

**Avviso pubblico con offerte al rialzo e/o a ribasso per la vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €.**

VISTA la delibera dell'assemblea dei soci datata 06.12.2018 di autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €;

VISTA la determinazione n. 52 del 26.11.2019 a firma del Liquidatore, avente ad oggetto *“Attivazione avviso pubblica per la vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €”*;

VISTO il R.D. n. 827/1924;

VISTA la legge n. 127 del 15/05/1997

### **La S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione**

#### **Rende noto**

Che è indetto un avviso pubblico per la vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €.

#### **ARTICOLO 1: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La descrizione dell'immobile è contenuta nell'allegata perizia di stima (**allegato 4**).

Il valore del cespite immobiliare è pari a **697.212,50 €** (**seicentonovantasettemiladuecentododici/50 euro**). *Le offerte presentate saranno accettate anche a ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara ma si potrà' procedere all'aggiudicazione solo se ritenute insindacabilmente dall'assemblea dei soci comunque congrue e soddisfattive.*

L'offerta recante un eventuale ribasso rispetto all'importo base sarà sottoposta preventivamente ad una valutazione di congruità da parte di un tecnico abilitato e solo successivamente sarà trasmessa all'assemblea dei soci.

**Per la disciplina della presente procedura, si applicano le disposizioni di cui al R.D. 827/1924 e alla Legge n. 127 del 15.5.1997, fatta eccezione che per le deroghe che vi sono apportate in alcuni, specifici casi.**

Ulteriori informazioni sull'immobile posto in vendita potranno essere richieste al Responsabile Gestione della società, dott. Giovanni Maria Palmisano (tel: 3335922970; mail: g.palmisano@spessa.com).

**Si precisa che su una porzione del suddetto immobile insiste un impianto fotovoltaico nella disponibilità della S.P.E.S. Gioia S.p.a. in liquidazione in forza di un contratto di leasing che si allega al presente bando sub. 5.**

**Il contratto di leasing avente ad oggetto il detto impianto, le attrezzature ad esso connesse e strumentali, i debiti e i crediti derivanti dal predetto contratto, nonché i titoli autorizzativi**

**prescritti per la gestione e l'esercizio dell'impianto e la relativa convenzione GSE sono oggetto di trasferimento tramite il presente bando. Sarà cura della stazione appaltante provvedere alla estinzione del contratto di leasing in essere e trasferirlo al soggetto acquirente.**

Dati identificativi dell'impianto:

- **POD: IT001E897729857**
- **Potenza nominale: 46,64 kW**
- **Ubicazione: Via G.D'Annunzio n. 76/78**
- **Numero Identificativo GSE: 59156**
- **Codice convenzione GSE: M01F01750007**
- **valore della tariffa incentivante: 0,40 €/kWh**
- **Contratto di locazione finanziaria n° M0029549 (BNP Paribas Leasing Solution)scadenza 01/04/2023**
- **Importo della cessione: € 89.989,96 (ottantanovemilanovecentottantanove/96), compreso IVA.**

L'importo è stato determinato da perizia di stima redatta dalla società TECNOVA Srl depositata in data 18.11.2019, cui si rinvia per opportuni approfondimenti (**allegato n.7**).

## **ART. 2 : CONDIZIONI GENERALI**

Il bene immobile indicato nel presente avviso d'asta viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, e nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso d'asta.

Analogamente, l'impianto fotovoltaico e le relative attrezzature sono trasferiti in godimento nello stato di fatto, di diritto e di conservazione in cui si trovano.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni oggetto del presente bando, o nella determinazione del prezzo base, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il lotto per il quale propone la relativa offerta .

**Una parte del complesso immobiliare, come riportato in allegato n. 8 cui si rinvia, è attualmente concessa in locazione commerciale temporanea ex art. 27, comma 5, della legge 392/1978 in favore della società Navita S.r.l. (p.i.: 07052080723) e fino al 31.12.2019 (contratto registrato presso Agenzia delle Entrate di Bari in data 12.07.2019, con il numero 12690).**

Si precisa che ai sensi dell'art. 41, comma 2, della legge 392/1978, il conduttore del bene non ha alcun diritto di prelazione per l'acquisizione del titolo di proprietà.

**Una altra parte del complesso immobiliare, come riportato in allegato n. 9 cui si rinvia, è attualmente concessa in locazione commerciale temporanea ex art. 27, comma 5, della legge 392/1978 in favore della società Elettra Impianti di Pellegrini e Delvento snc (p.i.: 03567440726) e fino al 30.04.2020 (contratto registrato presso Agenzia delle Entrate di Bari in data 04.06.2019 con il numero 10340).**

Si precisa che ai sensi dell'art. 41, comma 2, della legge 392/1978, il conduttore del bene non ha alcun diritto di prelazione per l'acquisizione del titolo di proprietà.

Il prezzo base su cui dovranno essere formulate le offerte è pari a **697.212,50 € (seicentonovantasettemiladuecentododici/50 euro)**. *Le offerte presentate saranno accettate*

*anche a ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara ma si potrà procedere all'aggiudicazione solo se ritenute insindacabilmente dall'assemblea dei soci comunque congrue e soddisfatti.*

Non è soggetto a variazione e dovrà essere pagato dall'acquirente nella misura indicata nel precedente art. 1, pari a € 89.989,96 (ottantanovemilanovecentottantanove//96), quale corrispettivo previsto per il trasferimento del contratto avente ad oggetto l'impianto fotovoltaico e le attrezzature ad esso connesse e strumentali. Sarà cura della stazione appaltante procedere alla estinzione del contratto di leasing e al trasferimento della proprietà in capo al soggetto acquirente, unitamente alla convenzione GSE, dietro pagamento della somma innanzi riportata.

Il pagamento del suddetto corrispettivo, per la cessione dell'impianto fotovoltaico, dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, in modo da consentire l'avvio delle procedure di estinzione e traslazione del contratto.

A titolo di deposito cauzionale dovrà essere accluso alla domanda di partecipazione un assegno circolare non trasferibile intestato alla S.p.a. Gioia spa in liquidazione per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

La cauzione viene trattenuta dalla società come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto.

**La stessa sarà incamerata dalla società, se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo formale convocazione, o per altri motivi arrechi danno economico alla Società.**

I depositi effettuati dai concorrenti, che non siano rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmato dal Presidente della gara o del Liquidatore della società.

**Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto.** Esse non vincolano la società, mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di centoventi giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

**Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare.** La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate. L'offerente, per persona da nominare, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta, e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione, firmandone il verbale, o al più tardi nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da un notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolanti, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

All'alienazione dell'immobile indicato in oggetto e meglio descritto nell'allegata perizia di stima (**allegato 4**) si procederà mediante procedura di gara con aggiudicazione **a favore di colui che offra il prezzo più alto per l'acquisto del bene. SONO AMMESSE LE OFFERTE DI IMPORTO PARI O INFERIORE AL PREZZO POSTO A BASE D'ASTA.**

In caso di parità, si procederà, nella medesima adunanza, a richiedere ai partecipanti **offerte al rialzo, a partiti segreti (offerta migliorativa in busta chiusa)**. Colui che risulta il migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero le offerte uguali sia

presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

**La S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione si riserva comunque ogni valutazione sulla congruità del prezzo offerto, potendo liberamente rifiutare le proposte che dovessero risultare non convenienti.**

**L'acquirente, entro 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione, deve versare alla società il corrispettivo per la vendita dell'immobile, pena la possibilità da parte della Spes spa in liquidazione di revocare il provvedimento di aggiudicazione.**

**Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza.**

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita davanti ad un notaio da lui scelto e con spese a suo carico.

**La stipula del contratto dovrà avere luogo entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione, pena la possibilità da parte della Spes Gioia spa in liquidazione di revocare il provvedimento di aggiudicazione.**

**In ogni caso l'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima della scadenza del contratto di locazione temporanea sopra indicato, per la corrispondente porzione.**

### **ART. 3 : SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Possono partecipare alla gara persone fisiche, imprenditori individuali, società, cooperative, consorzi.

Non possono partecipare all'asta pubblica e, in caso di partecipazione, sono esclusi :

- a) **coloro che si trovino in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti o in una causa di inabilitazione, fallimento, interdizione legale o giudiziale ovvero abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;**
- b) **coloro che non si trovino nel pieno e libero godimento dei diritti civili;**
- c) **coloro che abbiano a proprio carico pendenze di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione).**
- d) **le persone giuridiche i cui soci e/o amministratori muniti di potere di rappresentanza si trovano in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti ovvero che, nei loro confronti, è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione);**
- e) **le imprese che si trovano in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, ovvero che abbiano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;**
- f) **i dipendenti della società che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito o si trovino in qualsiasi altra situazione di conflitto di interessi;**
- g) **i soggetti cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;**
- h) **coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Il rischio del mancato recapito del plico entro il termine perentorio indicato nel presente bando è a totale carico dei partecipanti. A tal fine fa fede esclusivamente il timbro di ricezione apposto sul plico dal dipendente addetto della società;**

#### **ARTICOLO 4 : MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

A pena di esclusione, gli interessati dovranno presentare, entro **le ore 12:00 del giorno 07.01.2020** l'offerta in una unica busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura "**Avviso Pubblico per la vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €**".

La busta dovrà contenere i seguenti documenti :

- **Busta contraddistinta con la lettera "A" (documentazione amministrativa) sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente, a pena di esclusione:**

a) domanda di partecipazione al bando, in bollo di valore complessivo pari a € 16,00, alla quale deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta dalla persona fisica o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante secondo l'allegato modello n. 1; la richiesta dovrà contenere i seguenti elementi identificativi:

- per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia.

- per le persone giuridiche: ragione sociale, sede legale, codice fiscale/Partita Iva, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, elementi identificativi del rappresentante legale, posizione inail e inps.

b) qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona, fisica o giuridica, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta;

c) assegno Circolare non trasferibile intestato al S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione quale deposito cauzionale infruttifero di importo pari al 10% del prezzo offerto;

d) dichiarazione, datata e sottoscritta da persona fisica o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante da cui risulti l'accettazione dell'immobile e degli altri beni trasferiti in godimento nello stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con allegata fotocopia di valido documento di riconoscimento.

e) Dichiarazione sostitutiva sottoscritta e corredata da fotocopia del documento di identità, ai sensi del D.P.R. 445/00 la persona fisica partecipante, o il rappresentante legale in nome e per conto della società partecipante, dichiara :

1. Di non trovarsi nella condizione descritta dall'art. 3, lett. f) e g) del presente bando pubblico.
2. Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso a suo carico procedure per le dichiarazioni di tali stati (**per le persone fisiche**).
3. Di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili (**per le persone fisiche**).
4. Di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio o equivalente in paesi UE ovvero, per le cooperative o consorzi di cooperative, di essere regolarmente iscritto presso l'albo delle Società Cooperative, indicandone il luogo, la data e il numero nonché i nominativi, le date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci e amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari (**solo per le imprese**).
5. L'assenza di sanzioni o misure cautelari di cui al D.Lgs. 231/01 che al momento impediscano di contrarre con la Pubblica Amministrazione (**solo per le imprese**).
6. Di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di amministrazione controllata o concordato preventivo e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (**solo per le imprese**).
7. Che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del

medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione) nei confronti della persona fisica che presenta l'offerta ovvero, se si tratta di impresa individuale, nei confronti del titolare o ancora, se si tratta di persona giuridica, nei confronti dei soggetti che ne hanno la rappresentanza legale.

8. Che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione nei confronti della persona fisica che presenta l'offerta ovvero, se si tratta di impresa individuale, nei confronti del titolare o ancora, se si tratta di persona giuridica, nei confronti dei soggetti che ne hanno la rappresentanza legale.
9. Di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.
10. Di essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi dichiarati impegnandosi, in caso di aggiudicazione, a collaborare con la società per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.
11. Di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.
12. Di ben conoscere e accettare il cespite immobiliare oggetto dell'asta - per cui intende partecipare - nello stato di fatto e di diritto, nonché nello stato manutentivo e conservativo in cui si trova e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire.
13. Di conoscere e accettare l'impianto fotovoltaico e le relative attrezzature indicate nell'art. 1 del presente bando nello stato di fatto e di diritto, nonché nello stato manutentivo e conservativo in cui si trovano e di giudicare quindi il prezzo fissato congruo.
14. Di aver vagliato, prima della formulazione dell'offerta, tutte le circostanze che possano aver influito sull'offerta presentata, ritenendola equa.
15. L'impegno, in caso di aggiudicazione, di accettare la stipula del contratto entro il termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

In caso di offerta per persona da nominare, **i requisiti di carattere generale devono sussistere sia in capo al sottoscrittore della domanda sia al terzo da nominare.** In tale ipotesi, quindi, l'offerente per persona da nominare dovrà, nella domanda di partecipazione, dichiarare espressamente che **il terzo da nominarsi è in possesso di tutti i requisiti di partecipazione innanzi indicati, sulla base delle prescrizioni rese in ordine alla natura giuridica del concorrente.**

L'offerente dovrà indicare il numero di telefono al quale risulta reperibile.

**- Busta contraddistinta con la lettera "B", contenete all'esterno la dicitura "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA", contenente:**

- a) offerta economica, il cui importo deve essere indicato in lettere ed in cifre, sottoscritta dalla persona fisica in caso il partecipante sia un soggetto privato o dal legale rappresentante negli altri casi;
- b) impegno a pagare il prezzo per la vendita dell'immobile oggetto d'asta entro 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione;
- c) impegno a pagare il prezzo stabilito dall'art. 1 del presente bando per il trasferimento del contratto di leasing avente ad oggetto l'impianto fotovoltaico, degli altri contratti e delle attrezzature ad esso connesse, nonché dei relativi titoli autorizzativi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione al cessionario dell'avvenuta acquisizione del consenso del contraente ceduto da parte della Società ex art. 1406cc.
- c) fotocopia del documento di identità in corso di validità della persona fisica o del legale rappresentante.

Le buste A e B dovranno a loro volta essere chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi. **Non sono ammesse proposte condizionate.** Il plico contenete la le buste A e B , dovrà pervenire a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. o a mezzo di agenzia autorizzata o dovrà essere consegnato “a mano”, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07.01.2020** presso la sede della S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione, via G. D'Annunzio 76/78 – Gioia del Colle (BA). Oltre detto termine non sarà ritenuta valida alcuna domanda, anche se sostitutiva o integrativa di precedenti. Il tempestivo recapito del plico è ad esclusivo rischio del concorrente, come pure l'integrità all'atto della consegna.

#### **ARTICOLO 5 : ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE**

L'apertura della buste contraddistinte con la lettera “A” e l'ammissione alla gara avverranno, in seduta pubblica, **il giorno 21 gennaio 2020 alle ore 11:00** presso la sede della S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione, via G. D'Annunzio 76/78 – Gioia del Colle (BA).

