ART. 187 D.LGS. 50/2016, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI SPORTIVI DEL COMUNE DI SAN VITTORE OLONA.

INDICE

SEZ. I	DISPOSIZIONI COMUNI
Art. 1	Premesse, allegati e Documenti Contrattuali
Art. 2	Definizioni
Art. 3	Oggetto
SEZ. II	COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
Art. 4	Cessione dell'Area in Diritto di Superficie al Finanziatore
SEZ. III	PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DELL'OPERA
Art. 5	Obbligazioni a carico del Costruttore
Art. 6	Progettazione
Art. 7	Consegna dell'Area e termine per l'ultimazione dei lavori
Art. 8	Proroghe e sospensioni
Art. 9	Varianti in corso d'opera
Art. 10	Subappalto
Art. 11	Disposizioni in materia di sicurezza
Art. 12	Corrispettivo dei Lavori
Art. 13	Pagamento del Corrispettivo dei Lavori
Art. 14	Tracciabilità dei flussi finanziari
Art. 15	Ultimazione dei Lavori e Presa in Consegna Anticipata
Art. 16	Collaudo
Art. 17	Cauzione definitiva
Art. 18	Assicurazioni
Art. 19	Penali
SEZ. IV	LOCAZIONE FINANZIARIA
Art. 20	Obbligazioni del Finanziatore
Art. 21	Importo da finanziarsi
Art. 22	Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione
Art. 23	Oneri di Prelocazione
Art. 24	Canone di Locazione ed oneri accessori
Art. 25	Indicizzazione
Art. 26	Durata del Contratto e riconsegna dell'Opera
Art. 27	Opzione d'Acquisto
Art. 28	Conduzioni dell'Opera, addizioni e migliorie
Art. 29	Assicurazione
SEZ. V	MANUTENZIONE
Art. 30	Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera

Schema di contratto unico

Art. 31	Canone di Manutenzione
Art. 32	Cauzione ed assicurazioni per l'attività di manutenzione
SEZ. VI	VICENDE DEL CONTRATTO (RESPONSABILITÀ, RISOLUZIONE E RECESSO)
Art. 33	Responsabilità
Art. 34	Risoluzione per inadempimento del Costruttore
Art. 35	Sostituzione del Costruttore ed effetti della risoluzione
Art. 36	Risoluzione per inadempimento della Stazione Appaltante
Art. 37	Recesso della Stazione Appaltante
Art. 38	Risoluzione per causa di Forza Maggiore
SEZ. VII	DISPOSIZIONI FINALI
Art. 39	Cessione del Contratto e cessione dei crediti derivanti dal Contratto
Art. 40	Comunicazione
Art. 41	Modifiche
Art. 42	Spese contrattuali e spese di registrazione
Art. 43	Legge applicabile e Foro competente
Art. 44	Regime fiscale

Schema di contratto unico

L'anno _____, addì _____ del mese _____, in _____
avanti a me _____, nella mia qualità di _____
autorizzato a _____, senza l'assenza di testimoni ai quali le Parti rinunciano
d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i sigg.ri:

DA UNA PARTE

a) _____, nato a _____, il _____
domiciliato ai fini del presente atto in _____, via
_____, via _____, n. _____, che interviene nel
presente atto nella sua qualità di _____, in nome, per conto e nell'interesse del Comune
di _____, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di _____
(nel proseguo denominato anche la «**Stazione Appaltante**»)

DALL'ALTRA PARTE

b) l'Associazione Temporanea di Imprese costituita, giusto mandato Notaio _____, in _____ del
_____, rep. _____, (in proseguo denominata l'«**ATI**») tra:

b.1) _____, in qualità di mandatario e soggetto realizzatore, con sede in _____ (Prov.
_____) via _____, n. _____, P.IVA e Codice Fiscale _____, in persona di
_____, nato a _____, il
_____, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di
_____, che si allega sub _____);

(nel proseguo denominato «**Costruttore**»)

b.2) _____, in qualità di mandatario e soggetto gestore, con sede in _____ (Prov.
_____) via _____, n. _____, P.IVA e Codice Fiscale _____, in persona di
_____, nato a _____, il
_____, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di
_____, che si allega sub _____);

(nel proseguo denominato il «**Gestore**»), che sottoscriverà un apposito contratto di gestione e
manutenzione

b.3) _____, in qualità di mandante e soggetto finanziatore, con sede in _____ (Prov.
_____) via _____, n. _____, P.IVA e Codice Fiscale _____, in persona di
_____, nato a _____, il
_____, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di
_____, che si allega sub _____);

Schema di contratto unico

(nel proseguo denominato il «Finanziatore»)

(di seguito la Stazione Appaltante, il Costruttore e il Finanziatore congiuntamente e/o disgiuntamente denominati la/e «Parte/i»)

premesse che:

- (i) che con determinazione _____ del _____, la Stazione Appaltante ha indetto una procedura aperta per l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva e la costruzione dell'opera da finanziarsi mediante locazione finanziari immobiliare;
- (ii) in esito alla citata procedura concorsuale, la Gara è stata aggiudicata in via definitiva, in forza di _____, all'Associazione Temporanea di Imprese di tipo *verticale/misto* (di seguito l'«ATI») tra, in qualità di mandataria e soggetto costruttore (di seguito il «Costruttore»), in qualità di mandante e soggetto finanziatore (di seguito il «Finanziatore»), [costituita con atto a rogito del Notaio [.], in [.], in data [.]];
- (iii) [con atto a rogito del Notaio [.], in [.], in data [.]] è stata costituita la suddetta Associazione Temporanea di Imprese];
- (iv) ai sensi e per gli effetti di cui all'art.187 D.lgs 50/2016. il soggetto finanziatore, da un lato, ed il soggetto costruttore, dall'altro sono responsabili ciascuno unicamente per la specifica obbligazione assunta rispettivamente con la sottoscrizione del presente contratto senza alcun vincolo di solidarietà;

tutto ciò premesso,

le Parti convengono e stipulano quanto segue

SEZIONE I - DISPOSIZIONI COMUNI

ARTICOLO 1 – PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI

- 1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 Ai sensi dell'art. 137 del D.P.R. 207/2010 e delle istruzioni di Banca d'Italia sono allegati materialmente al presente Contratto e ne formano parte integrante e sostanziale i seguenti documenti:
 - (a) l'elenco prezzi unitari, fatto salvo quanto al successivo paragrafo 4;
 - (b) il Documento di Sintesi

- 1.3** Formano altresì parte integrante e sostanziale del presente Contratto i seguenti documenti depositati presso la Stazione Appaltante e che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare, ancorché non materialmente allegati al presente Contratto
- (a) tutti gli elaborati del Progetto Preliminare, ad eccezione di quelli esplicitamente esclusi ai sensi del successivo paragrafo 4;
 - (b) il piano di sicurezza e coordinamento redatto dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione;
 - (c) il Cronoprogramma;
 - (d) tutti i documenti di cui all'Offerta presentata dall'ATI in sede di Gara.
- 1.4** Non formano viceversa parte del presente Contratto i seguenti documenti, che restano pertanto estranei al rapporto negoziale:
- (a) il computo metrico ed il computo metrico estimativo;
 - (b) le quantità delle singole voci elementari rilevabili dagli atti progettuali e da qualsiasi altro loro allegato.
- L'elenco prezzi unitari ha valore contrattuale ai soli fini della determinazione del corrispettivo di eventuali varianti ai sensi del successivo articolo 9.
- 1.5** In ipotesi di contrasto e/o incompatibilità tra le disposizioni contenute nel presente Contratto e quelle contenute nei Documenti Contrattuali, ovvero, tra le disposizioni contenute nel medesimo documento o in più di uno dei Documenti Contrattuali, prevarrà l'interpretazione più favorevole per la puntuale e ottimale realizzazione dell'Opera, nel rispetto della normativa vigente in materia e, comunque, rispondente ai criteri di ragionevolezza e buona tecnica esecutiva.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

- 2.1** Tranne ove diversamente specificato i termini di seguito riportati, ove utilizzati con la lettera iniziale maiuscola avranno, sia al singolare che al plurale, il significato di seguito loro attribuito:

Area:	indica l'area censita al Catasto dei Terreni del Comune di _____ al foglio _____, mappale _____, coerenze _____, il tutto meglio identificato con contorno _____ nella planimetria sub _____ ove verrà realizzata l'Opera;
ATI:	indica l'Associazione Temporanea di Imprese di tipo <i>verticale/misto</i> , aggiudicataria della Gara, composta da ... in qualità di soggetto costruttore ed in qualità di soggetto finanziatore, con capogruppo ...
Autorizzazioni:	indica cumulativamente tutte le autorizzazioni, i permessi, i permessi di costruire, i pareri, le licenze, i nulla osta e gli altri atti di assenso, comunque denominati, qualunque sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante, necessari per la realizzazione dell'Opera;

Schema di contratto unico

Canone di Locazione:	indica il corrispettivo periodico della locazione finanziaria che la Stazione Appaltante corrisponderà al Finanziatore, nei termini e con le modalità di cui al presente Contratto;
Certificato di Collaudo Provvisorio:	indica il certificato di collaudo dell'intera opera;
Certificato di Ultimazione dei Lavori:	indica il certificato attestante l'ultimazione dei lavori;
Codice dei Contratti:	indica il Decreto Legislativo 50/2016.;
Contratto:	indica il presente contratto, i suoi allegati ed i Documenti Contrattuali;
Contratti Ulteriori:	indica i contratti che saranno eventualmente stipulati tra la Stazione Appaltante, in qualità di mandatario del Finanziatore, per il conferimento a soggetti terzi – diversi dal Costruttore - degli incarichi di validatore, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, e collaudatore;
Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE):	indica il soggetto nominato dalla Stazione Appaltante incaricato dei compiti, funzioni e responsabilità di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP):	indica il soggetto nominato dalla Stazione Appaltante incaricato dei compiti, funzioni e responsabilità di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
Corrispettivo dei Lavori:	indica il corrispettivo “a corpo” per la progettazione ed esecuzione dei Lavori, di cui all’articolo 12 del presente Contratto;
Corrispettivo d’Opzione:	indica il corrispettivo per l’Opzione d’Acquisto come determinato all’articolo 27 del presente Contratto;
Costruttore:	indica;
Cronoprogramma:	indica il programma concernente i tempi necessari ed essenziali per la progettazione e realizzazione dell’Opera;
Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria:	indica convenzionalmente il primo giorno del mese relativo alla data di consegna alla Stazione Appaltante dell’Opera che avverrà tramite l’emissione del Certificato di Collaudo dell’opera completa;
Direttore dei Lavori:	indica il soggetto nominato dalla Stazione Appaltante ed incaricato dei compiti di coordinamento, direzione, vigilanza e controllo tecnico-contabile in tutte le fasi di esecuzione dei lavori;

