

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 60 DEL 14 Maggio 2007

OGGETTO:

LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA "SCUOLA ELEMENTARE PER LA ZONA NORD DI CORREGGIO - 2° LOTTO" - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO - APPROVAZIONE DI CONVENZIONE CON EN.COR SRL PER LA COSTRUZIONE E LOCAZIONE.

L'anno 2007 Il giorno quattordici del mese di Maggio alle ore 09:30, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

1. IOTTI MARZIO	Sindaco	S
2. OLEARI PIETRO	Vice Sindaco	S
3. BULGARELLI MARCELLO	Assessore	S
4. DI LORETO ALESSANDRO	Assessore	N
5. GOBBI EMANUELA	Assessore	S
6. MALAVASI ILENIA	Assessore	S
7. POZZI PAOLO	Assessore	N

Presenti: 5

Assenti giustificati: 2

Assiste il VICE SEGRETARIO del Comune dr. LUCIANO PELLEGRINI

il Sig. IOTTI MARZIO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 60 DEL 14/05/2007

LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA "SCUOLA ELEMENTARE PER LA ZONA NORD DI CORREGGIO - 2° LOTTO" - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO - APPROVAZIONE DI CONVENZIONE CON EN.COR SRL PER LA COSTRUZIONE E LOCAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che a seguito dell'aumento della popolazione scolastica, per dare adeguata risposta alla necessità di locali scolastici, con delibera di Giunta Comunale N°134 in data 01/12/2003 è stato approvato il progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione secondaria "scuola elementare per la zona nord di Correggio", da realizzare in due lotti distinti, di cui il primo con entrata in funzione con l'anno scolastico 2007-2008 ed il secondo per l'anno scolastico successivo;
- che con delibera di Giunta Comunale N°40 in data 03/05/2006 è stato approvato il progetto definitivo ed esecutivo del 1° lotto dell'intervento di cui sopra, dando poi avvio all'appalto ed alla conseguente esecuzione dei lavori.
- che con delibera di Consiglio Comunale N°195 in data 21-12-2006 è stato approvato il bilancio di previsione 2007-2009 ed il contestuale piano degli investimenti entro cui è compresa la realizzazione del 2° lotto dell'opera di urbanizzazione di cui sopra;
- che a seguito della pubblicazione definitiva della legge finanziaria dello Stato, per il 2007 il Comune di Correggio è stato costretto a rivedere in riduzione il proprio bilancio di previsione 2007-2009 stralciando in tal modo, tra le altre opere, il 2° lotto della scuola elementare della zona nord;
- che permane comunque la urgente necessità di completare l'opera di urbanizzazione secondaria suddetta al fine di dare risposta alla richiesta di edifici scolastici conseguente all'aumento della popolazione scolastica;
- che con delibera di consiglio comunale N° 150 in data 27/10/2006 il Comune di Correggio decide di costituire la società unipersonale a responsabilità limitata EN.COR srl, società che si costituisce poi in data 10/01/2007 con atto a magistero notaio Emanuela Lo Buono;
- che tale società ha tra i propri scopi sociali, tra gli altri, la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la realizzazione di impianti e altre dotazioni patrimoniali funzionali alla erogazione di servizi pubblici locali o di servizi locali di interesse pubblico;
- che rientra pertanto tra le possibilità della società realizzare il completamento dell'opera di urbanizzazione in parola;
- che risulta ulteriormente interesse di EN.COR sfruttare tale dotazione patrimoniale per la creazione di energia da fonti rinnovabili, scopo prioritario della società stessa
- che risulta interesse sia del Comune che di EN.COR realizzare l'opera di urbanizzazione secondaria in parola nonché di sfruttare la copertura dell'edificio per la realizzazione di energia elettrica da pannelli fotovoltaici, demandando alla formalizzazione di un accordo economico per la compensazione delle spese sostenute;
- che in virtù della manifestazione di tale interesse reciproco con delibera di consiglio comunale N° 27 del 23/02/2007 il Comune di Correggio assegna ad EN.COR il diritto di superficie per anni 20 dell'area su cui

deve essere realizzato il 2° lotto della scuola elementare per la zona nord di Correggio, atto che viene perfezionato in data 20/04/2007 con rogito a magistero del notaio Emanuela Lo Buono

CHE la progettazione esecutiva dei lavori in oggetto è stata effettuata ad opera dell'Ing. Luca Forti Responsabile Servizio Interventi sul Territorio e sul Patrimonio dell'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTO il progetto esecutivo relativo ai lavori di cui all'oggetto nell'ammontare complessivo di EURO 2.875.000 così suddivisi:

LAVORI:

Edificio scolastico e relativa impiantistica

- lavori	euro	1.795.000,00
- IVA 10% sui lavori	euro	179.500,00
- Spese tecniche	euro	25.500,00
- TOTALE	euro	2.000.000,00

Pannelli fotovoltaici

- lavori	euro	785.000,00
- IVA 10% sui lavori	euro	78.500,00
- Spese tecniche	euro	11.500,00
- TOTALE	euro	875.000,00

Totale appalto euro 2.875.000,00

VERIFICATA la conformità del progetto dei lavori agli strumenti urbanistici vigenti ed approvati dall'organo competente;

RILEVATO che il Responsabile del Procedimento individuato ha esaminato il progetto esecutivo e ne ha accertato la rispondenza alle prescrizioni della D.Lgs. 163/2006 e ss.mm. in particolare all'art. 93;

VISTA conseguentemente la validazione del progetto esecutivo rilasciata a cura dello stesso Responsabile del Procedimento ex art. 47 DPR 554/99;

VISTO l'art. 35 del DPR 554/99 Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di LL.PP. (D.Lgs. 163/2006) per quanto attiene i documenti componenti il progetto esecutivo;

RITENUTO opportuno approvare il progetto esecutivo dei lavori in oggetto composto da : Relazione generale, elaborati grafici in scala, calcoli esecutivi delle strutture ed impianti, Piano di sicurezza e di coordinamento, computo metrico estimativo definitivo e Q.E.; elenco prezzi unitari, schema di contratto e capitolato speciale d'appalto, crono programma generale relativo alla tempistica esecutiva;

VISTA la necessità di stipulare con EN.COR srl una convenzione ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs 267/2000 al fine di regolamentare le condizioni tecniche ed economiche per la realizzazione da parte di EN.COR srl dell'opera ed il suo successivo utilizzo da parte del Comune per finalità scolastiche;

VISTA la necessità di approvare il progetto definitivo-esecutivo, demandandone ad EN.COR la realizzazione;

VISTO lo schema di convenzione ed il relativo contratto di affitto predisposto dall'Ufficio Patrimonio, e concordato con la parte affittuaria;

CONSTATATO che nella proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267:

- il Dirigente III Settore – Assetto e Uso del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;
- il Dirigente settore Finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile;

diritto di superficie sull'area, conferendo al dirigente il più ampio mandato per modifiche, integrazioni o chiarimenti che dovessero rendersi necessari per la migliore stesura del testo;

11. di delegare la nomina dell'ufficio di direzione lavori, del collaudatore al dirigente del III° settore nelle sue funzioni di responsabile del procedimento e che tale nomina dovrà avvenire all'interno del personale che ha realizzato la progettazione come condizione di tutela da parte del Comune della corretta realizzazione dell'opera in oggetto;

12. di dare atto che con successiva determina dirigenziale si procederà all'impegno delle spese conseguenti alla convenzione ed al contratto di affitto che risultano essere le seguenti:

- contributi in conto capitale: euro 1.000.000,00 da erogare per il 50% entro il 30/06/2008 e per il 50% entro il 30/06/2009;
- oneri di affitto dell'immobile e dell'area: pagamenti semestrali secondo lo schema seguente:

canone in euro (IVA esclusa)	pagamento entro il		canone in euro (IVA esclusa)	pagamento entro il
€ 19.000,00	31/12/2008		€ 38.000,00	30/06/2019
€ 38.000,00	30/06/2009		€ 38.000,00	31/12/2019
€ 38.000,00	31/12/2009		€ 38.000,00	30/06/2020
€ 38.000,00	30/06/2010		€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2010		€ 38.000,00	30/06/2021
€ 38.000,00	30/06/2011		€ 38.000,00	31/12/2021
€ 38.000,00	31/12/2011		€ 38.000,00	30/06/2022
€ 38.000,00	30/06/2012		€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2012		€ 38.000,00	30/06/2023
€ 38.000,00	30/06/2013		€ 38.000,00	31/12/2023
€ 38.000,00	31/12/2013		€ 38.000,00	30/06/2024
€ 38.000,00	30/06/2014		€ 38.000,00	31/12/2024
€ 38.000,00	31/12/2014		€ 38.000,00	30/06/2025
€ 38.000,00	30/06/2015		€ 38.000,00	31/12/2025
€ 38.000,00	31/12/2015		€ 38.000,00	30/06/2026
€ 38.000,00	30/06/2016		€ 38.000,00	31/12/2026
€ 38.000,00	31/12/2016		€ 19.000,00	20/04/2027
€ 38.000,00	30/06/2017			
€ 38.000,00	31/12/2017			
€ 38.000,00	30/06/2018			
€ 38.000,00	31/12/2018			

Successivamente con separata apposita votazione dall'esito unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 4, D.Lgs.