Nella stessa seduta, dopo la verifica dei requisiti di partecipazione alla gara pubblica, si procederà, con esclusivo riferimento ai partecipanti ammessi, alla valutazione delle offerte contenute nella busta contraddistinta con la lettera “B”. Sarà consentita la partecipazione alle relative operazioni ai legali rappresentanti delle imprese o loro mandatari, muniti di specifica delega scritta.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della società consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà offerto **il prezzo di acquisto più alto**, anche in presenza di una sola offerta **valida purché il corrispettivo offerto sia congruo**. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale atto di compravendita davanti al Notaio prescelto, a semplice avviso della società, effettuato a mezzo PEC (che dovrà essere appositamente indicata) o raccomandata con A.R.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dalla società, si procederà alla declaratoria di decadenza dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

In tal caso ci si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria sempre ché l'offerta sia superiore alla base d'asta secondo l'ordine decrescente delle offerte valide.

**I depositi cauzionali verranno svincolati immediatamente per le ditte non ammesse alla gara; per i soggetti ammessi alla gara la cauzione verrà incamerata a titolo di acconto sul prezzo di acquisto.**

La partecipazione alla gara di cui al presente bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole in esso contenute.

Il presente bando verrà pubblicato:

- sul sito WEB della S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione (<http://www.spesgioia.it>);
- sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana per estratto;
- sul sito istituzionale del Comune di Gioia del Colle;
- pubblicazione su due quotidiani a tiratura nazionale;
- pubblicazione sul sito “Immobiliare.it”;
- stampa e diffusione manifesti sul territorio comunale.

Per ritirare copia del presente avviso e della documentazione a corredo, il concorrente:

- può rivolgersi al Responsabile Gestione della società dott. Giovanni Maria Palmisano (tel: 3335922970; mail: [g.palmisano@spessa.com](mailto:g.palmisano@spessa.com)).
- può visionarlo e scaricarlo sul sito Internet della S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione (<http://www.spesgioia.it>).

Il sopralluogo dell'immobile dovrà essere effettuato, previo appuntamento con il Responsabile Gestione della società dott. Giovanni Maria Palmisano (tel: 3335922970; mail: g.palmisano@spesspa.com).

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso valgono le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e, per quanto compatibile, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della procedura cui si riferisce il presente avviso.

Allegati :

- **Allegato 1 : domanda di partecipazione;**
- **Allegato 2 : dichiarazione sostitutiva;**
- **Allegato 3 : offerta economica;**
- **Allegato 4 : perizia di stima;**
- **Allegato 5: contratto di leasing;**
- **Allegato 6: convenzione GSE;**
  - **Allegato 7: Perizia di stima impianto fotovoltaico;**
  - **Allegato 8: Planimetria della parte dell'immobile concessa in locazione commerciale temporanea in favore della società Navita S.r.l.;**
- **Allegato n. 9: Planimetria della parte dell'immobile concessa in locazione commerciale temporanea in favore della società Elettra Impianti di Pellegrini e Delvento snc.**

Gioia del Colle lì 27.11.2019

**Il Liquidatore  
dott. Fabio Diomede**

## ISTANZA DI AMMISSIONE

Spett. le S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione  
via G. D'Annunzio 76/78  
70023 - Gioia del Colle (BA)

**OGGETTO: Istanza di ammissione per la partecipazione all'avviso pubblico per la vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €.**

**In caso di persona fisica :**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente nel Comune di \_\_\_\_\_,  
Provincia \_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_:  
\_\_\_\_\_, stato civile : \_\_\_\_\_, regime patrimoniale  
delle famiglie (comunione o separazione legale dei beni),  
(barrare la casella)  
 per conto proprio  
 come procuratore di \_\_\_\_\_<sup>1</sup>  
 per conto proprio e per persona da nominare

**In caso di persona giuridica :**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente nel Comune di \_\_\_\_\_,  
Provincia \_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, in qualità di  
\_\_\_\_\_ rappresentante legale / procuratore<sup>2</sup>  
dell'impresa \_\_\_\_\_  
, con sede nel Comune di \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_,  
Stato \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ con codice fiscale numero \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e con partita I.V.A. numero \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, telefono . \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_;  
REA \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Posizione \_\_\_\_\_  
INAIL \_\_\_\_\_  
Posizione INPS \_\_\_\_\_  
Codice di attività (relativamente all'attività principale) \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di partecipare all'avviso pubblico in oggetto

<sup>1</sup> Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona vi dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

<sup>2</sup> Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di una impresa dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

Ai fini della presente elegge il seguente domicilio : .....  
..... Via .....  
Telefono .....; Fax .....; PEC: .....;  
e-mail: .....

Data \_\_\_\_\_

FIRMA

\_\_\_\_\_  
(firma per esteso e leggibile)

Alla presente dichiarazione si allega:

- **Fotocopia di un documento di identità, ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000, del/i sottoscrittore/i (se la dichiarazione di cui sopra non è autenticata).**

## ALLEGATO 2

### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA<sup>3</sup>

Spett. le S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione  
via G. D'Annunzio 76/78  
70023 - Gioia del Colle (BA)

**OGGETTO:** Dichiarazione sostitutiva allegata all'istanza di ammissione per la partecipazione all'avviso pubblico per vendita del complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.lla 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €.

#### In caso di persona fisica :

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente nel Comune di \_\_\_\_\_,  
Provincia \_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_ stato civile : \_\_\_\_\_, regime patrimoniale  
delle famiglia (comunione o separazione legale dei beni), che partecipa alla presente asta pubblica  
(barrare la casella)  
 per conto proprio  
 per conto proprio e per persona da nominare<sup>4</sup>  
 come procuratore di \_\_\_\_\_<sup>5</sup>

#### In caso di persona giuridica :

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente nel Comune di \_\_\_\_\_,  
Provincia \_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, in qualità di  
\_\_\_\_\_ rappresentante legale / procuratore  
dell'impresa<sup>6</sup>  
\_, con sede nel Comune di \_\_\_\_\_, Provincia  
\_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_, Via/Piazza  
\_\_\_\_\_, con codice fiscale numero  
\_\_\_\_\_ e con partita I.V.A. numero  
\_\_\_\_\_, telefono . \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_;  
REA \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Posizione  
INAIL \_\_\_\_\_  
Posizione INPS \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> La dichiarazione sostitutiva di cui al presente modello Allegato 2 deve essere compilata e sottoscritta dal legale rappresentante.

<sup>4</sup> In caso di offerta per persona da nominare, i requisiti di carattere generale devono sussistere sia in capo al sottoscrittore della domanda sia al terzo da nominare. Nel caso in parola, quindi, l'offerente per persona da nominare dovrà, nella domanda di partecipazione, dichiarare espressamente che il terzo da nominarsi è in possesso di tutti i requisiti di partecipazione innanzi indicati, sulla base delle prescrizioni rese in ordine alla natura giuridica del concorrente.

<sup>5</sup> Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

<sup>6</sup> Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di una impresa dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta.

Codice di attività (relativamente all'attività principale) \_\_\_\_\_

### DICHIARA

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m. e i, consapevole del fatto che in caso di mendace dichiarazione verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art. 76 del citato decreto, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti:

- a. Di non trovarsi nella condizione descritta dall'art. 3, lett. f) e g) del presente bando pubblico.
- b. Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso a suo carico procedure per le dichiarazioni di tali stati (per le persone fisiche).
- c. Di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili (per le persone fisiche).
- d. (solo per le imprese) : Che l'Impresa è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ *oppure, per le cooperative e per i consorzi di cooperative* Che l'Impresa è iscritta all'Albo delle Società Cooperative tenuto dal Ministero delle Attività Produttive e all'Albo Regionale di \_\_\_\_\_ per la seguente attività \_\_\_\_\_ ed attesta i seguenti dati (per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza):  
numero di iscrizione \_\_\_\_\_ data di iscrizione \_\_\_\_\_ durata della ditta/data termine \_\_\_\_\_ forma giuridica \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ titolari, soci, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari (*indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza*)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- e. L'assenza di sanzioni o misure cautelari di cui al D.Lgs. 231/01 che al momento impediscano di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- f. Di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di amministrazione controllata o concordato preventivo e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (solo per le imprese)
- g. Che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione) nei confronti della persona fisica che presenta l'offerta ovvero, se si tratta di impresa individuale, nei confronti del titolare o ancora, se si tratta di persona giuridica, nei confronti dei soggetti che ne hanno la rappresentanza legale.
- h. Che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione nei confronti della persona fisica che presenta l'offerta ovvero, se si tratta di impresa individuale, nei confronti del titolare o ancora, se si tratta di persona giuridica, nei confronti dei soggetti che ne hanno la rappresentanza legale.
- i. Di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

- j. Di essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi dichiarati impegnandosi, in caso di aggiudicazione, a collaborare con la società per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.
- k. Di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.
- l. Di ben conoscere e accettare il cespite immobiliare oggetto di gara nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nonché dello stato manutentivo e conservativo e di giudicare quindi il prezzo base congruo e tale da consentire l'offerta che andrà a formulare.
- m. Di conoscere e accettare l'impianto fotovoltaico e le relative attrezzature indicate nell'art. 1 del presente bando nello stato di fatto e di diritto, nonché nello stato manutentivo e conservativo in cui si trovano e di giudicare quindi il prezzo fissato congruo.
- n. Di aver vagliato, prima della formulazione dell'offerta, tutte le circostanze che possano aver influito sull'offerta presentata, ritenendola equa.
- o. Di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad accettare la stipula del contratto entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.
- p. (In caso di offerta per sé o per persona da nominare) Che ciascuna delle condizioni e dei requisiti di partecipazione alla presente gara, quali sono previste dall'art. 3 del presente bando, sussistono anche in capo al soggetto da nominare, eventualmente, ai sensi dell'art. 1402 del cc.

Data \_\_\_\_\_

FIRMA

\_\_\_\_\_  
(firma per esteso e leggibile)

NB. Allegare fotocopia di documento di identità in corso di validità. In tale caso la firma non dovrà essere autenticata, ai sensi del D.P.R. n.445/2000.

ALLEGATO 3

MODULO OFFERTA ECONOMICA<sup>7</sup>

Spett. le S.p.e.s. Gioia spa in liquidazione  
via G. D'Annunzio 76/78  
70023 - Gioia del Colle (BA)

**OGGETTO: Avviso pubblico per la vendita complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al: Fl. 44 – P.Illa 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €. Offerta economica**

**In caso di persona fisica :**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente nel Comune di \_\_\_\_\_,  
Provincia \_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_, stato civile : \_\_\_\_\_, regime patrimoniale  
delle famiglia (comunione o separazione legale dei beni), che partecipa alla presente asta pubblica  
(barrare la casella)  
 per conto proprio  
 per conto proprio e per persona da nominare  
 come procuratore di \_\_\_\_\_<sup>8</sup>

**In caso di persona giuridica :**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente nel Comune di \_\_\_\_\_,  
Provincia \_\_\_\_\_, Stato \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, in qualità di  
- Titolare  
- rappresentante legale  
- procuratore  
della Ditta \_\_\_\_\_,  
con sede nel Comune di \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_,  
Stato \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, con  
codice fiscale numero \_\_\_\_\_ e con partita I.V.A. numero \_\_\_\_\_,  
telefono . \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_;  
Posizione INAIL \_\_\_\_\_  
Posizione INPS \_\_\_\_\_  
Codice di attività (relativamente all'attività principale) \_\_\_\_\_

**DICHIARA**

di offrire l'importo di €.....(in cifre)

.....(in lettere)

**DICHIARA, INOLTRE (barrare la casella che interessa)**

<sup>7</sup> La dichiarazione di cui al presente modello deve essere compilata e sottoscritta dal legale rappresentante.

<sup>8</sup> Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona da nominare dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

- di impegnarsi a pagare il prezzo di acquisto dell'immobile oggetto d'asta entro 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione;
- di impegnarsi a pagare il prezzo stabilito dall'art. 1 del presente bando per il trasferimento del contratto di leasing avente ad oggetto l'impianto fotovoltaico, degli altri contratti e delle attrezzature ad esso connesse, nonché dei relativi titoli autorizzativi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione al cessionario dell'avvenuta acquisizione del consenso del contraente ceduto da parte della Società ex art. 1406cc.

Data.....

FIRMA

\_\_\_\_\_  
(firma per esteso e leggibile)

***N.B.: Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000 non è richiesta autenticazione della sottoscrizione, ma il sottoscrittore deve allegare copia fotostatica di un proprio documento di identità***

---

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**OGGETTO: Complesso immobiliare sito in Gioia del Colle (BA) in via Gabriele D'Annunzio nn.76-78.**

**COMMITTENTE: SPES Gioia S.p.A.**

### **PREMESSA**

Il dott. Fabio Diomede, in qualità di amministratore unico e rappresentante della società S.P.E.S. Gioia S.p.A., con sede in Gioia del Colle alla via Gabriele D'Annunzio nn.76-78, p.iva 06245760720, conferiva, con Determinazione n.80/2017 del 07/07/2017, al sottoscritto dott. arch. Carlo Ermanno Carabellese nato a Bari il 06/01/1981, codice fiscale CRBCLR81A06A662D, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bari al n. 2261 e con studio in Bari alla Via S. Matarrese n. 4, il seguente incarico:

### **Servizio di stima del valore del complesso immobiliare e del canone di locazione**

Accettato l'incarico, effettuato il sopralluogo sull'immobile in data 12/07/2017 e previa acquisizione ed analisi della documentazione tecnico-amministrativa, si rassegna la presente relazione estimativa.

---

## Descrizione degli immobili

Trattasi di complesso immobiliare sito in Gioia del Colle alla via gabriele D'Annunzio nn.76-78. Il complesso è utilizzato dalla stessa S.P.E.S. Gioia S.p.A. che svolge la gestione dei seguenti servizi: gestione dei rifiuti urbani e igiene ambientale; manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comunali di pubblica illuminazione; manutenzione del verde pubblico; pulizia degli immobili comunali; gestione di impianti fotovoltaici.

Il complesso immobiliare è composto da un suolo all'interno del quale sono presenti i seguenti immobili:

- una palazzina uffici e servizi (B);
- una cabina elettrica;
- una officina (A1);
- un vano tecnico (A1);
- un locale guardiola (A1);
- un deposito (A5);
- due immobili destinati a box e deposito (A3-A4);
- una tettoia (A2).

Gli immobili sono così composti:

- **Palazzina uffici e servizi (B)** è composta da due ingressi, una reception, otto vani ad uso ufficio, tre servizi igienici per il personale, un blocco wc con annesse docce, uno spogliatoio con annessi vani wc e box doccia, tre vani ad uso archivi e

---

deposito, un vano per ristoro e svago. L'immobile è realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento. La pavimentazione e i rivestimenti sono in materiale ceramico, le porte sono in legno e le finestre sono in alluminio e vetro. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori e di singoli impianti di climatizzazione con pompa di calore, collocati in quasi tutti gli ambienti destinati ad ufficio. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, ma si rilevano puntuali fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche sulla copertura, diffusi fenomeni di distacco superficiale di tinteggiatura dai propretti e parziali distacchi di copriferro dai devanzali in c.a. delle finestre.

- La **cabina elettrica** è seminterrata ed è composta da un corridoio e da tre vani ed è realizzata con struttura in c.a. e solai in laterocemento. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente.
- L'immobile destinato ad **officina (A1)** è composto da tre vani, in parte utilizzati come deposito e in parte come locale per la riparazione degli automezzi, e da un porticato. L'immobile è realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento. La pavimentazione è in cemento di tipo industriale, le finestre sono in alluminio e vetro. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento o di climatizzazione. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, con parziali distacchi di copriferro dalle travi in c.a..