Schema di contratto unico

Diritto di Superficie:	indica il diritto di superficie che è costituito dalla Stazione Appaltante a favore del Finanziatore sull'Area per la realizzazione dell'Opera;
Documenti Contrattuali:	indica i documenti di cui all'articolo 1, paragrafi 2 e 3, del presente Contratto;
Documento di Sintesi:	indica il documento, facente parte integrante del presente contratto, recante le condizioni economiche e finanziarie della locazione finanziaria;
Finanziatore:	indica;
Forza Maggiore:	indica ogni evento, atto, fatto o circostanza imprevisto od imprevedibile, non direttamente imputabile alla Parte che lo invoca, che non è stato possibile impedire usando la dovuta diligenza e tale da rendere impossibile, in tutto o in parte, in modo obiettivo, l'adempimento delle obbligazioni in via temporanea o permanente, ivi comprese le circostanze che costituiscono cause di impossibilità sopravvenuta sia essa temporanea o definitiva. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, a condizione che soddisfino i suddetti requisiti, sono cause di forza maggiore e/o causo fortuito eventi quali: (i) scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano la Stazione Appaltante, il Costruttore, il Finanziatore ovvero i subappaltatori dei Lavori oggetto del Contratto; (ii) guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni o altre agitazioni civili; (iii) esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche.
Gara:	indica la gara bandita dalla Stazione Appaltante per l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione dell'Opera, mediante locazione finanziaria immobiliare di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 187 D.lgs 50/2016.
Lavori:	indica i lavori per la realizzazione dell'Opera;
Offerta:	indica l'intero complesso di atti e documenti presentati dall'ATI in fase di Gara, in conformità alle previsioni della <i>lex specialis</i> di Gara;
Oneri di Prelocazione:	indica il corrispettivo per i servizi di pre-locazione finanziaria, che la Stazione Appaltante riconoscerà al Finanziatore nei termini e con le modalità di cui all'articolo 23 del presente Contratto;
Opera:	indica la realizzazione come previsto dal progetto presentato in gara;

Schema di contratto unico

Opzione d'Acquisto:	indica l'opzione d'acquisto che la Stazione Appaltante, sempreché abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, potrà esercitare alla scadenza della locazione finanziaria nei termini e con le modalità di cui all'articolo 27 del presente Contratto;
Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione	indica qualunque pagamento inerente l'Opera effettuato dal Finanziatore su espressa autorizzazione della Stazione Appaltante al Costruttore e/o a terzi.
Presa in Consegna Anticipata:	indica la data di effettiva presa in consegna dell'Opera che dovesse realizzarsi prima dell'emanazione del Certificato di Collaudo dell'intera opera;
Progetto Preliminare:	indica il progetto preliminare, approvato dalla Stazione Appaltante e posto a base di Gara;
Regolamento:	indica il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e s.m.i.;
Responsabile dei Lavori:	indica il Responsabile Unico del Procedimento nelle sue funzioni di cui agli articoli 88 e seguenti del D.Lgs. n. 81/2008;
Responsabile Unico del Procedimento:	indica il responsabile unico del procedimento nominato dalla Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento e che fungerà altresì da Responsabile dei Lavori ai sensi degli articoli 88 e seguenti del D.Lgs. n. 81/2008;
TUSL:	indica il testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.;
TUB:	indica il Testo Unico Bancario di cui al Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e s.m.i.;
Tasso Leasing:	indica, secondo le Istruzioni di Banca d'Italia, «il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra il costo d'acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi»;

Verbale di Consegna: indica il verbale di consegna dei lavori redatto dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 154 del Regolamento.

ARTICOLO 3 - OGGETTO

- 3.1** Il presente Contratto ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva e la riqualificazione dei centri sportivi del comune di San Vittore Olona come da progetto presentato in gara, da eseguirsi ad opera del Costruttore, ed il finanziamento della medesima, da parte del Finanziatore, mediante locazione finanziaria immobiliare, nei termini e alle condizioni di cui agli articoli che seguono.
- 3.2** Pur avendo il presente Contratto ad oggetto la prestazione complessiva di risultato di cui al paragrafo che precede, in conformità alle indicazioni rese dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture con determinazione n. 4 del 22 maggio 2013, le Parti convengono di disciplinare separatamente, negli articoli che seguono, le distinte obbligazioni, di natura eterogenea, affidate dalla Stazione Appaltante ed assunte rispettivamente dal Costruttore, da una parte, e dal Finanziatore, dall'altra parte, anche ai fini delle distinte responsabilità gravanti sui predetti soggetti.
- 3.3** In particolare, con la sottoscrizione del presente Contratto:
- (a) il Costruttore assume tutti gli obblighi e le relative responsabilità inerenti la progettazione ed esecuzione dell'Opera, alle condizioni e termini indicati nella Sezione III del presente Contratto, in conformità a quanto disposto alla Sezione V del presente Contratto, in modo da garantire alla Stazione Appaltante la piena disponibilità e la facoltà di utilizzo dell'Opera per tutta la durata della locazione finanziaria;
 - (b) il Finanziatore assume tutti gli obblighi e le relative responsabilità inerenti il finanziamento, mediante locazione finanziaria immobiliare, dell'Opera e l'attribuzione alla Stazione Appaltante di un diritto esclusivo ad utilizzare la stessa per tutta la durata della locazione finanziaria, alle condizioni e termini indicati nella Sezione IV del presente Contratto.

SEZIONE II – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

ARTICOLO 4 – CESSIONE DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AL FINANZIATORE

- 4.1** Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, la Stazione Appaltante, con separato atto, costituisce e concede, a favore del Finanziatore, il diritto di superficie a valere sull'Area di sua proprietà, censita al Catasto dei Terreni del Comune di _____ al foglio _____, mappale _____, coerenze _____, il tutto meglio identificato con contorno _____ nella planimetria allegata al Progetto Preliminare.
- 4.2** La Stazione Appaltante dichiara e garantisce al Finanziatore di avere la piena proprietà dell'Area e che l'Area, con gli enti su di essa insistenti, è libera da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri e da diritti reali o personali non apparenti, di qualsivoglia genere o natura, a favore di terzi che possano pregiudicare l'estensione dei diritti del Finanziatore. La Stazione Appaltante garantisce altresì che l'Area, a norma dello strumento urbanistico vigente, di quello eventualmente adottato,

del regolamento edilizio e di ogni altra disposizione di legge o regolamentare che disciplini l'attività edilizia, possiede tutte le caratteristiche necessarie e gli altri requisiti richiesti per l'edificabilità e la realizzazione dell'Opera.

- 4.3 Il Diritto di Superficie di cui al presente articolo ha una durata di 33 anni .
- 4.4 Il Diritto di Superficie si intenderà comunque estinto, subordinatamente al pagamento del Corrispettivo d'Opzione, nel caso in cui la Stazione Appaltante eserciti l'Opzione d'Acquisto alla scadenza del Contratto, secondo le modalità e i termini di cui al successivo articolo 26.
- 4.5 La costituzione del Diritto di Superficie non comporta il pagamento di alcun corrispettivo a carico del Finanziatore a favore della Stazione Appaltante essendo la medesima condizione indispensabile per l'esecuzione dell'Opera in attuazione del presente Contratto. Il valore del Diritto di Superficie sarà dichiarato, ai soli fini fiscali, a cura della Stazione Appaltante. Resta inteso che qualora l'Agenzia delle Entrate dovesse contestare l'ammontare delle imposte determinate in base a tale valore, l'eccedenza sarà versata dal Finanziatore salvo l'impegno della Stazione Appaltante a provvedere all'immediato rimborso di quanto liquidato dal Finanziatore, da effettuarsi comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data di avvenuto versamento.

SEZIONE III – PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DELL'OPERA

ARTICOLO 5 – OBBLIGAZIONI A CARICO DEL COSTRUTTORE

- 5.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Costruttore assume l'obbligo di eseguire la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione dell'Opera, in conformità al Progetto Preliminare e nei termini e alle condizioni indicate al presente Contratto.
- 5.2 L'affidamento comprende tutti i lavori, le prestazioni, le forniture, la somministrazione di tutte le provviste e mezzi d'opera occorrenti, la fornitura e l'installazione di tutti gli impianti con relativa assistenza e tutto quanto occorra per dare l'Opera completamente compiuta e secondo le condizioni stabilite dal presente Contratto e dai Documenti Contrattuali facenti parte integrante e sostanziale del medesimo.
- 5.3 E' altresì a carico del Costruttore l'onere per l'acquisizione di tutti i necessari pareri, documenti e quant'altro possa essere indispensabile alla Stazione Appaltante per l'approvazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo. Il Costruttore si impegna a coadiuvare la Stazione Appaltante nelle operazioni di acquisizione delle Autorizzazioni per l'esecuzione dell'Opera.
- 5.4 Restano di competenza della Stazione Appaltante la nomina del/i validatori, della Direzione Lavori e del CSE e del Collaudatore.

ARTICOLO 6 – PROGETTAZIONE

- 6.1 Il Costruttore si impegna:
 - (i) a redigere il progetto esecutivo in conformità al progetto definitivo, sulla base delle indicazioni della Stazione Appaltante, entro e non oltre 30 giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla

comunicazione di avvenuta approvazione del progetto definitivo da parte della Stazione Appaltante;

- (ii) ad effettuare tutte le verifiche, i rilievi, gli accertamenti, le indagini, le bonifiche (belliche, da amianto e da agenti inquinanti) nonché tutte le ulteriori attività propedeutiche, necessarie all'espletamento dell'attività di progettazione di cui ai precedenti punti i) e ii). .
- (iii) ad adeguare i progetti di cui sopra sulla base delle osservazioni e prescrizioni formulate dalla Stazione Appaltante e e/o da altri organismi preposti alla approvazione e/o al controllo entro 15 (quindici) giorni o entro il diverso termine concordato dalle Parti, decorrente dal giorno di ricezione della richiesta da parte della Stazione Appaltante.

6.2 Il progetto definitivo ed il progetto esecutivo dovranno essere redatti a regola d'arte ed essere completi di tutti gli elaborati richiesti dalla normativa vigente.

6.3 Ove ne ricorrano i presupposti, la Stazione Appaltante si impegna ad approvare i progetti di cui al presente articolo entro 45 giorni dal loro ricevimento.

Il progetto definitivo ed il progetto esecutivo, una volta approvati dalla Stazione Appaltante, saranno da considerarsi allegati al presente Contratto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

ARTICOLO 7 - CONSEGNA DELL'AREA E TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

7.1 Il Direttore dei Lavori provvederà alla formale consegna dei lavori entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo, dandone atto in apposito verbale di consegna (il "**Verbale di Consegna**").

