

**CONSORZIO A.S.I. DI RAGUSA
PROVINCIA DI RAGUSA**

In esecuzione alla delibera del C.D. n°141 del 19/10/2009

**BANDO DI GARA
PER LA LOCAZIONE DI COPERTURE ED AREE DI PARCHEGGIO PER LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI
ENERGIA ELETTRICA.
BANDO N°3**

AVVISO

1) STAZIONE APPALTANTE:

2) OGGETTO DELL'APPALTO:

3) DURATA DELLA LOCAZIONE

4) PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

5) ELEMENTI DELL'OFFERTA

6) UBICAZIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI DA LOCARE

7) DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL BANDO

8) CAPACITA' ECONOMICO-FINANZIARIA:

9) CAPACITA' TECNICA E PROFESSIONALE:

10) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA:

**11) TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DATA
DI APERTURA DELLE OFFERTE:**

12) SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE:

13) CAUZIONE:

14) TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA

15) FORMA DEL CONTRATTO:

16) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

17) TUTELA DELLA PRIVACY:

18) NOTIZIE GENERALI:

Requisiti degli impianti e luoghi di installazione

Condizioni di appalto

1) STAZIONE APPALTANTE:

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa

2) OGGETTO DELL'AVVISO:

L'appalto ha per oggetto la cessione in locazione di spazi e coperture per realizzare impianti fotovoltaici integrati e/o parzialmente integrati in aree dell'agglomerato industriale di Ragusa di proprietà del Consorzio costituite da:

1. coperture di edifici
2. spazi di parcheggio, da coprire con tettoie fotovoltaiche,

Sulle dette coperture e spazi di parcheggio è stata progettata la realizzazione del seguente impianto per la produzione di Energie Elettrica da fonte rinnovabile solare:

1_ Impianto fotovoltaico da 352,8 kWp da realizzare nel Centro Direzionale dell'Area Sviluppo industriale, RAGUSA (RG);

KWp totale 352,8 di cui

- **integrato KWp: 260,4**
- **parzialmente integrato KWp: 92,4**

Il Consorzio ha già redatto un progetto con il quale ha avanzato richiesta all'ENEL per l'ottenimento della S.T.M.G. in data 31-3-2010 protocollo 1916. L'ENEL competente ha rilasciato il proprio parere con relativo preventivo di connessione alla rete MT, con nota protocollo 0465313 del 17-5-2010, codice di rintracciabilità T 0071247. La tipologia dell'esecuzione dei lavori e dei relativi pagamenti sono posti a carico della Ditta aggiudicataria del presente bando.

Al soggetto locatore saranno consegnate le aree e le superfici già munite di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori.

Il Consorzio, inoltre, ha presentato il progetto dell'impianto e delle opere ad esso connesse per l'ottenimento del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 19 del PEARS. La relativa autorizzazione è stata rilasciata dal Comune di Ragusa in data 4-8-2010, autorizzazione AP/190/2010. Le relative condizioni ed obblighi individuali nella predetta autorizzazione restano a carico della ditta aggiudicataria del servizio compreso eventuali oneri finanziari.

• 2a) Obblighi a carico del locatario:

- In considerazione che tutte le opere strutturali sono soggette ad autorizzazione del Genio Civile di Ragusa, il locatario assumerà a suo carico l'elaborazione dei calcoli strutturali e gli eventuali oneri per l'ottenimento della stessa
- Assumerà a suo carico l'onere dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio dell'attività, ivi comprese l'autorizzazione alla connessione.
- Assumerà a suo carico tutti gli oneri ed obblighi discendenti dalle autorizzazioni già ottenute dal Consorzio,
- Assumerà a suo carico eventuali altri oneri ed obblighi necessari per la materiale realizzazione dell'impianto, ivi compresa la direzione dei lavori, la sicurezza e quanto altro necessario per la produzione dell'energia,

- Assumerà a suo carico eventuali altri oneri ed obblighi necessari per il collaudo di tutte le opere,
- Assumerà a suo carico la manutenzione e la conduzione dell'impianto, con personale proprio;
- Assumerà a suo carico la dismissione degli impianti sulle coperture e il ripristino delle aree al termine del contratto, salvo espressa decisione del consorzio di mantenerne l'uso a suo carico senza ulteriori oneri a carico del Consorzio ASI di Ragusa
- Realizzerà la parte di impianto previsto su tettoie da collocare nelle aree assegnate, secondo il progetto allegato al contratto.
- Realizzerà la parte prevista sulle coperture degli edifici.
- Avrà facoltà di apportare variazioni all'ubicazione dei manufatti necessari alla funzionalità degli impianti (Inverter Cabine ecc.), assumendosi a suo totale carico ogni onere, spesa e responsabilità per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni. Le varianti seppure consentite dovranno essere espressamente assentite dal Consorzio che dovrà verificare la rispondenza alle condizioni del presente contratto e alle autorizzazioni amministrative correlate alle varianti medesime.
- Avrà facoltà di apportare tutte le modifiche che dovesse ritenere necessario, alle parti impiantistiche del progetto, scegliendo i materiali e le componenti ritenuti più idonei, ivi compresi i moduli fotovoltaici.
- Avrà l'onere di rispettare il progetto delle tettoie, per le parti non impiantistiche, salva la possibilità di utilizzare profilato a sezione diversa rispetto a quella circolare prevista nei disegni progettuali, delle sezioni necessarie per garantire la stabilità delle tettoie e ferma restando la configurazione delle stesse sagome planimetriche ed altimetriche.
- Avrà l'onere di predisporre gli atti che in qualunque momento della vita dell'impianto dovessero essere richiesti al Consorzio da parte dei soggetti che hanno rilasciato nulla osta e/o autorizzazioni.
- Assumerà l'onere di provvedere alla sistemazione e regolare manutenzione, per tutta la durata del presente contratto, di spazi di verde, visionabili in planimetria presso gli uffici del Consorzio, ubicati entro l'agglomerato industriale di Ragusa, apponendo in ognuno di essi un cartello di promozione delle fonti di energia rinnovabili, indicando la propria denominazione sociale e quella del Consorzio.