- 
- Il **vano tecnico (A1)** è composto da due vani rispettivamente destinati a centrale termica e a centrale anticendio. Nel vano centrale termica è presente una caldaia alimentata con gas metano, a servizio di tutta la palazzina uffici; nel vano anticendio è presente il gruppo pompe e i serbatoi di acqua potabile e un serbatoio interrato, che alimenta la rete di idranti presente in tutto il complesso immobiliare. L'immobile è realizzato con setti e solai in c.a. ed è dotato di pavimentazione in cemento di tipo industriale.
  - Il **locale guardiola (A1)** è composto da un unico vano ed è posto in prossimità dell'ingresso. Lo stesso è realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento ed è dotato di pavimentazione in ceramica.
  - Il **deposito (A5)** è composto da due vani ed è realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento.
  - I due **immobili destinati a box e deposito (A3-A4)** sono due distinti fabbricati, rispettivamente composti da n.12 (A3) e da n. 7 box (A4) disposti in serie, destinati in parte al ricovero di automezzi e in parte a deposito. Il primo (A3) è realizzato con setti e solai in c.a., mentre il secondo (A4) è realizzato con pilastri in c.a., pareti in muratura e copertura in lamiera coibentata. Entrambi gli immobili presentano pavimentazione in cemento di tipo industriale, serrande metalliche avvolgibili elettriche e impianto di allarme.

- 
- La **tettoia (A2)** è realizzata con struttura metallica e copre l'isola ecologica del complesso, dotata di un piano sopraelevato per lo scarico dei rifiuti, accessibile mediante rampe.

L'area esterna destinata in parte a parcheggio, in parte a viabilità e in parte ad area di stoccaggio rifiuti, è recintata e dotata di accesso carrabile con cancello scorrevole motorizzato. La stessa è dotata di impianto di trattamento delle acque di prima pioggia ma si presenta in mediocre stato di conservazione. Si rileva infatti che parte dello strato di asfalto è consumato e parzialmente distaccato. La recinzione, oggetto di recente sostituzione, è stata in parte danneggiata dall'uso improprio degli automezzi.

### **Descrizione dell'area**

Il complesso immobiliare si trova in zona semiperiferica del Comune di Gioia del Colle, in un area adiacente alla linea ferroviaria prossima al centro urbano (400 m). La zona ha un carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza alcuni servizi privati (negozi di vario tipo). La zona ha una posizione strategica dovuta al facile collegamento con il centro urbano, alla viabilità extraurbana (autostrada A14) e alla stazione ferroviaria.

### **Dati catastali**

L'immobiliare risulta censiti nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle  
al: **FI. 44 – P.IIa 1039– sub.3- Cat. D/1– R. 12.034,00 €;**

---

## **TITOLI DI PROPRIETÀ**

Gli immobili oggetto della presente stima sono pervenuti in proprietà alla società S.P.E.S. Gioia S.p.A. giusto ATTO COSTITUTIVO del 21/12/2004 (Repertorio n. 93193, Raccolta n. 21256), rogante notaio Nicola Guida di Gioia del Colle (BA).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato in virtù di:

- Progetto Approvato dal Commissario Straordinario n.776 del 29/12/1981 (Realizzazione immobile);
- Deliberazione della Giunta Municipale n.524 del 27/08/1997 (Ampliamento);
- D.I.A. n.203/2006 del 22/06/2007 (Realizzazione tettoia metallica).

Non si dispone di dati in merito al certificato di agibilità dell'immobile.

Si rileva che nella palazzina uffici e servizi, il vano che nella planimetria catastale è rappresentato come un un ambiente unico è suddiviso in cinque vani: una sala relax e ristoro; un vano ad uso reception; una saletta riunioni; un ufficio; un archivio. Nello stesso immobile è stata realizzata una porta di uscita dallo spogliatoio, non riportata nella planimetria catastale.

Nell'immobile destinato a box auto, dotato con copertura in lamiera, due box sono stati fusi in un unico ambiente.

Non si dispone di titoli edilizi relativi alle opere effettuate.

**CONSISTENZA:**

	Cod.	Altezza media (m)	Dest.	Sup. lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff. di dest.	Sup. virtuale (m <sup>2</sup> )
	B	3,00 4,50	Ufficio e servizi	630	1,00	640
	A1	4,05	Officina	276	0,5	138
	A1	4,05	Portico	68	0,1	7
	A1	2,7	Vani tecnici	40	0,25	10
	A1	3,1	Guadiola	22	0,6	13
	A2	5,9	Tettoia	92	0,2	18
	A3	4,15	Box	442	0,5	221
	A4	3,55	Box	364	0,5	182
	A5	3,98	Deposito	154	0,5	77
	-	-	Area esterna	7400	0,01	74
TOTALE						1380

**METODOLOGIA DI STIMA**

La metodologia di stima utilizzata è quella tecnico-comparativa avendo preso in esame beni simili a quello oggetto di stima sia per ubicazione, tipologia ed estensione e caratteristiche tecnico – costruttive e rifiniture.

---

## COMPARATIVI OFFERTI IN VENDITA SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Dall'analisi del mercato locale si rileva che l'offerta di immobili destinati al terziario è molto bassa, pertanto si fa riferimento a varie tipologie di immobili, considerando che la tipologia di immobile oggetto di stima è unica nel suo genere, sia per destinazione sia per consistenze delle unità.

Data annuncio	Tipologia	Prezzo richiesto (€)	Sconto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )
17/02/17	Capannone	€ 2.600.000,00	10,00%	2200	<b>€ 1.065,00</b>
03/03/17	Locale commerciale	€ 200.000,00	10,00%	210	<b>€ 855,00</b>
29/06/17	Locale per palestra	€ 280.000,00	10,00%	440	<b>€ 570,00</b>
23/06/17	Locale commerciale	€ 135.000,00	10,00%	130	<b>€ 935,00</b>
nn	Ufficio	€ 50.000,00	10,00%	56	<b>€ 805,00</b>
04/06/17	Ufficio	€ 120.000,00	10,00%	120	<b>€ 900,00</b>
21/06/17	Locale per palestra	€ 500.000,00	10,00%	550	<b>€ 820,00</b>

Si evidenzia che le unità offerte in vendita presentano una superficie mediamente bassa rispetto all'immobile oggetto di valutazione e un prezzo medio di circa 850,00 €/m<sup>2</sup>.

---

Si riportano inoltre i valori OMI dell’Agenzia del Territorio che per la zona riportano i seguenti parametri, aggiornati al primo semestre 2016:

Fascia/Zona: Periferica/TRA LA SP 106, VIA FEDERICO DI SVEVIA, VIA NOCI, BORGO DELLE MIMOSE, COLLE DELLE GIOIE

Codice Zona: D1

**- Uffici in stato conservativo normale:**

**950,00 €/m<sup>2</sup> – 1.400,00 €/m<sup>2</sup>**

**- Capannoni industriali in stato conservativo normale:**

**385,00 €/m<sup>2</sup> – 560,00 €/m<sup>2</sup>**

**- Laboratori in stato conservativo normale:**

**660,00 €/m<sup>2</sup> – 840,00 €/m<sup>2</sup>**

---

## STIMA

- Considerata l'ubicazione, che presenta un mercato immobiliare poco attivo di immobili destinati al terziario, con un offerta molto bassa;
- Considerata l'elevata estensione dell'immobile, che lo rende difficilmente commerciabile in tempi brevi;
- Considerata la destinazione specifica dell'immobile, che limita notevolmente il potenziale numero di acquisrenti;
- Considerate la tipologia, la qualità delle rifinure e degli impianti e lo stato di conservazione;
- Considerata la posizione, la facile accessibilità e l'ampia presenza di aree esterne;

si ritiene che il **Valore di mercato del complesso immobiliare**, con un grado di commerciabilità normale, **sia il seguente**,:

**Valore dell'immobile = 1.380 m<sup>2</sup> x 700,00 €/m<sup>2</sup> = 965.000,00 €**

Valore di immediato realizzo = 750.000,00 €

Si specifica che l'alienabilità dell'immobile richiede la propedeutica regolarizzazione delle difformità rilevate, mediante idonea pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.

---

La stima del canone di locazione dell'immobile viene determinata applicando un idoneo saggio di capitalizzazione al valore dell'immobile.

Il saggio di capitalizzazione, che indica il reddito lordo annuo dell'immobile, si determina mediante l'analisi del rapporto dei valori di locazione e di mercato dell'OMI dell'Agenzia del Territorio:

**- Uffici in stato conservativo normale:**

**Valori di mercato: 950,00 €/m<sup>2</sup> – 1.400,00 €/m<sup>2</sup>**

**Valori di locazione: 4,00 €/m<sup>2</sup>x mese – 5,80 €/m<sup>2</sup>.m<sup>2</sup>x mese**

Reddito lordo1:  $12 \text{ mesi} \times 4,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} / 950 \text{ €/m}^2 \times 100 = 5,05\%$

Reddito lordo2:  $12 \text{ mesi} \times 5,80 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} / 1.400 \text{ €/m}^2 \times 100 = 4,97\%$

Dall'analisi effettuata si ritiene che il reddito lordo congruo dell'immobile sia il 5%, pertanto.

**Canone di Locazione annuo:  $5\% \times 965.000,00 \text{ €} = 48.250,00 \text{ €}$**

**Canone di Locazione mensile:  $48.000,00 \text{ €} / 12 \text{ mesi} = 4.020,00 \text{ €}$**

Canone di Locazione unitario:  $4.020,00 \text{ €} / 1.380 \text{ m}^2 = 2,91 \text{ €/m}^2 \text{ mese}$

Durante il sopralluogo è emersa la necessità di escludere dall'eventuale contratto di locazione una porzione della palazzina uffici e servizi e tre box auto, corrispondenti alla tabella di seguito riportata:

	Cod.	Altezza media (m)	Dest.	Sup. lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff. di dest.	Sup. virtuale (m <sup>2</sup> )
	B	3,00 4,50	Ufficio e servizi	179	1,00	179
	A3	4,15	Box	40	0,5	20
	A4	3,55	Box	104	0,5	52
TOTALE						251

Il canone di locazione mensile relativo a tale porzione del complesso immobiliare è pari a :  $251 \times 2,91\text{€}/\text{m}^2\text{mese} = 730,00 \text{ €}$

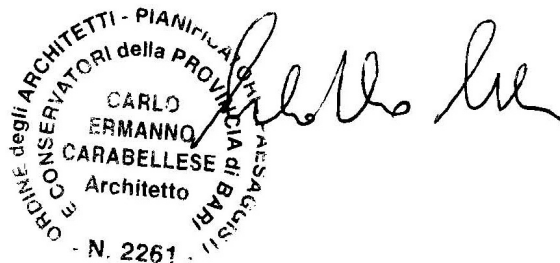
Pertanto il **canone di locazione mensile del complesso immobiliare, privo della porzione** indicata, è pari a  
 $4.020,00 - 730,00 = \mathbf{3.290,00 \text{ €}}$

La presente relazione si compone di n. 12 (dodici) pagine.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Bari 20/07/2017

Dott. Arch. Carlo Ermanno Carabellese

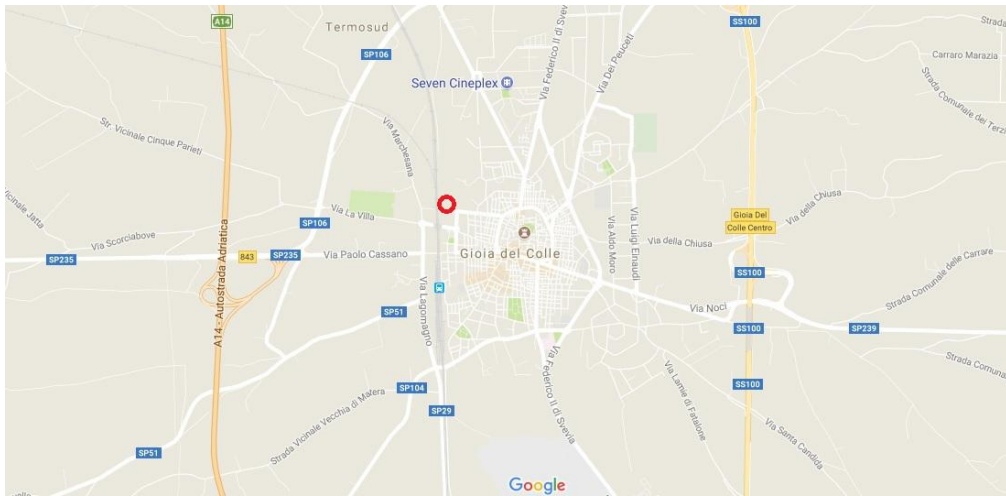


---

## ALLEGATI

- Mappa stradale e viste aeree
- Foto dello stato dei luoghi
- Rilievo difformità
- Individuazione porzioni di immobile da escludere dalla locazione
- 1. Visura Catastale Storica
- 2. Visura Suolo
- 3. Estratto di Mappa
- 4. Planimetria catastale
- 5. Atto di proprietà
- 6. D.I.A.
- 7-8. Schede GEOPOI
- 9-15. Schede Comparabili

## MAPPA STRADALE



## VISTA AEREA



## ALLEGATI FOTOGRAFICI



Ingresso



Area esterna



Uffici (B)



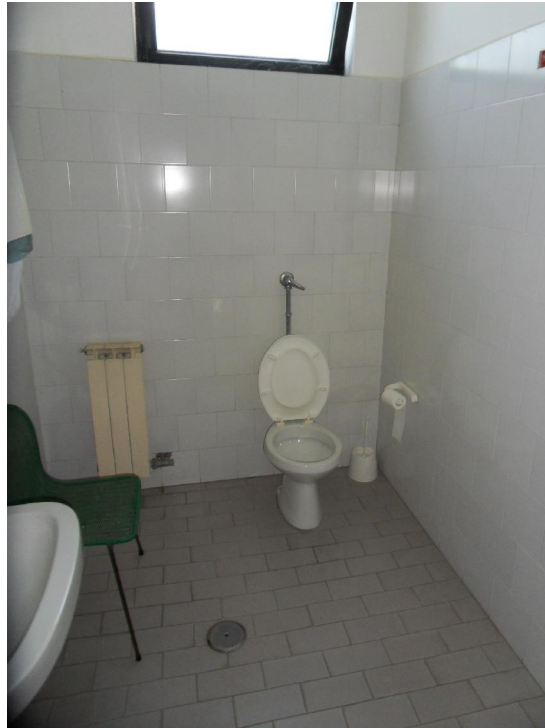
Uffici(B)



Uffici (B)



Uffici (B)



Bagni (B)



Spogliatoi (B)



Guargiola (A1)



Officina (A)



Officina (A1)



Vani tecnici (A1)



Centrale antincendio (A1)



Centrale termica (A1)



Box (A3)



Box (A3)



Box (A4)



Box (A4)



Deposito (A5)