7.2 Il Costruttore si impegna ad ultimare i Lavori entro e non oltre _____ giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del Verbale di Consegna. Nel calcolo dei termini di cui al presente articolo si è tenuto conto delle ferie contrattuali

7.3 Prima dell'inizio dei lavori, l'Appaltatore predispone e consegna al Direttore dei Lavori un proprio programma esecutivo dei lavori, elaborato, in coerenza con il Cronoprogramma, in relazione alle proprie tecnologie, alle proprie scelte imprenditoriali e alla propria organizzazione lavorativa.

ARTICOLO 8 - PROROGHE E SOSPENSIONI

8.1 Il Costruttore, qualora per causa ad esso non imputabile, non sia in grado di ultimare i Lavori nel termine di cui all'articolo 7 che precede, potrà chiedere una proroga presentando apposita richiesta motivata prima della scadenza del suddetto termine.

La proroga è concessa o negata con provvedimento scritto del Responsabile del Procedimento entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta.

8.2 Qualora cause di forza maggiore, condizioni climatologiche, oggettivamente eccezionali od altre circostanze speciali impediscano in via temporanea che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, il Direttore dei Lavori, d'ufficio o su segnalazione del Costruttore, può ordinare la sospensione dei lavori redigendo apposito verbale;

Costituiscono circostanza speciali le situazioni che determinano la necessità di procedere alla redazione di una variante in corso d'opera nei casi previsti dal Codice.

Non appena cessate le cause della sospensione, il Direttore dei Lavori redige il verbale di ripresa che, oltre a richiamare il precedente verbale di sospensione, deve indicare i giorni di effettiva sospensione e il conseguente nuovo termine contrattuale dei lavori differito dei un numero di giorni pari all'accerta durata della sospensione.

- 8.3** La sospensione dei lavori può altresì essere ordinata dal Responsabile del Procedimento per cause di pubblico interesse o particolare necessità; l'ordine è trasmesso contemporaneamente all'Appaltatore e al Direttore dei Lavori ed ha efficacia dalla data di emissione.

Lo stesso Responsabile del Procedimento determina il momento in cui sono venite meno le ragioni di pubblico interesse o di particolare necessità che lo hanno indotto ad ordinare la sospensione dei lavori ed emette l'ordine di ripresa, trasmesso tempestivamente all'Appaltatore e al Direttore dei Lavori.

- 8.4** Per la sospensione dei lavori di cui al presente articolo non spetta all'Appaltatore alcun compenso o indennizzo.

ARTICOLO 9 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 9.1** Fermo quanto previsto al successivo articolo 21, sono ammesse varianti in corso d'opera nei limiti ed alle condizioni stabilite dal Codice.

- 9.2** Non sono considerate varianti ai sensi del presente articolo gli interventi disposti dal Direttore dei Lavori per risolvere aspetti di dettaglio, che siano contenuti entro un importo non superiore al 5% (cinque per cento) delle categorie di lavoro dell'Appalto, come individuate dal Capitolato Speciale di Appalto, e che non comportino un aumento dell'importo del Contratto.

- 9.3** Sono ammesse nell'esclusivo interesse della Stazione Appaltante, le varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento della funzionalità dell'Opera, sempre che non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del presente Contratto. L'importo in aumento relativo a tali varianti non può superare il 5 per cento dell'importo originario del contratto.

- 9.4** Non sono riconosciute varianti al progetto esecutivo, prestazioni e forniture extra contrattuali, di qualsiasi genere, eseguite senza il preventivo ordine scritto del Direttore dei Lavori, recante anche gli estremi dell'approvazione da parte della Stazione Appaltante, ove questa sia prescritta dalle disposizioni normative vigenti.

- 9.5** In caso di varianti introdotte ai sensi del presente articolo, il Costruttore non potrà pretendere compensi ulteriori all'infuori del pagamento a congruaglio dei lavori eseguiti in aumento o riduzione. Il corrispettivo per l'esecuzione delle eventuali varianti sarà determinato mediante l'applicazione dei prezzi di cui all'elenco prezzi unitario.

Qualora tra le voci di cui all'elenco prezzi non siano previsti i prezzi per le lavorazioni in variante, le Parti procederanno alla formazione di nuovi prezzi mediante apposto verbale di concordamento.

- 9.6** Il Costruttore risponde dei ritardi e degli oneri conseguenti alla necessità di introdurre varianti in corso d'opera a causa di carenze del progetto esecutivo e nessun onere aggiuntivo potrà essere imputato alla Stazione Appaltante.

ARTICOLO 10 - SUBAPPALTO

- 10.1** Il subappalto è ammesso nei limiti stabiliti dall'art. 105 del Codice dei Contratti Pubblici, previa autorizzazione della Stazione Appaltante, alle seguenti condizioni:
- (i) che l'ATI abbia indicato in sede di Offerta i lavori o le parti di opera che intende subappaltare o concedere in cottimo;
 - (ii) che il Costruttore provveda al deposito di copia autentica del contratto di subappalto presso la Stazione Appaltante almeno 20 (venti) giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative lavorazioni subappaltate, unitamente alla dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento, a norma dell'articolo 2359 del Codice Civile, con l'impresa alla quale è affidato il subappalto o il cottimo;
 - (iii) che il Costruttore, unitamente al deposito del contratto di subappalto, trasmetta alla Stazione Appaltante:
 - 1) la documentazione attestante che il subappaltatore è in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per la partecipazione alle gare di lavori pubblici, in relazione alla categoria e all'importo dei lavori da realizzare in subappalto o in cottimo;
 - 2) una o più dichiarazioni del subappaltatore, rilasciate ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di ordine generale e l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del Codice;
- 10.2** Il subappalto e l'affidamento a cottimo devono essere autorizzati preventivamente dalla Stazione Appaltante in seguito a richiesta scritta del Costruttore.
L'autorizzazione è rilasciata entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta, prorogabili, una sola volta, di ulteriori 30 (trenta) giorni, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso il suddetto termine, eventualmente prorogato, senza che la Stazione Appaltante abbia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa a tutti gli effetti, qualora siano verificate tutte le condizioni di legge per l'affidamento del subappalto.
- 10.3** Il Costruttore resta in ogni caso responsabile nei confronti della Stazione Appaltante e del Finanziatore per l'esecuzione delle opere oggetto del subappalto, sollevando la Stazione Appaltante da ogni pretesa dei subappaltatori o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione dei lavori subappaltati.
- 10.4** Le Parti convengono che la Stazione Appaltante non provvederà a corrispondere direttamente ai subappaltatori e cottimisti l'importo del lavoro eseguiti dagli stessi.
- 10.5** Per tutto quanto qui non espressamente previsto, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui all'articolo 118 del Codice dei Contratti Pubblici.

ARTICOLO 11- DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

- 11.1** I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene e nel rispetto degli adempimenti di cui al TUSL.
- 11.2** Il Costruttore si impegna ad osservare scrupolosamente e senza riserve ed eccezioni il piano di sicurezza e coordinamento redatto dal CSP, ai sensi dell'art. 100 del TUSL e al punto 2 dell'allegato XV allo stesso TUSL e integrante il progetto esecutivo.
- 11.3** Il Costruttore, prima dell'inizio dei lavori, dovrà predisporre e consegnare al Direttore dei Lavori o, se già nominato, al CSE un piano operativo di sicurezza, redatto ai sensi dell'articolo 131, comma 2, lett. c) del Codice dei Contratti Pubblici, dell'art. 89, comma 1, lett. h) del TUSL nonché del punto 3.2 dell'allegato XV del predetto TUSL, per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del Cantiere e nell'esecuzione dei Lavori.
Il Costruttore è altresì tenuto ad acquisire i piani operativi di sicurezza redatti dalle imprese subappaltatrici, nonché a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel Cantiere, al fine di rendere gli specifici piani operativi di sicurezza compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dal Costruttore.
- 11.4** Il piano di sicurezza e coordinamento ed il piano operativo di sicurezza formano parte integrante del presente Contratto. Le gravi e ripetute violazioni dei piani stessi da parte del Costruttore, comunque accertate, previa formale messa in mora, costituiscono causa di risoluzione del Contratto.

ARTICOLO 12 - CORRISPETTIVO DEI LAVORI

- 12.1** Il Corrispettivo dei Lavori è forfettariamente convenuto in Euro _____ oltre IVA come per legge, di cui:
- (i) Euro _____, oltre IVA come per legge, per oneri di progettazione;
 - (ii) Euro _____, oltre IVA come per legge, per l'esecuzione dei Lavori;
 - (iii) Euro _____, oltre IVA come per legge, per l'attuazione dei piani di sicurezza.
- 12.2** Il Corrispettivo dei Lavori è determinato a "corpo", chiavi in mano, e si intende comprensivo di tutto quanto necessario alla puntuale progettazione ed esecuzione dell'Opera, a perfetta regola d'arte, in ogni sua componente prestazionale, in ottemperanza alle normative applicabili e alle disposizioni del presente Contratto e di tutti i Documenti Contrattuali. Non saranno valutati i manufatti e i materiali a piè d'opera, ancorché accettati dal Direttore dei Lavori.
- 12.3** Le Parti si danno espressamente atto che è esclusa qualsiasi revisione dei prezzi e non trova applicazione l'articolo 1664 del Codice Civile.