18/08/2000 n. 267.

ALLEGATO: BOZZA DI

CONVENZIONE TRA COMUNE DI CORREGGIO ED EN.COR SRL PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA "SCUOLA ELEMENTARE DELLA ZONA NORD DI CORREGGIO - 2° LOTTO"

Oggi: anno....., giorno....., mese di in esecuzione dei rispettivi atti degli organi decisionali, con la presente CONVENZIONE da valere ad ogni effetto di legge, tra:

- a) **EN.COR srl** con sede in Correggio (RE), c.so Mazzini, 33 – Partita IVA: 02256420353, rappresentata in questo atto dall'Amministratore Unico dott. Luciano Pellegrini, nato a Fanano (MO) il 15/03/1959 C.F.: PLLLCN59C15D486T, autorizzato alla stipula della presente convenzione ai sensi dell'art. 16 dello statuto della società nonché dalla delibera assembleare prot._____ in data _____, quale parte brevemente definita nel seguito EN.COR
- b) **COMUNE DI CORREGGIO**, con sede in Correggio (RE), C.so Mazzini n. 33, Partita IVA 00341180354, rappresentato in questo atto dal Dirigente 3° Settore ing. Soncini Daniele, nato a Poviglio il 27/04/1966, domiciliato agli effetti della presente scrittura privata nella Residenza Municipale, autorizzato alla stipula del presente contratto dalla Delibera di Giunta Comunale n..... del, quale parte brevemente definita nel seguito Comune:

premesse:

1. che a seguito dell'aumento della popolazione scolastica, per dare adeguata risposta alla necessità di locali scolastici, con delibera di Giunta Comunale N°134 in data 01/12/2003 il Comune di Correggio ha approvato il progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione secondaria "scuola elementare per la zona nord di Correggio", da realizzare in due lotti distinti, di cui il primo con entrata in funzione con l'anno scolastico 2007-2008 ed il secondo per l'anno scolastico successivo;
2. che con delibera di Giunta Comunale N°40 in data 03/05/2006 il Comune di Correggio ha approvato il progetto definitivo ed esecutivo del 1° lotto dell'intervento di cui sopra, dando poi avvio all'appalto ed alla conseguente esecuzione dei lavori.
3. che con delibera di Consiglio Comunale N°195 in data 21-12-2006 il Comune di Correggio ha approvato il bilancio di previsione 2007-2009 ed il contestuale piano degli investimenti entro cui è compresa la realizzazione del 2° lotto dell'opera di urbanizzazione di cui sopra;
4. che a seguito della pubblicazione definitiva della legge finanziaria dello Stato, per il 2007 il Comune di Correggio è stato costretto a rivedere in riduzione il proprio bilancio di previsione 2007-2009 stralciando in tal modo, tra le altre opere, il 2° lotto della scuola elementare della zona nord;
5. che permane comunque la urgente necessità di completare l'opera di urbanizzazione secondaria suddetta al fine di dare risposta alla richiesta di edifici scolastici conseguente all'aumento della popolazione scolastica;

