



**COMUNE DI MAGNACAVALLO**  
**PROVINCIA DI MANTOVA**  
*P.zza Marconi n° 5 – 46020 – Magnacavallo*  
C.F. n° 80004910206 – P.Iva n° 00416690204

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER IL CONTRATTO DI LEASING**

**BANDO A PROCEDURA APERTA**  
**PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO**  
**FOTOVOLTAICO DI POTENZA NOMINALE PARI A 994,98 KWP DA REALIZZARSI**  
**PRESSO UN TERRENO POSTO IN COMUNE DI MAGNACAVALLO (MN) DA**  
**FINANZIARSI ATTRAVERSO LO STRUMENTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA AI**  
**SENSI DELL'ART. 160 BIS DEL D.LGS N. 163/2006 S.M.I..**



**COMUNE DI MAGNACAVALLO**  
PROVINCIA DI MANTOVA  
*P.zza Marconi n° 5 – 46020 – Magnacavallo*  
C.F. n° 80004910206 – P.Iva n° 00416690204

## **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER IL CONTRATTO DI LEASING**

Il Contratto di Leasing da stipulare tra la stazione appaltante ed il soggetto finanziatore dell'appalto, pur non adottando un testo concordato in fase di gara, dovrà rispettare le seguenti condizioni:

### **1 - Oggetto del contratto**

1. L'appalto in questione ha per oggetto la progettazione esecutiva e la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 994,98 kWp da realizzarsi su di un'area di proprietà comunale da finanziarsi attraverso lo strumento di locazione finanziaria ai sensi dell'art. 160 bis del D.Lgs n. 163/2006 s.m.i..

L'appalto ha per oggetto:

- la progettazione esecutiva dell'impianto comprensiva di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, in conformità al progetto definitivo approvato dalla stazione appaltante;
- la realizzazione, a propria cura e spese, dei lavori previsti nel progetto esecutivo, sull'area di proprietà comunale che verrà concessa in diritto di superficie a titolo gratuito al soggetto finanziatore aggiudicatario, contraddistinta dai seguenti dati catastali: foglio 25, particelle 140-77-70-76.
- L'impianto verrà realizzato con le modalità indicate nel progetto posto a base di gara e nei documenti amministrativi allegati al bando.

### **2 - Stipulazione del Contratto di Leasing, del Contratto di Appalto e del Contratto di costituzione del diritto di superficie sul terreno**

1. Il Contratto di Leasing sarà stipulato dalla Stazione appaltante con il soggetto finanziatore (di seguito Finanziatore) aggiudicatario della gara.

2. La Stazione appaltante dovrà stipulare con il soggetto realizzatore (di seguito Realizzatore) aggiudicatario della gara, il contratto di appalto per la progettazione esecutiva e la realizzazione (di seguito Contratto di appalto). Il Contratto di Appalto con il Realizzatore sarà stipulato dalla Stazione appaltante su mandato gratuito con rappresentanza da parte del Soggetto Finanziatore.

3. La Stazione appaltante, infine, dovrà stipulare con il Finanziatore aggiudicatario il contratto per la costituzione a titolo gratuito del diritto di superficie sull'area ove verrà realizzata l'opera, che avrà durata pari a 25 anni. In ogni caso, il diritto di superficie si estinguerà con il riscatto delle opere realizzate alla fine del contratto di locazione, ovvero in caso di estinzione anticipata dello stesso. Lo stesso verrà prolungato automaticamente se, alla data di scadenza prevista, il contratto risulterà ancora in essere per inadempimento dell'utilizzatore o per qualsiasi altra causa impeditiva del trasferimento della proprietà alla stazione appaltante.

4. Il Contratto di costituzione del diritto di superficie sull'area sarà sottoposto alla condizione risolutiva che il Contratto di Leasing si risolva o si sciolga o perda efficacia anticipatamente,

rispetto alla scadenza contrattualmente stabilita, per cause diverse dall'esercizio del diritto di riscatto.