ARTICOLO 13 - PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DEI LAVORI

- 13.1** Pagamento del corrispettivo per l'attività di progettazione
- 13.1.1** Il corrispettivo per l'attività di progettazione sarà riconosciuto al Costruttore entro _____ giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.
- 13.2** Pagamento del corrispettivo per l'esecuzione dei Lavori

- 13.2.1** In corso d'opera il Costruttore avrà diritto a pagamenti in acconto in base a stati di avanzamento lavori da emettere al raggiungimento di un importo non inferiore ad Euro _____) **oltre Iva**, comprensivi della quota degli oneri per la sicurezza, al netto dell'importo delle rate di acconto precedenti.
- 13.2.2** A garanzia dell'osservanza delle norme e delle prescrizioni dei contratti collettivi delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori, sull'importo netto progressivo dei lavori è operata una ritenuta dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), da liquidarsi, nulla ostando, in sede di conto finale.
- 13.2.3** Entro _____) giorni dal verificarsi delle condizioni di cui all'articolo 13.2.1, il Direttore dei Lavori redige la contabilità ed emette lo stato di avanzamento lavori con le modalità indicate dall'articolo 194 del Regolamento.
Entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento dello stato di avanzamento lavori, il Responsabile del Procedimento emette il certificato di pagamento e lo trasmette al Finanziatore.
Il Finanziatore provvede a disporre il pagamento entro 30 (trenta) dal ricevimento del certificato di pagamento, con le modalità di cui al successivo articolo 22.
- 13.2.4** L'emissione dei certificati di pagamento è comunque subordinata alla sussistenza di tutte le condizioni a tal fine previste dal Codice dei Contratti Pubblici e dal Regolamento nonché alle ulteriori condizioni previste dalle disposizioni normative vigenti.
- 13.3** Pagamento a saldo
- 13.3.1** Il conto finale dei lavori è redatto dal Direttore dei Lavori e trasmesso al Responsabile del Procedimento entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data della loro ultimazione, accertata con Certificato di Ultimazione dei Lavori; sul conto finale è determinato e proposto l'importo della rata di saldo qualunque sia il suo ammontare.
- 13.3.2** Il conto finale deve essere sottoscritto dal Costruttore entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della sua trasmissione a cura del Responsabile del Procedimento; se il Costruttore non firma il conto finale nel termine indicato, o se lo firma senza confermare le domande già formulate nel registro di contabilità, il conto finale si ha come da lui definitivamente accertato.
- 13.3.3** La rata di saldo, unitamente alle ritenute, nulla ostando, è pagata entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'avvenuta comunicazione al Finanziatore dell'emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera, a condizione che il Costruttore presenti apposta garanzia fideiussoria ai sensi dell'articolo 141, comma 9, del Codice dei Contratti Pubblici e dell'articolo 124, comma 3, del Regolamento, avente efficacia dalla data di erogazione della rata di saldo e durata di due anni dall'emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera, con importo garantito almeno pari all'importo della rata di saldo.
- 13.3.4** Il pagamento della rata di saldo non costituisce presunzione di accettazione dell'Impianto, ai sensi dell'articolo 1666, secondo comma, del Codice Civile.

ARTICOLO 14 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

- 14.1** Ai sensi dell'articolo 3 della Legge 136/2010 come modificato dal D.L. n. 187 del 12 novembre 2010 e convertito in legge, con modificazioni dalla legge n. 217 del 17 dicembre 2010, le Parti si obbligano

ad assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari e, con la sottoscrizione del presente Contratto assumono espressamente tutti gli obblighi previsti dalla predetta Legge.

- 14.2** Ai fini di cui al presente articolo, il Costruttore si obbliga a comunicare alla Stazione Appaltante e al Finanziatore, entro 7 giorni dalla stipulazione del presente Contratto, gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

È obbligo del Costruttore comunicare ogni modifica relativa a tali dati.

- 14.3** I pagamenti saranno effettuati sui predetti conti correnti dedicati a mezzo di bonifico bancario che dovrà riportare il CUP e il CIG di cui all'art. 3, comma 5, della Legge 136/2010.

- 14.4** Il Costruttore si impegna a dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura – della notizia di inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

- 14.5** Il Costruttore si obbliga ad inserire medesima clausola di tracciabilità nei contratti di subappalto e nei subcontratti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate ai lavori. Il mancato utilizzo da parte dei subappaltatori e dei subcontraenti dei conti correnti dedicati e comunque il mancato rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari sono causa di risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del C.C., nonché di applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'art.6 della legge n. 136/2010.

ARTICOLO 15 - ULTIMAZIONE DI LAVORI E PRESA IN CONSEGNA ANTICIPATA

- 15.1** Entro 15 (quindici) giorni della formale comunicazione del Costruttore di intervenuta ultimazione dei Lavori, il Direttore dei Lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con il Costruttore e rilascia il Certificato di Ultimazione dei Lavori, seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna.

- 15.2** Il Certificato di Ultimazione dei Lavori può prevedere l'assegnazione di un termine perentorio, non superiore a 60 (sessanta) giorni, per il completamento delle lavorazioni di piccola entità, accertate da parte del Direttore dei Lavori come del tutto marginali e non incidenti sull'uso e sulla funzionalità dei lavori. Il mancato rispetto di questo termine comporta l'inefficacia del Certificato di Ultimazione dei Lavori e la necessità di redazione di un nuovo certificato che accerti l'avvenuto completamento delle lavorazioni sopraindicate.

- 15.3** La Stazione Appaltante si riserva di prendere in consegna anticipatamente, in tutto o in parte, l'Opera alle condizioni indicate dal Regolamento. Nel caso di consegna parziale delle opere da realizzare, comunque soltanto, ad emissione del certificato di collaudo dell'intera opera, di cui all'art 102, commi 3 e 4, Il verbale di Presa in Consegna dell'Opera equivale a piena consegna della stessa alla Stazione Appaltante ai fini della decorrenza della locazione finanziaria ai sensi del successivo articolo 25.

ARTICOLO 16 - COLLAUDO

- 16.1** Entro 30 (trenta) giorni dalla data prevista per la consegna dei lavori, la Stazione Appaltante provvederà a nominare il Collaudatore, ai fini del collaudo in corso d'opera di cui al D.lgs 50/2016.
- 16.2** Il Certificato di Collaudo dell'intera opera è emesso entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.
- 16.3** Il Certificato di Collaudo dell'intera opera assume carattere definitivo trascorsi 2 (due) anni dalla data della sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato dalla Stazione Appaltante anche laddove l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro i successivi 2 (due) mesi.
- 16.4** Ove non sia intercorsa la Presa in Consegna Anticipata dell'Opera ai sensi del precedente articolo 15.3, l'emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera equivale a piena consegna dell'Opera alla Stazione Appaltante ai fini della decorrenza della locazione finanziaria ai sensi del successivo articolo 25.
- 16.5** L'appaltatore comunque risponde per la difformità e vizi dell'opera, ancorchè riconoscibili, purchè denunciati dalla S.A. prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo

ARTICOLO 17 – GARANZIA DEFINITIVA

- 17.1** Le Parti si danno espressamente atto che, ai fini della sottoscrizione del presente Contratto, il Costruttore ha costituito garanzia fideiussoria _____, a titolo di cauzione definitiva, di importo pari ad _____.
- 17.2** La garanzia di cui al presente articolo sarà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dei Lavori, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) dell'iniziale importo garantito; lo svincolo opererà in modo automatico, senza necessità di benestare della Stazione Appaltante, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte del Costruttore, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione.
- 17.3** La garanzia, per il rimanente ammontare residuo del 20% (venti per cento) cessa di avere effetto ed è svincolata automaticamente all'emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera; lo svincolo e l'estinzione avvengono di diritto, senza necessità di ulteriori atti formali, richieste, autorizzazioni, dichiarazioni liberatorie o restituzioni.
- 17.4** Il Costruttore si impegna a reintegrare tempestivamente la garanzia fideiussoria qualora, in corso d'opera, la stessa sia stata, in corso d'opera, parzialmente o totalmente incamerata dalla Stazione Appaltante.

ARTICOLO 18 – ASSICURAZIONI

- 18.1** Il Costruttore si impegna a stipulare a favore della Stazione Appaltante e del Finanziatore le polizze assicurative di seguito indicate, nei limiti e con le modalità previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento polizza assicurativa, a copertura:
- dei danni subiti dalla Stazione Appaltante e dal Finanziatore nel corso dell'esecuzione dei lavori, per una somma pari al 100% (cento per cento) dell'importo dei lavori, secondo quanto indicato nel relativo schema tipo di cui al D.M. 123/2004;
 - della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale dovrà essere pari al 100% del

valore delle opere e nel rispetto del limite massimo previsto dall'art. 125, comma secondo del Regolamento.

La copertura assicurativa di cui al precedente punto a) decorre dalla data di Consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera o comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo Certificato. La polizza deve essere consegnata alla Stazione Appaltante e al Finanziatore, entrambi beneficiari, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla data di stipulazione del presente Contratto.

- 18.2** Il Costruttore si impegna, infine, a stipulare, a far data dall'approvazione del progetto esecutivo, una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione e delle attività ad essa connesse, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera. Detta polizza, che dovrà coprire oltre alle nuove spese di progettazione, anche i rischi per omissioni ed errori di redazione della progettazione che abbiano determinato, a carico del Comune e/o del Finanziatore, nuove spese di progettazione e/o maggiori costi, dovrà avere un massimale non inferiore a Euro _____ (Euro _____).
- 18.3** Tutte le polizze di cui al presente articolo dovranno prevedere che l'omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del Costruttore non comporta l'inefficacia della copertura assicurativa nei confronti della Stazione Appaltante e del Finanziatore.

ARTICOLO 19 - PENALI

- 19.1** In caso di ritardo nella consegna da parte del Costruttore del progetto definitivo e del progetto esecutivo rispetto ai termini stabiliti dal presente Contratto, si applicherà una penale pari a _____ per mille degli oneri di progettazione al netto dell'IVA per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo
- 19.2** Fatte salve le ipotesi di proroga e sospensione previste dal presente Contratto, per ogni giorno naturale e consecutivo rispetto dei termini stabilito per l'ultimazione dei Lavori sarà applicata una penale di importo pari a _____ per mille dell'importo dei lavori, al netto di IVA.
- 19.3** Le penali di cui al presente articolo sono contabilizzate in detrazione in occasione del pagamento immediatamente successivo al verificarsi della relativa condizione di ritardo.
- 19.4** L'importo complessivo delle penali irrogate ai sensi del presente articolo non può superare il 10 % (dieci per cento) dell'importo contrattuale; qualora i ritardi siano tali da comportare una penale di importo superiore alla predetta percentuale troveranno applicazione le disposizioni di cui al successivo articoli 35 e 36.
- 19.5** L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il risarcimento di eventuali danno o ulteriori oneri sostenuti dalla Stazione Appaltante a causa dei ritardi.

SEZIONE IV – LOCAZIONE FINANZIARIA

ARTICOLO 20 – OBBLIGAZIONI DEL FINANZIATORE

- 20.1** Il Finanziatore si impegna a finanziare, mediante locazione finanziaria immobiliare, l'Opera che sarà progettata e realizzata dal Costruttore e ad attribuire alla Stazione Appaltante, dietro corresponsione del canone periodico di cui al successivo articolo 24 un diritto esclusivo ad utilizzare la stessa, nell'esercizio della sua attività di Ente Pubblico; il tutto alle condizioni e termini di cui al presente Contratto.