6. che con delibera di consiglio comunale N° 150 in data 27/10/2006 il Comune di Correggio decide di costituire la società unipersonale a responsabilità limitata EN.COR srl, società che si costituisce poi in data 10/01/2007 con atto a magistero notaio Emanuela Lo Buono;
7. che tale società ha tra i propri scopi sociali, tra gli altri, la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la realizzazione di impianti e altre dotazioni patrimoniali funzionali alla erogazione di servizi pubblici locali o di servizi locali di interesse pubblico;
8. che rientra pertanto tra le possibilità della società realizzare il completamento dell'opera di urbanizzazione in parola;
9. che risulta ulteriormente interesse di EN.COR sfruttare tale dotazione patrimoniale per la creazione di energia da fonti rinnovabili, scopo prioritario della società stessa
10. che le parti concordano pertanto sul reciproco interesse di realizzare l'opera di urbanizzazione secondaria in parola nonché di sfruttare la copertura dell'edificio per la realizzazione di energia elettrica da pannelli fotovoltaici, demandando alla formalizzazione di un accordo economico per la compensazione delle spese sostenute;
11. che in virtù della manifestazione di tale interesse reciproco con delibera di consiglio comunale N° 27 del 23/02/2007 il Comune di Correggio assegna ad EN.COR il diritto di superficie per anni 20 dell'area su cui deve essere realizzato il 2° lotto della scuola elementare per la zona nord di Correggio, atto che viene perfezionato in data 20/04/2007 con rogito a magistero del notaio Emanuela Lo Buono
12. che con delibera di Giunta del Comune di Correggio N° ____ in data _____ viene approvato il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria relative a "*realizzazione di nuova scuola elementare nella zona nord di Correggio – 2° lotto*", così come redatto dall'ufficio tecnico del Comune stesso;
13. che nel medesimo atto si stabilisce che, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 25/11/2003 N°31 - Disciplina generale dell'edilizia - l'approvazione di cui sopra costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'immobile, avendo già assunto tutte le autorizzazioni necessarie, e che tale titolo viene trasferito ad EN.COR srl;
14. che non risulta previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione in quanto trattasi di opera di urbanizzazione;
15. che tale progetto ha un costo presunto di lavori di euro 2.000.000,00 compreso IVA di legge per la realizzazione dell'edificio ed area esterna oltre ad euro 875.000,00 compreso IVA di legge per la realizzazione di impianto fotovoltaico integrato sulla copertura del 1° lotto adiacente all'immobile di cui è prevista la realizzazione;
16. che l'area su cui deve essere realizzato l'edificio risulta in disponibilità di EN.COR srl in virtù dell'atto a magistero notaio Emanuela Lo Buono repertorio N.9570, Raccolta 2475 stipulato in data 20/04/2007 che fissa a favore di EN.COR srl un diritto di superficie dell'area per anni 20 dalla data dell'atto stesso;

17.che risulta pertanto necessario stipulare tra le parti una convenzione da redigere ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs 267/2000 al fine di regolare le condizioni tecniche ed economiche di realizzazione e successiva gestione dell'immobile realizzato e della relativa area esterna;

18.tutto quanto sopra considerato si sottoscrive che:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione è stipulata ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs 267/2000 e ha ad oggetto le condizioni tecniche ed economiche per la realizzazione e successiva gestione di:

- scuola elementare per la zona nord di Correggio - 2° lotto e relativa area esterna, così come da progetto esecutivo redatto dall'ufficio tecnico del Comune di Correggio ed approvato con delibera di Giunta Comunale N°___ in data ___ sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Correggio al foglio 23 mappali 450, 454 e 457 per complessivi mq 6540 catastali
- impianti energetici a pannelli fotovoltaici da realizzare sulla copertura dell'intero edificio scolastico.

Art. 3 – Realizzazione dell'opera

EN.COR srl si impegna a realizzare sulle aree identificate al foglio 23 mappali 450, 454 e 457 il 2° lotto della scuola elementare in oggetto e relative opere esterne come da progetto approvato dal Comune e sue eventuali successive varianti regolarmente autorizzate dal Comune. Gli atti comunali di approvazione del progetto esecutivo e relative varianti costituiscono titolo abilitativo per EN.COR srl ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R.25/11/2002 N°31 e non prevedono pagamento di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione trattandosi di opera di urbanizzazione.

La scelta del contraente per la realizzazione dell'opera come da progetto approvato avverrà nel completo rispetto delle modalità previste dal D.lgs 163/2006 ed in particolare in applicazione della seconda parte dello stesso.

Al fine di garantire al Comune la corretta realizzazione delle opere la direzione lavori delle stesse nonché il coordinamento della sicurezza di cantiere e di collaudo delle opere saranno attuati direttamente dai tecnici comunali o da altri professionisti di fiducia dello stesso, direttamente incaricati e compensati dal Comune.

Il Comune provvederà altresì al collaudo delle opere tramite proprio personale o professionista appositamente nominato.

Trattandosi del 2° lotto di un immobile che funzionerà in forma integrata con i locali del 1° lotto, il Certificato Prevenzione Incendi di tutta la struttura verrà richiesto direttamente dal gestore dell'immobile (Comune, ISECS, ecc).