5. E' fatto divieto al Finanziatore di costituire ipoteche, servitù, pesi e/o privilegi o comunque iscrizioni pregiudizievoli sull'area oggetto di cessione del diritto di superficie. Tale divieto dovrà essere esplicitamente previsto nell'atto di costituzione del diritto di superficie sull' area ai fini della trascrizione e dell'opponibilità del medesimo ad eventuali terzi.

### **3. Condizione sospensiva del Contratto di Leasing**

1. Il Contratto di Leasing sarà sottoposto alla condizione sospensiva legata alla stipula, da parte della Stazione appaltante del Contratto di cessione del diritto di superficie dell'area e, pertanto, non acquisirà efficacia fino a quando la Stazione appaltante non sottoscriverà l'atto di costituzione del diritto di superficie sull'area.

2. Fino al momento in cui la Stazione appaltante non rilascerà a favore del Finanziatore il diritto di superficie sull'area interessata alla realizzazione degli impianti oggetto di appalto, saranno sospese tutte le obbligazioni previste dalla aggiudicazione della gara e derivanti dalla accettazione del bando e disciplinare di gara e dei capitoli d'appalto.

### **4. Durata del Contratto di Leasing, determinazione del canone di locazione e modalità di pagamento.**

1. Il Contratto di leasing verrà stipulato non prima di 35 (trentacinque) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva dell'appalto, salvo quanto indicato all'art. 11 c. 12 del D. Lgs. 163/2006.

2. Gli impianti fotovoltaici, una volta realizzati, collaudati previo allacciamento alla rete GSE, verranno concessi in locazione finanziaria alla Stazione appaltante per n. 20 anni decorrenti dalla data dell'allaccio alla rete dell'opera.

La Stazione appaltante non corrisponderà alcun maxicanone all'atto di stipula del contratto di locazione finanziaria.

I canoni del leasing dovranno essere mensili, posticipati e in numero complessivo pari a 228 con valuta fissa alla data della scadenza.

Dalla decorrenza del pagamento dei canoni, l'indicizzazione avverrà adottando la seguente procedura: 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.

3. Il Comune inizierà il pagamento dei canoni l'ultimo giorno del dodicesimo mese successivo a quello in cui cade la data di allaccio alla rete dell'ente distributore, previo collaudo tecnico amministrativo dell'opera.

4. La determinazione definitiva del tasso di interesse applicato, risultante dagli atti di gara, sarà effettuata rilevando il tasso Euribor a 3 mesi lettera (360) dal quotidiano "Il Sole 24 ore" del giorno precedente la firma del verbale di allaccio dell'opera e sommando a questo lo spread offerto in sede di gara. I canoni di locazione saranno successivamente soggetti ad indicizzazione come da precedente comma 2.

La stazione appaltante si riserva la possibilità di esercitare l'opzione di conversione al tasso fisso senza spese.

5. Verranno applicati, per il periodo intercorrente tra l'inizio della locazione e la decorrenza del primo canone, oneri di preammortamento pari agli interessi calcolati dalla data di erogazione sulle somme pagate dal soggetto finanziatore per la realizzazione dell'opera, e per tutti gli altri costi previsti, fino alla data di allaccio dell'impianto alla rete e messa in decorrenza del contratto di locazione finanziaria, sulla base dell'Euribor a tre mesi (360) rilevato trimestralmente dal quotidiano "Il Sole 24 ore" del giorno lavorativo antecedente la data di ciascun pagamento più lo spread offerto in sede di gara.

6. I canoni di leasing saranno calcolati sulla base del tasso di interesse applicato, come specificato nel precedente comma 4, prendendo come capitale finanziato l'ammontare di ogni onere a consuntivo effettivamente sostenuto dal Finanziatore relativamente alla progettazione e realizzazione dell'opera, compresi gli oneri derivanti da imposte, tasse, consulenze ed onorari

notarili e ogni altra spesa meglio dettagliata nel Bando e Disciplinare di gara. I canoni di leasing non comprendono servizi aggiuntivi post realizzazione (assistenza, manutenzione, verifiche periodiche, assicurazioni vigilanza ecc.....), che rimarranno a carico della stazione appaltante.