Resta fermo il principio che il canone da corrispondere è legato esclusivamente alla potenza nominale dell'impianto, indipendentemente dall'entità dei ricavi, dei costi e di quanto altro dovesse consentire una maggiore o minore produzione dell'impianto, ivi comprese eventuali variazioni dei prezzi dell'energia, dell'entità dell'incentivo del conto energia, dei tassi d'interesse e quanto altro.

2b) Il Locatore si impegna a:

- sottoscrivere tutte le documentazioni che dovessero essere sottoposte dal locatario, in relazione al rapporto formale con tutti i soggetti che hanno rilasciato nulla osta e/o autorizzazioni e che a qualunque titolo avanzano richieste rivolte al Consorzio, precisando che l'onere di predisporre gli atti si mantiene in carico al Locatario mentre il Locatore è obbligato a

sottoscriverli.

- Mantenere la titolarità formale delle autorizzazioni da ottenere seppure tutti gli oneri, obblighi e responsabilità da essa derivanti sono posti a carico dell'affidatario. Nel caso in cui il GSE e/o gli istituti di credito finanziatori dell'investimento dovessero espressamente richiederlo, il Consorzio si obbliga ad effettuare le necessarie volture.

3) DURATA DELLA LOCAZIONE :

La durata della locazione è stabilita in anni 25 a partire dalla data di messa in esercizio dell'impianto che dovrà avvenire entro gg. 180 dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. In caso di ritardo verrà applicata una penale di € 100 per ogni giorno di ritardo. Qualora il ritardo ecceda il quarantesimo giorno il Consorzio ha facoltà di rescissione del contratto con incameramento della cauzione. E' fatto salvo il diritto della ditta aggiudicataria di richiedere ed ottenere proroghe per giustificati motivi.

3a) MODALITA' DI GESTIONE

Il Locatario condurrà l'impianto sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori sollevando e manlevando il Consorzio da ogni pretesa e/o domanda di terzi.

Il Locatario medesimo impiegherà nella prestazione dei servizi gestiti personale tecnicamente qualificato, garantendo che a tale personale venga applicato in modo regolare il contratto di lavoro di categoria e venga assicurato il trattamento assistenziale e previdenziale prescritto dalla legge e dal contratto di lavoro medesimo.

Il Locatario risponderà pertanto degli eventuali danni cagionati a terzi, assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative e risponderà inoltre dei danni o dei furti agli impianti ed alle attrezzature, assumendo, anche in tal caso, le dovute coperture assicurative.

Il Locatario provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza in modo da garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva degli stessi fino alla scadenza del contratto.

3b)MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Saranno a carico del Locatario gli oneri e spese necessarie per le manutenzioni, per tenere in piena efficienza gli impianti, le opere civili, e tutte le strutture in senso lato intese, nessuna esclusa, e gli impianti a rete, senza distinzione tra interventi di carattere ordinario, straordinario o derivante da un evento eccezionale ed imprevedibile.

Il Locatario ha altresì l'obbligo di provvedere all'adeguamento delle strutture e degli impianti, in caso di entrata in vigore di nuove norme tecniche o di sicurezza obbligatorie, entro i termini stabiliti dalle norme stesse, sollevando il Consorzio ASI di Ragusa da ogni pretesa di terzi relativa o conseguente allo stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, degli impianti e degli spazi aperti.

Nel corso della gestione il Locatario potrà proporre la ristrutturazione e/o ricostruzione delle opere realizzate. Il Consorzio ASI di Ragusa avrà la facoltà di approvare tali interventi nonché vigilare sull'esecuzione degli stessi.

4) PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

L'appalto sarà aggiudicato mediante procedura aperta, in analogia a quanto previsto in materia (articolo 55 del D.Lgs n° 163/2006). Si specifica che trattandosi di locazione condizionata e non di appalto di lavori o servizi, il riferimento al predetto codice degli appalti è da intendersi per analogia e meramente indicativo, e pertanto in caso di discordanza prevarranno le norme previste dal presente bando. Per la valutazione delle offerte verrà adottato il criterio della migliore offerta economicamente più conveniente, valutata come sommatoria di tre fattori relativi al solo prezzo offerto:

1. Il primo è un importo da corrispondere al Consorzio quale parte del canone per l'intero periodo, in relazione alla effettiva potenza nominale totale che sarà realizzata e che nel progetto redatto dal Consorzio è pari **a KWp: 352,8. (Fattore A)**
2. Il secondo è costituito da un canone annuo da corrispondere in relazione alla effettiva potenza nominale (in KWp) della parte totalmente integrata che sarà realizzata e che nel progetto redatto dal Consorzio è pari **a KWp: 260,4. (Fattore B1)**
3. Il terzo è costituito da un canone annuo da corrispondere in relazione alla effettiva potenza nominale (in KWp) della parte parzialmente integrata che sarà realizzata e che nel progetto redatto dal Consorzio è pari **a KWp: 92,4. (Fattore B2)**

5) ELEMENTI DELL'OFFERTA PIU' CONVENIENTE:

Gli elementi che caratterizzano l'offerta più conveniente, sono i seguenti:

Aumento, in termini percentuali sui valori dei tre fattori, A, B1 e B2 rispetto agli importi posti a base di gara che sono i seguenti

Fattore A) = Euro 200 per KWp.