Art. 4 - Utilizzo dell'opera realizzata

Una volta completata l'opera verrà ceduta in locazione al Comune di Correggio, fino al termine del diritto di superficie dell'area dopodichè passerà direttamente per accessione nella proprietà del Comune stesso.

Al momento dell'uso della struttura verrà sottoscritto apposito contratto di locazione la cui bozza si allega in calce alla presente.

Spettano ad EN.COR i costi di manutenzione straordinaria dell'immobile, mentre spettano al Comune i costi di gestione e manutenzione ordinaria, nonché i costi per eventuali trasformazioni o adeguamenti dell'immobile per esigenze o normative sopraggiunte.

EN.COR mantiene la proprietà dei pannelli fotovoltaici posti sulla copertura sia del 1° che del 2° lotto ed il relativo diritto allo sfruttamento economico dell'energia prodotta.

Il Comune garantisce l'accessibilità agli impianti per il controllo e la manutenzione.

Al termine del diritto di superficie il Comune garantisce ad EN.COR l'accessibilità, l'uso e lo sfruttamento economico dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici del 1° e 2° lotto per ulteriori 20 anni.

Art. 5 – Compensi

Per la realizzazione dell'opera richiesta dal Comune, anche tenendo conto che la stessa diviene interamente di proprietà del Comune per esaurimento del diritto di superficie ventennale sull'area, è prevista la corresponsione di un contributo in conto capitale, a titolo di anticipazione acquisto immobile, per l'importo di 1 milione di euro non soggetto ad IVA.

Il contributo verrà erogato secondo la seguente tempistica:

- euro 500.000,00 entro il 30/06/2008;
- euro 500.000,00 entro il 30/06/2009.

A decorrere dalla data di consegna dell'immobile per l'utilizzo a fini scolastici verrà inoltre corrisposto ad EN.COR un canone di affitto, pari a quanto riportato nella tabella seguente, e da assoggettare, ulteriormente, alla relativa IVA di legge:

canone in euro (IVA esclusa)	pagamento entro il		canone in euro (IVA esclusa)	pagamento entro il
€ 19.000,00	31/12/2008		€ 38.000,00	30/06/2019
€ 38.000,00	30/06/2009		€ 38.000,00	31/12/2019
€ 38.000,00	31/12/2009		€ 38.000,00	30/06/2020
€ 38.000,00	30/06/2010		€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2010		€ 38.000,00	30/06/2021
€ 38.000,00	30/06/2011		€ 38.000,00	31/12/2021
€ 38.000,00	31/12/2011		€ 38.000,00	30/06/2022
€ 38.000,00	30/06/2012		€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2012		€ 38.000,00	30/06/2023
€ 38.000,00	30/06/2013		€ 38.000,00	31/12/2023
€ 38.000,00	31/12/2013		€ 38.000,00	30/06/2024
€ 38.000,00	30/06/2014		€ 38.000,00	31/12/2024
€ 38.000,00	31/12/2014		€ 38.000,00	30/06/2025
€ 38.000,00	30/06/2015		€ 38.000,00	31/12/2025
€ 38.000,00	31/12/2015		€ 38.000,00	30/06/2026
€ 38.000,00	30/06/2016		€ 38.000,00	31/12/2026
€ 38.000,00	31/12/2016		€ 19.000,00	20/04/2027
€ 38.000,00	30/06/2017			
€ 38.000,00	31/12/2017			
€ 38.000,00	30/06/2018			
€ 38.000,00	31/12/2018			

Il contributo in conto capitale e la somma degli affitti di cui sopra compensa ad EN.COR le spese per la realizzazione dell'immobile scolastico e l'area esterna.

La realizzazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura del 1° lotto, verrà finanziata direttamente da EN.COR. che avrà diritto al relativo sfruttamento economico dell'energia prodotta.

Anche un eventuale impianto fotovoltaico sulla copertura del 2° lotto, direttamente realizzato da EN.COR o proposto come miglioria dalla ditta in fase di gara resta di proprietà di EN.COR che avrà diritto al relativo sfruttamento economico dell'energia prodotta.

Art. 6 – Tempi

L'opera dovrà essere completata entro il 31/12/2008 ed il relativo collaudo concluso entro i successivi 12 mesi.

Tra la fine lavori ed il collaudo, però, dietro apposita dichiarazione del direttore dei lavori l'immobile potrà essere messo a disposizione per gli usi scolastici.

Il locatore si impegna a non intraprendere azioni legali nei confronti del locatore per ritardato pagamento dei canoni maturati, qualora il ritardo medesimo non superi un periodo massimo di 180 giorni, per temporanea insufficienza dei fondi sul competente capitolo di bilancio.