ARTICOLO 21 - IMPORTO DA FINANZIARSI

- 21.1** L'importo da finanziarsi in base al quadro economico allegato al Progetto Preliminare ed all'Offerta presentata dall'ATI in sede di Gara, ammonta ad €al netto di IVA, come da offerta pervenuta in sede di gara e successiva aggiudicazione; il tasso leasing applicato è dato dalla base Euribor 3 mesi (365) pari al ... % (indice di riferimento iniziale) maggiorata dello spread offerto in sede di gara.
- 21.2** Eventuali aumenti dell'importo da finanziarsi, nel caso di varianti in corso d'opera autorizzate dalla Stazione Appaltante, indicato al paragrafo che precede, a qualunque ragione dovuti, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dalla Stazione Appaltante. In assenza di detta autorizzazione ovvero in caso tale autorizzazione venga negata dal Finanziatore, i maggiori oneri resteranno integralmente a carico della Stazione Appaltante e saranno pertanto direttamente corrisposti da quest'ultimo al Costruttore e/o a terzi, a seconda dei casi. Le variazioni agli importi di cui al paragrafo che precede dovranno comunque essere formalizzate mediante sottoscrizione di apposita appendice e aggiornamento del Documento di Sintesi.
- 21.3** Fermo quanto al paragrafo che precede, gli eventuali incrementi dell'importo da finanziarsi fino alla concorrenza di un quinto dell'importo complessivo del valore dei lavori e degli oneri alla sicurezza aggiudicati in sede di gara, non comporteranno revisione e modifica alle condizioni economiche e finanziarie della locazione finanziaria. In caso di incrementi dell'importo da finanziarsi che ecceda il 20% dell'importo complessivo dei lavori aggiudicati in sede di gara, le nuove condizioni economiche e finanziarie della locazione finanziaria dovranno essere espressamente concordate tra la Stazione Appaltante ed il Finanziatore. La Stazione Appaltante avrà comunque la facoltà, ove non si pervenga ad un accordo sulle nuove condizioni economiche e finanziarie della locazione finanziaria, di farsi integralmente carico dei maggior oneri e di corrispondere direttamente gli stessi al Costruttore e/o a terzi, a seconda dei casi.
- 21.4** Resta espressamente convenuto che eventuali somme non ancora determinate e/o liquidate alla Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, quali ad esempio, eventuali importi per riserve e transazioni, in conformità agli artt. 239 e 240 del Codice dei Contratti, non saranno ricomprese nell'importo da finanziarsi e, pertanto, qualora risultassero dovute, saranno direttamente corrisposte dalla Stazione Appaltante al Costruttore e/o a terzi, a seconda dei casi.

ARTICOLO 22 - PAGAMENTI IN FASE DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE

- 22.1** Durante la fase di progettazione e costruzione dell'Opera, il Finanziatore provvederà ad effettuare i pagamenti direttamente al Costruttore nel rispetto dei termini e delle condizioni stabilite nel presente Contratto, o a terzi nel rispetto dei termini e delle condizioni stabilite nei Contratti Ulteriori, sempre nei limiti di importo indicati al precedente articolo 21.
- 22.2** I Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione sono comunque subordinati:
- (i) al ricevimento da parte del Finanziatore del certificato di pagamento emesso dalla Stazione Appaltante in conformità alle disposizioni normative vigenti, almeno 20 (venti) giorni lavorativi prima della data prevista per ciascun Pagamento in Fase di Progettazione e Costruzione;
 - (ii) alla verifica da parte della Stazione Appaltante di tutte le condizioni e i presupposti stabiliti dalle disposizioni normative vigenti e dai rilevanti atti negoziali ai fini del pagamento del corrispettivo, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo la sussistenza di idoneo Documento Unico di Regolarità Contributiva, il ricevimento delle fatture quietanzate dei subappaltatori etc.
- 22.3** Subordinatamente al verificarsi delle condizioni di cui al paragrafo che precede, i Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione dovranno essere disposti dal Finanziatore nei termini contrattualmente previsti nel presente Contratto e nei Contratti Ulteriori. I Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione dovranno comunque essere effettuati ai sensi delle disposizioni di cui alla L. 12 agosto 2010, n. 136 e s.m.i. in materia di «*Tracciabilità dei flussi finanziari*», in conformità alle previsioni di cui al precedente articolo 14. La Stazione Appaltante si impegna pertanto ad inserire le medesime previsioni indicate nel precedente articolo 14 in tutti i Contratti Ulteriori che saranno stipulati con il validatore, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, collaudatore e/o comunque con qualunque soggetto terzo.
- 22.4** Ove previsto dalle disposizioni normative vigenti nonché dal presente Contratto e/o dai Contratti Ulteriori, sui Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione sarà operata dal Finanziatore una ritenuta del 0,50%.
- Le somme così ritenute saranno messe a disposizione dal Finanziatore ai fini di cui all'art. 4, comma 3, del Regolamento previa autorizzazione scritta della Stazione Appaltante.
- In ogni caso, la ritenuta sarà svincolata con le modalità dello stesso art. 4, comma 3 del Regolamento, sempre previa autorizzazione scritta della Stazione Appaltante.
- 22.5** In caso di ritardo nei Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione, imputabili al Finanziatore, graveranno direttamente sullo stesso Finanziatore gli interessi di mora ed ogni ulteriore conseguenza derivante dal ritardato pagamento.
- 22.6** Resta fermo che il Finanziatore non potrà essere chiamato ad effettuare Pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione per importi eccedenti l'ammontare indicato nel QE di aggiudicazione, salvo quanto previsto ai paragrafi 2 e 3 del precedente articolo 21. Ogni maggior onere resterà dunque integralmente e direttamente a carico della Stazione Appaltante.

ARTICOLO 23 - ONERI DI PRELOCAZIONE

- 23.1** Per il periodo necessario alla progettazione e costruzione dell'Opera e sino alla data prevista per l'ultimazione dei lavori, previsto in n.... gg consecutivi dalla data di presa in carico dell'area oltre n....gg consecutivi per le attività di collaudo, la Stazione Appaltante si obbliga a riconoscere al Finanziatore, a compenso dei servizi di prelocazione finanziaria, un corrispettivo calcolato al tasso corrispondente alla media dell'Euribor 3 mesi (365) vigente nel periodo di prelocazione, maggiorato di ... bps a fronte di tutti gli esborsi che il Finanziatore abbia da anticipare rispetto alla data di Presa in Consegna Anticipata ovvero alla data di emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera dell'Opera, ove la Stazione Appaltante non abbia preso anticipatamente in consegna l'Opera.
- 23.2** Il corrispettivo dei servizi di locazione finanziaria, calcolato in base a quanto previsto al primo capoverso del presente articolo, rilevato con frequenza trimestrale solare e se per periodi inferiori sino alla data di consegna del bene e messa in decorrenza del presente contratto costituisce un onere incrementale dei costi di acquisto, costruzione/ristrutturazione del bene e concorrerà alla determinazione dei corrispettivi complessivi del contratto, salvo formale richiesta del Comune di San Vittore Olona di procedere con la liquidazione totale dei corrispettivi di prelocazione finanziaria in un'unica soluzione all'atto di messa in decorrenza del presente contratto.
- 23.3** Gli interessi di prelocazione faranno parte del totale da finanziare e pertanto saranno spalmati nei canoni di leasing, risultanti dal piano finanziario rideterminato in sede di aggiudicazione.

ARTICOLO 24 - CANONE DI LOCAZIONE E ONERI ACCESSORI

- 24.1** La Stazione Appaltante verserà al Finanziatore canoni periodici a partire dal primo giorno del terzo mese successivo alla Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria.
- 24.2** La Stazione Appaltante e il Finanziatore si danno reciprocamente atto di aver determinato l'ammontare del Canone di Locazione e del Corrispettivo dell'Opzione indicati nel Documento di Sintesi sulla base dell'importo da finanziarsi indicato al precedente articolo 21, desumibile dal quadro economico allegato al Progetto Preliminare ed dall'Offerta presentata dall'ATI in sede di Gara ovvero in sede del presente contratto un corrispettivo della locazione di € ... oltre Iva determinato da n. 80 canoni trimestrali di € ***** oltre Iva cad., il primo da corrispondersi il primo giorno del terzo mese dalla data di messa in decorrenza del contratto di locazione.
- 24.3** A tal fine, le Parti precisano che la spesa che verrà sostenuta dal Finanziatore per la realizzazione dell'investimento risulterà pari alla somma dei seguenti addendi:
- (i) pagamenti in Fase di Progettazione e Costruzione erogati dal Finanziatore, ivi compresi i pagamenti derivanti da variazioni richieste dalla Stazione Appaltante in corso d'opera ed autorizzate dal Finanziatore;
 - (ii) oneri dipendenti da imposte, tasse e gravami di qualsiasi genere inerenti e conseguenti all'acquisizione del Diritto di Superficie e/o alla realizzazione dell'Impianto, che fossero state anticipati dalla Stazione Appaltante;

- (iii) spese notarili, peritali, di eventuali mediazioni, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed ogni altra spesa ed onere accessorio e/o conseguente all’Impianto, che fossero stati anticipati dal Finanziatore;
- (iv) spese e oneri necessari per l’ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni occorrenti per la progettazione e/o esecuzione e/o consegna dell’Impianto, che fossero stati anticipati dalla Stazione Appaltante;
- (v) altri oneri dipendenti da imposte, tasse e tributi o gravami di qualsiasi genere conseguenti all’acquisizione del Diritto di Superficie, al presente Contratto, ai Contratti Ulteriori, che dovessero insorgere sino alla Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, nonché i costi relativi alle eventuali assicurazioni stipulate sino a tale data;
- (vi) qualsiasi ulteriore onere, anche di natura tributaria, che risulterà necessario per la progettazione e/o realizzazione e/o consegna dell’Opera, in forza di leggi, regolamenti, provvedimenti delle Autorità competenti, vigenti alla data di sottoscrizione del presente Contratto o sopravvenute, e comunque applicabile in relazione all’Opera anche se qui non specificatamente elencato, che fossero stati anticipati dal Finanziatore.

Rimane inteso che i costi per la realizzazione dell’opera risultanti dall’offerta rimangono fissi ed invariabili fatto salvo le varianti espressamente richieste dalla S.A.

24.4 Il Canone di Locazione ed ogni altra somma dovuta dalla Stazione Appaltante al Finanziatore in corrispettivo di questo Contratto sono maggiorati dell’IVA di Legge, in quanto dovuta. A carico della Stazione Appaltante gravano anche tutte le spese ed i costi accessori riguardanti l’Opera concessa in locazione finanziaria e l’attività in esso esercitata, anche se derivanti da disposizioni della Pubblica Autorità. Tali spese dovranno essere direttamente sostenute dalla Stazione Appaltante, la quale, nel caso in cui vengano anticipate dal Finanziatore, si impegna a provvedere al loro immediato rimborso allo stesso a semplice richiesta documentata. Sono pure a carico del Gestore, come previsto nel Contratto di Manutenzione e Gestione, le spese relative all’amministrazione dell’Opera e quelle relative alla fornitura dell’acqua e dell’energia elettrica, del riscaldamento, come pure di qualsiasi altra fornitura e servizi. Il Gestore deve pertanto provvedere direttamente al pagamento di tutte le spese in questione, nonché dei consumi e dei relativi canoni ed è tenuta a rimborsare prontamente al Finanziatore, entro **10 (dieci)** giorni dalla sua semplice richiesta, tutte le somme che questo fosse tenuto ad anticipare per gli indicati titoli. La Stazione Appaltante riconosce che il Finanziatore non è responsabile delle sospensioni totali o parziali delle forniture e prestazioni di cui sopra e pertanto in nessun caso potranno essere richiesti al Finanziatore indennizzi e risarcimenti di sorta per tali sospensioni.