Fattore B1) = Euro 40 per KWp e per anno.

Fattore B2) = Euro 40 per KWp e per anno.

Il valore dell'aumento percentuale dovrà essere unico per tutti e tre i fattori.

Sicchè, a titolo esemplificativo un aumento del 10% darà come risultato i seguenti valori:

A= $200 * 1,10 = 220$

B1= $40 * 1,10 = 44$

B2= $40 * 1,10 = 44$

Il valore complessivo della locazione ammonta ad Euro:

$200 * 352,8 = € 70.560$

40*260,4*25= € 260.400

40*92,4*25= € 92.400

In totale in venticinque anni = € **423.360**

In ragione di anno = € 16.930

Il predetto canone dovrà essere corrisposto dalla ditta aggiudicataria con le seguenti modalità:

- Il canone relativo al fattore A dovrà essere corrisposto anticipatamente in un'unica soluzione entro tre mesi dalla data di inizio di produzione di energia
- I canoni relativi ai fattori B1 e B2 dovranno essere corrisposti annualmente nella misura delle somme offerte diviso la durata della locazione

6) UBICAZIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI DA LOCARE

CENTRO DIREZIONALE ASI - ZONA INDUSTRIALE DI RAGUSA

7) DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL BANDO

Costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando la seguente documentazione:

7.1 -Il progetto preliminare presentato all'Enel per l'ottenimento della S.T.M.G.

7.2 -La S.T.M.G. rilasciato dall'ENEL.

7.3- Titolo abilitativo rilasciato con allegato progetto. La superiore documentazione è visionabile presso gli uffici del Consorzio ASI di Ragusa tutti i gironi dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00

8) CAPACITA' ECONOMICO-FINANZIARIA:

Per analogia ai contenuti dell'articolo 41 del D.Lgs n° 163/2006, il soggetto concorrente dovrà dimostrare la propria capacità finanziaria a mezzo la presentazione dei seguenti documenti:

a-dichiarazione di almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;

b- Ove possibile, bilanci o estratti di bilanci dell'ultimo triennio antecedente la data della presente gara (2007,2008,2009).Tale requisito ha natura essenzialmente cognitiva.

9) CAPACITA' TECNICA E PROFESSIONALE;

Per analogia ai contenuti dell'articolo 42 del D.Lgs n° 163/2006, il soggetto concorrente dovrà dimostrare la propria capacità tecnica e professionale mediante i seguenti documenti:

a. presentazione dell'elenco dei principali servizi o delle principali forniture prestati negli ultimi tre anni con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari, pubblici o privati, dei servizi o forniture stessi; se trattasi di servizi e forniture prestati a favore di amministrazioni o enti pubblici, esse sono provate da certificati rilasciati e vistati dalle amministrazioni o dagli enti medesimi; se trattasi

di servizi e forniture prestati a privati, l'effettuazione effettiva della prestazione è dichiarata da questi o, in mancanza, dallo stesso concorrente; Al fine della partecipazione, il concorrente dovrà aver realizzato, globalmente, nell'ultimo triennio, impianti fotovoltaici per una potenzialità minima pari al 50% della potenzialità dell'appalto cui si concorre.

- b. indicazione dei tecnici e degli organi tecnici, facenti direttamente capo, o meno, al concorrente e, in particolare, di quelli incaricati dei controlli di qualità;
- c. descrizione delle attrezzature tecniche tale da consentire una loro precisa individuazione e rintracciabilità, delle misure adottate dal fornitore o dal prestatore del servizio per garantire la qualità, nonché degli strumenti di studio o di ricerca di cui dispone;
- d. certificato della Camera di Commercio di data non anteriore a tre mesi dal quale risulta che la ditta concorrente è iscritta per l'attività di realizzazione e/o gestione di impianti fotovoltaici.

10) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA:

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 8 comma 1 del D.M. Attività Produttive 20/7/2004 - Ministero delle attività produttive - Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi per l'incremento dell'efficienza energetica negli usi finali di energia, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79" (Gazzetta ufficiale 01/09/2004 n. 205), nelle forme e con i requisiti previsti dall'art. 34, e segg. del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.

Al fine della partecipazione, tutti i concorrenti dovranno essere in possesso dei requisiti generali e professionali di cui all'art.38 e 39 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i. Pertanto al momento della partecipazione alla gara tutti i legali rappresentanti, soggetti muniti del potere di rappresentanza, direttori tecnici, anche cessati nell'ultimo triennio, dovranno rendere apposita dichiarazione di non trovarsi nelle condizioni ostative previste per la partecipazione alla gara e di essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dai predetti art.38 e 39 del D.Lgs. successive modifiche ed integrazioni.

Si specifica che i concorrenti potranno partecipare in forma singola o costituiti in ATI. In caso di costituzione di raggruppamento temporaneo di imprese, è necessario che almeno uno dei componenti dell'ATI sia un soggetto di cui al predetto art.8 comma 1 D.M Attività Produttive 20/7/2004, mentre per ciò che concerne il requisito di cui al precedente punto 9 a) e d), è consentita la partecipazione di ATI in cui i predetti requisiti di partecipazione siano posseduti anche solo da uno dei componenti dell'ATI stessa.

