

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE IN COSTRUENDO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SU IMMOBILI DEL COMUNE DI GALATONE (LE)

TRA

1) _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Galatone, il quale, in esecuzione della determinazione Dirigenziale n. _____ del _____], esecutiva ai sensi di legge, e della Delibera di _____ n. _____ anch'essa esecutiva ai sensi di legge, interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della **Stazione Appaltante –Comune di Galatone**, in via _____ - GALATONE codice fiscale _____ a quest'atto autorizzato ai sensi del _____ (in seguito anche "**Stazione Appaltante**" o "**Utilizzatore**");

E

2) _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di _____, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale interviene al presente atto esclusivamente in nome e per conto della società _____ con sede in _____ (di seguito anche "**Società Concedente**"), capitale sociale di Euro _____, iscritta nell' [albo delle banche/ elenco speciale/ elenco generale] di cui all'art. _____ del D. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 al n. _____, (codice ABI _____), iscritta al Registro delle Imprese preso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____ a quest'atto autorizzato in virtù di _____, che in [copia/estratto] autentico si allega al presente contratto sotto la lettera _____ (di seguito congiuntamente anche "**Parti**").

PREMESSO CHE

- con Determinazione n. _____ del _____, la **Stazione Appaltante** ha indetto, ai sensi dell'articolo _____ e seguenti del D.Lgs 163/2006, e successive modifiche e integrazioni, (di seguito anche "**Codice dei Contratti**"), una procedura *aperta per la locazione finanziaria immobiliare in costruendo* finalizzata alla progettazione definitiva/esecutiva e realizzazione di **impianti fotovoltaici su immobili comunali** (di seguito anche "**Progetto**"); (il cui progetto preliminare è stato approvato con deliberazione di _____ n. _____ in data _____);
- a seguito dell'espletamento della gara, con successiva Determinazione n. _____ del _____, l'appalto è stato aggiudicato **alla [costituita/costituenda]** Associazione Temporanea d'Impresa (di seguito anche "**ATI**") composta dall'impresa _____ in qualità di capogruppo mandataria (di seguito anche "**Costruttore**") la cui obbligazione avrà ad oggetto la progettazione ed esecuzione dei lavori e la società _____ in qualità di mandante la cui obbligazione avrà ad oggetto la locazione finanziaria.
- in virtù dell'offerta presentata dall'ATI, l'importo onnicomprensivo dei lavori per la realizzazione degli impianti è di complessivi Euro _____ (_____) comprensivi di oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza al netto dell'IVA e la data di consegna degli impianti è fissata in giorni _____ decorrenti dal momento della costituzione del diritto di superficie ovvero dalla messa a disposizione dell'area, se successiva;
- il rapporto di locazione finanziaria di cui al presente contratto è regolato oltre che dal presente atto anche da tutta la documentazione di gara allegata al Bando (di seguito anche "**Documentazione di Gara**");
- con atto a rogito del notaio _____ in _____, in data _____ è stata costituita la suddetta ATI;
- ai sensi dell'articolo 160 bis comma 3 del Codice dei Contratti, la **Società Concedente** e il Costruttore sono responsabili ciascuno in relazione alla specifica obbligazione assunta;
- ai fini del perfezionamento della locazione finanziaria, la **Stazione Appaltante** costituirà, a favore della **Società Concedente**, il diritto di superficie sulle aree di sua proprietà, sulle quali dovranno sorgere gli impianti fotovoltaici, mediante atto a rogito del notaio/segretario comunale di _____