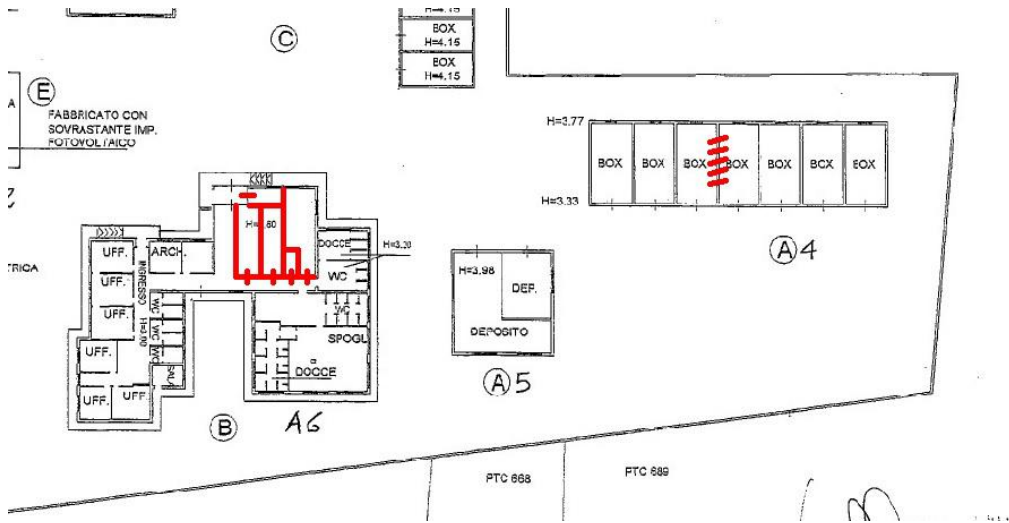
Tettoia (A2)



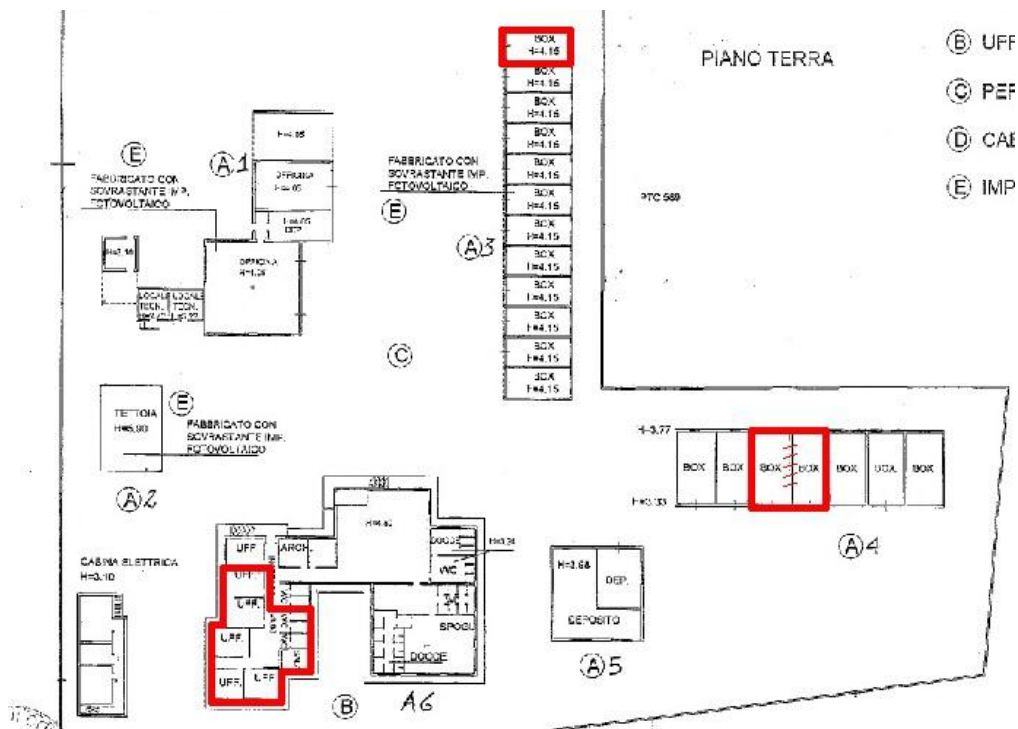
Recinzione



Particola area estrna

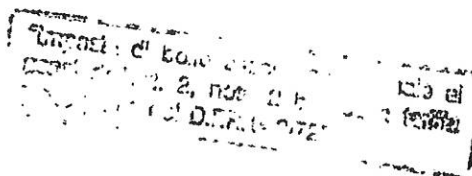


Rilievo difformità



Individuazione porzioni di immobile da escludere dalla locazione

110029549



**CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) N. 825412**

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge tra:

**Locafit - Locazione Macchinari Industriali S.p.A.**,  
Con sede in Milano Viale Della Liberazione, 16/18  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. N. 00862460151  
in persona di Molinari Riccardo - Procuratore  
in seguito denominata "Concedente" o "Società"

e

cliente: Servizi Polifunzionali Ecosostenibili Gioia Spa  
indirizzo: Via G. D'Annunzio n.c. Gioia Del Colle (BA)  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 06245760720  
in persona di Tortora Pierluigi - Consigliere Delegato  
in seguito denominato "Utilizzatore" o "Cliente"

**Premesso che:**

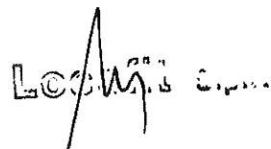
- A) l'Utilizzatore si è rivolto al concedente per ottenere in locazione finanziaria o, più in breve nel contesto del presente atto, in leasing, il bene descritto nelle CONDIZIONI PARTICOLARI.
- B) l'Utilizzatore in vista del presente contratto ha rappresentato la propria situazione finanziaria, economica, patrimoniale, tecnica, giuridica ed amministrativa, ed ha garantito il buon fine del rapporto prestando le garanzie chieste dal Concedente;
- C) l'Utilizzatore ha scelto di sua iniziativa il bene in conformità alle proprie esigenze;
- D) l'Utilizzatore si è dichiarato disposto a tenere indenne e manlevare il Concedente nei confronti sia delle parti sia di terzi da ogni rischio e responsabilità comunque connessi con l'acquisto e la concessione in leasing del bene, ivi compreso a titolo esemplificativo, responsabilità per custodia, conservazione, utilizzo, qualità, funzionamento, vizi, inidoneità dell' impianto, danni anche da caso fortuito o forza maggiore, inadempimento di terzi, tutela dei brevetti delle invenzioni, e dei diritti di terzi, violazione di norme antinfortunistiche, antincendio, antinquinamento;
- E) La Concedente si è, a sua volta, dichiarata disponibile ad effettuare l'operazione; acquistando la proprietà indivisa del predetto bene all'esclusivo scopo di concederlo in locazione finanziaria all'Utilizzatore.
- F) che l'art. 17 comma 2 della Legge 2/5/1976 n. 183 definisce la locazione finanziaria come "Locazione di beni mobili ed immobili acquistati o fatti costruire dal Locatore, su scelta ed indicazione del Conduttore, che ne assume tutti i rischi, con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito";
- G) che il Cliente, intendendo utilizzare per la propria attività imprenditoriale o professionale i beni indicati nel corpo del contratto, ha scelto il Fornitore, accertando l'inesistenza di diritti di terzi che ostino alla libera disponibilità dei beni stessi e garantendo la congruità del prezzo concordato;
- H) che in conseguenza di quanto sopra il Cliente si è dichiarato disposto a manlevare la Società da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla qualità, al funzionamento ed alla presenza di vizi dei beni palesi ed occulti, nonché per l'eventuale inadempimento del Fornitore;
- I) che il Cliente ha documentato alla Società la propria situazione giuridica ed economica e che, in base a tali elementi, la Società è disposta ad acquistare i beni oggetto del contratto, all'esclusivo scopo di concederli in locazione finanziaria al Cliente;
- J) che la Società ha manifestato il proprio interesse a perfezionare il contratto di locazione finanziaria e quello di compravendita esclusivamente per beni rispondenti alla vigente legislazione e, in particolare, a quella antinfortunistica ed antinquinamento;
- K) che il Cliente è a conoscenza del fatto che la Banca Europea per gli Investimenti (di seguito denominata "BEI"), per il tramite della Società, può finanziare operazioni di locazione finanziaria in relazione ad investimenti da realizzarsi secondo i criteri definiti dalla BEI stessa;

**Tutto ciò premesso si elencano le  
CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO**

**Art. 1. PREMESSE.**

Le premesse costituiscono parte integrante del contratto di locazione finanziaria.

**Art. 2. OGGETTO.**

  
Locafit S.p.A.

  
Tortora Pierluigi



**LOCAFIT**

Gruppo BNP PARIBAS

La Società concede in leasing al Cliente i beni indicati nelle Condizioni Particolari; detti beni saranno ordinati dalla Società al Fornitore al prezzo concordato dallo stesso Cliente con il Fornitore e indicato nelle Condizioni Particolari; sulla base di tale prezzo è stato determinato il corrispettivo del leasing.

### Art. 3. EFFICACIA E DECORRENZA.

Il contratto ha piena efficacia dalla data di sottoscrizione/accettazione. La valuta dei corrispettivi periodici di locazione finanziaria decorrerà, ai fini della durata contrattuale, dal giorno 1 del mese in cui i beni sono stati consegnati al Cliente ai sensi del successivo articolo 7.

### Art. 4. - ACQUISTO DA PARTE DELLA CONCEDENTE DELL'IMPIANTO DA MODIFICARE, REALIZZAZIONE O MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO A CURA DELL'UTILIZZATORE, COLLAUDO E CONSEGNA DELL'IMPIANTO FINITO (SOLO PER LEASING SU IMPIANTO DA COSTRUIRE O DA MODIFICARE)

Poiché alla Concedente, in quanto intermediario finanziario iscritto ad apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia, è interdetta l'assunzione di rischi imprenditoriali diversi da quelli di carattere finanziario (cfr. Art. 106 e 107 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'Utilizzatore assume a suo esclusivo carico ogni rischio e responsabilità inerenti all'acquisto dell'impianto da modificare ed alla realizzazione o modificazione dell'impianto e quindi, a titolo esemplificativo:

- per vincoli, pesi, oneri, diritti reali o personali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, atti dell'autorità giudiziaria e/o amministrativa che limitino e/o diminuiscano e/o escludano la possibilità di allestire, modificare o usufruire dell'impianto;
- per ritardi, vizi e difetti di costruzione o di modificazione dell'impianto;
- per difformità delle opere di costruzione o di modificazione rispetto al progetto;
- per l'esecuzione di varianti del progetto originario resi necessarie in corso d'opera o per adeguarsi a nuove prescrizioni legislative e/o amministrative o per impreviste oggettive difficoltà emerse nello svolgimento dei lavori di appalto;
- per la richiesta e correlativamente per la mancanza di nulla osta, autorizzazioni, ed in genere di ogni documento richiesto per legge e necessario ai fini della costruzione e/o modificabilità e/o della disponibilità dell'impianto;
- per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, nonché per il rispetto delle normative di sicurezza previste dalla normativa vigente (in particolare i decreti legislativi n. 626/1994, n. 494/1996 e n. 528/1999).

La Concedente conferisce mandato senza rappresentanza all'Utilizzatore affinché proceda a compiere tutto quanto necessario alla realizzazione o modificazione dell'impianto da concedersi in locazione finanziaria.

In tale veste di mandatario l'Utilizzatore si impegna a:

- 1) prendere in consegna dal Venditore l'impianto da modificare che sarà acquistato dalla Concedente al prezzo indicato nelle Condizioni Particolari;
- 2) far costruire o modificare l'impianto in conformità alle norme vigenti a non superare per la sua realizzazione o modificazione l'importo complessivo ivi indicato.

L'impegno dell'Utilizzatore viene assunto anche con riferimento all'art. 1381 c.c. per quanto riguarda l'adempimento delle imprese appaltatrici, dei fornitori e dei professionisti agli obblighi contratti con l'Utilizzatore in ordine alla realizzazione o modificazione dell'impianto.

La Concedente non corrisponderà in nessun caso all'Utilizzatore somme eccedenti l'importo di cui all'allegato A - parte Prima delle Condizioni Particolari, fermo restando che rimarrà ad esclusivo carico di quest'ultimo l'adempimento di eventuali obbligazioni - nei confronti delle imprese appaltatrici, di fornitori ed in genere di terzi - assunte in contrasto con quanto qui pattuito o derivanti da causa non imputabile alla Concedente.

L'Utilizzatore, comunque, terrà indenne la Concedente da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'operato dei terzi incaricati della realizzazione o modificazione dell'impianto, manlevandola nel contempo da eventuali pretese di questi ultimi.

L'Utilizzatore provvederà ad ogni attività necessaria a realizzare o modificare l'impianto secondo il progetto scelto dall'Utilizzatore medesimo.

Egli quindi provvederà, a titolo esemplificativo, a stipulare i necessari contratti di appalto, di fornitura e di direzione lavori, trasmettendone copia alla Concedente, e ad intrattenere ogni rapporto con la Pubblica Amministrazione.

Le opere dovranno essere state progettate e devono essere eseguite nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei e mobili (D.P.R. 547/55 e seguenti e segnatamente i decreti legislativi n. 626/1994, n. 494/1996 e n. 528/1999).

E' fatto tassativo obbligo all'Utilizzatore, quale committente, di nominare il Responsabile dei Lavori per la sicurezza del cantiere, ai sensi dei decreti legislativi n. 494/1996 e n. 528/1999.

E' facoltà della Concedente controllare in loco il regolare andamento dei lavori e lo stato di realizzazione dell'impianto anche a mezzo di periti all'uopo incaricati, ai quali l'Utilizzatore metterà a disposizione la documentazione tecnica e contrattuale eventualmente richiesta e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Gli oneri economici, se non già inclusi nel limite massimo di cui all'Allegato A - parte seconda delle Condizioni Particolari, saranno a carico dell'Utilizzatore, il quale solleva fin d'ora la Concedente da ogni eventuale responsabilità e/o controversia che dovesse insorgere nei confronti della Pubblica Amministrazione e/o di Terzi in generale, in relazione alla realizzazione, modificazione ed al regolare utilizzo dell'impianto.

Il Direttore dei Lavori, nominato dall'Utilizzatore, redigerà gli Stati Avanzamento Lavori, compreso quello finale, mentre un perito di fiducia della Concedente avrà la facoltà di verificarli. Il compenso per l'opera di tale perito è a carico dell'Utilizzatore.

Ogni singolo pagamento sarà effettuato dalla Concedente all'Utilizzatore, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente che sarà indicato dallo stesso Utilizzatore, contro emissione del relativo Stato di Avanzamento Lavori, eventualmente verificato dai periti della Concedente, e di regolare fattura dell'Utilizzatore intestata alla Concedente e corredata da fatture delle ditte che l'Utilizzatore avrà incaricato per la realizzazione delle opere di costruzione e di modificazione.

L'Utilizzatore dovrà provvedere affinché tutte le prove, i collaudi e gli adempimenti previsti dalle leggi e norme vigenti vengano effettuati prima della consegna delle opere ultimate e comunque prima del collaudo finale.

LOCAFIT S.p.A.



