

**PROVINCIA DI BRESCIA**

**NUOVO CORPO DIDATTICO NELLA  
ZONA NORD DI BRESCIA  
I° E II° STRALCIO**

**CAPITOLATO SPECIALE**

**PER LA STIPULA DI UN CONTRATTO DI  
LOCAZIONE FINANZIARIA PER ACQUISIZIONE  
IMMOBILE DA REALIZZARE**

**IL R.U.P.  
Ing. Carlo Lazzaroni**

**Brescia 10 novembre**

**ART. 1**  
**ENTE APPALTANTE**

Provincia di Brescia - Partita IVA 03046380170 - P.zza Paolo VI, 29 – 25100 Brescia.

**ART. 2**  
**Oggetto ed importo dell'appalto**

Locazione finanziaria (Servizi bancari e finanziari) di tipo traslativo, con opzione di riscatto anche anticipato, riguardante l'immobile individuato come nuovo corpo didattico nella zona nord di Brescia sito in Via Tirandi, da adibire a Scuola Secondaria, identificato nel Catasto fabbricati Sez. NCT foglio 43 mappale 78 Sub. 5 Cat. F01 Cl. U Sup. Cat. 4370 mq. del Comune Amministrativo e Censuario di Brescia, attualmente in corso di costruzione grazie all'appalto aggiudicato al R.T.I. SOIMPER SPA e ANSELMI ARONNE COSTRUZIONI GENERALI SRL con sede in Viale Europa, 28/A – 35010 Carmignano di Brenta (PD)– Partita Iva: 02353810282 (la documentazione è disponibile per consultazione presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Scolastica, Via Cefalonia, 70 Brescia ed è possibile verificare lo stato dell'opera mediante sopralluogo), secondo la normativa in materia di contabilità degli enti locali, il bando di gara ed il presente capitolato. In considerazione dello stato dell'opera, l'area prima suddetta verrà ceduta in diritto di superficie per 25 anni a partire dal momento della stipula del contratto all'istituto aggiudicatario della presente gara.

L'importo presunto della locazione finanziaria è pari ad euro 6.000.000,00 IVA compresa.

In considerazione che il valore delle opere già realizzate è pari ad euro 327.800,00, IVA compresa, lo stesso importo verrà considerato a titolo di anticipo, finanziato dalla Provincia, rispetto al contratto di leasing in oggetto.

Le somme relative alla realizzazione dell'immobile dovranno essere corrisposte al R.T.I. SOIMPER SPA e ANSELMI ARONNE COSTRUZIONI GENERALI SRL con sede in Viale Europa, 28/A – 35010 Carmignano di Brenta (PD)– Partita Iva: 02353810282 secondo gli stati di avanzamento, ed il collaudo finale relativo all'opera appaltata sulla base dell'originario Contratto di appalto stipulato tra la Impresa esecutrice dei lavori e la Stazione appaltante.

Inoltre dovranno essere corrisposte nell'ambito delle obbligazioni contratte dalla Provincia di Brescia gli importi relativi a affidamenti e spese tecniche di competenza.

Eventuali rischi connessi alla realizzazione dell'opera pubblica da parte del R.T.I. SOIMPER SPA e ANSELMI ARONNE COSTRUZIONI GENERALI SRL con sede in Viale Europa, 28/A – 35010 Carmignano di Brenta (PD)– Partita Iva: 02353810282 sono a totale carico della Provincia, in quanto l'Istituto finanziario aggiudicatario opera esclusivamente in termini di leasing finanziario. Nel caso in cui l'opera è soggetta a ritardi o a maggiori costi non preventivati, di questi si farà carico della Provincia di Brescia, che dovrà rivedere in via negoziale le condizioni del presente capitolato previo accordo con l'istituto aggiudicatario.