- _____ , in data _____ , della durata di anni _____ (_____), a titolo gratuito/oneroso, e con rogito da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari;
- ai fini del perfezionamento della locazione finanziaria, la **Società Concedente**, a seguito della stipulazione del presente contratto, conferirà all'**Utilizzatore** un mandato speciale gratuito con rappresentanza a stipulare con il Costruttore il contratto di appalto per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione di impianti fotovoltaici (di seguito anche "**Contratto d'Appalto**"), sulla base di quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto.
 - la **Stazione Appaltante** avrà cura di adottare in qualità di stazione appaltante mandataria con rappresentanza della Società Concedente tutte le più opportune misure di verifica e controllo sull'andamento dei lavori e sulla conformità del Progetto alle proprie esigenze di Utilizzatore, spettando altresì alla **Stazione Appaltante** le funzioni e i compiti previsti dalla normativa di cui al Testo Unico sulla sicurezza;
 - Fermo quanto precede, resta a carico della **Stazione Appaltante** la responsabilità in ordine alle attività di controllo ed alle funzioni ed ai compiti previsti dalla normativa in materia di appalti pubblici e a quella di cui al Testo Unico sulla sicurezza nel corso della realizzazione ed utilizzazione degli impianti.
 - avendo la **Stazione Appaltante** approvato la progettazione preliminare degli impianti ed avendo la medesima **Stazione Appaltante**, anche in virtù di quanto sopra, i più ampi poteri di vigilanza sull'andamento dei lavori, l'Utilizzatore manleva la Società Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla regolarità amministrativa ed alla qualità tecnica delle opere e ad eventuali vizi e difetti che possano diminuire o impedire l'utilizzazione e il godimento degli impianti, assumendo, eventualmente, a propria cura e onere gli interventi che si rendessero necessari per l'utilizzo degli stessi;
 - qualsivoglia variazione successiva alla stipula del presente contratto, determinante un onere finanziario per la Società Concedente, nella sua qualità di proprietaria, comunque connessa con l'operazione, legitimerà la Società Concedente a richiederne il rimborso al Comune (Utilizzatore) o ad adeguare il corrispettivo della locazione finanziaria;
 - il responsabile dei lavori è nominato dalla Stazione Appaltante e, nel campo di applicazione del Codice dei Contratti, coincide con il responsabile unico del procedimento.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra le suindicate e sottoscritte Parti si stipula e conviene quanto segue.

ART. 1) PREMESSE

Le premesse, unitamente alla Documentazione di Gara, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, formando, con esso, unico e inscindibile contesto.

ART. 2) OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto ha ad oggetto la locazione finanziaria *in costruendo* della costruzione di impianti fotovoltaici su immobili comunali, da realizzare a cura dall'impresa mandataria dell'ATI individuata nelle premesse, di cui anche la **Società Concedente** fa parte in qualità di mandante, per consegnarla all'**Utilizzatore finita e pronta all'uso**.

Per **locazione finanziaria** si intende un contratto in base al quale la società di leasing (concedente), dietro versamento di canoni periodici, mette a disposizione dell'utilizzatore un bene acquistato o fatto costruire appositamente dal concedente stesso in base alle indicazioni fornite dall'utilizzatore. Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la possibilità di acquistare il bene esercitando l'opzione finale di acquisto ad un prezzo prestabilito contrattualmente.

ART. 3) DIRITTO DI SUPERFICIE

La **Stazione Appaltante** dopo la sottoscrizione del presente contratto costituirà, a favore della **Società Concedente**, il diritto di superficie sull'area di proprietà dell'**Utilizzatore** sulla quale dovranno sorgere gli impianti fotovoltaici, mediante atto _____.

Il diritto di superficie, pur avendo una durata superiore a quella delle obbligazioni che scaturiscono dal presente contratto, si intenderà comunque estinto di diritto, subordinatamente al pagamento del prezzo, sia nel caso in cui l'Utilizzatore eserciti l'opzione finale di acquisto alla scadenza del contratto per espressa previsione contrattuale, secondo le modalità ed i termini previsti dall'art. 9, sia nel caso di acquisto anticipato dell'opera secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 10.

ART. 4) ONERI DI PRELOCAZIONE

Durante il tempo necessario per eseguire i lavori, matureranno gli oneri di prelocazione pari agli interessi calcolati dalla data di erogazione sulle somme pagate dalla **Società Concedente** per la realizzazione dell'opera fino alla data di firma del verbale di presa in consegna dell'opera e messa in decorrenza del

contratto di locazione finanziaria, prendendo a riferimento **il parametro finanziario [indicare quale e modalità di rilevazione]** più lo spread di prelocazione offerto in sede di gara.

Contestualmente alla decorrenza del presente contratto di locazione finanziaria la **Società Concedente** emetterà fattura per gli oneri di prelocazione, maturati e calcolati come sopra indicato sui pagamenti effettuati. Il tasso per gli oneri di prelocazione applicato al presente contratto è pari a _____.