**LOCAFIT**

Gruppo BNP PARIBAS

Completati i lavori e quant'altro necessario per la consegna e/o utilizzazione dell'impianto, l'Utilizzatore darà formale comunicazione alla Concedente, fornendo il relativo rendiconto delle opere e dei lavori compiuti.

Per il pagamento a saldo, non inferiore al 10% del costo totale delle opere di costruzione o di modificazione da realizzare, dovranno essere presentate alla Concedente:

- fattura emessa dall'Utilizzatore e intestata alla Concedente;
- fatture quietanzate delle ditte che l'Utilizzatore incaricherà per la realizzazione delle opere di costruzione o di modificazione;
- verbale di consegna e constatazione corredato dei dati richiesti, nonché corredato di copia dei prescritti documenti se i beni sono in tutto o in parte assoggettati ad omologazione obbligatoria;
- dichiarazione CE di conformità in originale o copia autentica;
- copia della dichiarazione di ultimazione dei lavori di costruzione o modificazione;
- copia del manuale di istruzione per l'uso recante la dicitura "copia conforme all'originale"

L'Utilizzatore, nel ricevere la consegna dell'impianto ultimato o modificato dalle imprese appaltatrici, è tenuto a verificare l'esatta rispondenza di tutte le sue parti rispetto a quanto previsto nei contratti di appalto e di fornitura, la sua conformità alla legge, anche con riferimento all'uso cui sarà destinato.

#### **Art. 5. - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA.**

Il primo corrispettivo periodico sarà versato al momento della sottoscrizione del contratto da parte del Cliente. I successivi corrispettivi periodici saranno pagati anticipatamente con valuta giorno uno del mese a partire dal mese successivo alla consegna dei beni, presso il domicilio della Società o presso un Istituto di Credito che verrà da questa indicato, a mezzo bonifico bancario o con altra modalità che la Società si riserva di volta in volta di richiedere. In caso di pagamento a mezzo bonifico bancario, il Cliente si impegna a dare alla propria banca (mandandone copia per conoscenza alla Società) una disposizione permanente affinché questa effettui i bonifici per tutta la durata della locazione finanziaria, ed a riconoscere alla Società le relative spese di incasso. Il Cliente è a conoscenza del fatto che la Società, nell'ambito delle proprie politiche di ottimizzazione della provvista finanziaria, fa ricorso a finanziamenti BEI messi a disposizione attraverso prestiti globali destinati al sostegno di iniziative di investimento promosse da piccole e medie imprese. Relativamente a tali prestiti globali la Società riveste la qualifica di istituto intermediario. I corrispettivi di cui alle condizioni particolari del presente contratto tengono conto della suddetta facoltà di attingere ai finanziamenti della BEI. Sui ritardati pagamenti la Società, senza necessità di costituzione in mora, potrà applicare un interesse moratorio pari alla media mensile dei tassi giornalieri vigenti relativi all'EURIBOR 3M, pro-tempore vigente, maggiorato di cinque punti, anche successivamente all'eventuale risoluzione contrattuale. Per il recupero stragiudiziale dei crediti scaduti la Società potrà avvalersi anche di società esterne riaddebitando il costo al Cliente inadempiente nella misura massima del 10% dell'insoluto. Il Cliente riconosce alla Società il diritto di imputare i pagamenti in primo luogo alle spese sostenute, quindi agli eventuali interessi di mora, ed infine ai canoni iniziando dal più arretrato secondo le proprie risultanze contabili. Tutti gli interessi previsti dal presente contratto verranno calcolati per l'effettivo numero di giorni trascorsi in base ad un anno di 365 giorni.

#### **Art. 6. REVISIONE DEL CORRISPETTIVO.**

Poiché il corrispettivo della locazione finanziaria è stabilito facendo riferimento agli importi previsti dall'offerta del fornitore al Cliente ed al cambio del giorno di predisposizione del contratto, ogni eventuale variazione tra i predetti importi e gli esborsi o i maggiori oneri effettivamente sostenuti dalla Società a qualsiasi causa dovuti consentirà alla Società di modificare l'importo del corrispettivo originariamente convenuto e di ottenere il pagamento del relativo conguaglio, in un'unica soluzione entro 10 giorni dalla richiesta, effettuata a mezzo raccomandata A.R.. Della eventuale determinazione di modificare l'importo del corrispettivo, la Società darà immediata comunicazione al Cliente, il quale potrà recedere dal contratto, se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente pattuito. Il Cliente dovrà esercitare tale facoltà entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, potendo comunque le parti convenire, entro il medesimo termine, un adeguamento del corrispettivo totale con la sottoscrizione di un idoneo patto aggiuntivo.

Sui pagamenti (comprensivi d'IVA) che il Concedente sosterrà in via anticipata rispetto alla decorrenza della locazione finanziaria, dedotto dal loro ammontare l'importo incassato quale primo canone, sono dovuti trimestralmente dall'Utilizzatore gli oneri di prelocazione. Detti oneri, dovuti dalla data dei singoli pagamenti fino alla data di messa in decorrenza del contratto, saranno calcolati, allo scadere di ogni trimestre solare, per il numero dei giorni effettivamente trascorsi in base ad un anno di 360 giorni ad un tasso variabile pari alla media mensile dei tassi giornalieri relativi all'EURIBOR 3 mesi pro tempore vigente maggiorato della percentuale indicata nelle condizioni particolari.

L'utilizzatore dovrà provvedere al pagamento di tali oneri di prelocazione entro 15 giorni dalla data di emissione del relativo documento contabile.

#### **Art. 7. CONSEGNA.**

##### **a) Momento della consegna.**

La consegna dei beni si considererà avvenuta nel momento in cui il Cliente li avrà accettati mediante firma del verbale di consegna e collaudo.

##### **b) Controllo dei beni.**

Il Cliente è tenuto a verificare l'esatta corrispondenza dei beni consegnati ed in particolare la loro regolarità e conformità alle vigenti disposizioni in materia antinfortunistica ed antinquinamento con specifico riferimento al D.P.R. 547 del 27/4/1955, D.Lgs. 19 settembre 1994 n. 626 e la direttiva CEE n. 392 del 14 giugno 1989, recepita dal D.P.R. n. 459 del 24 luglio 1996, nonché ad accertare che i beni, se assoggettati in tutto o in parte ad omologazione obbligatoria, siano accompagnati dalle previste certificazioni o dagli altri documenti richiesti dalla legge. Il Cliente è altresì obbligato a verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità prevista dalla legislazione sopra richiamata, l'esistenza del manuale di istruzioni redatte dal fabbricante in italiano e l'esistenza sulla macchina della marcatura CE. È fatto espresso divieto al Cliente, e la Società quindi lo diffida, dall'accettare la consegna di beni che non siano rispondenti alla vigente legislazione ed, in particolare, a quella antinfortunistica ed antinquinamento e che siano privi del marchio CE e/o della

*Carlo*



**LOCAFIT**  
Gruppo BNP PARIBAS

dichiarazione di conformità e/o del manuale di istruzioni in lingua italiana, assumendosi, in caso contrario, in proprio ogni rischio e responsabilità civile e penale.

**c) Eventuali contestazioni.**

Qualora il Cliente intenda rifiutare la consegna dei beni per mancanza di qualità o per non conformità degli stessi rispetto all'ordine di acquisto o per la presenza di vizi, dovrà darne immediatamente avviso alla Società, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno specificandone i motivi della contestazione. Il Cliente prende atto che la mancata contestazione in termini dei motivi di non conformità e/o di non accettabilità dei beni costituisce a tutti gli effetti grave inadempienza sia nei confronti della Società che nei confronti del Fornitore.

**Art. 8. CUSTODIA DEI BENI.**

Con la sottoscrizione del verbale di consegna e constatazione il Cliente diverrà depositario dei beni e sarà tenuto pertanto a custodirli con la dovuta diligenza, consapevole della particolare fiducia accordatagli a tal fine dalla Società. Il Cliente si impegna altresì a custodire con la massima diligenza tutta la documentazione relativa al bene compreso il manuale di istruzioni fornito con i beni stessi.

**Art. 9. ACCOLLO DI RESPONSABILITA' E LEGITTIMAZIONE AD AGIRE.**

Il Cliente con la sottoscrizione del verbale di consegna e constatazione espressamente riconosce, anche ai sensi del precedente art. 8 che nessuna responsabilità può essere imputata alla Società per vizi della cosa, palesi od occulti, difetti di funzionamento, non rispondenza alla normativa antinfortunistica nazionale e comunitaria, inidoneità o mancato rendimento anche se sopravvenuti successivamente alla consegna, rinunciando quindi a chiedere diminuzione o sospensione del corrispettivo, danni e/o indennità, anche nel caso di mancata utilizzazione dei beni a qualsivoglia causa dovuta. Il Cliente inoltre manleva la Società da responsabilità per qualunque inadempimento del Fornitore a qualsivoglia causa dovuta. La Società per altro si obbliga a concordare con il fornitore che tutte le garanzie che Le spettano quale proprietaria dei beni ed in conseguenza dell'atto di compravendita stipulato con il Fornitore, siano operanti anche a favore del Cliente.

**Art. 10. UTILIZZAZIONE DEI BENI.**

Il Cliente si impegna nei confronti della Società a:

- utilizzare i beni, strumentali nell'esercizio della propria impresa o attività professionale, solo se conformi alle vigenti disposizioni antinfortunistiche ed antinquinamento assolvendo direttamente ed a proprie spese a tutti gli adempimenti previsti dalle disposizioni citate anche locali, emanate ed emanande;
- rispettare la legislazione nazionale e comunitaria in materia di protezione dell'ambiente e, ove applicabile, in materia di appalti: - installare i beni a propria cura e spese in locali idonei;
- fornire alla Società, qualora i locali non siano di sua proprietà, una dichiarazione del proprietario attestante che questi è a conoscenza del contratto di leasing con espressa rinuncia ad esercitare privilegio sui beni ed a considerare responsabile la Società per danni arrecati dagli stessi;
- mantenere i beni secondo la prescrizione del costruttore;
- stipulare un contratto di manutenzione ordinaria, straordinaria e di assistenza tecnica per tutta la durata della locazione finanziaria qualora oggetto del contratto siano macchine elettroniche;
- non considerare i beni pertinenza di altri;
- far riconoscere e rispettare in ogni occasione ed a proprie spese il diritto di proprietà sui beni della Società informandola immediatamente in caso di sequestro o pignoramento degli stessi, esercitando in tale evenienza ogni eccezione, riserva, opposizione nell'interesse della Società;
- consentire che la Società e/o la BEI, direttamente o tramite propri incaricati, accedano nel luogo contrattualmente previsto per l'installazione dei beni, al fine di effettuare ispezioni sui beni stessi per verificarne lo stato e l'effettiva utilizzazione;
- non distogliere, per tutta la durata della locazione finanziaria, i beni locati dalla loro destinazione, non disinstallarli o spostarli senza il consenso scritto della Società;
- non sublocarli, darli in comodato o costituirli in pegno o farne oggetto di altra garanzia reale di qualsiasi specie;
- non cedere ad alcun titolo i diritti - anche parziali - nascenti dal contratto neanche tramite cessione d'azienda;
- riconoscere alla Società il diritto di cedere in tutto o in parte i diritti nascenti dal contratto;
- non far circolare sul suolo pubblico veicoli (carrelli elevatori, macchine operative, ecc.) non immatricolati per la circolazione ed a tal fine rendere edotto il capo cantiere e/o il direttore dei lavori di tale divieto ed accertare che sia applicata una targhetta con la scritta "circolazione vietata su suolo pubblico od equiparato". Il Cliente dà espressamente atto di essere a conoscenza, e conferma in proposito il proprio consenso, che la Società potrà segnalare dati e notizie riguardanti il Cliente stesso, il presente contratto ed il conseguente rapporto, alla Banca Dati e Centrale Rischi organizzati dalla "Associazione Italiana Leasing - Assilea".

**Art. 11. CONSERVAZIONE DEI BENI.**

Il Cliente sarà in ogni momento responsabile di tutti i rischi di deterioramento e/o danneggiamenti e/o perdita totale o parziale dei beni, quale ne sia la causa anche se a lui non imputabile, pure se per caso fortuito o per forza maggiore.

**Art. 12. ASSICURAZIONE.**

La Società provvederà a propria cura e spese ad assicurare i beni oggetto del presente contratto contro i rischi di perdita e/o danno materiale diretto con esclusione dei rischi di trasporto, montaggio, smontaggio, vizi palesi od occulti, guerra, insurrezione e similari, rischi atomici, con franchigia per ogni sinistro parziale del 10% con un minimo di Euro 500,00 e limite di indennizzo dato dal valore residuo del bene alla data del sinistro. Per i sinistri totali diversi dal furto non si farà luogo ad applicazione di franchigia e l'ammontare del risarcimento sarà pari al valore commerciale del bene al momento del sinistro, ma con il limite minimo dato dal valore residuo del bene alla data del sinistro stesso, come specificato nel successivo art. 13. Per i casi di furto sia totale sia parziale (fermo restando il predetto ammontare del risarcimento) è prevista una franchigia del 20% con un minimo di Euro 2.500,00. Per le coperture assicurative la Società potrà richiedere al Cliente, che si impegna a provvedere, un corrispettivo forfetario una tantum da versarsi in rate annuali anticipate od in un'unica soluzione, pari al massimo al 3% del valore di acquisto del bene. Il Cliente, che rimane comunque responsabile



**LOCAFIT**

Gruppo BNP PARIBAS

secondo quanto previsto dagli artt. 10 e 11, dovrà assicurare a proprie spese e secondo i massimali di legge particolari beni che per la loro tipologia necessitano di coperture RCA, rischi statici o altre.

Nel caso di impianto da costruire o da modificare l'Utilizzatore provvederà, a propria cura e spese, ad accendere, contestualmente alla stipula del contratto di leasing, una polizza a copertura dei rischi di cantiere (EAR - Erection All Risks).

**Art. 13. GESTIONE SINISTRI E PERDITA BENI.**

In caso di sinistro il Cliente si impegna a farne denuncia alla Società ed alla Compagnia assicuratrice indicata nelle condizioni particolari del presente contratto entro quarantotto ore. In caso di sinistro non comportante la perdita totale dei beni il Cliente sarà tenuto, a sua cura e spese, alla rimessa in efficienza e ripristino dello stato degli stessi, fermo restando l'obbligo del puntuale pagamento dei corrispettivi periodici. In caso di sinistro comportante la perdita totale dei beni, il contratto si intenderà risolto e il Cliente - ferma restando l'acquisizione alla Società dei corrispettivi periodici sino a tale momento maturati - dovrà provvedere al pagamento dei corrispettivi a scadere attualizzati maggiorati di una somma pari all'importo pattuito per l'esercizio del diritto d'opzione. Per i contratti a canoni fissi il tasso di attualizzazione sarà pari al minore tra il Rendistato ultimo noto ridotto di 0,5 punti e l'ultima media mensile nota dei tassi giornalieri relativi all'EURIBOR 3M ridotta di 0,5 punti. Per i contratti a canoni indicizzati il tasso di attualizzazione sarà pari al tasso di riferimento diminuito di 0,5 punti. In entrambi i casi precedenti, le somme che la Società riceverà eventualmente dalla Compagnia assicuratrice e/o dal terzo autore dell'illecito verranno versate al Cliente sempre che questi sia in regola con il pagamento di tutto quanto dovuto a qualsiasi titolo alla Società.