Infine si specifica che in caso di ATI tutti i componenti del raggruppamento dovranno essere in possesso dei requisiti generali e personali di cui agli artt.38 e 39 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i, e dovranno rendere pertanto apposita dichiarazione come sopra specificato.

Il concorrente potrà avvalersi della facoltà dell'avvalimento di cui all'art 49 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i. In tal caso, la ditta designata come ausiliaria dovrà essere in possesso di tutti i requisiti generali, professionali, economici e tecnici previsti dal presente bando e dovrà rendere apposite dichiarazioni, mentre la ditta concorrente, oltre agli altri adempimenti e alla dichiarazione di avvalimento, nonché alle cauzioni previste, dovrà dichiarare comunque il possesso dei requisiti generali e professionali sopra descritti.

11) TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE:

11.1 termine:

le offerte devono pervenire, a mano o raccomandata o corriere, inderogabilmente e a pena di esclusione entro e non oltre le ore 10,00 del 15-04-2011.

11.2 indirizzo :

Consorzio ASI di Ragusa, Centro direzionale ASI, Zona Industriale, 97100, Ragusa , tel 0932 667501, fax 0932 667285, e-mail per la procedura dinkum@tiscali.it

11.3 modalità di presentazione:

Tutte le offerte devono pervenire, in busta chiusa contenente la documentazione di cui al predetto bando, denominata busta A, che deve riportare all'esterno, a pena di esclusione, il mittente e la dicitura "offerta gara fotovoltaico – bando n°3". All'interno della busta A deve essere contenuta ulteriore busta, denominata busta "B", contenete l'offerta numerica. Le dichiarazioni e l'offerta devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o dai legali rappresentanti delle ditte costituenti l'ATI. Si comunica che non verranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre l' orario e la data sopra indicati

11.4 data di celebrazione della gara:

La gara verrà esperita il giorno 15-04-2011 alle ore 11,00. In caso di eventuali sedute successive, le date verranno notificate a mezzo fax a tutti i concorrenti, che devono indicare il numero di fax cui inviare le comunicazioni nella domanda di partecipazione.

12) SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE:

Le offerte saranno aperte in prima seduta pubblica, cui possono presenziare tutte le ditte concorrenti o le ditte che ne hanno interesse tramite legale rappresentante o delegato, munito di apposita delega conferita dai legali rappresentanti.

13) CAUZIONE:

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria dell'importo di **8.465,00**, pari a circa il 2% del valore stimato della locazione, prestata anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, ai sensi dell'articolo 75 del D.Lgs n° 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni. Si specifica che al momento del contratto la ditta aggiudicatrice dovrà produrre fidejussione a garanzia del pagamento del canone di locazione annuale. Inoltre si specifica che qualsiasi altre forma di garanzia che dovesse essere richiesta all'aggiudicatario dall'ENEL od in forza di altra disposizione, anche interveniente, sarà a totale carico della ditta aggiudicataria.

14) TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA:

L'offerta è valida per 180 giorni dalla data dell'esperimento della gara.

15) FORMA DEL CONTRATTO:

Il Contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa

16) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Francesco Poidomani, Dirigente Generale del Consorzio ASI di Ragusa

17) TUTELA DELLA PRIVACY:

Ai sensi dell'art.10 della legge 31 dicembre 1996, n.675, e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

18) NOTIZIE GENERALI:

Scopi della realizzazione sono i seguenti:

- Utilizzare come risorsa le aree di proprietà consortile,
- Ricavare un canone di affitto da utilizzare per i fini istituzionali del Consorzio, nell'interesse generale.
- Contribuire alla riduzione di emissioni inquinanti attraverso l'uso di energie rinnovabili non inquinanti.

Requisiti degli impianti e luoghi di installazione

Ogni impianto fotovoltaico dovrà essere realizzato secondo le modalità sopra riportate in funzione dei luoghi di installazione e ai sensi del progetto approvato dal Consorzio.

Le aree e/o superfici di cui sopra resteranno di proprietà del Consorzio.

Condizioni di appalto

Gli impianti fotovoltaici già progettati dal Consorzio, dovranno essere realizzati e gestiti a cura e spesa della società aggiudicataria del presente bando di appalto.

Il Consorzio metterà a disposizione le aree sulle quali verranno realizzati gli impianti attraverso un rapporto giuridico di locazione delle aree stesse per 25 anni consecutivi.

La decorrenza della locazione è individuata nella data di l'entrata in funzione dell'impianto.

Alla scadenza del contratto il Locatore dovrà rimettere in pristino le aree e/o superfici occupate, a tutte sue cure e spese, salvi diversi accordi tra le parti. In ogni caso, nulla sarà dovuto al locatario per le eventuali migliorie apportate e le eventuali strutture realizzate e lasciate nella disponibilità del Consorzio.

Allo scopo, al fine del rilascio dell'autorizzazione edilizia, dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa pari al costo della dismissione dell'impianto calcolato con il prezzario vigente e rivalutato a 25 anni, atta a garantire la dismissione.

La società concessionaria potrà continuare la gestione alle stesse condizioni originarie sino a quando lo riterrà opportuno e conveniente.

La realizzazione degli impianti dovrà essere seguita con la supervisione del Consorzio.

Avvertenze

Si specifica che i concorrenti, sia in forma singola che costituiti in ATI, potranno aggiudicarsi solo uno dei progetti relativi a costruzione e gestione di impianti fotovoltaici banditi dal Consorzio ASI di Ragusa. Pertanto la ditta che si aggiudicherà uno dei bandi appaltati dal Consorzio in ordine di pubblicazione ed esperimento verrà esclusa dalla eventuale partecipazione alle analoghe procedure.