ART. 5) CORRISPETTIVO PROVVISORIO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA

Il corrispettivo della locazione finanziaria, determinato sulla base del **tasso leasing** _____ pari alla somma tra il parametro finanziario di riferimento _____ e lo spread offerto in sede di gara è costituito da:

- un canone iniziale di Euro _____ che verrà versato _____ giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna/collaudato degli impianti;

- n. _____ canoni con periodicità _____, che saranno versati a partire dal _____ giorno successivo alla data di sottoscrizione del verbale di consegna/collaudato degli impianti, avendo come base di calcolo l'anno commerciale di 360 giorni.

Il canone iniziale, i canoni _____ e tutti gli altri importi dovuti dall' **Utilizzatore** dovranno essere pagati, alla data di scadenza degli stessi, dal Tesoriere dell'Ente, mediante mandati bonifico bancario.

Il tasso leasing, così come definito nelle Istruzioni della Banca d'Italia è "*il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di 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 dei corrispettivi 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*" (Cfr. Provvedimento BANCA D'ITALIA del 29 luglio 2009 "*Disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*").

ART. 6) RIDETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA E MODALITA' DI VERSAMENTO

L'importo di _____ €, da finanziare in base all'offerta pervenuta in sede di gara, è dato dalla somma dei seguenti importi riportati al netto di IVA:

- _____ €;
- _____ €;
- _____ €;

L'importo come sopra determinato può essere variato esclusivamente secondo le modalità disciplinate **dalla Documentazione di Gara** qualora nel corso della realizzazione degli impianti, la Stazione Appaltante dovesse approvare delle **spese aggiuntive** per varianti in corso d'opera che comportino un aumento dell'importo necessario alla realizzazione dell'opera da finanziare; in tal caso la Società Concedente dovrà automaticamente finanziare tale aumento previa semplice comunicazione scritta della **Stazione Appaltante** fino all'importo del 20% (venti per cento) del costo di realizzazione delle opere.

Per il finanziamento di importi che superino tale percentuale sarà necessaria la preventiva autorizzazione della **Società Concedente**.

Il piano di ammortamento definitivo, che deve essere fedele a tutte le condizioni contenute nel presente contratto e nella Documentazione di Gara, deve basarsi sull'importo complessivo del capitale finanziato calcolato tenendo conto di quanto erogato dalla **Società Concedente** per gli eventuali stati avanzamento lavori, le parcelle dei professionisti, le spese generali, di eventuali varianti in corso d'opera approvati dalla **Stazione Appaltante** e del prezzo per l'esercizio del diritto di opzione d'acquisto finale, nonché del valore, alla data di accettazione degli impianti/decorrenza del contratto, del parametro di riferimento finanziario _____ fermo restando la maggiorazione dello spread offerto in sede di gara.

Qualora la Società Concedente, contestualmente e/o successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, come pure dopo l'eventuale acquisto finale del bene da parte dell'Utilizzatore, dovesse sostenere maggiori costi e/o oneri connessi e/o conseguenti alla realizzazione e/o all'utilizzo degli impianti, ivi compresi quelli di natura tributaria, diversi da quelli attualmente previsti dalla legge, avrà diritto ad essere rimborsata dall'Utilizzatore il quale sarà tenuto ad effettuarne immediatamente il rimborso alla Società Concedente come oneri accessori su semplice richiesta della stessa, in difetto spetteranno alla Società Concedente gli interessi di mora nella misura prevista dal successivo art. 8.

Il Comune inizierà a pagare i canoni di locazione finanziaria /rata capitale + interessi) solo dopo il collaudo finale degli impianti fotovoltaici realizzati, l'avvenuto allacciamento alla rete con conseguente erogazione

dell'energia prodotta dagli impianti e la consegna della documentazione per il riconoscimento degli incentivi al GSE attraverso il finanziamento diretto e indiretto dei ricavi del conto energia
Il Comune pagherà i canoni con scadenza semestrale a partire da sei mesi dalla data di positivo collaudo dell'opera e allacciamento alla rete ENEL

ART. 7) INTERESSI DI MORA

Su ogni somma dovuta in dipendenza del presente contratto e non pagata alle scadenze prestabilite, dovranno essere corrisposti alla Società Concedente gli interessi di mora, che decorreranno di pieno diritto senza bisogno di alcuna intimazione dalla data di scadenza fino alla data dell'effettivo pagamento.

Gli interessi di mora saranno calcolati al tasso **contrattuale di cui al precedente articolo 6** (vigente **al momento del dovuto pagamento**), maggiorato di un punto percentuale annuo, sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni per il numero effettivo dei giorni trascorsi.