7. I canoni di leasing saranno corrisposti dall'Ente alla naturale scadenza tramite RID sul conto di Tesoreria ovvero con altra modalità che tuttavia rispetti la naturale scadenza degli stessi.

8. Il leasing si concluderà con il pagamento di tutti i canoni periodici, con l'eventuale esercizio dell'opzione di riscatto ed il pagamento del relativo prezzo, a cui conseguirà l'estinzione del diritto di superficie sull'area e il trasferimento alla Stazione appaltante della proprietà dell'opera ivi realizzata, a cura e spese della Stazione appaltante.

9. In tal senso il Contratto di costituzione del diritto di superficie dell'area dovrà prevedere esplicitamente che, a seguito dell'esercizio dell'opzione del riscatto e del pagamento del relativo prezzo, il diritto di superficie si intenderà estinto a tutti gli effetti di legge.

## **5. Condizione risolutiva del Contratto di Leasing**

1. Il Contratto di Leasing si risolverà automaticamente qualora la Stazione appaltante receda dal Contratto di Appalto a norma dell' art. 134 del D. Lgs. n. 163/2006.

2. Nel caso di partecipazione in ATI e di inadempienza del soggetto Realizzatore, il Finanziatore si obbliga a sostituire il Realizzatore, previo assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche.

3. Il Contratto di Leasing si risolverà, altresì, automaticamente anche nelle ipotesi in cui la gara venga annullata o dichiarata nulla o, comunque, revocata.

4. In tutte le ipotesi di risoluzione del Contratto di Leasing, il Finanziatore perderà il diritto di superficie sull'area, nonché il diritto di proprietà sui Lavori realizzati e, per l'effetto, non potrà vantare alcun diritto sugli stessi.

5. In ogni caso e qualunque sia la causa della risoluzione del Contratto di Leasing, il Finanziatore avrà diritto:

a) al pagamento dei canoni maturati e non ancora pagati oltre a quelli residui attualizzati alla data di risoluzione, al tasso Euribor a 3 mesi (360) vigente al momento della risoluzione anticipata, oltre eventuali interessi di mora, senza spese o penali, se l'interruzione dovesse accadere dopo l'allaccio dell'impianto e l'inizio della locazione finanziaria;

b) al pagamento di tutte le somme eventualmente fino a quel momento erogate ed autorizzate dalla Stazione appaltante, oltre agli eventuali interessi di prelocazione maturati dalla data di erogazione fino alla data di risoluzione del contratto calcolati sulla base dell'Euribor a 3 mesi lettera (360) vigente il giorno lavorativo antecedente le singole erogazioni maggiorato dello spread offerto in sede di gara, qualora l'interruzione del contratto avvenga prima della ultimazione dell'opera e dell'allaccio alla rete della stessa e, di conseguenza, prima dell'avvio della locazione finanziaria.

## **6. Consegna dell' area, esecuzione e allaccio alla rete dell'opera**

1. L'esecuzione dei lavori avrà inizio dopo la consegna dell'area da parte della Stazione appaltante al Finanziatore, il quale, a sua volta, provvederà contestualmente a metterla a disposizione del Realizzatore, senza assumere alcun obbligo nei confronti del Realizzatore per la mancata o ritardata immissione nella disponibilità dell'area stessa per fatto o colpa della Stazione appaltante, come meglio specificato negli articoli 2 e 3 del presente capitolato.

2. La consegna e l'esecuzione dei lavori saranno regolati dal Contratto di Appalto stipulato dalla Stazione appaltante con il Realizzatore.