**Art. 14. ESTINZIONE DEL CONTRATTO (Proroga, opzione, restituzione dei beni).**

E' facoltà del Cliente, a condizione che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni previste dal contratto, chiedere la proroga della locazione finanziaria, mediante comunicazione inviata almeno tre mesi prima della scadenza del contratto, alle condizioni generali previste nel presente contratto e verso un corrispettivo da pattuirsi tra le parti. In alternativa il Cliente, nello stesso termine di cui sopra, e sempre che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni previste dal contratto, potrà esercitare il diritto di opzione ed acquistare i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi da parte della Società, corrispondendo in un'unica soluzione il prezzo indicato nelle condizioni particolari del presente contratto alla scadenza ivi prevista. Se la locazione finanziaria è riferita a più beni, il diritto d'opzione non potrà essere esercitato solo per alcuni di essi. Il Cliente riconosce che il trasferimento della proprietà dei beni per effetto dell'esercizio del diritto di opzione è in ogni caso subordinato all'integrale pagamento del relativo prezzo. Qualora non vi sia stata proroga della locazione finanziaria ovvero il Cliente non abbia esercitato il diritto di opzione, i beni dovranno essere restituiti alla Società entro dieci giorni dalla scadenza del contratto. In caso di ritardo nella restituzione dei beni, la Società potrà richiedere al Cliente un indennizzo pari a tanti canoni periodici per quanti sono i periodi o le frazioni di periodo compresi tra la scadenza contrattuale e la data di effettiva restituzione dei beni. Il luogo di riconsegna verrà fissato dalla Società nel Comune in cui ha la propria sede sociale. La Società potrà tuttavia indicare un'altra località del territorio nazionale: in questo caso peraltro le spese di trasporto non potranno superare quelle per la consegna nella località sopra indicata. I beni dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione e di funzionamento e le parti che li compongono non dovranno aver subito che l'usura relativa ad un uso normale.

**Art. 15. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DEL FORNITORE.**

Qualora i beni non dovessero essere consegnati dal Fornitore al Cliente totalmente o parzialmente entro i termini indicati nell'ordine per causa non imputabile alla Società, il presente contratto potrà essere risolto dalla Società di pieno diritto salvo ed impregiudicato il rimborso da parte del Cliente alla Società di tutte le somme che questa avrà corrisposto al Fornitore dei beni, aumentate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media mensile dei tassi giornalieri relativi all'EURIBOR 3M, pro-tempore vigente, maggiorato di cinque punti, e di tutte le altre spese sostenute per l'istruttoria e l'esecuzione, nonché il rimborso al Cliente da parte della Società delle somme eventualmente da questo già versate a titolo di corrispettivo periodico oltre agli interessi nella misura legale e delle somme eventualmente ricevute in restituzione dal Fornitore. Per i soli contratti a tasso fisso, in tale eventualità, potrà applicarsi una penale intesa come differenza tra i valori attuali dei canoni in scadenza e del valore di opzione calcolati al Rendistato vigente al momento della stipula del contratto ed al Rendistato vigente alla data di risoluzione del contratto stesso. Nel caso in cui il Cliente abbia tempestivamente e completamente soddisfatto la propria obbligazione, così come individuata al comma precedente, nei confronti della Società, quest'ultima gli cederà ogni suo credito verso il Fornitore.

**Art. 16. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DEL CLIENTE.**

L'inadempimento parziale o totale da parte del Cliente anche di una sola delle clausole di cui agli artt. 5 (corrispettivo della locazione finanziaria), 6 (revisione del corrispettivo), 7 (consegna), 9 (accollo di responsabilità e legittimazione ad agire), 10 (utilizzo dei beni), 12 (assicurazione), dato il valore essenziale delle medesime, potrà dar luogo alla risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 C.C. La risoluzione opera con la semplice comunicazione scritta da parte della Società di volersi avvalere di detta facoltà di risoluzione. Il Cliente dovrà immediatamente restituire alla Società i beni completi di ogni accessorio e pertinenza nel modo, luogo e termini da questa indicati, salva la facoltà della Società di procedere direttamente al relativo recupero a spese e sotto la responsabilità del Cliente. I corrispettivi periodici già versati resteranno acquisiti alla Società. Il Cliente dovrà inoltre immediatamente pagare qualunque somma che risulterà maturata a suo carico per corrispettivi periodici insoluti o per qualsiasi altro titolo sino alla data della risoluzione. La Società avrà il diritto di richiedere al Cliente il pagamento di una somma pari ai restanti canoni a scadere attualizzati, maggiorata dell'importo per l'esercizio dell'opzione, al netto dell'eventuale ricavato della vendita dei beni, ovvero dell'importo assunto a base di calcolo per la diversa ricollocazione dei beni nonché degli eventuali indennizzi assicurativi corrisposti da terzi. Per i contratti a canoni fissi il tasso di attualizzazione sarà pari al minore tra il Rendistato ultimo noto ridotto di 0,5 punti e l'ultima media mensile nota dei tassi giornalieri relativi all'EURIBOR 3M ridotta di 0,5 punti. Per i contratti a canoni indicizzati il tasso di attualizzazione sarà pari al tasso di riferimento diminuito di 0,5 punti. Sugli importi dovuti a seguito della risoluzione decorreranno gli interessi di mora al tasso previsto dal precedente art. 5. Qualora la Società, per effetto dei pagamenti ricevuti, della vendita dei beni o della loro ricollocazione o dell'aver avuto incasso degli indennizzi assicurativi, ricavi un importo al netto delle spese sostenute per il recupero, la custodia, il ripristino e la vendita

*Carlo...*

LOCAFIT S.p.A.



**LOCAFIT**  
Gruppo BNP PARIBAS

dei beni superiore agli importi sopra citati, tale eccedenza dovrà essere corrisposta al Cliente. Nel caso in cui la Società intenda avvalersi della facoltà sopraindicata, quest'ultima prima di vendere o ricollocare i beni riconsegnati dal Cliente, dovrà comunicargli, a mezzo di lettera raccomandata o telegramma, il prezzo della vendita od il valore attribuito ai beni nella ricollocazione, assegnandogli un termine di 10 giorni perché possa indicare il nominativo di un eventuale altro acquirente a condizioni migliori. E' comunque in facoltà della Società rifiutare l'offerta del nominativo segnalato dal Cliente qualora non venga messa a disposizione la somma necessaria al pagamento del prezzo entro i 5 giorni successivi. La Società potrà invocare la risoluzione del contratto di cui al presente articolo anche nei casi di apertura di procedure concorsuali a carico del Cliente, di mancata rispondenza a realtà delle situazioni, dati e conti dal medesimo prospettati, di messa in liquidazione dell'impresa del Cliente, di protesti cambiari, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche, di revoche anche parziali, di affidamenti bancari e di alterazioni in genere dei requisiti di affidabilità del Cliente. E' mera facoltà della Società richiedere al Cliente, in ogni caso di risoluzione, la somma di Euro 500,00 + IVA per il recupero delle spese subite a causa della risoluzione, fatte salve le eventuali maggiori spese e danni.

**Art. 17. SPESE E TASSE. ADEMPIMENTI INTEGRATIVI.**

Per l'espletamento dei servizi inerenti alla proprietà ed alla gestione del bene, per l'invio delle comunicazioni ed attestazioni richieste nonché per la gestione dei rapporti con soggetti terzi quali P.A., consorzi, condominii, fornitori di servizi ecc., la Società avrà facoltà di addebitare al Cliente un corrispettivo forfettario annuo pari a Euro 30,00 + IVA, oltre a chiedere il rimborso delle spese vive di volta in volta effettivamente sostenute. Le spese per addebito insoluto o altre rivalse (pari a Euro 25,00 + IVA cad. oltre oneri documentabili), nonché le altre spese indicate nelle condizioni particolari, sono a carico del Cliente e potranno essere variate con congruo preavviso al Cliente da comunicare in forma scritta. Parimenti tasse e imposte afferenti al presente contratto comprese quelle di bollatura e registrazione in caso d'uso e/o qualsiasi eventuale onere o tributo, diretto o indiretto, anche di cui al momento della sottoscrizione le parti non abbiano la possibilità di quantificare l'ammontare, inerenti o conseguenti anche in futuro sia alla sua conclusione, esecuzione e risoluzione, sia alla proprietà e all'impiego dei beni, sono a carico esclusivo del Cliente che si obbliga a rimborsare la Società qualora questa abbia anticipato tali somme. Ai fini dell'imposta di registro le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto ad IVA ai sensi del D.P.R. 633/72 e successive modificazioni.

**Art. 18. CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE EURIBOR.**

Tale clausola ha rilevanza nel caso in cui i corrispettivi periodici siano indicizzati avendo come indice di riferimento (TR) quello indicato nelle condizioni particolari del contratto.

a) il Concedente, alla scadenza di ogni trimestre contrattuale, procederà al conteggio della media aritmetica dei tassi medi mensili dei dati giornalieri relativi all'EURIBOR a tre mesi, rilevati dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) nel trimestre considerato (TM) con riferimento al numero dei giorni effettivamente trascorsi (GG).

b) in relazione ai conteggi effettuati corrisponderà un aumento o diminuzione del corrispettivo della locazione. Tale adeguamento verrà calcolato sul credito implicito medio del trimestre in esame (CI - valore residuo in linea capitale) e sarà relativo al solo trimestre considerato, mediante l'applicazione della seguente formula:  $CI * (TR/4 - TM * GG/360) / 100$ . Qualora lo scostamento sia inferiore a Euro 25,00 + IVA non si procederà ad alcuna revisione. In mancanza dell'indice finanziario sopra indicato la media sarà ricavata dal tasso della stessa natura comunicato dalla Banca Nazionale del Lavoro. Il Concedente, con cadenza trimestrale, provvederà nel primo mese successivo alla trimestralità considerata a predisporre i conguagli da addebitare o accreditare. Tali conguagli dovranno essere liquidati entro 15 giorni dalla data di emissione del relativo documento contabile. Le parti riconoscono che la presente clausola rientra nell'alea normale di contratto e pertanto riconoscono di essere tenute ad adempiere agli obblighi da essa derivanti, senza poter invocare l'eccezione di eccessiva onerosità ai sensi dell'art. 1467 e seguenti del Codice Civile, anche qualora l'entità degli importi dovuti risulti influenzata da eventi straordinari o imprevedibili.

**Art. 19. ELEZIONE DI DOMICILIO.**

La Società elegge domicilio presso la propria sede legale. Il Cliente elegge domicilio nel luogo da lui indicato nel contratto quale propria sede e comunque, in caso di irreperibilità, presso la locale casa comunale.

**Art. 20. FORO COMPETENTE.**

Per qualsiasi controversia comunque dipendente dal presente contratto o collegantesi con il medesimo ed anche in ipotesi di continenza o connessione di cause, qualora la Società sia convenuta, sarà competente esclusivamente il Foro di Milano. Qualora l'azione sia invece promossa dalla Società quest'ultima avrà la facoltà di adire, a sua insindacabile scelta, il Foro di Milano o quello del domicilio del Cliente così come da questi eletto nel precedente art. 19. Le presenti Condizioni Generali di Contratto rispondono ai requisiti di "Trasparenza delle Condizioni Contrattuali" previsti dal Titolo VI° - capo I - Art. 115 e seguenti del T.U. della legge in materia bancaria e creditizia (D. Lgs. 1/9/93 N. 385).

*[Handwritten signature]*  
S.P.E.S. Gioia S.p.A.

La Concedente .....

**S.P.E.S. Gioia S.p.A.**

**L'AMMINISTRATORE DELEGATO**

L'Utilizzatore .....

*[Handwritten signature]*  
**DNA CARLUCCI TORTORA**

05 DIC 2007

Luogo e data .....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. approviamo specificatamente gli artt. 5 (corrispettivo della locazione finanziaria), 6 (revisione del corrispettivo), 7 (consegna) 9 (accollo di responsabilità e legittimazione ad agire), 10



**LOCAFIT**

Gruppo BNP PARIBAS

(utilizzo dei beni), 11 (conservazione dei beni), 12 (assicurazione), 13 (gestione sinistri e perdita dei beni), 14 (estinzione del contratto), 15 (risoluzione del contratto per inadempimento del fornitore), 16 (risoluzione del contratto per inadempimento del Cliente), 17 (spese e tasse, adempimenti integrativi), 18 (clausola di indicizzazione ove prevista), 19 (elezione di domicilio), 20 (foro competente) delle condizioni generali.

**S.P.E.S. Gioia S.p.A.**

**L'AMMINISTRATORE DELEGATO**

L'Utilizzatore ING. GIANLUIGI FORTORA

Luogo e data ..... 05.10.2007 .....

*Agenzia delle Entrate*

*Ufficio di Biella*

Reg.to al n° 4518 Serie 3  
 addi 12 NOV. 2008  
 Liquidato € 124,16  
 Versato € 124,16



**IL DIRETTORE**  
*Dr. Gian Luigi Ranco*

ALLEGATO "A" AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N.825.412

**CONDIZIONI PARTICOLARI – prima parte**

**Beni oggetto della locazione finanziaria:**

- descrizione: Impianto Fotovoltaico di potenza nominale pari a 48,8 Kw composto da n. 244 moduli in Si-poly; ciascuno di potenza nominale di 200 Wp, si fa riferimento unicamente alla conferma da parte del cliente al fornitore prot. N. 1186 del 20 luglio 2007
- Prezzo del bene: Euro 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00centesimi) oltre IVA
- Fornitore: CENTROGAS ENERGIA SpA Via Picco, 22 - 19100 - La Spezia (SP)

**Canoni della locazione finanziaria:**

- durata della locazione: 180 mesi
- corrispettivo totale della locazione: Euro 390.276,00 (trecentonovantamila duecentosettantasei/00centesimi) oltre IVA
- primo canone mensile: Euro 2.168,20 (duemila centosessantotto/20centesimi) oltre IVA
- n. 179 (centosettantanove) canoni periodici successivi mensili, ciascuno di Euro 2.168,20 (duemila centosessantotto/20centesimi) oltre IVA
- prezzo d'opzione a termine locazione: Euro 2.640,00 (duemila seicentoquaranta/00centesimi) oltre IVA

**commissioni, spese e condizioni finanziarie della locazione finanziaria:**

- spese di istruttoria: Euro 200,00 (duecento/00centesimi) oltre IVA
- spese di incasso: Euro 3,00 oltre IVA
- tasso nominale annuo: 5,718 (metodo di calcolo come da condizioni particolari -2a parte)
- tasso di riferimento Euribor (TR): 4,574 %
- maggiorazione tasso oneri di prelocazione: 1,2 %.

La Concedente

..... LoCAFIT S.p.A.

L'Utilizzatore

S.P.E.S. Gioia S.p.A.  
AMMINISTRATORE DELEGATO  
..... Ing. FERLUCIO TORTORA



**LOCAFIT**  
Gruppo BNP PARIBAS

Contratto n. **825.412**

Condizioni particolari beni mobili non registrati - Seconda parte

**Metodo di calcolo del tasso contrattuale.**

La metodologia per il calcolo del "tasso d'interesse dell'operazione di leasing" applicata a questo contratto è quella definita dalle Istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia relative alla "Trasparenza delle operazioni e dei servizi finanziari"; precisamente il "tasso leasing" è definito come:

"il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi".