ART. 8) DURATA DEL CONTRATTO ED OPZIONE FINALE DI ACQUISTO

La locazione finanziaria avrà la durata di anni 18 (diciotto) a far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna e collaudo degli impianti, che implica la piena ed incondizionata accettazione del bene, da parte dell'**Utilizzatore**, con tutti gli impianti ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e della sua idoneità al migliore impiego, valendo altresì detta sottoscrizione come patto di esonero e manleva da qualsiasi responsabilità per vizi, nei confronti della Società Concedente. Allo scadere del termine previsto, la locazione finanziaria cesserà senza bisogno di alcuna disdetta con conseguente obbligo per l'**Utilizzatore** a rilasciare gli impianti liberi da persone e cose nelle mani della **Società Concedente**, salvo quanto di seguito previsto. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna sarà corrisposta una **indennità d'uso** pari ad 1/ _____ dell'ultimo canone corrisposto.

Alla scadenza del contratto viene concordemente riservato all'**Utilizzatore** il diritto di esercitare l'opzione finale di acquisto della proprietà degli impianti oggetto del presente contratto.

Il prezzo per l'esercizio del diritto di opzione di acquisto viene stabilito in Euro _____ (_____), oltre imposte, da versarsi alla scadenza del contratto, nell'ambito della definizione del rogito notarile concernente l'acquisizione degli impianti da parte dell'**Utilizzatore**.

A tal fine la **Società Concedente**, sei mesi prima della scadenza del contratto, comunicherà all'**Utilizzatore** l'imminente scadenza del contratto e la facoltà in capo a quest'ultimo di esercitare il diritto di opzione finalizzato all'acquisto degli impianti.

Il diritto di opzione finale verrà esercitato dall'**Utilizzatore** mediante comunicazione scritta da inviarsi alla **Società Concedente** a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro e non oltre 60 giorni precedenti la scadenza del contratto.

Il diritto di opzione finale di cui sopra può essere esercitato soltanto a condizione che siano state adempiute tutte le obbligazioni assunte con il contratto e previo il pagamento di tutte le somme ancora dovute alla **Società Concedente**.

L'atto di compravendita degli impianti viene stipulato, dinanzi a notaio scelto dall'**Utilizzatore**, alla data di scadenza del contratto previo il contestuale pagamento del prezzo dell'opzione finale di acquisto, nonché di tutti i relativi accessori, spese, imposte e tasse.

In caso di ritardo nella stipula dell'atto di compravendita la **Stazione Appaltante** avrà comunque diritto a restare in possesso degli impianti per il quale abbia esercitato il diritto di opzione.

La **Stazione Appaltante**, tuttavia, sarà tenuta a corrispondere, per ogni giorno di ritardo e fino all'effettiva stipula, interessi di mora sul prezzo dell'opzione finale di acquisto, calcolati come indicati al precedente articolo 8 (Interessi di Mora), e una indennità d'uso pari ad 1/____ dell'ultimo canone corrisposto, oltre al maggior danno.

Allo scadere della locazione finanziaria, qualora la **Stazione Appaltante** non abbia comunicato nei tempi previsti alla Società Concedente che intende esercitare il diritto di opzione, gli impianti dovranno essere riconsegnati alla Società Concedente liberi da persone e cose.

Resta inteso che, in ogni caso, indipendentemente dalla scadenza del presente contratto, l'Utilizzatore rimarrà responsabile della sua gestione e di tutti gli oneri ad essa connessi; ai fini della responsabilità di cui all'art. 2053 C.C., la Stazione Appaltante è nominata custode fino alla completa restituzione degli impianti e/o alla data del rogito notarile.

Il Comune resta soggetto responsabile degli impianti fotovoltaici e titolare dell'inoltro delle richieste di riconoscimento delle tariffe incentivanti al G.S.E. a nome della stessa amministrazione.

ART. 9) ACQUISTO ANTICIPATO

È facoltà dell'**Utilizzatore**, decorsi _____ anni dalla decorrenza del contratto, di procedere durante il periodo contrattuale, contestualmente alla scadenza di un canone di locazione, ad acquistare anticipatamente tutto o parte degli impianti oggetto del presente contratto anche in più momenti, attraverso una comunicazione scritta. L'esercizio di tale facoltà comporterà il pagamento dei canoni a scadere e del valore dell'opzione di acquisto finale entrambi attualizzati alla data di risoluzione del contratto.