Si specifica tuttavia che, qualora i partecipanti siano in numero inferiore ai bandi da appaltare, sarà consentita l'aggiudicazione di due o più impianti alla stessa ditta o ATI concorrente.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Francesco Poidomani

ALLEGATO:

SCHEMA DI CONTRATTO

Cessione in locazione di spazi e parcheggi centro direzionale di Ragusa per la realizzazione di impianto fotovoltaico nel Centro Direzionale di Ragusa

L'anno duemilaundici (2011), il giorno _____ del mese di _____, alle ore 10,00, in Ragusa, presso la sede del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa, Zona Industriale, Ragusa, sono presenti

L'Ing. Francesco Poidomani, nato a Ragusa il 3-2-1948, in qualità di Dirigente Generale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa, domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio, Zona Industriale, Ragusa, P.I. 00119380889, di seguito denominato **LOCATORE**.

Il sig. _____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società _____, con sede in _____, Via _____, P.I. _____, iscritta alla CC.II.AA di _____ al n° _____, di seguito denominata **AFFIDATARIO**.

I presenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto appresso.

PREMESSO:

- che con determinazione dirigenziale n. 209 del 29-12-2010 è stato preso atto dei lavori della commissione giudicatrice, dichiarando aggiudicatario in via provvisoria della gara per l'affidamento in locazione alla Ditta _____ con sede in _____, dei suoli di proprietà consortile ubicati presso il Centro Direzionale ASI di Ragusa, finalizzata alla realizzazione e gestione, a propria cura e spese, di un impianto fotovoltaico della

potenza complessiva di 352,8 KWp, per l'importo del canone di locazione offerto in sede di gara complessivo offerto di € _____ per il periodo complessivo della locazione di anni 25.

La predetta determinazione si allega al presente contratto sotto la lettera "a".

CIO' PREMESSO

le Parti stipulano e prevedono quanto segue:

ART.1 PREMESSA

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto

ART.2 OGGETTO

Col presente contratto, il Consorzio ASI di Ragusa, senza diretta assunzione di oneri finanziari a proprio carico, concede in favore della Società _____, che accetta senza riserva alcuna, la locazione esclusiva di circa mq. _____ c.a di superfici (coperture di edifici e aree) così come descritto nell'allegato elaborato tecnico, ai soli fini della realizzazione di un impianto fotovoltaico della capacità produttiva nominale di 352,8 KWp,

1_ Impianto fotovoltaico da 352,8 kWp da realizzare nel Centro Direzionale dell'Area Sviluppo industriale, RAGUSA (RG);

KWp totale 352,8 di cui

**• integrato KWp: 260,4 e
parzialmente integrato KWp: 92,4**

nonché della successiva conduzione e manutenzione per una durata di anni 25 (venticinque) , conformemente all'offerta prodotta in sede di gara, anni che si intendono decorrenti dall'entrata in esercizio dell'impianto, ai fini della produzione di energia elettrica da immettere nella rete elettrica nazionale secondo le disposizioni del decreto 19/02/07 emanato dal Ministero dello Sviluppo Economico, di concerto col Ministero dell'Ambiente.

Il locatario si impegna alla piena osservanza, per la realizzazione e la gestione dell'impianto da realizzare, di tutte le disposizioni, le specifiche tecniche e le prescrizioni del progetto i cui elaborati vengono allegati al presente atto dalla lettera "____" alla lettera "____".

Il Consorzio ASI affida la locazione oggetto del presente contratto all'Affidatario comprensiva di S.T.M.G dell'ENEL, codice tracciabilità 0071247, che si allega al presente atto sotto la lettera "____", nonché di autorizzazione del Comune di Ragusa n° AP/190/2010 del 4-8-2010, allegata sotto la lettera "____".

ART.3 DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è pari alla durata della gestione degli impianti corrispondente ad anni 25 , conformemente all'offerta dell'Affidatario prodotta in sede di gara, decorrenti dall'entrata in esercizio dell'impianto, ai fini della produzione di energia elettrica da immettere nella rete elettrica nazionale.

L'entrata in esercizio degli impianti dovrà comunque avvenire entro e non oltre 180 giorni dalla data odierna. In caso di ritardo verrà applicata una penale di € 100 per ogni giorno di ritardo. Qualora il ritardo ecceda il 40° giorno, il presente contratto si intenderà rescisso

per inadempimento e il Consorzio procederà all'incameramento della cauzione di cui all'art.6, salvo proroga concessa, una sola volta e per gravi e giustificati motivi, a discrezione del Consorzio.

La durata della locazione è incrementata dal tempo necessario alla realizzazione degli impianti.