Correggio lì _____

L'amministratore unico di EN.COR srl: dott. Luciano Pellegrini _____

Il Dirigente 3° Settore del Comune di Correggio: ing. Daniele Soncini _____

**ALLEGATO alla CONVENZIONE TRA COMUNE DI CORREGGIO ED EN.COR SRL PER LA
REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA "SCUOLA
ELEMENTARE DELLA ZONA NORD DI CORREGGIO - 2° LOTTO"**

BOZZA DI: CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggi: anno....., giorno....., mese di in esecuzione dei rispettivi atti degli organi decisionali, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra:

A. **EN.COR srl** con sede in Correggio (RE), c.so Mazzini, 33 – Partita IVA: 02256420353, rappresentata in questo atto dall'Amministratore Unico dott. Luciano Pellegrini, nato a Fanano (MO) il 15/03/1959 C.F.: PLLLCN59C15D486T, autorizzato alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art. 16 dello statuto della società nonché dalla delibera assembleare del _____, da una parte, in seguito per brevità EN.COR o "parte locatrice" o "locatore" o "parte concedente";

E

B. **COMUNE DI CORREGGIO**, con sede in Correggio (RE), C.so Mazzini n. 33, Partita IVA 00341180354, rappresentato in questo atto dal Dirigente III° Settore – Assetto ed uso del Territorio - ing. Soncini Daniele, nato a Poviglio il 27/04/1966, domiciliato agli effetti della presente scrittura privata nella Residenza Municipale, autorizzato alla stipula del presente contratto dalla Delibera di Giunta Comunale n..... del, dall'altra, di seguito per brevità Comune di Correggio o "parte locataria" o "locatario" o "conduttore"

premesse:

1. che con delibera di Giunta del Comune di Correggio N° ____ in data _____ veniva approvato il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria relative a "*realizzazione di nuova scuola elementare nella zona nord di Correggio – 2° lotto*", così come redatto dall'ufficio tecnico del Comune stesso;
2. che tale progetto ha un costo presunto di lavori di euro 2.000.000,00 compreso IVA di legge per la realizzazione dell'edificio ed area esterna oltre ad euro 875.000,00 compreso IVA di legge per la realizzazione di impianto fotovoltaico integrato sulla copertura del 1° lotto adiacente all'immobile di cui è prevista la realizzazione;
3. che nel medesimo atto il Comune di Correggio ha approvato, la bozza di convenzione da sottoporre alla successiva approvazione e sottoscrizione di EN.COR al fine di regolare tra le parti le condizioni per la realizzazione dell'immobile scolastico e della relativa area esterna sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Correggio al foglio 23 mappali 450, 454 e 457 per complessivi mq 6540 catastali;
4. che tale area risulta nella disponibilità di EN.COR in virtù dell'atto a magistero notaio Emanuela Lo Buono repertorio N.9570, Raccolta 2475 stipulato in data 20/04/2007 che fissa a favore di EN.COR srl un diritto di superficie dell'area per anni 20 dalla data dell'atto stesso;

5. che nella bozza di convenzione vengono altresì fissate le condizioni economiche per la parziale compensazione ad EN.COR delle spese di investimento sostenute per la realizzazione della scuola e dell'area esterna, nonché delle condizioni di locazione al Comune, per la durata del diritto di superficie, dell'immobile realizzato, tenendo conto che lo stesso, realizzato sull'area da EN.COR diverrà al termine del diritto di superficie automaticamente del Comune di Correggio per accessione;
6. che nella stessa bozza di convenzione si fissa la possibilità di utilizzare la copertura dell'immobile scolastico realizzato, nonché la copertura dell'immobile del 1° lotto (su area del Comune) per introdurre impianti energetici a fonti rinnovabili che permettano alla società EN.COR un ritorno economico dell'investimento effettuato, permettendo un uso e sfruttamento di tali impianti anche oltre la scadenza del diritto di superficie, per ulteriori 20 anni;
7. che EN.COR ha accettato e sottoscritto in data _____, attraverso il proprio amministratore unico, la suddetta convenzione con il Comune di Correggio, accettando in tal modo di realizzare l'immobile e la relativa area esterna alle condizioni fissate, nonché di mettere lo stesso immobile e l'area esterna a disposizione del Comune per gli usi scolastici per cui è stata realizzata;
8. che la convenzione fissa la successiva sottoscrizione di apposito contratto di locazione da stipulare tra le parti al momento della consegna dell'immobile al Comune;
9. che con la sottoscrizione della convenzione le parti si sono dichiarate pertanto concordi nell'arrivare a sottoscrivere uno specifico contratto di locazione che regoli in forma dettagliata le condizioni del rapporto tra le parti;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – Oggetto del contratto