3. Contestualmente alla firma del verbale di allaccio alla rete dell'opera, la Stazione appaltante sarà immessa nella disponibilità dell'opera stessa e delle sue pertinenze. La disponibilità dell'opera da parte della Stazione appaltante potrà avvenire anche, su richiesta della stessa, attraverso la sottoscrizione di un verbale di consegna anticipata dell'opera che, ai fini del contratto di leasing, avrà la stessa efficacia del verbale di allaccio alla rete.

## **7. Finanziamento dei Lavori - Pagamento dei soggetti coinvolti**

1. Il Finanziatore, con la sottoscrizione del Contratto di Leasing, assume l'obbligo, nei confronti della Stazione appaltante, ad effettuare il pagamento delle fatture che i soggetti coinvolti nella

realizzazione dell'opera (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Realizzatore, Progettista, Collaudatore, Consulenti) emetteranno nei confronti del Finanziatore stesso entro la scadenza riportata sulle stesse, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

2. Resta inteso che l'obbligo del Finanziatore consisterà esclusivamente nel provvedere al pagamento, a favore dei soggetti coinvolti, degli importi risultanti dalle fatture emesse dagli stessi e rientranti nell'importo del costo di realizzazione offerto in sede di gara oltre agli altri costi rientranti nelle somme a disposizione meglio dettagliate nel Bando e disciplinare di gara.

3. Eventuali costi aggiuntivi derivanti da varianti in corso d'opera ovvero da imprevisti saranno riconosciuti dal Finanziatore al Realizzatore e/o al Progettista solo se formalmente autorizzati dalla Stazione appaltante con un atto aggiuntivo al verbale di collaudo tecnico amministrativo.

4. Il Finanziatore provvederà al saldo delle fatture entro la scadenza riportata sulle stesse ed inoltre di ogni altra documentazione richiesta a dimostrazione della regolare avvenuta esecuzione di lavori e delle forniture (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: documentazione antinfortunistica, certificazioni di conformità, comunicazione di avvenuta accettazione della richiesta degli incentivi, verbale di allacciamento dell'impianto/degli impianti alla rete GSE, ecc.).

5. Il Finanziatore provvederà al pagamento degli importi autorizzati dalla Stazione appaltante anche se ridotti rispetto alle previsioni del Bando e dell'offerta di prezzo in sede di gara per cause previste nel Contratto di Appalto (es. applicazione di penali, riconoscimento parziale dei lavori eseguiti e delle prestazioni professionali, ecc.). Il Finanziatore, in tal caso, sarà considerato indenne dalle pretese del Realizzatore, che opporrà le proprie ragioni solo nei confronti della Stazione appaltante.

6. La Stazione appaltante non è responsabile di eventuali ritardi nel pagamento di quanto autorizzato né delle fatture prive della documentazione preventivamente richiesta a corredo delle forniture e dei lavori eseguiti.

7. Il Finanziatore provvederà, preliminarmente, a rimborsare alla Stazione appaltante le c.d. "spese di gara documentate" (a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo: i costi per la progettazione, per l'elaborazione degli studi di fattibilità, per l'indizione della gara, per le pratiche preliminari all'Enel) dalla stessa già sostenute fino alla data di aggiudicazione. Anche tali spese verranno successivamente capitalizzate.

## **8. Corrispettivo del Leasing - Interessi di mora**

1. Il canone di locazione verrà calcolato secondo quanto specificato all'articolo 4 sulla base del totale delle spese effettivamente sostenute, documentate e/o autorizzate da parte della Stazione appaltante per la realizzazione dell'opera.

2. In caso di ritardato pagamento del canone di leasing da parte della Stazione appaltante, decorreranno sulle rate del canone scadute e non saldate alla loro naturale scadenza, così come su qualsiasi altro credito del soggetto Finanziatore, dal giorno della scadenza e fino all'effettivo saldo di quanto dovuto, interessi di mora calcolati secondo la vigente normativa (D.Lgs. n. 231/2002).

## **9. Godimento della Stazione appaltante**

1. Il Finanziatore garantisce alla Stazione appaltante, per tutta la durata del leasing, il pieno godimento dell'opera realizzata.