ART.4 PRINCIPALI ONERI, OBBLIGHI, RESPONSABILITA', SPESE E FACOLTA', A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'affidatario:

- Assume a suo carico tutti gli oneri ed obblighi discendenti dalle autorizzazioni già ottenute dal Consorzio,
- Assume a suo carico l'onere dell'ottenimento di altre autorizzazioni o atti amministrativi necessari per la realizzazione dell'impianto senza aver nulla a che pretendere dal Consorzio ASI, ed in particolare tutti gli oneri, obblighi e spese per l'ottenimento del titolo abilitativo da parte del Comune e dell'autorizzazione strutturale del Genio Civile, il tutto in modo tale da consentire l'inizio dei lavori. Qualora si dovesse rendere necessaria l'acquisizione di ulteriori permessi od autorizzazioni, la presente locazione è fissata nella data di ottenimento degli stessi, previa contraddittorio con il Consorzio
- Assume a suo carico eventuali altri oneri ed obblighi necessari per la materiale realizzazione dell'impianto, ivi compresa la direzione dei lavori, la sicurezza e quanto altro necessario per la produzione dell'energia,
- Assume a suo carico eventuali altri oneri ed obblighi necessari per il collaudo di tutte le opere,
- Assume a suo carico la manutenzione e la conduzione dell'impianto, con personale proprio;
- Assume a suo carico la dismissione degli impianti sulle coperture e il ripristino delle aree al termine del contratto, salvo espressa decisione del consorzio di mantenerne l'uso a suo carico senza ulteriori oneri a carico del Consorzio ASI di Ragusa
- Realizzerà la parte di impianto previsto su tettoie da collocare nelle aree assegnate, secondo il progetto allegato al contratto.
- Realizzerà la parte prevista sulle coperture degli edifici con facoltà di effettuare le modifiche che dovesse ritenere necessarie.
- Avrà facoltà di apportare variazioni all'ubicazione dei manufatti necessari alla funzionalità degli impianti (Inverter Cabine ecc.), assumendosi a suo totale carico ogni onere, spesa e responsabilità per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni.
- Le varianti seppure consentite dovranno essere espressamente assentite dal Consorzio che dovrà verificare la rispondenza alle condizioni del presente contratto e alle autorizzazioni amministrative correlate alle varianti medesime.
- avrà facoltà di apportare tutte le modifiche che dovesse ritenere necessario, alle parti impiantistiche del progetto, scegliendo i materiali e le componenti ritenuti più idonei, ivi compresi i moduli fotovoltaici.
- Avrà l'onere di rispettare il progetto delle tettoie, per le parti non impiantistiche.
- Avrà l'onere di predisporre gli atti che in qualunque momento della vita dell'impianto dovessero essere richiesti al Consorzio da parte dei soggetti che hanno rilasciato nulla osta e/o autorizzazioni.

Resta fermo il principio che il canone da corrispondere è legato esclusivamente alla

potenza nominale dell'impianto, indipendentemente dall'entità dei ricavi, dei costi e di quanto altro dovesse consentire una maggiore o minore produzione dell'impianto, ivi comprese eventuali variazioni dei prezzi dell'energia, dell'entità dell'incentivo del conto energia, dei tassi d'interesse e quanto altro.

- Introiterà l'intera somma scaturente dal riconoscimento della tariffa incentivante riconosciuta dal GSE ai sensi del vigente Conto Energia relativamente al periodo di gestione dell'impianto risultante in sede di offerta di gara, nonché le somme derivanti dalla vendita dell'energia elettrica prodotta dall'impianto durante l'intero periodo di gestione .

ART. 5

ALTRI SERVIZI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'Affidatario oltre ai servizi oggetto del contratto si assume l'onere di provvedere alla sistemazione e regolare manutenzione, per tutta la durata del presente contratto, degli spazi di verde individuati nella planimetria allegata sotto la lettera "I" entro l'agglomerato industriale di Ragusa, apponendo in ognuno di essi un cartello di promozione delle fonti di energia rinnovabili, indicando la propria denominazione sociale e quella del Consorzio.



L'affidatario inoltre potrà gestire e promuovere ogni altra attività e/o iniziativa occasionale o permanente d'interesse pubblico volte alla valorizzazione delle fonti di energia rinnovabili.

ART.6

CANONE DOVUTO AL CONSORZIO

L'Affidatario, a fronte della concessione della locazione di che trattasi nonché della cessione, da parte del Consorzio, quale "**Soggetto Responsabile**", delle autorizzazioni e del credito derivante dal riconoscimento della tariffa incentivante prevista dal vigente conto energia e dei ricavi derivanti dalla vendita dell'energia elettrica prodotta dall'impianto durante l'intero periodo di gestione, verserà al Consorzio ASI di Ragusa, per l'intero periodo di gestione, un canone composto dai seguenti fattori.

Fattore A) = Euro 200+aumento offerto in fase di gara, per KWp anticipato per l'intero

periodo,

Fattore B1) = Euro 40+aumento offerto in fase di gara, per KWp e per anno.

Fattore B2) = Euro 40+aumento offerto in fase di gara, per KWp e per anno.

Più precisamente le somme da corrispondere in base all'offerta formulata risultano essere le seguenti:

A= € _____

B1=€ _____

B2=€ _____

Il canone anticipato corrispondente al fattore A sarà pagato in unica soluzione entro mesi tre dall'avvio della produzione di energia.

L'eventuale mancato pagamento dei canoni è coperta da polizza fideiussoria rilasciata da _____, agenzia di Catania, n. _____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "_____".

In caso di mancato pagamento, dopo duplice diffida infruttuosa, il presente contratto si intenderà espressamente rescisso, e il Consorzio provvederà all'incameramento della predetta cauzione, con obbligo dell'Affidatario di rilasciare i luoghi e gli impianti entro 30 giorni dall'incameramento della stessa. L'affidatario espressamente accetta che in caso di rescissione per inadempimento le strutture e tutti gli impianti insistenti verranno acquisiti nella piena proprietà del Consorzio senza che lo stesso abbia nulla a che pretendere a qualsiasi titolo.