Il tasso di attualizzazione di detti canoni sarà [**indicare tasso**]. In caso di **acquisto** anticipato non potrà essere richiesto dalla **Società Concedente**, né sarà dovuta, alcuna penale e/o indennizzo oltre all'eventuale onere di reimpiego della provvista.

ART. 10) OBBLIGHI DELLA SOCIETA' CONCEDENTE

La **Società Concedente** si impegna a conferire contestualmente al rogito della cessione del diritto di superficie, alla stazione appaltante un mandato con rappresentanza a titolo gratuito, finalizzato alla sottoscrizione del contratto di appalto con il Costruttore.

La **Società Concedente** provvederà direttamente al pagamento al Costruttore degli importi di cessione degli impianti entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data di accettazione degli impianti/decorrenza del contratto, previa autorizzazione della Stazione Appaltante.

La **Società Concedente** pagherà anche gli importi delle parcelle ai professionisti (nominati dalla **Stazione Appaltante**) e di altre spese generali finanziate, entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla comunicazione dell'autorizzazione della **Stazione Appaltante**.

ART. 11) OBBLIGHI DEL SOGGETTO UTILIZZATORE

Per tutta la durata del presente contratto, l'**Utilizzatore** si obbliga:

- a) ad utilizzare gli impianti per gli usi previsti dal presente contratto, mantenendolo sempre in buono stato di conservazione e provvedendo a tutte le riparazioni necessarie ed utili a tale scopo;
- b) ad effettuare a propria cura e onere la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
- c) a consentire l'accesso agli immobili a persone incaricate dal soggetto concedente per ispezionare gli immobili stessi al fine di accertarne lo stato di conservazione ed in generale dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico;
- d) a rispettare ed osservare le normative sulla sicurezza e salute dei lavoratori nel cantiere cooperando con il Responsabile dei Lavori, quelle connesse alla tutela dei suoli, nonché tutte le Leggi, regolamenti e disposizioni anche amministrative di qualsiasi natura sia relative agli impianti che all'attività ivi svolta, comprese quelle che riguardano la sicurezza degli impianti e la prevenzione degli infortuni;
- e) a munirsi di ogni certificazione amministrativa ritenuta necessaria per l'utilizzo degli impianti, ivi compreso il certificato di prevenzione incendi, espressamente esonerando la società concedente da ogni responsabilità circa le prescrizioni imposte dalle Autorità competenti per l'ottenimento delle certificazioni suddette, nonché sollevandola espressamente da ogni onere finanziario che ne derivasse, intendendo risponderne direttamente.

ART. 12) CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

L'**Utilizzatore** avrà il diritto di godere degli impianti nei limiti consentiti dalla legge, dalla sua destinazione, dai regolamenti locali, da eventuali molestie arrecate da terzi che pretendono di avere diritti e dalle disposizioni in materia di lavoro o igiene.

Gli impianti dovranno essere utilizzati dall'**Utilizzatore** con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo atto a mantenerlo sempre in buono stato di manutenzione, nonché senza arrecare danno o molestie a terzi.

L'**Utilizzatore**, nella sua qualità di custode, sarà responsabile per ogni e qualsiasi danno causato o provocato agli impianti dal suo uso a persone e beni, anche di terzi.

L'**Utilizzatore** pertanto manleva e tiene indenne la **Società Concedente** dalle pretese che i terzi dovessero avanzare in relazione ai danni derivanti dagli impianti e/o dal suo uso.

L'**Utilizzatore**, dalla data di presa in consegna degli impianti, 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 relativi agli impianti e/o alla loro utilizzazione, restando sin da ora legittimata ad agire.

Di ogni attività svolta dovrà tenere informata la **Società Concedente**.

Resta inteso che saranno a carico dell'**Utilizzatore** gli oneri e le spese, anche processuali, per la salvaguardia dei diritti, azioni e ragioni inerenti il suddetto Immobile.

La **Società Concedente** è espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che comunque possano limitare o diminuire il godimento degli impianti e che non dipendano da suo fatto e/o colpa.