## **10. Destinazione dell'Impianto**

1. La Stazione appaltante avrà diritto di godere dell'impianto finanziato per la produzione di energia da fonti alternative, nei limiti consentiti dalla legge, dalla loro destinazione, dai regolamenti locali e dalle disposizioni in materia di lavoro, sicurezza e di igiene.

2. L'impianto dovrà essere utilizzato dalla Stazione appaltante con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo normale e atto a mantenerlo sempre in buono stato di manutenzione, nonché senza arrecare danno o molestia a terzi. La Stazione appaltante si impegna ad osservare scrupolosamente ogni disposizione relativa alla custodia ed all'uso dell'Impianto, alla tutela del suolo, a tutte le norme di legge e regolamenti locali in materia di lavoro, antinfortunistica, igiene ed antinquinamento; a rispettare la legislazione nazionale e comunitaria in materia di protezione dell'ambiente nonché ogni disposizione dell'Autorità Giudiziaria o della Pubblica Amministrazione anche in relazione allo specifico utilizzo dello stesso.

3. La Stazione appaltante dovrà munirsi di ogni necessaria licenza ed autorizzazione per l'uso dello stesso ed in tale contesto effettuerà, a proprie spese, tutti i lavori eventualmente necessari, manlevando il Finanziatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **11. Rischi Manleva e tutela del Finanziatore**

1. In caso di vizi dell'Impianto o dei lavori realizzati, ovvero di inadempienze del Realizzatore nei servizi post installazione e nella assistenza e manutenzione, così come verranno successivamente regolamentati in apposito contratto, fermo l'obbligo della Stazione appaltante di provvedere comunque al pagamento dei canoni di leasing ed accessori e di tutti gli importi dovuti al Finanziatore in forza del Contratto di Leasing, la Stazione appaltante avrà azione diretta nei confronti del Realizzatore. La Stazione appaltante si obbliga ad informare il Finanziatore di ogni iniziativa in tal senso.

#### **12. Responsabilità civile e manleva del Finanziatore**

1. La Stazione appaltante, nella sua qualità di custode, sarà responsabile per ogni e qualsiasi danno causato agli Impianti o provocato dall'Impianto o dal suo uso a persone e beni, anche di terzi.

2. La Stazione appaltante pertanto si obbliga a manlevare e tenere indenne il Finanziatore dalle pretese che i terzi dovessero avanzare in relazione ai danni derivanti dall'uso degli impianti.

3. La Stazione appaltante si obbliga a stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione a sua cura e spese, polizza "All Risk" comprensiva di responsabilità civile verso terzi con i massimali e le coperture richiesti dal Finanziatore stesso.

#### **13. Azioni a tutela della proprietà dell'Opera**

1. La Stazione appaltante, dalla data di presa in consegna dell'Impianto, si impegna a coltivare, a proprie cura e spese, ogni iniziativa, anche in sede processuale, per tutelare, nei confronti di qualsiasi terzo, diritti e ragioni relativi all'Impianto o alla sua utilizzazione, restando sin da ora legittimata ad agire.

2. Resta inteso che saranno a carico della Stazione appaltante gli oneri e le spese, anche processuali, per la salvaguardia dei diritti, azioni e ragioni inerenti all'opera oggetto del contratto di leasing.

#### **14. Custodia dell'Opera e Manutenzione Ordinaria e Straordinaria - Utenze**

1. La Stazione appaltante si impegna a custodire l'opera con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa, inoltre, dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, all'adeguamento dell'Impianto alle normative di volta in volta vigenti, esonerando il Finanziatore da ogni responsabilità al riguardo.

2. Le spese di gestione di qualsiasi tipo e natura saranno in ogni caso a completo carico della Stazione appaltante.

3. Farà, infine, carico alla Stazione appaltante, che dovrà tenere indenne e sollevato il Finanziatore, ogni spesa, tassa, tributo ed onere, presente e futuro, attinente all'Impianto ed al suo uso.