Il canone annuo derivato dalla sommatoria dei fattori B1 e B2, pari ad € € _____, sarà corrisposto mediante rate periodiche annuali posticipate con decorrenza dalla data di entrata in funzione dell'impianto e per l'intera durata della gestione e contestualmente all'accredito dei ricavi della vendita di energia e dell'incentivo del conto energia ad una banca allo scopo delegata.

ART.7

ONERI ED OBBLIGHI DEL LOCATORE

Il LOCATORE mantiene a proprio carico:

- La titolarità formale delle autorizzazioni da ottenere seppure, con il presente contratto, tutti gli oneri, obblighi e responsabilità da essa derivanti sono posti a carico dell'affidatario. Nel caso in cui il GSE e/o gli istituti di credito finanziatori dell'investimento dovessero espressamente richiederlo, il Consorzio si obbliga ad effettuare le necessarie volture

Si obbliga altresì:

- a sottoscrivere tutte le documentazioni che dovessero essere sottoposte dall'affidatario, in relazione al rapporto formale con tutti i soggetti che hanno rilasciato nulla osta e/o autorizzazioni e che a qualunque titolo avanzano richieste rivolte al Consorzio, precisando che l'onere di predisporre gli atti si mantiene in carico all'affidatario mentre il LOCATORE è obbligato a sottoscriverli.

ART.8

TRASFERIMENTO DELLE OPERE – RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Alla scadenza del contratto, le aree torneranno senza oneri nella piena e completa disponibilità del Consorzio ASI di Ragusa, che manterrà la piena proprietà delle strutture e delle pensiline, e avrà facoltà discrezionale di mantenerle o di chiedere all'Affidatario la dismissione e il ripristino dei luoghi allo stato originario, pena l'incameramento della

cauzione di cui al presente articolo

Al termine della locazione, qualora la stessa non dovesse essere rinnovata, l'Affidatario manterrà la piena proprietà dei pannelli e degli impianti, ad eccezione delle strutture e delle pensiline, con obbligo di dismissione, salvo diversi accordi tra le parti, previa incameramento della cauzione di cui al presente articolo.

Le opere, con i relativi impianti, dovranno essere consegnate in stato di efficienza e funzionamento.

Le Parti prima del trasferimento delle opere ed impianti e comunque almeno 30 giorni prima del termine di scadenza del contratto effettueranno opportune ricognizioni redigendo apposito verbale.

Nel caso in cui il Consorzio non riterrà opportuno l'acquisizione gratuita degli impianti l'Affidatario sarà tenuto allo smantellamento e smaltimento degli impianti realizzati ed al ripristino dello stato dei luoghi, con oneri a proprio carico.

A garanzia della dismissione degli impianti, l'Affidatario produce polizza fideiussoria n° _____ rilasciata da _____, agenzia di _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

ART.9 DIREZIONE LAVORI – CONTROLLI

L'affidatario istituirà un ufficio di direzione lavori, costituito da un direttore dei lavori e da uno o più assistenti con funzioni di direttore operativo e di ispettore di cantiere.

Il Consorzio eserciterà, a mezzo di proprio personale, funzioni di controllo e di alta sorveglianza sul rispetto del presente contratto.

ART.10 COLLAUDO

Il collaudatore delle opere sarà nominato dal Consorzio entro un mese dalla stipula del presente contratto.

Trascorso infruttuosamente tale termine, l'affidatario provvederà direttamente comunicando il nominativo prescelto al Consorzio, previo preavviso di gg. 10, in cui manifesta la volontà di avvalersi della facoltà di nomina.

Le attività di collaudo saranno svolte nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e saranno interamente a spese dell'Affidatario.

ART.11 MODALITA' DI GESTIONE

Ferma restando l'integrale responsabilità della gestione in capo all'Affidatario, quest'ultimo gestisce l'impianto fotovoltaico secondo le proprie scelte imprenditoriali, nonché del rispetto degli obblighi ed oneri previsti nel presente contratto.

L'Affidatario condurrà l'impianto sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori sollevando e manlevando il Consorzio da ogni pretesa e/o domanda di terzi.

L'Affidatario medesimo impiegherà nella prestazione dei servizi gestiti personale tecnicamente qualificato, garantendo che a tale personale venga applicato in modo regolare il contratto di lavoro di categoria e venga assicurato il trattamento assistenziale e previdenziale prescritto dalla legge e dal contratto di lavoro medesimo.

L'Affidatario risponderà pertanto degli eventuali danni cagionati a terzi, assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative e risponderà inoltre dei danni o dei furti agli

impianti ed alle attrezzature, assumendo, anche in tal caso, le dovute coperture assicurative.

L'Affidatario provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza in modo da garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva degli stessi fino alla scadenza del contratto.

ART. 12 NULLA OSTA ALL'ESERCIZIO

Sono a carico dell'Affidatario oneri e spese per l'acquisizione di tutti i titoli, comunque denominati, necessari per l'esercizio materiale dell'attività oltre quelli, forniti dal LOCATORE ed espressamente indicati nel presente contratto.

ART. 13 MANUTENZIONE E SOSTITUZIONI

Sono a carico dell'Affidatario gli oneri e spese necessarie per le manutenzioni, per tenere in piena efficienza gli impianti, le opere civili, e tutte le strutture in senso lato intese, nessuna esclusa, e gli impianti a rete, senza distinzione tra interventi di carattere ordinario, straordinario o derivante da un evento eccezionale ed imprevedibile.

L'Affidatario ha altresì l'obbligo di provvedere all'adeguamento delle strutture e degli impianti, in caso di entrata in vigore di nuove norme tecniche o di sicurezza obbligatorie, entro i termini stabiliti dalle norme stesse.