L'applicazione della suddetta metodologia escludendo dal calcolo le componenti di natura non finanziaria consente di determinare il tasso puramente finanziario espresso in termini di tasso nominale annuo (tasso composto con capitalizzazione annuale).

La clausola contrattuale prevede che la decorrenza convenzionale del contratto di locazione sia fissata il primo giorno del mese di consegna del bene, e poiché al momento della stipula non è esattamente prevedibile a quale data verrà effettuata la consegna del bene e pertanto a quali date matureranno effettivamente gli impegni di pagamento dei canoni periodici, il calcolo del "tasso contrattuale" è stato effettuato ipotizzando la coincidenza fra data di consegna e la data di messa in decorrenza. In sostanza, la data di decorrenza è quella da scegliere quale data-origine dell'asse dei tempi lungo il quale effettuare i conteggi di attualizzazione dei flussi finanziari rappresentati dai canoni e dall'opzione finale d'acquisto.

Parimenti, nel caso di contratti indicizzati, l'importo dei canoni da attualizzare è stato assunto pari a quello previsto in sede di stipula indipendentemente dalle eventuali variazioni o conguagli che, a consuntivo, questi ultimi subiranno durante la vita contrattuale in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione contrattualmente concordato.

**Oneri e rimborsi contrattuali**

In aggiunta agli oneri già indicati a pagina 1 delle presenti Condizioni particolari ed espressi nella misura massima, come da relativo Foglio Informativo, la società di leasing radddebita al cliente "al costo" tutti gli oneri documentati sostenuti. Inoltre può addebitare i seguenti importi anch'essi qui elencati nella loro misura massima, per prestazione di servizi ovvero a titolo di rimborsi oneri, commissioni e spese forfetari. Tutti i corrispettivi indicati devono essere assoggettati ad IVA ove applicabile.

- Interessi di mora: media mensile dei tassi giornalieri Euribor 3M pro-tempore vigente maggiorato di 5 punti (giorni effettivi/360).
- Interessi sui pagamenti anticipati ai fornitori rispetto alla decorrenza del contratto: media mensile dei tassi giornalieri Euribor 3M pro-tempore vigente maggiorato di 1 punto in ragione d'anno (giorni effettivi/360).
- Spese contrattuali aggiuntive per operazioni di importazione: € 500,00.
- Spese contrattuali per eventuali atti modificativi: € 750,00.
- Spese di istruttoria, bollatura e registrazione del contratto per operazioni agevolate Legge Sabatini: € 4.000,00.
- Spese contrattuali per eventuali atti modificativi di operazioni agevolate Legge Sabatini: € 4.000,00.
- Spese per rilascio di copie di documenti richiesti dal cliente: € 50,00 cad.
- Rilascio di autorizzazioni, dichiarazioni liberatorie, attestazioni ecc.: € 100,00 cad.
- Spese inerenti alla proprietà ed alla gestione dei beni in leasing: € 250,00.
- Spese per addebito insoluto o altre rivalse: € 25,00 cad.
- Oneri per recupero stragiudiziale crediti: 10% dell'importo insoluto.
- Spese di straordinaria gestione in caso di risoluzione per inadempimento: € 500,00.
- Spese di chiusura contratto: € 1.000,00.
- Spese gestione garanzie (erogazione cedole, liberatoria garante, subentro nuovo garante, ecc.) € 250,00 all'anno.
- Spese postali e spese per l'utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza: € 50,00.
- Spese per l'invio delle comunicazioni periodiche ai sensi della normativa sulla trasparenza: € 75,00 per invio.
- Spese per la predisposizione e la consegna della copia completa del contratto idonea per la stipula ai sensi della normativa sulla trasparenza: € 50,00 per ogni copia.
- Comunicazione dei dati previsti per la Nota integrativa al bilancio degli utilizzatori previsto dalla legge di riforma del diritto societario: € 100,00.
- Spese di predisposizione, partecipazione e/o gestione di operazioni in pool: € 5.000,00.

**Corrispettivo dei servizi accessori aggiuntivi**

- Gestione dei sinistri: € 1.000,00.
- Perizie e consulenze per la costruzione e/o acquisto dei beni: € 10.000,00.
- Consulenza ed assistenza relativa alle agevolazioni previste da norme e regolamenti comunitarie, nazionali, regionali ecc.: € 10.000,00.
- Consulenza ed assistenza relativa a studi di fattibilità per operazioni particolari o di elevata complessità: 1% del valore del bene con un minimo di € 5.000,00.

Luogo e data: \_\_\_\_\_

05 DIC 2007

L'Utilizzatore: \_\_\_\_\_

**S.P.E.S. Gioia S.p.A.**  
L'AMMINISTRATORE DELEGATO  
Ing. PIERLUIGI TORTORA

L'Utilizzatore ha optato  
non ha optato

05 DIC 2007

Luogo e data: \_\_\_\_\_

L'Utilizzatore: \_\_\_\_\_

**S.P.E.S. Gioia S.p.A.**  
L'AMMINISTRATORE DELEGATO  
Ing. PIERLUIGI TORTORA

LOCAFIT S.p.A.

## CONVENZIONE TARIFFE FOTOVOLTAICO

### CONVENZIONE N° M01F01750007 PER IL RICONOSCIMENTO DELLE TARIFFE INCENTIVANTI DELLA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA IMPIANTI FOTOVOLTAICI AI SENSI DEL DECRETO MINISTERIALE DEL 19.2.2007 E DELLA DELIBERA DELLA AUTORITÀ PER L'ENERGIA ELETTRICA E IL GAS N. 90/07

Con la presente Convenzione

tra

il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.a., con sede in Roma, Viale Maresciallo Pilsudski n. 92, capitale sociale di € 26.000.000,00, interamente versato, iscritta al n. 97487/99 del Registro Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 05754381001, nella persona dell'Ing. Gerardo Montanino nella qualità di Direttore della Direzione Operativa, in seguito denominata per brevità "GSE"

e

S.P.E.S. GIOIA S.P.A. con sede in VIA G.D'ANNUNZIO, 76 78 Comune GIOIA DEL COLLE (BA), codice fiscale 06245760720 e partita iva 06245760720, rappresentata da COLAPINTO GIACOMO POMPEO nato a GIOIA DEL COLLE (BA) il 24/01/1952 nella qualità di Rappresentante Legale, in qualità di soggetto responsabile dell'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, in seguito denominato per brevità "Produttore";

nel loro insieme denominate anche "le Parti",

premesso

- che con richiesta, come da protocollo GSE del 13/06/2008, è stata inoltrata domanda di concessione della "tariffa incentivante" di cui al D.M. 19.2.2007 per l'impianto fotovoltaico denominato SPES, di potenza nominale pari a 46,64 kW, ubicato nel sito di Via G.D'Annunzio n. 76/78, Comune di GIOIA DEL COLLE (BA);
- che tale domanda di concessione è stata dal GSE identificata con il n. 59156;
- che il GSE, con propria lettera ha comunicato al Produttore il valore della tariffa incentivante, riconosciuta all'impianto fotovoltaico di cui sopra, pari a 0,40 €/kWh;
- che il Produttore (Produttore o Soggetto Responsabile) risulta essere il soggetto responsabile dell'impianto, indicato al precedente alinea, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. h) del D.M. 19.2.2007;
- che l'impianto fotovoltaico è entrato in esercizio in data 18/04/2008 individuata come prima data utile a decorrere dalla quale sono verificate tutte le condizioni, elencate nel seguito, come previsto dall'art. 2, comma 1, lett. g) del DM 19.2.2007:
  - i. l'impianto è collegato in parallelo con il sistema elettrico;
  - ii. risultano installati tutti i contatori necessari per la contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata o ceduta con la rete;
  - iii. risultano attivi i relativi contratti di scambio o cessione dell'energia elettrica;
  - iv. risultano assolti tutti gli eventuali obblighi relativi alla regolazione dell'accesso alle reti;
- che trattasi di impianto fotovoltaico realizzato con un intervento di nuova costruzione di cui all'art. 2 del D.M. 19.2.2007;
- che trattasi di impianto fotovoltaico parzialmente integrato di cui all'art. 2 del D.M. 19.2.2007;
- che l'impianto fotovoltaico non rientra nei casi (tra di loro non cumulabili) di incremento della tariffa indicati nell'art. 6, comma 4, del D.M. 19.2.2007;
- che l'impianto fotovoltaico non opera in regime di scambio sul posto e la produzione di energia elettrica coincide con l'energia elettrica immessa in rete;
- che il soggetto responsabile ha dichiarato di non incorrere, per l'impianto fotovoltaico oggetto della presente convenzione, nelle condizioni che, ai sensi dell'art. 9, commi 1, 2, 3 e 4, del D.M. 19.2.2007, comportano la non applicabilità o la non cumulabilità con le tariffe di cui all'art. 6 e con il premio di cui all'art. 7 del D.M. 19.2.2007, in particolare:
  - i. la realizzazione dell'impianto fotovoltaico non ha usufruito e non usufruirà di incentivi pubblici di natura nazionale, regionale, locale o comunitaria in conto capitale e/o interessi con capitalizzazione anticipata, eccedenti il 20% del costo di investimento
  - ii. l'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico non beneficia e non beneficerà:
    - dei certificati verdi di cui all'art. 2, comma 1, lettera o) del D.Lgs. 387/2003;
    - dei titoli derivanti dalla applicazione delle disposizioni attuative dell'art. 9, comma 1, del D.Lgs. 79/99 e dell'art. 16, comma 4, del D.Lgs. 164/2000;
  - iii. per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico non è stata e non sarà richiesta la detrazione fiscale richiamata all'art. 2, comma 5, della legge 289/2002, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione;

si stipula quanto segue:

le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 1

## Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto il riconoscimento, da parte del GSE al Produttore, del contributo spettante all'energia elettrica prodotta dalla fonte solare mediante conversione fotovoltaica e incentivata ai sensi dell'art. 7 del D.lgs 387/03, del D.M. del 19.2.2007 e della delibera n. 90/07.

### Articolo 2

#### Decorrenza e valore dell'incentivazione

Per un periodo di venti anni a decorrere dal 18/04/2008 la tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione è pari a 0,40 €/kWh

### Articolo 3

#### Modalità di erogazione delle tariffe incentivanti

Il pagamento delle tariffe incentivanti verrà effettuato dal GSE sulla base delle misure previste della delibera dell'A.E.E.G. n. 88/07 e in conformità alle modalità di erogazione disciplinate dalla delibera n. 90/07.

Con riferimento agli art. 3 e 4 della delibera n. 88/07 Enel Distribuzione S.p.A. è il soggetto che ha la responsabilità della rilevazione, registrazione e comunicazione al GSE delle misure dell'energia fotovoltaica incentivata.

Il GSE dispone il pagamento delle tariffe incentivanti con valuta l'ultimo giorno del mese successivo a quello di ricevimento delle misure ("Data di Pagamento"). Nel caso in cui la "Data di Pagamento" ricada in un giorno festivo, il pagamento è disposto con valuta il giorno lavorativo immediatamente successivo.

Il GSE provvederà al pagamento delle tariffe incentivanti accreditando gli importi sul conto corrente bancario indicato dal Produttore nella "scheda dati anagrafici ai fini dell'erogazione delle tariffe incentivanti" di cui alle premesse.

### Articolo 4

#### Cessione dei crediti

Il GSE provvederà ad adempiere la propria obbligazione di pagamento dei crediti verso il cessionario dei medesimi subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:

- (a) che la cessione dei crediti abbia ad oggetto la totalità dei crediti residui vantati dal cedente nei confronti del GSE;
- (b) che i crediti vengano ceduti ad un unico cessionario;
- (c) che l'atto di cessione dei crediti:
  - (i.) sia stipulato in data successiva alla sottoscrizione della presente convenzione;
  - (ii.) sia redatto completando esclusivamente gli appositi campi del modello standard pubblicato sul sito internet del GSE ([www.gse.it](http://www.gse.it)), il cui contenuto, per il resto, non potrà essere modificato in alcuna sua parte;
  - (iii.) abbia la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi dell'art. 69 del R.D. n. 2440 del 1923, e venga notificato al GSE a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
  - (iv.) riporti in allegato la presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale dell'accordo di cessione;
  - (v.) in occasione della notifica al GSE, sia accompagnato dall'esplicito consenso al trattamento dei dati personali da parte del cedente - come previsto dall'art.23 del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 - affinché il GSE possa procedere ad una verifica in capo al cedente, per assolvere alle finalità indicate dall'art. 48 - bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, anche al momento della notifica della cessione;
- (d) che la verifica di cui al precedente punto c (v) dia esito positivo (ovvero che non vi siano inadempienze all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle esattoriali);
- (e) che la cessione dei crediti sia espressamente accettata dal GSE mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata al cedente ed al cessionario.

L'accettazione della cessione dei crediti non pregiudica la facoltà di GSE di opporre al cessionario la compensazione che avrebbe potuto opporre al cedente.

L'eventuale retrocessione dell'intero credito residuo all'originario cedente dovrà:

- (a.1) avvenire nella stessa forma con la quale è stato stipulato l'atto di cessione dei crediti, vale a dire
  - (i.) con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio; e
  - (ii.) utilizzando esclusivamente il modello standard pubblicato sul sito internet del GSE ([www.gse.it](http://www.gse.it)), il cui contenuto non potrà essere modificato in alcuna sua parte;
- (b.1) essere sottoscritta da entrambe le parti;
- (c.1) essere notificata al GSE mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento contenente anche l'indicazione delle coordinate del nuovo conto corrente bancario sul quale effettuare i pagamenti dei crediti;
- (d.1) espressamente accettata dal GSE mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata ad entrambe le parti.

Anche in caso di retrocessione dei crediti residui, il GSE si riserva la facoltà di opporre all'originario cedente la compensazione che avrebbe potuto opporre al cessionario.

Il GSE provvederà a pagare i crediti residui al titolare originario del credito a decorrere dal secondo mese successivo alla accettazione della retrocessione dei crediti. Alcuna responsabilità potrà essere ascritta al GSE nei confronti dell'originario cedente e del cessionario nel caso di mancata, errata e/o ritardata notifica dell'atto di retrocessione dei crediti.

Le disposizioni di cui ai precedenti capoversi del presente articolo trovano applicazione anche in ipotesi di successiva cessione operata dal cessionario dei crediti a beneficio di terzi con l'esclusione del punto c (ii) e a.1 (ii).

Le condizioni di cui al primo capoverso, ad eccezione di quanto previsto al punto c (ii), e al terzo capoverso, ad eccezione di quanto previsto al punto a.1 (ii), del presente articolo trovano applicazione anche in ipotesi di:

- (a.2) conferimento a terzi del mandato all'incasso (revocabile/irrevocabile) dei crediti;
- (b.2) conferimento dazione in pegno dei crediti.

## **Articolo 5 Responsabilità**

Il GSE non potrà essere considerato responsabile per danni di qualsiasi natura derivanti dalla mancata, errata e/o ritardata comunicazione delle misure di cui al precedente articolo 3, da parte di Enel Distribuzione S.p.A. , soggetto responsabile della rilevazione, registrazione e comunicazione delle misure al GSE.