#### **15. Modifiche, Addizioni e Migliorie**

1. La Stazione appaltante ha il diritto di eseguire innovazioni o trasformazioni dell'Impianto, anche su richiesta delle Autorità Competenti, necessari o opportuni per il suo utilizzo e funzionamento, senza il preventivo consenso del Finanziatore. Ciascuna modifica dovrà essere eseguita regolarmente nel pieno rispetto delle disposizioni legislative in materia e dopo aver ottenuto le prescritte autorizzazioni, le relative spese saranno interamente a carico della Stazione appaltante e il Finanziatore non sarà tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità.

2. Al termine del leasing e qualora la Stazione appaltante non abbia esercitato l'opzione di riscatto, il Finanziatore non potrà chiedere la rimessa in pristino. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni apportate dalla Stazione appaltante saranno acquisite dal Finanziatore senza alcuna corresponsione di indennizzi anche se vi sia stato consenso del Finanziatore stesso.

#### **16. Esclusione della risoluzione in caso di inadempimento della Stazione Appaltante**

1. Il Finanziatore rinuncia alla facoltà di chiedere la risoluzione del Contratto di Leasing per inadempimento della Stazione appaltante a partire dalla presa in consegna, da parte di quest'ultima, degli Impianti completi dei lavori realizzati.
2. In caso di inadempimento della Stazione appaltante, il Finanziatore potrà soltanto agire, anche in via giudiziale, per ottenere che la Stazione appaltante adempia alle proprie prestazioni derivanti dal Contratto di Leasing e potrà, quindi, agire anche in via esecutiva per il pagamento dei canoni dovuti.

#### **17. Diritto di opzione**

1. Al termine del leasing, la Stazione appaltante potrà esercitare il diritto di opzione per l'acquisto dell'Impianto oggetto del Contratto di Leasing.
2. La proprietà dell'Impianto non si trasferirà alla Stazione appaltante fino a quando la stessa non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di Leasing.
3. Il prezzo finale da corrispondere per l'acquisto dell'impianto è pari all' 1% (uno per cento) della spesa sostenuta per la progettazione e realizzazione dell'opera, comprensiva di imposte, tasse, consulenze, onorari notarili, oneri di prelocazione e quant'altro previsto nel piano di investimento oggetto di gara.
4. Il diritto di opzione dovrà essere esercitato mediante lettera raccomandata A.R. almeno 30 giorni prima del termine di scadenza del contratto di Leasing.

In caso di mancato riscatto, i costi relativi alla dismissione dell'impianto rimarranno a carico della Stazione Appaltante.

#### **18 . Recesso**

1. Il Finanziatore non potrà recedere anticipatamente dal presente contratto.
2. Il Finanziatore, tuttavia, consente alla Stazione appaltante di recedere dal Contratto di Leasing (a partire dalla data successiva alla presa in consegna, da parte della Stazione appaltante, dell'Impianto, completo dei lavori realizzati) previo pagamento dei canoni residui attualizzati alla data di recesso, al tasso Euribor a 3 mesi lettera (360), maggiorato dello spread, vigente al momento dell'allaccio alla rete dell'Impianto, tasso di riferimento utilizzato per il calcolo dei canoni di locazione finanziaria, senza spese o penali.
3. In tutti i casi di recesso il diritto di superficie sull'area si estingue contestualmente e nulla è dovuto al Finanziatore a titolo di rimborso per l'estinzione anticipata del diritto medesimo.

#### **19. Estinzione anticipata del contratto**

Nel corso della locazione finanziaria la Stazione appaltante potrà richiedere al Finanziatore una riduzione del canone a fronte del conferimento di somme di danaro disponibili. In tal caso il Finanziatore attualizzerà il capitale residuo del contratto al tasso allo stesso tasso ad esso applicato, decurterà il valore in linea capitale ottenuto della somma versata dalla Stazione appaltante e, partendo dal nuovo valore in linea capitale, ricalcolerà, allo stesso tasso, i canoni futuri rispettando la durata contrattuale originaria.