

CONTRATTO PRELIMINARE

tra

Comune di Spino d'Adda, con sede municipale in Piazza XXV aprile 1, Partita IVA 00356340190, Codice Fiscale 82003090196, PEC comune.spinodadda@pec.regione.lombardia.it in persona del sindaco e legale rappresentante *pro tempore* Luigi Poli, nato a Cremona l'11 febbraio 1953, Codice Fiscale PLO LGU 53B11 D150T - nel prosieguo anche **Il Comune, Il Promittente, Il Committente, Il Municipio, o L'Ente**

e

_____ - nel prosieguo anche **Il Promissario Acquirente** - con sede legale in _____, Codice Fiscale _____, Partita IVA _____, in persona del _____ e legale rappresentante *pro tempore* _____, domiciliato per la carica presso la sede legale

premess o che

- 1) in data _____, il Comune di Spino ha affidato alla _____ la realizzazione di una nuova sede per la scuola primaria in tale Comune;
- 2) il contratto di appalto, stipulato contestualmente al presente atto, prevede che parte del prezzo sia pagato mediante la cessione dell'immobile nel centro abitato di Spino D'Adda, ubicato in zona sud, prospiciente alla strada provinciale SP1, che insieme alla SP91 delimita il paese sul lato meridionale, forma angolo con Viale della Vittoria e Via Rosselli;
- 3) il manufatto edilizio è costituito da un fabbricato principale, che ospita i locali della scuola (al piano interrato, terra e primo), da un'autorimessa fai piano interrato) e dell'appartamento del custode (al piano terra e primo). In fabbricato staccato, sul lato sud, si trova il locale caldaia. Completa il complesso una vasta area scoperta di pertinenza;
- 4) la cessione inerisce la gara della quale si allega, quale parte integrante, il disciplinare;
- 5) il promissario acquirente:
 - è a conoscenza degli obblighi di cui all'allegato disciplinare;
 - ha effettuato gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e valutazioni, dichiarando la congruità del prezzo e la sostenibilità delle obbligazioni a suo carico, nonché la sussistenza dei fondi necessari per le opere di demolizione;
- 6) In relazione al regime di responsabilità e al vincolo di solidarietà, Consorzio IT e il Comune di Spino sono malleate da ogni onere e responsabilità derivante dal differimento o dai differimenti del termine per la cessione e la disponibilità del bene immobile causato dalla mancata disponibilità dell'opera oggetto dell'appalto o al mancato verificarsi delle condizioni, per ragioni imputabili all'appaltatore.

3.1 – Il corrispettivo per la cessione è pattuito fra le parti, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 191 del Codice Appalti, in euro 460.mila, oltre imposte di legge, a corpo e immodificabile.

3.2. – Il corrispettivo verrà versato da _____, aggiudicataria delle opere oggetto dell'appalto cui la presente scrittura inerisce. Il pagamento avverrà mediante detrazione dell'importo di cui all'art. 3.1. da quanto dovuto dalla amministrazione alla aggiudicataria alla liquidazione dello stato di avanzamento lavori al raggiungimento dell'80% degli stessi.

Articolo 4 – Immissione nel possesso. Opere di demolizione.

4.1 – Il promissario acquirente sarà immesso nel possesso del bene immobile entro 60 giorni dal collaudo tecnico amministrativo favorevole delle opere oggetto di appalto.

4.2. - Il promissario acquirente, mediante la stipula del presente preliminare, si impegna a eseguire le opere di demolizione dell'immobile **entro e non oltre 36 mesi dalla data di inizio dei lavori oggetto dell'appalto cui il preliminare afferisce**. Le opere di demolizione dovranno avvenire secondo la proposta presentata in offerta tecnica, e rispettando tutta la normativa, regolamentazione, piano prevenzione sicurezza.

4.3. – In ogni caso, dovrà essere consentito al Comune l'utilizzo dell'immobile in cessione, sino al momento della messa in esercizio della nuova scuola.

4.4. – Dal momento della immissione nel possesso e di cessazione della attività scolastica, il promissario acquirente dovrà custodire l'immobile con la diligenza tecnico professionale richiesta, e sarà responsabile nei confronti del Comune di qualsivoglia danno arrecato a terzi, persone o cose, impegnandosi a mallevarlo e lasciarlo indenne da ogni e qualsiasi richiesta. A tal fine, il promissario consegna prima della rata a saldo, polizza fideiussoria nr. _____ rilasciata da _____ (per un importo non inferiore al valore della demolizione risultante dalla Perizia 308.500,00 Euro, con espresso impegno a versare l'importo entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta da parte della amministrazione, senza necessità di dimostrazione dell'inadempimento. La stessa dovrà avere validità fino alla prova della avvenuta demolizione, e recare le clausole di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale ex articolo 1944 del codice civile, e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. La garanzia dovrà essere emessa da primario istituto di diritto italiano).