**ART. 2bis**  
**Requisiti particolari di partecipazione**

**La presente procedura aperta è riservata alle banche ed agli intermediari finanziari iscritti, rispettivamente, nell'Albo e nell'Elenco Generale e Speciale di cui agli artt. 13, 106 e 107 del D.Lgs. n.385 del 01/09/1993.**

Per partecipare alla gara i concorrenti, unitamente alla documentazione richiesta nel disciplinare di gara, dovranno possedere e dichiarare con le modalità indicate nel disciplinare di gara:

1. il fatturato globale della società di ciascuno degli ultimi tre esercizi finanziari (2007 – 2008 – 2009) di importo non inferiore a € 20.000.000,00 (ventimilioni/euro)
2. l'importo relativo ai servizi nel settore oggetto della presente gara - leasing immobiliare - realizzati negli ultimi tre esercizi non inferiore a € 10.000.000,00 (diecimilioni/euro)
3. l'aver stipulato nell'ultimo triennio almeno un contratto di leasing immobiliare (anche come partecipanti ad R.T.I.) di importo pari o superiore ad € 6.000.000,00 (seimilioni/euro), con organismi di diritto pubblico.

### **ART. 3**

#### **Durata della locazione finanziaria**

La locazione finanziaria con patto di riscatto avrà durata di anni 20.

### **ART. 4**

#### **Fatturazione e pagamento dei canoni**

Il contratto di leasing sarà rimborsato mediante il pagamento di n° 39 canoni semestrali posticipati, il primo con scadenza il primo giorno del sesto mese successivo la data di consegna dell'immobile. Il pagamento delle fatture relative a canoni, comprensivi di IVA, sarà effettuato alla scadenza di ciascun semestre attraverso la metodologia RID tramite la tesoreria della Provincia. Il tasso sarà calcolato secondo quanto previsto dall'art. 8.

### **ART. 5**

#### **Opzione e valore di riscatto**

La quota di riscatto al termine del contratto di locazione finanziaria è determinato in misura pari al 1% del valore finanziato dall'istituto aggiudicatario. E' possibile esercitare l'opzione, anche parziale, del riscatto anticipato del bene a qualsiasi data di scadenza di un canone periodico di locazione (con preavviso minimo di 60 giorni tramite raccomandata a/r), sulla base del capitale residuo da rimborsare (quindi al netto delle quote capitale relative ai canoni già corrisposti), senza corresponsione di alcun tipo di commissione da applicare all'importo residuo da versare, attualizzando i canoni a scadere e l'importo dell'opzione di riscatto al tasso interno del contratto di leasing al momento vigente.

### **ART. 6**

#### **Soggetti aggiudicatari**

### **ART. 7**

#### **Visione ed Acquisizione del Capitolato e dei Documenti di Gara**

Ogni richiesta di informazioni e/o chiarimenti potrà essere inoltrata esclusivamente per iscritto via fax, non oltre i cinque giorni antecedenti la scadenza per la presentazione delle offerte, al Servizio Contratti e Appalti ( fax 030/3749211) se di natura amministrativa, al Settore Servizi Finanziari (fax 030/3749754) se di natura tecnica economica. Si precisa pertanto che non verranno prese in considerazione richieste che giungeranno oltre il termine predetto.

## **ART. 8**

### **Elementi di valutazione e condizioni richieste**

L'elemento di valutazione dell'offerta è basato sul minore spread offerto (da indicare con tre decimali nella formula xx,xxx% e da confermare in lettere).

Non sarà ammesso uno spread superiore a 200 centesimi di punto (pari all'2,000%). Il parametro di riferimento, al quale sommare lo spread offerto, è l'EURIBOR a 6 mesi (act/360) rilevato nello stesso giorno di sottoscrizione del verbale di collaudo positivo dell'opera e messa in decorrenza del contratto.