L'**Utilizzatore** potrà eseguire sugli impianti innovazioni, trasformazioni, addizioni e migliorie a condizione che esse siano state preventivamente autorizzate per iscritto dalla **Società Concedente** previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, e purché nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza degli impianti e prevenzione degli infortuni; tali modifiche non dovranno comunque alterare la struttura portante dei fabbricati. Le spese saranno interamente sostenute dall'**Utilizzatore** senza che la **Società Concedente** sia tenuta a corrispondere alcun compenso o indennità. Al termine della locazione finanziaria, qualora non dovesse essere esercitata l'opzione di acquisto, tutte le eventuali migliorie ed addizioni apportate dall'**Utilizzatore** saranno acquisite dalla **Società Concedente** senza alcuna corresponsione. Per converso, l'**Utilizzatore** provvederà a sue spese alla eliminazione o rimborso di ogni

danno arrecato agli impianti durante la locazione finanziaria, eccezion fatta per l'ordinario degrado derivante dall'uso.

ART. 13) ASSICURAZIONI E PERIMENTO DEGLI IMPIANTI

L'**Utilizzatore** assicurerà gli impianti a sua cura e spese, per tutto il periodo della locazione finanziaria, presso una primaria compagnia di assicurazione, per i rischi di incendio (inclusi eventi sociopolitici, atmosferici e naturali), di danno materiale e di responsabilità civile verso terzi per massimali adeguati (polizza "all risk").

La polizza sarà stipulata in nome proprio dall'**Utilizzatore**, con clausola di vincolo a favore della **Società Concedente**, per una somma corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo degli impianti, e per quanto concerne i rischi di responsabilità civile verso terzi, con massimale di Euro _____ per ogni sinistro. Resta, comunque, convenuto che l'esistenza dei contratti di assicurazione non esonera l'**Utilizzatore** dalle responsabilità verso la **Società Concedente**, che sussistono indipendentemente dagli indennizzi corrisposti dalle compagnie di assicurazione, fino a che la **Società Concedente** non sia stata completamente risarcita dei danni subiti.

L'**Utilizzatore** si impegna, inoltre, a stipulare eventuali adeguate polizze per gli stessi rischi suindicati e con massimali congrui, in relazione ai macchinari, arredi e attrezzature e quanto altro di sua proprietà o di proprietà di terzi compreso negli impianti, nonché per la responsabilità civile verso terzi derivante dall'attività svolta. Tutte queste ultime polizze dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione finanziaria.

L'**Utilizzatore** ha l'obbligo di informare la **Società Concedente** di qualsivoglia sinistro relativo ai beni di proprietà della **Società Concedente** medesima.

In caso di danno parziale l'**Utilizzatore** è tenuto a rimettere gli impianti nello stato originario e quindi avrà diritto di trattenere direttamente qualsivoglia indennizzo proveniente dalle compagnie assicuratrici.

In caso di perimento totale degli impianti o, comunque, di danno irreparabile, il presente contratto di locazione finanziaria si intenderà risolto, con decorrenza dall'evento dannoso.

In tal caso la **Società Concedente** ha diritto, **entro 180 (centottanta) giorni**, a percepire direttamente dall'**Utilizzatore** un importo pari all'attualizzazione dei canoni a scadere e del prezzo stabilito per l'esercizio del diritto di opzione ad un tasso pari al parametro finanziario di riferimento, oltre gli interessi al tasso contrattuale dalla data dell'evento fino alla data di pagamento da parte dell'**Utilizzatore**, nonché di un importo pari agli eventuali oneri di reimpiego della provvista.

A seguito del pagamento di tale importo, la Società Concedente darà mandato all'**Utilizzatore** di trattare direttamente il rimborso con la società di assicurazione.

ART. 14) CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

E' espressamente vietata all'**Utilizzatore** la cessione del presente contratto e la sublocazione, salvo esplicita autorizzazione della **Società Concedente**.

L'Ente resterà solidalmente responsabile anche in caso di successione a qualsiasi titolo, ivi incluse le ipotesi previste ai sensi del TUEL.

La **Stazione Appaltante**, con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 117, comma 4, del D. Lgs. 163/2006, esprime formale autorizzazione preventiva alla cessione a terzi dei crediti derivanti dal presente contratto da parte della Società Concedente.

Su richiesta del soggetto finanziatore, il Comune cederà al medesimo in maniera diretta o indiretta i crediti previsto dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico con il D.M. 19.02.2007.