L'Affidatario solleva e manleva il Consorzio ASI di Ragusa da ogni pretesa di terzi relativa o conseguente allo stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, degli impianti e degli spazi aperti.

Nel corso della gestione l'Affidatario potrà proporre la ristrutturazione e/o ricostruzione delle opere realizzate.

Il Consorzio ASI di Ragusa avrà la facoltà di approvare tali interventi nonché vigilare sull'esecuzione degli stessi.

ART. 14 CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Consorzio, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Consorzio medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti dell'Affidatario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) fallimento dell'Affidatario;
- b) violazioni gravi e ripetute di curare la manutenzione degli impianti, sia ordinaria che straordinaria;
- c) violazione delle norme previdenziali, assistenziali e assicurative nei confronti dei dipendenti, da parte dell'Affidatario;
- d) violazione delle norme poste a tutela della sicurezza degli operatori e dei terzi che, a giusto titolo, si trovino all'interno dell'impianto oggetto della gestione da parte dell'Affidatario;
- e) sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;
- f) violazione del divieto di cessione del contratto;

- g) violazione delle norme contrattuali riguardanti le garanzie fornite al Consorzio;
- h) mancato pagamento dei canoni di locazione
- i) inosservanza di qualsiasi altra disposizione del predetto contratto

In caso di inadempimento od inosservanza, il Consorzio avrà obbligo di notificare all'Affidatario apposita contestazione con notifica dell'avvio del provvedimento di rescissione. Qualora l'affidatario non giustifichi adeguatamente le proprie violazioni contrattuali, il Consorzio notificherà l'avvenuta determinazione di rescissione del contratto e l'eventuale incameramento delle cauzioni. Solo in caso di mancato pagamento dei canoni, che comporterà l'acquisizione da parte del Consorzio della proprietà degli impianti, l'Ente sarà obbligato a inoltrare duplice contestazione prima di procedere alla rescissione in danno, all'incameramento della cauzione e all'acquisizione degli impianti realizzati.

ART.15 CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Qualora le Parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà al giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Ragusa.

ART.16 REGISTRAZIONE

Le spese contrattuali, connesse e consequenziali del presente contratto, restano a carico del Consorzio che, a tal fine, chiede che siano applicate le agevolazioni fiscali e tributarie di cui agli artt.23 e 24 delle legge 601/1973, e successive modifiche ed integrazioni

Qualora dovessero scaturire ulteriori oneri relativi alla registrazione del presente contratto, nonché eventuali imposte e le tasse ad esso afferenti, nessuna esclusa od eccettuata, esse saranno a carico dell'Affidatario.

ART.17 PRECISAZIONI

Il progetto approvato non contiene computi e preventivi di spesa, in quanto è stato elaborato solo ai fini dell'ottenimento dei nulla osta e delle autorizzazioni necessari per la realizzazione dell'impianto.

L'affidatario non potrà richiedere nessun compenso per eventuali oneri aggiuntivi necessari alla materiale realizzazione dell'impianto ed al rispetto delle specifiche condizioni del presente contratto, invocando possibili errori progettuali, in quanto nel formulare l'offerta ha esaminato attentamente il progetto verificandone i contenuti ed ha fatto i propri calcoli di convenienza.

Il presente contratto riguarda una concessione in locazione e non rappresenta affidamento di opera pubblica o affidamento di servizi. Eventuali richiami alla relativa normativa sono effettuati solo per assimilazione al fine di individuare criteri riscontrabili.

ART.18 RINVIO

Per quanto non previsto nel presente contratto e negli atti richiamati, si rinvia alle norme

vigenti applicabili in materia di locazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ragusa

**Per il Consorzio
Il Dirigente Generale
Ing. Francesco Poidomani**



**Per la Ditta
L'Amministratore Unico**

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti espressamente statuiscono e concordano che il presente contratto si intenderà espressamente risolto qualora intervengano una o più delle sotto elencate cause di risoluzione:

- a) fallimento dell'Affidatario;
- b) violazioni gravi e ripetute di curare la manutenzione degli impianti, sia ordinaria che straordinaria;
- c) violazione delle norme previdenziali, assistenziali e assicurative nei confronti dei dipendenti, da parte dell'Affidatario;
- d) violazione delle norme poste a tutela della sicurezza degli operatori e dei terzi che, a giusto titolo, si trovino all'interno dell'impianto oggetto della gestione da parte dell'Affidatario;
- e) sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;
- f) violazione del divieto di cessione del contratto;
- g) violazione delle norme contrattuali riguardanti le garanzie fornite al Consorzio;
- h) mancato pagamento dei canoni di locazione
- i) inosservanza di qualsiasi altra disposizione del predetto contratto

In caso di inadempimento od inosservanza, il Consorzio avrà obbligo di notificare all'Affidatario apposita contestazione con notifica dell'avvio del provvedimento di rescissione. Qualora l'affidatario non giustifichi adeguatamente le proprie violazioni contrattuali, il Consorzio notificherà l'avvenuta determinazione di rescissione del contratto e l'eventuale incameramento delle cauzioni. Solo in caso di mancato pagamento dei canoni, che comporterà l'acquisizione da parte del Consorzio della proprietà degli impianti, l'Ente sarà obbligato a inoltrare duplice contestazione prima di procedere alla rescissione in danno, all'incameramento della cauzione e all'acquisizione degli impianti realizzati.

**Per il Consorzio
Il Dirigente Generale
Ing. Francesco Poidomani**



**Per la Ditta
L'Amministratore Unico**