4.5. – Dal medesimo momento, tutti i costi, le utenze, le imposte inerenti l'immobile saranno a carico del promissario acquirente. Pertanto, da tal momento, verranno chiuse tutte le utenze intestate al Comune.

4.6. - Tutti i costi della demolizione, nessuno escluso, sono ad esclusivo carico dell'acquirente. Prima di procedere alla demolizione, il Comune e la Direzione Didattica procederanno, a propria discrezione, ad asportare e rimuovere gli arredi, le suppellettili e gli impianti. Costituisce potere discrezionale dei predetti due Enti la scelta di "cosa" rimuovere ed asportare.

Gli impianti, mobili, attrezzature e suppellettili "residui", cioè non rimossi, saranno oggetto di eventuale recupero e riutilizzo, oppure di smaltimento come rifiuto, a cura e spese del promissario acquirente, in conformità alle vigenti leggi in materia.

Articolo 5 – Stipula del definitivo.

5.1 – La stipula del contratto definitivo di cessione avverrà a seguito della verifica della avvenuta demolizione dell'edificio oggi esistente. Tale ultima costituisce condizione essenziale per la cessione dell'immobile.

5.2 – Le spese notarili, tecniche e le imposte sono a carico del promissario acquirente.

5.3 – La stipula del definitivo dovrà avvenire entro 30 gg, dalla data della comunicazione di completa demolizione.

Articolo 6 – Condizioni particolari.

6.1 – Il presente preliminare si intenderà risolto, per grave ed esclusivo inadempimento della promissaria acquirente, nelle seguenti ipotesi:

a) mancato avvio delle opere di demolizione entro 120 giorni dalla immissione nel possesso;

b) mancata ultimazione delle opere di demolizione entro il termine previsto.

6.2 – In tali ipotesi, ferme le conseguenze dell'articolo 6.4, il promissario acquirente dovrà lasciare indenne il Comune delle conseguenze dannose derivanti dall'inadempimento. Pertanto, salvo il risarcimento del maggior danno, il promissario acquirente sarà tenuto al pagamento – a titolo di penale – dell'importo di euro 30.000,00

6.3 – Il presente contratto cesserà di avere efficacia qualora il promissario acquirente sia sottoposto a procedure concorsuali o di liquidazione; sia assoggettato a misure cautelari disposte dalla magistratura in sede penale; oppure venga meno la fideiussione prestata dall'appaltatore a mente dell'art. 4 del Disciplinare allegato; risoluzione o cessazione di efficacia a qualsiasi titolo del contratto di appalto cui il presente preliminare inerisce. Tali circostanze hanno efficacia di condizione risolutiva.

6.4 – Nelle ipotesi di cui agli articoli 6.1 e 6.3., salvo il diritto dell'Ente al ristoro dei danni, il Comune è sin da oggi autorizzato a entrare nell'immobile promesso in cessione, in piena autonomia e senza necessità di ulteriore autorizzazione, neppure verbale, né della presenza di persone incaricate dalla promissaria acquirente; a riprenderne il possesso, e avviare o ultimare per proprio conto le opere di demolizione (escutando la garanzia rilasciata dall'appaltatore). Lo stesso vale per qualsiasi altra ipotesi di cessazione di efficacia del contratto (risoluzione consensuale, dichiarazione di nullità, annullamento, o altro).

Articolo 7 – Tutela sinallagmatica e recesso del Gestore. Cessione.

7.1 – La promissaria acquirente si impegna ad assicurare la prosecuzione e continuità delle prestazioni contrattuali, finalizzate al raggiungimento di un pubblico interesse. Pertanto, fra le parti è espressamente concordata la inapplicabilità dell'art. 1460 cod. civ. alla promissaria acquirente, il quale si impegna a eseguire le opere di demolizione anche in ipotesi di inadempimento del Comune. E' quindi rinunziata, da parte del promissario, ogni ipotesi di autotutela sinallagmatica – salvo per quanto ovvio il diritto di agire in giudizio. Il promissario, inoltre, non potrà in alcun modo recedere unilateralmente, risolvere, rescindere l'accordo in oggetto, ne rinunciare a questo ultimo.