Il Comune si impegna a consentire la canalizzazione diretta dei crediti al soggetto finanziatore con le modalità meglio precisate nel contratto.

ART. 15) ONERI FISCALI

Sono a carico dell'**Utilizzatore** gli oneri fiscali attinenti al contratto (imposte di registro, ICI, imposte catastali e ipotecarie da versare sia all'atto di acquisto da parte della **Società Concedente** sia al momento dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'**Utilizzatore**) nonché quelli che per legge competono all'**Utilizzatore**.

Ai sensi e per gli effetti dall'art. 10, comma 1), numeri 8 e 8-ter del DPR 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L. 4/7/06 n. 223, la Società concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del presente atto.

Ai sensi del comma 10-sexies dell'art. 35 della Legge di conversione al D.L. 4/7/06 n. 223 al momento dell'esercizio dell'opzione di acquisto l'**Utilizzatore** potrà scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali, dovute in sede di esercizio dell'opzione di acquisto, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione.

ART. 16) SPESE CONTRATTUALI

Le spese tutte inerenti e conseguenti al presente contratto fanno carico alla **Società Concedente**.

La **Società Concedente** provvederà alla registrazione del contratto ed al pagamento dell'imposta di registro proporzionale dovuta sui canoni ai sensi del DPR 131/86.

ART. 17) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La Società Concedente avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il presente contratto, senza necessità di preventiva costituzione in mora, in caso di gravi inadempienze al seguente contratto da parte dell'Utilizzatore.

La risoluzione della locazione finanziaria, a norma del precedente comma, si verificherà di diritto nel momento in cui la **Società Concedente**, dichiarerà all'**Utilizzatore, attraverso l'invio di Raccomandata A/R**, che intende avvalersi della clausola risolutiva, dopodiché l'**Utilizzatore** dovrà rilasciare gli impianti liberi da persone e/o cose, a propria cura e spese e nei modi e nei termini indicati dalla **Società Concedente**.

In caso di risoluzione del contratto, poiché l'effetto della risoluzione non si estenderà alle prestazioni già eseguite, la **Società Concedente** avrà diritto, oltre al pagamento dei canoni scaduti e dei relativi interessi di mora, a richiedere all'Utilizzatore, in alternativa alla restituzione degli impianti, il pagamento, entro e non oltre 30 giorni a pena di corresponsione degli interessi di mora nella misura innanzi convenzionalmente determinata, di un risarcimento del danno per un importo pari all'ammontare dei canoni a scadere maggiorato del prezzo stabilito per l'esercizio **dell'opzione di acquisto** al termine del periodo di locazione, da attualizzare, al lordo di imposte, sulla base del tasso _____, rilevato per valuta alla data di risoluzione del contratto, decurtato di _____ (_____) punti percentuali.

Resta inteso che, qualora l'Utilizzatore provveda entro 30 (trenta) giorni dalla data di risoluzione del contratto, al pagamento degli importi come sopra determinati, la **Società Concedente** si impegna a fare in modo che l'**Utilizzatore** acquisti la proprietà degli impianti.

Resta inteso che in caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento delle obbligazioni da parte del Costruttore, ai sensi dell'art. 160-bis, comma 3, del d. lgs. 163/2006, la **Società Concedente** avrà la facoltà di sostituire il Costruttore, nei termini indicati dall'Utilizzatore e previo assenso dell'**Utilizzatore** stesso, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche.

Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, senza che sia stato posto rimedio all'inadempimento e/o senza che la Società Concedente abbia provveduto alla sostituzione, la Stazione Appaltante potrà procedere direttamente alla sostituzione del Costruttore, resta salvo il diritto al risarcimento del danno nei confronti del Costruttore.

La Stazione Appaltante potrà altresì dichiarare risolto il presente contratto. In tal caso la Stazione Appaltante dovrà corrispondere alla Società Concedente, senza facoltà di opporre alcuna eccezione, ivi inclusa quella di compensazione, tutte le somme dalla stessa sostenute sino all'intervenuta risoluzione oltre gli interessi. Il pagamento alla Società concedente dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) giorni.

Contestualmente al pagamento delle somme di cui sopra il diritto di superficie costituito a favore della Società Concedente si estingue.

ART. 18) FORO COMPETENTE

Per tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto è competente il Foro di Lecce.