## **Articolo 6 Documentazione**

Il Produttore si impegna a procurare a propria cura e spese e a consegnare al GSE, su semplice richiesta, e nel rispetto delle scadenze e/o cadenze fissate, ogni documentazione relativa all'impianto fotovoltaico di cui alla presente Convenzione, alle sue caratteristiche di funzionamento e alle operazioni di manutenzione e verifica effettuate. In particolare, ai sensi dell'art. 3, comma 5, della delibera n. 90/07, il Produttore, nel caso in cui uno o più pannelli e/o convertitori della corrente continua in corrente alternata che compongono l'impianto, vengano sostituiti con altri di pari potenza, a causa di danni o avarie non riparabili e che ne rendano necessaria la sostituzione, comunica tempestivamente al GSE i nuovi numeri di matricola a sostituzione di quelli precedenti .

Oltre alle specifiche modalità previste dall'articolo 4 il Produttore si impegna ad inviare al GSE, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ogni eventuale variazione dei dati riportati nella "scheda anagrafica ai fini dell'erogazione delle tariffe incentivanti". Nel caso di comunicazioni di variazione delle coordinate bancarie di domiciliazione dei pagamenti delle tariffe incentivanti, tale variazione sarà resa operativa dal GSE nel secondo mese successivo al mese di ricevimento della comunicazione medesima da parte del GSE.

Il soggetto responsabile si impegna a trasmettere al GSE, ai fini del monitoraggio tecnologico di cui all'art. 15, comma 1 del DM 19.2.2007, i dati e le informazioni previsti dall'art. 11 della delibera 90/07, secondo la cadenza temporale ivi prevista e le modalità indicate dal GSE.

## **Articolo 7 Verifiche e controlli**

Il GSE si riserva in ogni momento la facoltà di effettuare sopralluoghi sull'impianto fotovoltaico, direttamente o tramite terzi dallo stesso debitamente autorizzati, al fine di accertare il diritto alle tariffe incentivanti da parte del Produttore, o la permanenza del diritto medesimo, anche tramite verifiche e controlli sulle caratteristiche dei componenti di impianto e sulle apparecchiature di misura al fine di accertare la veridicità delle informazioni e dei dati trasmessi, nonché la loro conformità a quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Il GSE comunicherà al Produttore la data di effettuazione del sopralluogo sull'impianto fotovoltaico. Nel corso delle attività di verifica, il Produttore potrà avvalersi e/o farsi rappresentare da un proprio consulente tecnico, del quale il Produttore dovrà comunicare formalmente al GSE il nominativo ed i riferimenti per eventuali comunicazioni.

L'esito dei controlli viene comunicato al Produttore e, in caso di esito negativo, determinerà le conseguenze di cui all'articolo 10, comma 3, della delibera n. 90/07.

## **Articolo 8 Decorrenza e durata della Convenzione**

La presente Convenzione ha decorrenza dal 18/04/2008 e scadenza il 17/04/2028.

La presente Convenzione si intende risolta di diritto e cessa di produrre effetti tra le Parti qualora il Produttore incorra in una delle ipotesi di decadenza previste dall'art. 10 della legge 575/1965 e successive modificazioni e integrazioni, nonché si verifichi la fattispecie individuata dall'art. 10, comma 3 della delibera n. 90/07 .

## **Articolo 9 Giurisdizione**

Per qualsiasi controversia derivante o comunque connessa all'interpretazione e alla esecuzione della presente Convenzione e degli atti da essa richiamati, le Parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Roma.

## **Articolo 10 Perfezionamento della Convenzione**

Ai fini del perfezionamento della Convenzione il Produttore è tenuto a stampare tramite il portale informatico l'apposita Dichiarazione di Accettazione e a inviarla al GSE debitamente sottoscritta allegando fotocopia del proprio documento in corso di validità.

La presente Convenzione è perfezionata nel momento in cui il GSE procede alla accettazione della suddetta Dichiarazione rendendo disponibile sul portale informatico la copia per il Produttore sottoscritta dal proprio Legale Rappresentante.

Successivamente alla attivazione della Convenzione, eventuali accordi modificativi o integrativi del contenuto della presente Convenzione dovranno essere convenuti per iscritto a pena di nullità.

Le Parti sono consapevoli che ogni dichiarazione derivante dalla presente Convenzione è resa ai sensi del D.P.R. 445/00.

Letto, approvato e sottoscritto.

11/12/2008

**Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.a**

*G. Montanino*

*(Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 2 del D.Lgs n.39/93, convalidata digitalmente)*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le Parti approvano specificamente, dopo attenta lettura, gli articoli 2 "Decorrenza e valore dell'incentivazione", 3 "Modalità di erogazione delle tariffe incentivanti " 4 "Cessione dei crediti", 5 "Responsabilità" ,9 "Giurisdizione" e 10 "Perfezionamento della convenzione" della presente Convenzione.

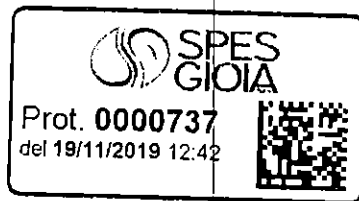
11/12/2008

**Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.a**

*G. Montanino*

*(Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 2 del D.Lgs n.39/93, convalidata digitalmente)*

Gioia del Colle, 18/11/2019



Spett. S.P.E.S. Gioia S.p.A. in liquidazione  
via Gabriele D'Annunzio 76/78  
70023 Gioia del Colle (BA)

**Oggetto: Aggiornamento della valutazione economica del valore residuo dell'impianto  
impianto FV installato su immobile sede SPES**

A seguito della vostra richiesta del 15/11/2019, avente per oggetto l'aggiornamento della valutazione economica del valore residuo dell'impianto fotovoltaico installato sull'immobile sede della S.P.E.S. Gioia S.p.A., finalizzata alla futura dismissione dell'immobile e dell'impianto fotovoltaico insieme alla cessione del relativo contratto di leasing e delle convenzioni GSE inerenti l'incentivo in Conto Energia e il Ritiro Dedicato, si dichiara quanto segue:

I dati da voi forniti per la verifica del valore residuo dell'impianto fotovoltaico, oggetto della futura vendita sono i seguenti:

Dati identificativi dell'impianto:

- POD: IT001E897729857
- Potenza nominale: 46,64 kW
- Ubicazione: Via G.D'Annunzio n. 76/78
- Numero Identificativo GSE: 59156
- Codice convenzione GSE: M01F01750007
- valore della tariffa incentivante: 0,40 €/kWh
- Contratto di locazione finanziaria n° M0029549 (BNP Paribas Leasing Solution) scadenza 01/04/2023
- Canoni residui del contratto di leasing al 31/12/2019 compreso valore di riscatto, pari a € 80.367,16 (compreso IVA)

Pagina 1 di 3

La presente relazione ha lo scopo di aggiornare la stima del valore residuo dell'impianto fotovoltaico, già fornita alla S.P.E.S. S.p.A. con relazione acquisita con prot. 0000077 del 22/01/2019, e che si richiama nelle parti in cui si stimava il valore residuo dell'impianto in € 10.692,00, valore a cui si era giunti in considerazione degli anni di funzionamento dell'impianto, della minor efficienza dei moduli fotovoltaici, della mancata copertura di garanzia degli stessi moduli e della sensibile diminuzione degli attuali prezzi degli impianti fotovoltaici installati con componenti nuovi e con la piena garanzia del costruttore.

Considerato che è passato circa un anno dall'ultima valutazione, con conseguente incremento dell'obsolescenza dell'impianto fotovoltaico, si può stimare che il valore residuo dell'impianto si sia ridotto di un ulteriore 10%, passando ad un valore residuo di € 9.622,80.

A questa stima di valore residuo va aggiunto il valore complessivo dei canoni residui del contratto di leasing (compreso valore di riscatto) aggiornato al 31/12/2019 pari a € 80.367,16.

**Valore stimato dell'impianto: € 9.622,80 + € 80.367,16 = € 89.989,96**

A questi dati, per completezza di esposizione, si affiancano quelli relativi ai crediti residui per il periodo 2020 - 2028, derivanti dalla convenzione/incentivo Conto Energia del GSE (vedi dettaglio di calcolo in appendice), pari a

- Credito residuo dell'incentivo: € 188.290,19 (al lordo della ritenuta del 4%)
- Credito residuo stimato della vendita in Ritiro Dedicato: € 21.182,65

Alla stima del valore residuo presentata con la relazione acquisita con prot. 0000077 del 22/01/2019, era stata affiancata anche un'analisi documentale volta ad individuare eventuali lacune tecnico amministrative durante la realizzazione dell'impianto che potrebbero inficiarne la vendita ad una terza parte. Tale analisi documentale resta ad oggi valida.



**Appendice**

**Impianto Fotovoltaico denominato SPES  
Potenza Totale 46,64 kW**

**Moduli fotovoltaici:** 212 moduli da 220W in silicio policristallino Helios Technology - HT 220P

**Inverter:** n. 1 SMA SMC6000A-IT + n. 5 SMA STP6000TL + n. 3 SB 3800IT

**Sistema di monitoraggio remoto:** presente

**Orientamento:** circa 0° SUD - **Inclinazione:** circa 28°

**Tipo di incentivo:** 2° Conto Energia - tariffa: 0,40 €/kWh

**Regime immissione:** CESSIONE TOTALE - RID prezzi minimi (prezzo medio 0,045 €/kWh)

**Codice Ditta Agenzia delle Dogane:** IT00BAE00798E

INIZIO INCENTIVAZIONE 18/04/2008

**FINE INCENTIVAZIONE 18/04/2028**

Di seguito sono riportati i dati circa la produzione annua attesa dall'impianto dall'anno 2019 fino alla fine del periodo di incentivazione e i relativi ricavi da incentivo e RID:

ANNO	PRODUZIONE ATTESA kWh	INCENTIVO 0,40 €/kWh	RID 0,045 €/kWh
2020	57.768	€ 23.107,20	€ 2.599,56
2021	57.537	€ 23.014,77	€ 2.589,16
2022	57.307	€ 22.922,71	€ 2.578,81
2023	57.078	€ 22.831,02	€ 2.568,49
2024	56.849	€ 22.739,70	€ 2.558,22
2025	56.622	€ 22.648,74	€ 2.547,98
2026	56.395	€ 22.558,14	€ 2.537,79
2027	56.170	€ 22.467,91	€ 2.527,64
apr-28	15.000	€ 6.000,00	€ 675,00
TOT	528.725	€ 188.290,19	€ 21.182,65
		<b>€ 209.472,84</b>	

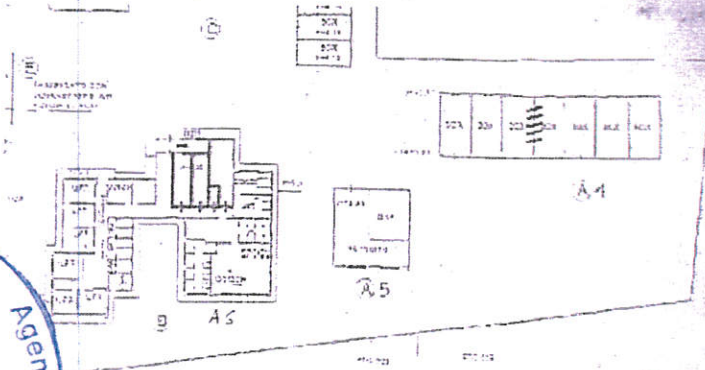
Dal mese di maggio 2028 cesserà la convenzione del 2° Conto Energia, ma sarà ancora attiva quella del Ritiro Dedicato (RID) per cui l'impianto FV, che avrà ancora capacità produttiva pari a circa 55.000 kWh/anno potrà garantire ricavi pari a circa 2.500 € annui (senza considerare eventuali aumenti del valore del prezzo medio zonale dell'energia immessa in rete).

**TECNOVA S.R.L.**

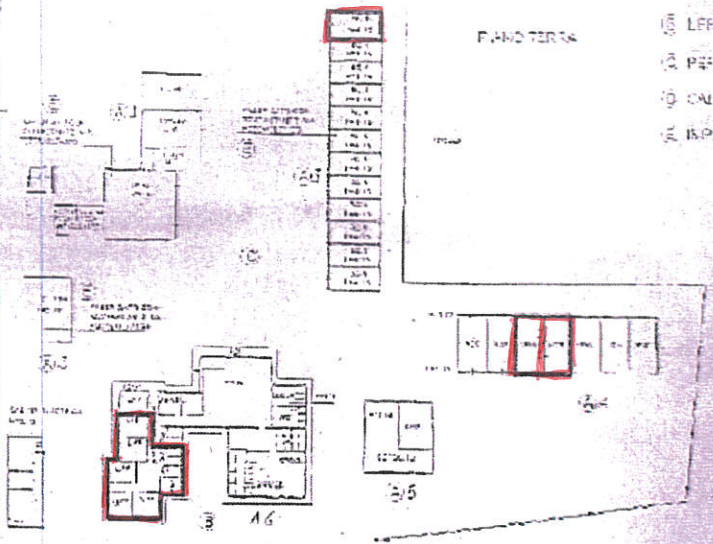
**TECNOVA S.r.l.**  
Via Ugo Bassi, 41  
70023 GIOIA DEL COLLE (BA)  
Tel. 080/3432202 - Fax 080/3432200  
P. IVA 05108410720  
tecnovasrl@tin.it - tecnovasrl@hotmail.it

Pagina 3 di 3





Rilievo difformità

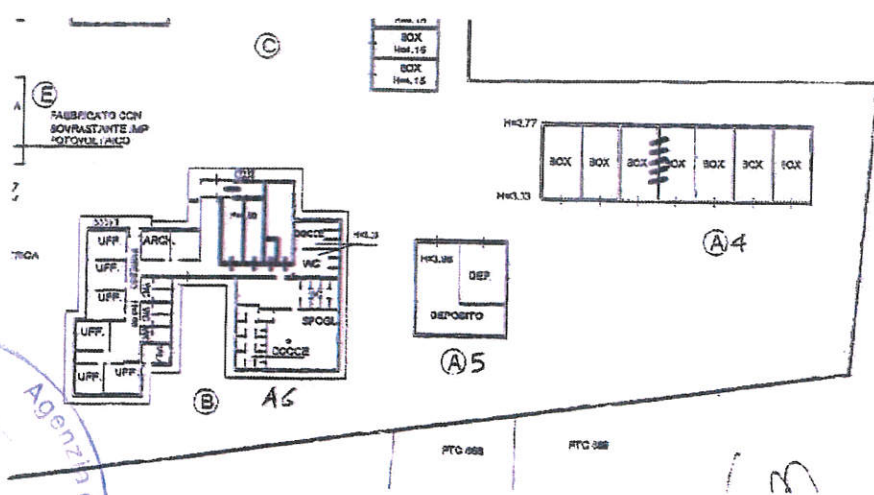


Individuazione porzioni di immobile da escludere dalla locazione

CD2 ARCHITETTI s.r.l. - p.iva 068785707527  
 Via S. Matarrese 4 - 70124 - Bari - tel/fax: 0805027468



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



Rilievo difformità