7.2. – Il promissario acquirente non potrà cedere il presente contratto, né diritti dallo stesso nascenti, salva la nomina di terzo per l'acquisto finale, nei modi indicati nell'allegato disciplinare.

Articolo 8 – Clausola risolutiva espressa

8.1 - Il preliminare si risolverà di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., con semplice comunicazione a mente del secondo comma della norma indicata, in caso di:

- a) sussistenza o sopravvenienza di uno dei motivi d'esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. 50/2016 in capo alla promissaria acquirente;
- b) violazione del divieto di cui all'articolo 7.2;
- c) inadempimenti o comunque condotte del Gestore tali da pregiudicare la sicurezza dei lavoratori addetti alle opere in demolizione, e in generale delle norme sulla sicurezza nei cantieri, a tutela di lavoratori e terzi;
- d) violazione del dovere di cura e sorveglianza;
- e) mancata consegna della polizza di cui all'articolo 4.4. o di suoi rinnovi;
- f) mancata prestazione della collaborazione eventualmente necessaria per la chiusura delle utenze intestate al Comune.

8.2 - La volontà del **Comune** di avvalersi della clausola risolutiva espressa oggetto del presente articolo è comunicata al promissario mediante pec o modalità equipollente.

Articolo 9 – Controversie

9.1 - Tutte le controversie derivanti dal presente preliminare o ad esso connesse, comprese quelle relative alla sua formazione, conclusione, validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, per quanto non rientrante nella Giurisdizione del Giudice Amministrativo, saranno deferite in via esclusiva al Tribunale di Cremona. Se di competenza del Giudice di Pace, l'Ufficio competente sarà quello di Crema.

Articolo 10 – Spese contrattuali

10.1 - Le spese relative alla stipulazione e registrazione del preliminare sono a carico del promissario.

Luogo, data

Il Comune

Il Promissario

Il presente viene sottoscritto – per integrale adesione e accettazione – anche da
....., aggiudicatario dei lavori oggetto dell'appalto cui il preliminare inerisce.

(Aggiudicatario)

Il Promissario dà atto che il presente accordo ricalca nel suo contenuto sostanziale gli atti di gara pubblicati, e lo schema di preliminare allegato, e che la sottoscrizione del presente preliminare ha comportato la integrale accettazione delle sue previsioni, siccome degli atti di gara (ivi compreso il disciplinare) e del contratto di appalto qui allegati.

In ogni caso, il promissario acquirente dichiara espressamente di accettare, a ogni effetto di legge e anche a mente (ove occorra) degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. – per quanto ritenuti inapplicabili non essendosi al cospetto di condizioni generali di contratto – i seguenti articoli:

Articolo 4 – Immissione nel possesso. Opere di demolizione.

Articolo 5 – Stipula del definitivo (nella parte in cui prevede la verificata ultimazione delle opere di demolizione quale condizione per la cessione)

Articolo 6 – Condizioni particolari, recante la disciplina di clausole risolutive espresse, penali, condizioni risolutive, e diritti in ipotesi di cessazione di efficacia del contratto.

Articolo 7 – Tutela sinallagmatica e recesso del Gestore. Cessione.

Articolo 8 – Clausola risolutiva espressa

Articolo 9 – Controversie

Il promissario

L'aggiudicatario dà atto che il presente accordo ricalca nel suo contenuto sostanziale gli atti di gara pubblicati, e lo schema di preliminare allegato, e che la richiesta di partecipazione alla procedura ha comportato la integrale accettazione delle sue previsioni, siccome degli atti di gara (ivi compreso il disciplinare) e del contratto di appalto qui allegati.

In ogni caso, dichiara espressamente di accettare, a ogni effetto di legge e anche a mente (ove occorra) degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. – per quanto ritenuti inapplicabili non essendosi al cospetto di condizioni generali di contratto – i seguenti articoli:

Articolo 4 – Immissione nel possesso. Opere di demolizione.

Articolo 5 – Stipula del definitivo (nella parte in cui prevede la verificata ultimazione delle opere di demolizione quale condizione per la cessione)

Articolo 6 – Condizioni particolari, recante la disciplina di clausole risolutive espresse, penali, condizioni risolutive, e diritti in ipotesi di cessazione di efficacia del contratto.

Articolo 7 – Tutela sinallagmatica e recesso del Gestore. Cessione.

Articolo 8 – Clausola risolutiva espressa

Articolo 9 – Controversie

L'Aggiudicatario