Con il presente contratto EN.COR concede in locazione al Comune di Correggio l'immobile scolastico di urbanizzazione secondaria "scuola elementare della zona nord di Correggio - 2° lotto" e relativa area esterna, entrambi da realizzare a cura di EN.COR srl sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Correggio al foglio 23 mappali 450, 454 e 457 per complessivi mq 6540 catastali.

L'immobile oggetto del presente contratto è quello individuato nel progetto esecutivo redatto ed approvato dal Comune di Correggio con delibera di Giunta N°__ in data ___ e successive varianti regolarmente approvate dal Comune.

In secondo luogo il Comune di Correggio autorizza EN.COR ad installare e sfruttare per anni 20 oltre la scadenza del diritto di superficie che EN.COR srl detiene sulle aree di cui al foglio 23, mappali 450, 454 e 457, impianti energetici a fonti rinnovabili:

- sulla copertura e nei necessari locali tecnici dell'immobile scolastico - 1° lotto, di cui al punto due delle premesse, realizzato su area del Comune ed a cura del Comune stesso:

- sulla copertura e nei necessari locali tecnici dell'immobile scolastico - 2° lotto di cui al punto uno delle premesse, realizzati da EN.COR srl

Art. 3 - Durata

La locazione avrà decorrenza ora per allora a partire dalla data di consegna dell'immobile sopra descritto e scadenza al 19 aprile 2027.

Alla scadenza le opere realizzate sull'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Correggio al foglio 23 mappali 450, 454 e 457 per accessione diverranno automaticamente di proprietà del Comune di Correggio nello stato di fatto e di diritto in cui verranno a trovarsi.

Le parti di comune accordo convengono che gli impianti a fonti rinnovabili realizzati sulle coperture sia del 1° che del 2° lotto, nonché i locali tecnici strettamente necessari al loro funzionamento, resteranno ad EN.COR in uso e con diritto del relativo sfruttamento economico per ulteriori anni 20 e quindi fino al 19 aprile 2047.

Eventuali disdette anticipate o recessi dovranno essere concordate tra le parti e rivestire forma scritta.

Art. 4 – Canone

Il canone assoggettato ad IVA come previsto dall'art. 10 n.8 DPR 633/72 così come modificato dal DL 223/2006 convertito con legge 248/2006 è convenuto tra le parti nella misura di seguito indicata:

canone in euro (IVA esclusa)	pagamento entro il		canone in euro (IVA esclusa)	pagamento entro il
€ 19.000,00	31/12/2008		€ 38.000,00	30/06/2019
€ 38.000,00	30/06/2009		€ 38.000,00	31/12/2019
€ 38.000,00	31/12/2009		€ 38.000,00	30/06/2020
€ 38.000,00	30/06/2010		€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2010		€ 38.000,00	30/06/2021
€ 38.000,00	30/06/2011		€ 38.000,00	31/12/2021
€ 38.000,00	31/12/2011		€ 38.000,00	30/06/2022
€ 38.000,00	30/06/2012		€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2012		€ 38.000,00	30/06/2023
€ 38.000,00	30/06/2013		€ 38.000,00	31/12/2023
€ 38.000,00	31/12/2013		€ 38.000,00	30/06/2024
€ 38.000,00	30/06/2014		€ 38.000,00	31/12/2024
€ 38.000,00	31/12/2014		€ 38.000,00	30/06/2025
€ 38.000,00	30/06/2015		€ 38.000,00	31/12/2025
€ 38.000,00	31/12/2015		€ 38.000,00	30/06/2026
€ 38.000,00	30/06/2016		€ 38.000,00	31/12/2026
€ 38.000,00	31/12/2016		€ 19.000,00	20/04/2027
€ 38.000,00	30/06/2017			
€ 38.000,00	31/12/2017			
€ 38.000,00	30/06/2018			
€ 38.000,00	31/12/2018			

Detto canone verrà corrisposto mediante versamento sul conto corrente bancario indicato da EN.COR.