24.5 Su ogni somma dovuta in dipendenza del presente Contratto e non pagata alle scadenze prestabilite dovranno essere corrisposti al Finanziatore gli interessi di mora che decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione, dalla data scadenza fino alla data dell’effettivo pagamento. Gli interessi moratori saranno calcolati ad un tasso determinato ai sensi dell’art.5 del D.Lgs 9 ottobre 2002, n.231 e ss.mm.ii a decorrere dalla data di scadenza di ciascuna somma. Resta inteso che la misura degli interessi nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell’art. 2, comma 4, della Legge 108/1996 e si dovrà intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite

medesimo. Qualsiasi versamento della Stazione Appaltante verrà imputato in primo luogo agli interessi ed alle spese e successivamente al Canone di Locazione a partire dalle scadenze più remote.

24.6 La S.A. corrisponderà un maxicanone pari ad € 65.454,00 da corrispondersi successivamente al certificato di regolare esecuzione.

24.7 L'Ente garantisce il pagamento dei canoni della locazione finanziaria che tempo per tempo matureranno a fronte del presente contratto in virtù di delegazione di pagamento al Tesoriere ai sensi dell'art. 206 TUEL, rilasciata con atto sostanzialmente conforme all'allegato _____ sulle entrate afferenti ai primi tre titoli del bilancio di previsione. L'atto di delega sarà notificato al Tesoriere con oneri e spese a carico dell'Ente entro i 10 giorni successivi alla stipula del presente contratto, fornendo opportuna evidenza al Soggetto Finanziatore della notifica effettuata. Il piano di ammortamento definitivo sarà consegnato dall'Ente al Tesoriere al momento dell'entrata in decorrenza della locazione finanziaria.

ARTICOLO 25 – INDICIZZAZIONE

25.1 I canoni e conseguentemente il compenso della locazione finanziaria sono indicizzati al parametro "Euribor 3 mesi (365)". L'indice di riferimento iniziale per questo contratto è quello indicato all'articolo 21 – importo da finanziarsi –paragrafo 21.1, ovvero ...%. Le variazioni conseguenti comporteranno, secondo il caso, l'emissione di nota di credito o di debito, con periodicità trimestrale. Per ogni adeguamento si adotterà la seguente procedura:

a) si rileveranno le quotazioni, con riferimento alla data, pubblicate da "Il Sole 24 Ore" dell'indice di riferimento del periodo anteriore alla scadenza del canone considerato e si calcolerà lo scostamento come differenza tra la media delle quotazioni anzidette e l'indice di riferimento iniziale;

b) l'importo delle note di credito e note di debito verrà determinato secondo le seguenti modalità: la quota capitale residua calcolata dopo la scadenza di ogni canone verrà moltiplicata per lo "scostamento" come sopra determinato e divisa per 100. Il risultato così ottenuto verrà diviso per 12 e moltiplicato per la periodicità del canone;

c) le note di credito e le note di debito non verranno comunque emesse nel caso in cui il mutamento dell'indice suddetto produca, nel periodo considerato, una variazione del corrispettivo, in aumento o in diminuzione, di importo pari o inferiore ad Euro 7,75 oltre l'Iva. In caso di mancata pubblicazione su "Il Sole 24 ore" del suddetto indice verrà comunque utilizzata la quotazione rilevabile sul circuito Reuters o in mancanza dalla pagina corrispondente del circuito Telerate.

Il mancato pagamento delle note di debito produrrà interessi di mora come indicato nelle Condizioni Generali del Documento di Sintesi a partire dalla data di presentazione della nota di debito stessa.

ARTICOLO 26 - DURATA DEL CONTRATTO E RICONSEGNA DELL'OPERA

26.1 La locazione finanziaria avrà durata di **20 ANNI** dalla Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, che avverrà tramite l'emissione del verbale di presa in consegna ed accettazione dell'unità

immobiliare, ovvero del verbale di Presa in Consegna Anticipata dell'Opera ovvero del Certificato di Collaudo dell'intera opera ove la Stazione Appaltante non proceda a prendere in consegna anticipatamente l'Opera. Il contratto, per la durata sopra indicata, decorrerà convenzionalmente il primo giorno del mese relativo la data riportata sul verbale di presa in consegna ed accettazione dell'unità immobiliare, ovvero del verbale di Presa in Consegna Anticipata dell'Opera ovvero del Certificato di Collaudo dell'intera opera.

- 26.2** Allo scadere del periodo di cui al paragrafo che precede, la locazione finanziaria cesserà senza bisogno di alcuna disdetta con conseguente obbligo per la Stazione Appaltante di rilasciare l'Opera nelle mani del Finanziatore, libera da persone o cose, salvo quanto previsto all'art. 27 del presente Contratto. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna sarà corrisposta una indennità d'uso pari a **1/100** dell'ultimo Canone di Locazione corrisposto.
- 26.3** L'Opera dovrà essere riconsegnata con ogni addizione, accessione e pertinenza, in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deterioramento per vetustà, e con esclusione di qualsivoglia spettanza della Stazione Appaltante per le eventuali migliorie apportate anche se autorizzate dal Finanziatore. E' inoltre diritto del Finanziatore esigere che la Stazione Appaltante provveda, prima della restituzione, alla remissione in pristino dell'Opera a sua cura e spese, **qualora ogni addizione, accessione e pertinenza fosse stata realizzata senza formale presa d'atto ed accettazione da parte del Finanziatore.** All'atto della restituzione dell'Opera verrà redatto in contraddittorio un verbale di consegna e constatazione, in cui verrà accertato lo stato di conservazione del medesimo.
- 26.4** La Stazione Appaltante si impegna sin d'ora a manlevare e tenere il Finanziatore integralmente indenne da qualunque responsabilità, onere o spesa derivante, conseguente e/o comunque connessa da/a eventuali obblighi di smontaggio e smaltimento dei materiali, imposti e/o richiesti dalle disposizioni normative vigenti e/o sopravvenute nonché da eventuali provvedimenti delle Autorità competenti.

ARTICOLO 27 - OPZIONE DI ACQUISTO

- 27.1** Alla data di scadenza della locazione finanziaria, la Stazione Appaltante potrà esercitare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del Cod. Civ., l'Opzione di Acquisto dell'intera Opera, nello stato di fatto in cui si troverà, dietro corresponsione del Corrispettivo d'Opzione come determinato nel Documento di Sintesi, ovvero pari al 10% del totale finanziato, oltre Iva.
- 27.2** L'esercizio dell'Opzione d'Acquisto è in ogni caso subordinata all'avvenuto adempimento da parte della Stazione Appaltante di tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto ed al pagamento di tutte somme ancora dovute al Finanziatore in forza del medesimo Contratto.
- 27.3** L'Opzione d'Acquisto dovrà essere esercitata dalla Stazione Appaltante mediante raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire al Finanziatore, a pena di decadenza, con un preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla scadenza del Contratto.
- 27.4** L'atto di compravendita dell'Opera sarà stipulato, innanzi a notaio scelto dalla Stazione Appaltante, alla data di scadenza del Contratto, con contestuale pagamento del Corrispettivo dell'Opzione,

nonché di tutti i relativi accessori, spese, imposte e tasse. Le spese di trapasso graveranno integralmente sulla Stazione Appaltante.

- 27.5** In caso di ritardo nella stipula dell'atto di compravendita, la Stazione Appaltante avrà comunque diritto di restare in possesso dell'Opera per il quale abbia esercitato il Diritto d'Opzione. Ove il ritardo sia imputabile alla Stazione Appaltante, quest'ultima sarà tuttavia tenuta a corrispondere, per ogni giorno di ritardo e fino alla data dell'effettiva stipula, interessi di mora sul Corrispettivo d'Opzione, calcolati i sensi del precedente articolo 24.5 e un'indennità d'uso pari a pari a 1/180 dell'ultimo Canone di Locazione corrisposto, oltre al maggior danno.
- 27.6** Qualora la Stazione Appaltante non abbia comunicato al Finanziatore l'intenzione di esercitare il Diritto d'Opzione, nei termini e con le modalità previste dal presente articolo, alla scadenza della locazione finanziaria l'Opera dovrà essere riconsegnato al Finanziatore in conformità alle disposizioni di cui al precedente art. 26.
- 27.7** Resta comunque fermo che la Stazione Appaltante rimarrà responsabile della gestione dell'Opera e tutti gli oneri ad essa connessa sino alla completa restituzione dell'Opera al Finanziatore o alla data del rogito notarile. Sino a tale momento, l'Utilizzatore è pertanto nominato custode dell'Impianto anche ai fini di cui all'art. 2053 Cod. Civ.

ARTICOLO 28 - CONDUZIONE DELL'OPERA, ADDIZIONI E MIGLIORIE

- 28.1** Dalla Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, l'Utilizzatore avrà il pieno possesso e disponibilità dell'Opera. La Stazione Appaltante, nelle fase antecedente la decorrenza della stessa, ha facoltà onde garantire la continuità dei servizi di erogare gli stessi mediante gestione provvisoria.
- 28.2** La Stazione Appaltante e il soggetto gestore sono nominati custodi dell'Opera e saranno pertanto responsabile per ogni e qualsiasi danno causato all'Opera o provocato dall'Opera o dal suo uso a perone e beni, anche di terzi. La Stazione Appaltante si impegna pertanto sin d'ora a manlevare e tenere il Finanziatore integralmente indenne rispetto a qualsiasi pretesa, richiesta, azione, anche risarcitoria, diritto e ragione di credito, ivi comprese eventuali sanzioni amministrative, a qualsiasi titolo avanzata da qualsivoglia terzo che sia dipendente, connessa, relativa e/o conseguente all'Opera o al suo uso.
- 28.3** La Stazione Appaltante e il soggetto gestore si impegnano inoltre sin d'ora:
- (i) ad utilizzare e custodire l'Opera e gli eventuali accessori, compresi i documenti, con la diligenza del buon padre di famiglia, e per gli usi consentiti dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e locali vigenti o sopravvenute, dalle autorizzazioni, concessioni, licenze e/o atti assentivi comunque denominati in suo possesso e nel rispetto della destinazione d'uso risultante dalle vigenti norme urbanistiche ed edilizie;
 - (ii) a munirsi di ogni certificazione e/o autorizzazione, permessi concessione, licenze, nulla-osta e/o atti assentivi, comunque denominati, necessari - ai sensi disposizioni normative comunitarie, nazionali e locali, vigenti o sopravvenute - per l'utilizzo dell'Opera, espressamente esonerando il Finanziatore da ogni responsabilità circa le prescrizioni imposte

dalle Autorità competenti per l'ottenimento di tali certificazione e/o atti assentivi, nonché sollevandola espressamente da ogni onere finanziario che ne dovesse derivare;