E' data possibilità all'Amministrazione di ricorrere all'opzione "trasformabile" VARIABILE-FISSO, una sola volta nel corso della locazione finanziaria e per tutta la durata residua della stessa. L'opzione potrà essere esercitata dalla Provincia, trascorsi 12 mesi dalla prima rata di leasing pagata e ad esclusione dell'ultimo anno di durata della stessa locazione, in corrispondenza della scadenza di ciascuna rata semestrale. Nel caso in cui la Provincia decida di esercitare l'opzione, lo stesso pagherà per tutta la sua vita residua canoni fissi semestrali, calcolati al valore IRS vigente al momento della richiesta, determinato il secondo giorno lavorativo precedente la data di esercizio dell'opzione, di durata corrispondente alla durata finanziaria residua equivalente del leasing e maggiorato dello spread offerto in sede di gara.

L'Amministrazione comunicherà l'esercizio dell'opzione all'istituto finanziario aggiudicatario almeno 60gg prima della data prescelta per l'esercizio dell'opzione attraverso raccomandata a/r.

## **ART. 9**

### **Procedura di aggiudicazione**

Pubblico incanto a mezzo asta pubblica, per offerta segreta, con affidamento secondo il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 82 del D.Lgs. 163/2006.

## **ART. 10**

### **Subappalto e cessione del contratto**

E' vietato cedere o subappaltare, anche temporaneamente, in tutto o in parte il servizio in oggetto, pena la risoluzione automatica del contratto.

## **ART. 11**

### **Obblighi dell'aggiudicatario**

La ditta aggiudicataria è tenuta a prestare una cauzione pari al 10% (ex art. 113 del D.lgs 163/2006) dell'importo contrattuale, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi del contratto stipulato nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento degli obblighi stessi.

In assenza di cauzione non può aver luogo la stipula del contratto.

La mancata costituzione della cauzione determina la decadenza dell'aggiudicazione, con facoltà del soggetto appaltante di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria. La cauzione cessa di avere effetto al momento della dichiarazione liberatoria da parte della Provincia di Brescia.

Il contratto di affidamento sarà stipulato in forma pubblica amministrativa, e l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto definitivo entro i termini fissati dell'Amministrazione Provinciale.

Le spese contrattuali (copie, bolli, diritti, atto cessione diritto di superficie, imposte e/o tasse ecc.) saranno sostenute dalla società di leasing la quale le andrà a capitalizzare nel determinare l'importo effettivo del contratto in sede di decorrenza dello stesso. In particolare la Concedente dovrà

anticipare le imposte ipocatastali e di registro gravanti sull'atto in proporzione al valore effettivo di cessione del diritto di superficie (valore normale dell'area ceduta e delle opere fino a quel momento realizzate) per poi sommarle al capitale totale finanziato.

**ART. 12**  
**Obblighi dell'Amministrazione**

Il bene oggetto del leasing finanziario, sarà garantito dalle polizze assicurative in essere presso la Provincia secondo le indicazioni di copertura dei rischi ed i massimali richiesti dalla Società di leasing aggiudicataria.

Data la natura della locazione finanziaria, di tipo traslativo, sono a carico dell'Amministrazione gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile di cui all'art. 2, dal momento della consegna che determina l'inizio del godimento del bene, entro i termini stabiliti dall'Amministrazione provinciale.

**ART. 13**  
**Trattamento dei dati personali**

I dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati dall'ente appaltante conformemente alle disposizioni del D.Lgs 196/2003 e saranno comunicati a terzi solo per motivi inerenti alla stipula e la gestione del contratto. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione della gara.

**ART. 14**  
**Responsabile del procedimento**

Ai sensi dell'art. 8 della legge 241/90 e successive modificazioni, il Responsabile del Procedimento è il Dott. Dario Fenaroli, Responsabile del Settore Progettazione fabbricati e Manutenzione Immobili scolastici, Via Cefalonia 70, Brescia, 030.3748807.

Il R.U.P.  
Ing. Carlo Lazzaroni

Brescia 10 novembre 2010