Art. 5 – Ritardo nei pagamenti

Il locatore si impegna a non intraprendere azioni legali nei confronti del conduttore per ritardato pagamento dei canoni maturati, nell'eventualità in cuiqualora il ritardo medesimo non superi un periodo

massimo di 180 giorni, e derivi dalla temporanea insufficienza dei fondi sul competente capitolo di bilancio, che sarà onere del conduttore documentare.

Art. 6 – Facoltà del Conduttore

Il Conduttore ha facoltà di destinare, nel rispetto delle norme di legge e regolamenti in materia, tutto o parte dei locali dell'immobile oggetto del contratto ad uso pubblico diverso da quello scolastico, purchè tale destinazione risulti conforme con le norme tecniche di riferimento con cui tale immobile è stato costruito, senza che da ciò possa derivare alcun obbligo, responsabilità o spesa a carico del Locatore.

Art. 7 – Spese a carico del Locatore

Risultano a carico del locatore le eventuali spese relative ad interventi di manutenzione straordinaria, nonché oneri e tasse connesse alla proprietà.

Qualora tali interventi non venissero eseguiti entro 3 mesi dalla data della richiesta, inviata mediante raccomandata a/r alla sede EN.COR, il Conduttore avrà la facoltà di eseguirli direttamente, trattenendone il relativo importo sul canone di locazione, previa esibizione della documentazione giustificativa delle spese effettuate.

Art. 8 – Spese a carico del Conduttore

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area esterna e le riparazioni di piccola manutenzione ex art. 1609 C.C. ed espressamente quelle relative agli impianti di acqua, luce, sanitari, alle serrature, agli infissi alle superfici dei muri, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimenti, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché alle serrande e saracinesche ed inoltre i danni conseguenti alla negligenza nell'uso della cosa locata ed alle apparecchiature ivi esistenti.

Il conduttore è responsabile di eventuali danni causati dai propri dipendenti, collaboratori o dai terzi nell'immobile in oggetto anche se resi possibili o facilitati da assenza o negligenza del conduttore stesso.

Sono inoltre a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua e l'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento e l'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi accessori, nonché tutte le spese per la gestione del verde dell'area esterna (sfalci, potature, sostituzione essenze, irrigazione, ecc.).

In accordo con la proprietà ed a completo carico del conduttore è possibile effettuare interventi di trasformazione e/o adattamento dell'edificio per adeguarlo alle mutate esigenze scolastiche, normative o di altro genere che dovessero sopraggiungere.

Art. 9 – Allacciamenti ed utenze.

Il Conduttore provvederà stipulare direttamente con gli enti erogatori i contratti relativi ai servizi di acqua, gas, luce, telefono, telefax, rifiuti solidi urbani e quant'altro occorresse per il normale svolgimento della propria attività.

Il Conduttore provvederà altresì direttamente al pagamento a favore dell'ente competente delle imposte e spese per la raccolta ed il trasporto delle immondizie e dei rifiuti solidi.

Art. 10 – Sublocazione e cessione del contratto

Le parti concordano che l'immobile possa essere gestito anche da organi strumentali del Comune (ISECS o altri) la cui attività è regolata da appositi atti con il Comune.

Eventuale sublocazione totale o parziale dell'immobile deve essere espressamente autorizzata dal Locatore in forma scritta a fronte di richiesta effettuata dal locatario inviata mediante raccomandata a/r alla sede EN.COR.

Art. 11 – Ispezioni

La parte locatrice, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i qualsiasi momento i locali affittati. In ogni caso verrà garantita la ispezionabilità degli impianti energetici a fonti rinnovabili posti in copertura di entrambi i lotti.

Art. 12 – Rinvio

Per tutte le altre condizioni non previste nel presente atto, le parti si riportano alle relative disposizioni di legge in materia.

Art. 13 – Registrazione

Il presente contratto viene redatto in carta legale e registrato in caso d'uso.

Correggio li _____

L'amministratore unico di EN.COR srl: dott. Luciano Pellegrini _____

Il Dirigente 3° Settore del Comune di Correggio: ing. Daniele Soncini _____

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to IOTTI MARZIO

IL VICE SEGRETARIO
F.to LUCIANO PELLEGRINI

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dal municipio, li

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr Lorenzo Onorati)

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna (prot. N° _____ registro pubblicazione deliberazioni e determinazioni) e che gli estremi della medesima sono contenuti in un elenco trasmesso ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio (prot. N° _____)

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Lorenzo Onorati

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è divenuta esecutiva in data _____ essendo trascorsi dieci giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Lorenzo Onorati