- (iii) ad osservare e rispettare scrupolosamente ogni disposizione comunitaria, nazionale e/o locale, vigente o sopravvenuta, in materia di protezione dei suoli e dell'ambiente, nonché ogni disposizione dell'Autorità Giudiziaria e della Pubblica Amministrazione anche in relazione allo specifico uso dell'Opera, impegnandosi sin d'ora a manlevare e tenere indenne il Finanziatore da rispetto a qualsiasi pretesa, richiesta, azione, anche risarcitoria, diritto e ragione di credito, ivi comprese eventuali sanzioni amministrative, a qualsiasi titolo avanzata da qualsivoglia terzo che sia dipendente, connessa, relativa e/o conseguente al mancato rispetto delle predette norme e disposizioni;
- (iii) ad osservare e rispettare scrupolosamente ogni disposizione comunitaria, nazionale e/o locale, vigente o sopravvenuta, in materia di lavoro, sicurezza e salute dei lavoratori, igiene e sicurezza degli impianti nonché ogni e qualsivoglia altra legge, regolamento, disposizione anche amministrativa o giudiziaria, vigente o sopravvenuta, di qualsiasi natura applicabile all'Impianto all'uso cui la stessa è destinata, impegnandosi sin d'ora a manlevare e tenere indenne il Finanziatore rispetto a qualsiasi pretesa, richiesta, azione, anche risarcitoria, diritto e ragione di credito, ivi comprese eventuali sanzioni amministrative, a qualsiasi titolo avanzata da qualsivoglia terzo che sia dipendente, connessa, relativa e/o conseguente al mancato rispetto delle predette norme e disposizioni;
- (iv) ad impedire che a carico dell'Opera abbiano a costituirsi e/o consolidarsi diritti di usucapione, servitù o altri diritti reali o personali a favore di terzi che possano pregiudicare, in tutto o in parte, l'estensione dei diritti della Finanziatore.

28.4 La Stazione Appaltante per l'intera durata della locazione finanziaria si impegna ad usare e far usare l'Opera per lo svolgimento dell'attività prevista dal presente Contratto ed in conformità alla sua specifica destinazione, nonché nella piena osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti in materia. In nessun caso la Stazione Appaltante può modificare la destinazione dell'Opera senza la preventiva autorizzazione scritta del Finanziatore. Resta espressamente esclusa ogni presunzione di autorizzazione tacita.

28.5 La Stazione Appaltante potrà eseguire sull'Opera innovazioni, trasformazioni, addizioni, migliorie, a condizione che esse siano preventivamente autorizzate per iscritto dal Finanziatore, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative e purché nel rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e/o locali.

Le spese saranno interamente sostenute dalla Stazione Appaltante senza che il Finanziatore sia tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità. Al termine della locazione finanziaria, qualora la Stazione Appaltante non dovesse esercitare l'Opzione d'Acquisto, tutte le eventuali migliorie e/o addizioni apportate saranno acquisite dal Finanziatore senza alcuna compenso e/o indennizzo. Per converso, la Stazione Appaltante provvederà a sue spese, su semplice richiesta del Finanziatore, all'eliminazione delle migliorie e/o addizioni non autorizzate e comunque al rimborso di ogni danno

arrecato all’Impianto durante la locazione finanziaria, eccezion fatta per l’ordinario degrado derivante dal normale uso.

- 28.6** La Stazione Appaltante si impegna a coltivare, a propria cura e spese, ogni iniziativa, anche in sede processuale, per tutelare nei confronti di qualsiasi terzo, diritti e ragioni proprie e del Finanziatore relativi all’Opera, nonché ad informare il medesimo Finanziatore per ogni atto e/o adempimento che avesse a compiere a questo riguardo. Resta inteso che saranno ad integrale carico della Stazione Appaltante gli oneri e le spese, anche processuali, per la salvaguardia dei diritti, azioni, e ragioni inerenti l’Opera.
- 28.7** In caso di vizi e difetti dell’Opera, scoperti successivamente all’emissione del Certificato di Collaudo dell’intera opera, fermo l’obbligo della Stazione Appaltante di provvedere comunque al pagamento dei Canoni di Locazione, la stessa avrà azione diretta nei confronti del Costruttore. La Stazione Appaltante si obbliga ad informare il Finanziatore di ogni iniziativa in tal senso.

ARTICOLO 29 - ASSICURAZIONE

- 29.1** Il **gestore** si impegna a sottoscrivere, a sua cura e spese, per tutto il periodo della locazione finanziaria, una polizza *all risks* immobiliare con primaria società assicuratrice.. La polizza di cui al presente articolo dovrà essere sottoposta al Finanziatore per preventiva valutazione e, in caso di richiesta da parte di quest’ultima di modifiche e/o integrazioni, la polizza definitiva dovrà pervenire almeno 15 gg antecedenti la messa in decorrenza del contratto mentre l’originale dovrà essere reso in sede di messa in decorrenza del contratto
- 29.2** La polizza, comprendente anche l’assicurazione per Responsabilità Civile verso Terzi, sarà stipulata per una somma corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo dell’Opera; vincolata a favore del Finanziatore per tutta la durata del presente Contratto dovrà prevedere i massimali globali per sinistro e le clausole, nessuna esclusa, richieste dalla Società di leasing.
- 29.3** Il Finanziatore è esonerato da ogni responsabilità ed onere connesso alla stipula ed al mantenimento di tale polizza. L’esistenza di tale polizza o di altri contratti di assicurazione non modifica in alcun modo il regime dei rischi e delle responsabilità come previste nel presente Contratto.
- 29.4** In ogni momento è riconosciuta al Finanziatore la facoltà di controllare la regolarità delle coperture assicurative, nonché il regolare pagamento dei premi di assicurazione da parte della Stazione Appaltante. Nel caso in cui l’Opera risulti scoperta da assicurazioni o non vengano pagati tempestivamente i relativi premi, il Finanziatore può provvedere alla copertura assicurativa ed al pagamento dei premi con diritto di rivalsa immediata nei confronti della Stazione Appaltante.
- 29.5** La **Stazione Appaltante** si impegna a non compiere alcun atto e ad evitare qualsiasi omissione che possa in qualche modo comportare decadenza dai benefici delle polizze o risoluzione delle stesse.

SEZIONE V – MANUTENZIONE

ARTICOLO 30 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL’OPERA

- 30.1** A partire dalla data di emissione del Certificato di Collaudo dell'intera opera, il **Gestore**, così come evidenziato nel contratto di gestione e manutenzione, si impegna a svolgere la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera, secondo quanto previsto nell'Offerta presentata in sede di Gara e nel piano di manutenzione facente parte integrante del progetto esecutivo redatto dal Costruttore ed approvato dalla Stazione Appaltante.
- 30.2** Le attività di manutenzione di cui al presente articolo dovranno comunque garantire alla Stazione Appaltante la piena disponibilità ed il regolare utilizzo dell'Opera per tutta la durata della locazione finanziaria, nonché il perfetto stato di manutenzione e conservazione della stessa alla scadenza del presente Contratto. Il soggetto Finanziatore e il soggetto Costruttore, si intendono fin d'ora manlevati per le attività di gestione e manutenzione in capo al soggetto Gestore/Manutentore.

SEZIONE VI – VICENDE DEL CONTRATTO (RESPONSABILITÀ, RISOLUZIONE E RECESSO)

ARTICOLO 33 – RESPONSABILITÀ

- 33.1** Ferma l'obbligazione complessiva di risultato assunta dall'ATI, le Parti riconoscono e prendono atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 160bis, comma 3, del Codice dei Contratti, il Costruttore, da un lato, ed il Finanziatore, dall'altro, sono rispettivamente responsabili nei confronti della Stazione Appaltante unicamente per le specifiche, distinte ed eterogenee obbligazioni da ciascuno assunte ai sensi del presente Contratto, con l'espressa esclusione di qualsiasi vincolo di solidarietà.

ARTICOLO 34 – RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL COSTRUTTORE

- 34.1** La Stazione Appaltante potrà avvalersi della facoltà di risolvere il presente Contratto nelle seguenti ipotesi:
- a) reati accertati a carico del Costruttore;
 - b) revoca dell'attestazione di qualificazione, per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci, risultante dal casellario informatico;
 - c) violazione delle previsioni di cui alla Legge 136/2010 e ss.mm.ii;
 - d) mancata attivazione anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative previste dal presente Contratto;
 - e) mancato rispetto dei termini stabiliti dal presente Contratto per la redazione della progettazione e l'ultimazione dei lavori, che comportino una penale per un ammontare complessivo superiore al 10% (dieci per cento) del Corrispettivo dei Lavori, al netto di IVA;
 - f) in tutte le altre ipotesi previste dalle disposizioni normative vigenti e/o dal presente Contratto.
- 34.2** Fermo quanto previsto al successivo articolo 36, nelle ipotesi di cui al paragrafo che precede, la Stazione Appaltante assegnerà – ove possibile - al Costruttore, mediante comunicazione in forma scritta inviata per conoscenza ai Finanziatori, un termine perentorio entro il quale il Costruttore

dovrà rimuovere le cause di risoluzione o far conoscere le proprie osservazioni. Qualora entro il termine assegnato il Costruttore non provveda a rimuovere le cause di risoluzione o presenti osservazioni ritenute dalla Stazione Appaltante non accettabili, la Stazione Appaltante comunicherà per iscritto, tramite raccomandata A/R al Costruttore e al Finanziatore, la propria intenzione di risolvere il presente Contratto.

ARTICOLO 35 – SOSTITUZIONE DEL COSTRUTTORE ED EFFETTI DELLA RISOLUZIONE

- 35.1** Qualora si verifichino le condizioni di risoluzione del presente Contratto per inadempimento del Costruttore, secondo quanto stabilito dal precedente art.35, il Finanziatore potrà impedire la risoluzione designando, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta della Stazione Appaltante relativa all'intenzione di risolvere il rapporto, una società che subentri nel Contratto in luogo del Costruttore, assumendone i diritti e gli obblighi.
- 35.2** La Stazione Appaltante provvederà a formalizzare il rapporto con la società designata dal Finanziatore a condizione che:
- la società designata dai Finanziatori abbia i requisiti soggettivi, tecnici ed economici richiesti dal bando di Gara, avuto comunque riguardo allo stato concreto di avanzamento dei lavori e della consistenza delle obbligazioni ancora da rendere da parte del Costruttore;
 - la società provveda all'adempimento delle obbligazioni che avrebbero causato la risoluzione entro i 90 (novanta) giorni successivi alla scadenza del termine di cui sopra.
- 35.3** Le Parti si impegnano sin d'ora, sussistendo le condizioni di cui al precedente paragrafo 2, a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di loro competenza finalizzato a perfezionare il subentro.
- 35.4** Qualora non si verifichino le condizioni su indicate si procederà alla risoluzione del presente Contratto, nei termini e limitatamente agli con i seguenti effetti:
- (a) nel caso la risoluzione avvenga prima della Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria il Costruttore avrà diritto ad ottenere il solo pagamento del costo delle Opere realizzate, per le quali sarà detratto in contraddittorio apposito verbale di consistenza, al netto delle penali e dei danni subiti dalla Stazione Appaltante a causa dell'inadempimento dello stesso Costruttore. Il Finanziatore accetta espressamente che in caso di risoluzione prima della Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria il Diritto di Superficie di cui al precedente articolo 4 si intenderà anch'esso risolto con conseguente trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dei lavori realizzati. Il trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dei lavori eseguiti resta comunque espressamente subordinato al pieno ed integrale pagamento di tutti gli oneri sostenuti sino alla data di risoluzione e dei relativi interessi di pre-locazione;
 - (b) nel caso in cui l'inadempimento del Costruttore avvenga successivamente alla Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, la risoluzione riguarderà unicamente i rapporti tra la Stazione Appaltante ed il Costruttore mentre resteranno efficaci ed impregiudicate le obbligazioni intercorrenti tra la Stazione Appaltante e il Finanziatore come disciplinate dalla Sezione IV del presente Contratto e dagli ulteriori articoli per quanto applicabili.

ARTICOLO 36 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELLA STAZIONE APPALTANTE

- 36.1** In caso di risoluzione del presente Contratto per inadempimenti della Stazione Appaltante che intervenga prima della Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, il Finanziatore avrà diritto al pagamento di tutti i costi sostenuti, anche di carattere fiscale, ivi compresi quelli relativi all'acquisto dell'area, nonché quelli derivanti dagli impegni assunti nei confronti del Costruttore, altri incaricati, fornitori, professionisti o di terzi in genere sostenuti sino alla data di risoluzione e dei relativi oneri di prelocazione maturati alla data di risoluzione.
- 36.2** In caso di risoluzione del presente Contratto per inadempimenti della Stazione Appaltante che intervenga dopo la Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria, il Finanziatore avrà diritto al pagamento dei Canoni di Locazione scaduti e non saldati, con i relativi interessi di mora e spese gestione insoluti, e al pagamento dei Canoni di Locazione residui attualizzati, nonché del Corrispettivo d'Opzione. Il tasso di attualizzazione è pari al tasso leasing diminuito di 1 punto percentuale.
- 36.3** Il Finanziatore accetta espressamente che in caso di risoluzione ai sensi del presente articolo il Diritto di Superficie di cui al precedente articolo 4 si intenderà anch'esso risolto con conseguente trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dei lavori realizzati. Il trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dei lavori eseguiti o dell'Opera collaudata resta comunque espressamente subordinato al pieno ed integrale pagamento di tutti le somme di cui al presente articolo.

ARTICOLO 37 - RECESSO DELLA STAZIONE APPALTANTE

- 37.1** In caso di recesso della Stazione Appaltante il Finanziatore avrà diritto al pagamento dei Canoni di Locazione scaduti e non saldati, con i relativi interessi di mora e spese gestione insoluti, e al pagamento dei Canoni di Locazione residui attualizzati, nonché del Corrispettivo d'Opzione. Il tasso di attualizzazione è pari al tasso leasing diminuito di 1 punto percentuale. Ove il recesso intervenga prima della Data di Decorrenza della Locazione Finanziaria il Finanziatore avrà diritto al pagamento di tutti i costi sostenuti, anche di carattere fiscale, ivi compresi quelli relativi all'acquisto dell'area, nonché quelli derivanti dagli impegni assunti nei confronti del Costruttore, altri incaricati, fornitori, professionisti o di terzi in genere sostenuti sino alla data di risoluzione e dei relativi oneri di prelocazione maturati alla data di risoluzione.
- 37.2** Il Finanziatore accetta espressamente che in caso di recesso ai sensi del presente articolo il Diritto di Superficie di cui al precedente articolo 4 si intenderà risolto con conseguente trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dei lavori realizzati. Il trasferimento alla Stazione Appaltante della proprietà dei lavori eseguiti o dell'Opera collaudata resta comunque espressamente subordinato al pieno ed integrale pagamento di tutti le somme di cui al presente articolo.

ARTICOLO 38 – RISOLUZIONE PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE

- 38.1** Qualora il presente Contratto dovesse risolversi per cause di forza maggiore, il Finanziatore avrà diritto al pagamento di tutti gli oneri sostenuti sino alla data di risoluzione e dei relativi oneri di prelocazione. Trova applicazione il disposto del precedente articolo 35.4.

SEZIONE VI – DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 39 - CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI DERIVANTI DAL CONTRATTO

- 39.1** La cessione del presente Contratto è vietata sotto qualsiasi forma. Ogni atto contrario è nullo di diritto.
- 39.2** E ammessa la cessione dei crediti derivanti dal presente Contratto, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 117 del Codice dei Contratti Pubblici a condizione che il cessionario sia un istituto bancario o un intermediario finanziario iscritto nell'apposito Albo presso la Banca d'Italia e che il contratto di cessione, in originale o in copia autentica, sia trasmesso alla Stazione Appaltante ed al Finanziatore.

ARTICOLO 40 - COMUNICAZIONI

- 40.1** Tutte le comunicazioni previste dalla presente Contratto dovranno essere inviate a mezzo di lettera raccomandata A/R, anticipata via fax, ai seguenti indirizzi:

- a) quanto alla Stazione Appaltante:

Via _____

Fax: _____

alla c.a.: _____

- b) quanto al Costruttore:

Via _____

Fax: _____

alla c.a.: _____

- c) quanto al Finanziatore:

Via _____

Fax: _____

alla c.a.: _____

ovvero ai diversi indirizzi che potranno essere comunicati dalle Parti con le modalità previste dal presente articolo.

- 40.2** In ragione della disciplina dell'associazione temporanea di imprese stabilita dall'art. 160bis del Codice di Contratti, e delle caratteristiche dell'operazione di locazione finanziaria, le Parti espressamente riconoscono che il mandato costitutivo dell'ATI non comprende il conferimento al

Costruttore, nella sua qualità di mandatario dell'ATI, della rappresentanza del Finanziatore nei confronti della Stazione Appaltante per tutti i rapporti concernenti la locazione finanziaria dell'Opera.

ARTICOLO 41 - MODIFICHE

- 41.1** Il presente Contratto non potrà essere modificato od integrato in alcun modo, se non tramite accordo scritto tra le Parti.
- 41.2** A precisazione di quanto al paragrafo ce precede, le Parti si danno espressamente e reciprocamente atto che il rapporto di locazione finanziaria intercorre unicamente tra la Stazione Appaltante e il Finanziatore autorizzato ai sensi del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 e titolare del Diritto di Superficie di cui al precedente articolo 4. Le Parti pertanto riconoscono e, laddove occorrer possa, accettano che ogni atto di gestione e/o ogni atto integrativo e/o modificativo, di qualsivoglia natura, relativo alla locazione finanziaria resterà di esclusiva competenza della Stazione Appaltante e del Finanziatore e sarà pertanto da essi unicamente stipulato dichiarando sin d'ora il Costruttore di nulla avere a pretendere al riguardo.

ARTICOLO 42 - SPESE CONTRATTUALI E SPESE DI REGISTRAZIONE

- 42.1** Sono a carico del Costruttore tutte le spese conseguenti alla partecipazione alla Gara, tutte le spese inerenti alla stipulazione del presente Contratto, per diritti di rogito, di bollo, di fotocopiatura e quelle relative alla registrazione derivanti da tutti gli atti contrattuali.
- 42.2** Le Parti, ai fini della registrazione del presente Contratto, chiedono l'applicazione dell'imposta in misura fissa a norma dell'art. 40 del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 e s.m.i.

ARTICOLO 43 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- 43.1** Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana e deve essere interpretato in conformità alla stessa.
- 43.2** Ogni controversia relativa alla interpretazione, validità o esecuzione del presente Contratto sarà devolta in via esclusiva al Foro di *****, con esclusione di ogni altro foro, fatta eccezione per quanto previsto dal codice di procedura civile per i provvedimenti cautelari ed esecutivi.
- Le parti sono tenute, a condizione di procedibilità della domanda giudiziale, ad esperire preliminarmente il procedimento di mediazione ai sensi dell'art. 5 del D. lgs n. 28 del 04/03/2010. L'Organismo di mediazione convenzionalmente prescelto dall'Utilizzatore e dal Finanziatore è il Conciliatore Bancario Finanziario, Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale; le condizioni e le procedure sono definite nei relativi regolamenti, disponibili sul sito www.conciliatorebancario.it.

43.3 E' fatta salva, nei limiti previsti dalla normativa, la possibilità di attivazione da parte del solo Cliente del procedimento di cui all'art. 128-bis del D.Lgs. 1/9/1993, n. 385 (Arbitro Bancario Finanziario) che parimenti assolve la condizione di procedibilità di cui all'art. 5 D. lgs n. 28 del 04/03/2010. L'Utilizzatore potrà presentare reclamo al Finanziatore tramite lettera raccomandata A/R all'indirizzo _____; il Finanziatore dovrà evadere la risposta entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo. Qualora l'Utilizzatore non abbia ricevuto risposta entro detto termine o abbia ricevuto risposta che non soddisfi le sue ragioni, avrà la facoltà di ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (in breve, Abf), sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela per l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà, indipendentemente dal valore del rapporto, e per la richiesta della corresponsione di una somma di denaro di importo non superiore a 100.000 euro, istituito con delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio) n. 275 del 29/7/2008, assunta ai sensi dell'art. 128-bis T.U.B. Tale sistema, al quale il Finanziatore e' tenuto ad aderire, e' regolato dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia in data 18/6/2009 (Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari), disponibili sul sito www.arbitrobancariofinanziario.it nonche' sul sito istituzionale del Finanziatore _____. Esso, tramite i suoi collegi territoriali (Milano, Roma e Napoli), assorbe le competenze dell' "Ombudsman-Giuri' Bancario" in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari.

ARTICOLO 44 – REGIME FISCALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del D.P.R. n. 633/72, come modificato dal D.L. 4.07.2006 n. 223 convertito nella Legge 04.08.2006 n. 248, la Parte Finanziatore ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. del presente atto.

Lì _____

La Stazione Appaltante

Il Costruttore

Il Finanziatore
