

Provincia di Lecce

Convenzione tra Provincia e società **“CELESTINI srl”** **[allegato C]**

CONVENZIONE

TRA

La Provincia di Lecce con sede in Lecce Via Umberto I , C.F. _____, rappresentata da _____ , in qualità di _____ , di seguito denominato "la Provincia";

E

Celestini Srl , con sede in Lecce Via Umberto I , C.F. _____ , rappresentata da _____ , in qualità di _____ , di seguito denominata "la Società";

PREMESSO CHE

1. La Provincia di Lecce nell'ottica di procedere alla dismissione di propri beni immobili ed in conformità alle finalità che la Provincia intende perseguire, ha costituito con atto Rogito notaio _____, la società denominata **Celestini Srl**, finalizzata all'acquisto, valorizzazione e alla successiva parziale dismissione dei suddetti beni immobili in attuazione della deliberazione del Consiglio Provinciale n. del ed in conformità all'art. 84 l. 289/2002 e, più in generale, alla normativa vigente in materia di privatizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici (nell'ambito quindi di una operazione/attività che ai sensi del combinato disposto dell'art. 84 l. 289/2002 e dell'art. 2 e segg. del D.L. 351/2001 viene qualificata come cartolarizzazione, nel caso di specie senza emissione di titoli, ma solo con l'assunzione di finanziamenti);
2. La Società, costituita ai sensi dell'art. 2463 c.c. dalla Provincia di Lecce, è a capitale pubblico locale totalitario e acquisterà dalla Provincia gli immobili elencati nell'allegato della richiamata deliberazione consigliere n. xxxx e quelli che eventualmente successivamente la Provincia di Lecce includerà nelle attività di valorizzazione e vendita;
3. La Società utilizzerà gli immobili di proprietà o comunque alla stessa conferiti, con l'unico obiettivo di conseguire lo scopo sociale contenuto nel suo statuto;
4. L'art. 3 co. 1 let. "d" del DL 351/2001 prevede che la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori sia da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività;
5. La Provincia di Lecce, quale organo istituzionale di indirizzo e controllo politico amministrativo, esercita nei confronti della Società una costante attività di "monitoraggio", atta a verificare la corrispondenza dell'operato di quest'ultima, con le linee programmatiche e gli obiettivi prefissati;
6. La società, in conformità alle prescrizioni di legge previste, dovrà espletare la propria attività in esatta aderenza agli accordi contenuti nella presente convenzione,

essendo la medesima lo strumento normativo che, traducendo la volontà nell'ente locale in obblighi contrattuali, vincola l'attività della nuova società e ne consente il costante controllo;

7. Si applicano gli artt. 2497 e ss. del cod. civ. in tema di direzione e coordinamento di società.

tutto ciò premesso

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 (Premesse ed allegati)

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 (Oggetto della Convenzione)

2.1 La Provincia affida alla Società, che accetta, la proprietà, la gestione, la manutenzione, la valorizzazione finalizzata alla parziale dismissione degli immobili inizialmente compresi nell'allegato elenco, e di quelli da individuarsi successivamente mediante atti del Consiglio Provinciale.

2.2 L'individuazione degli immobili elencati nella richiamata deliberazione Provinciale n. xxxxx potrà subire integrazioni, sottrazioni e modificazioni nonché una diversa scansione temporale, mediante atti adottati del Consiglio Provinciale.

Articolo 3 (Durata)

3.1. La presente Convenzione ha durata di anni 5 (cinque);

3.2. La medesima potrà essere rinnovata previo esplicito atto della Provincia e accordo fra le parti.

3.3. Al fine di evitare interruzioni alla conduzione del servizio, le Parti concordano che in caso di mancato rinnovo della Convenzione alla scadenza e fino all'assunzione della gestione da parte di un nuovo soggetto, la Società è tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto della presente Convenzione alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi *standard di qualità*.

Articolo 4 (Capitolato Tecnico - modalità di espletamento dell'attività)

4.1. La società è tenuta a svolgere tutte le attività finalizzate alla migliore valorizzazione e vendita degli immobili trasferiti a tale scopo dalla Provincia di Lecce secondo i tempi previsti nei documenti approvati dal Consiglio Provinciale in sede di costituzione della Società e nel budget e piano triennale delle attività. La procedura di vendita comprende in particolare:

- a) redazione della stima del bene da parte di professionista abilitato;
- b) analisi di mercato e azioni di marketing;
- c) predisposizione delle procedure di alienazione, dei documenti e certificazioni necessari;
- d) eventuali atti di aggiornamento o variazione catastale necessari;
- e) espletamento delle procedure ad evidenza pubblica di alienazione;
- f) stipula degli atti di alienazione.

Delle attività svolte è data comunicazione alla Provincia.

La Provincia mette a disposizione tutti gli atti e le informazioni in suo possesso per consentire il migliore espletamento delle attività di alienazione.

4.2. La Società effettua, ai sensi dell'art. 3 di 351/2001, sui beni in proprietà tutte le azioni e le attività necessarie a mantenerne l'efficienza e lo stato manutentivo nonché le operazioni di valorizzazione propedeutiche alla successiva rivendita.

4.3 La Società subentra in tutti i rapporti attivi e passivi in essere al momento del trasferimento dalla Provincia di Lecce. Gli atti di trasferimento o linee di indirizzo impartite dalla Provincia potranno contenere specifiche particolari relative ai singoli beni.

4.4 Le Parti possono concordare le integrazioni e specificazioni che risultino necessarie anche in relazione a modifiche normative, regolamentari e convenzionali, nonché per eventuali esigenze istituzionali valutate dall'Amministrazione Provinciale per i singoli beni.

4.5 La Società per l'individuazione dell' istituto finanziatore svolgerà una selezione pubblica tra gli istituti finanziari in proprio o attraverso intermediari secondo i parametri del tasso di interesse praticato per il finanziamento, l'importo del finanziamento concesso e l'eventuale costo per le commissioni di intermediazione.

Articolo 5 (Obblighi della Provincia)

5.1. La Provincia si impegna nei confronti della Società a porre in essere tutte le azioni per consentire la migliore esecuzione delle attività oggetto della presente Convenzione.

5.2. In seguito ad espressa richiesta della Società e previa indicazione di specifiche esigenze di carattere tecnico e/o gestionale connesse alla gestione dell'oggetto della presente Convenzione, la Provincia si impegna ad intervenire, sia attraverso le azioni di propria competenza, sia sollecitando l'adozione di atti e provvedimenti, anche di natura autoritativa, da parte dei soggetti competenti laddove gli stessi si rendano necessari.

5.3. La Provincia si impegna altresì a comunicare alla Società ogni esigenza proveniente da eventuali utilizzatori in ordine alla conduzione dei beni oggetto della presente Convenzione;

5.4 La Provincia si impegna a mantenere attive le polizze assicurative in essere sugli immobili conferiti o ceduti alla società;

Articolo 6 (Obblighi e responsabilità della Società)

6.1 In seguito alla sottoscrizione della presente convenzione, la Società assume l'obbligo di adempiere agli impegni nei modi e nei tempi esplicitati dal progetto preliminare approvato con la richiamata deliberazione del Consiglio Provinciale n. xxx allegato "A" nonché di attenersi agli ulteriori indirizzi che la Provincia ritenesse di impartire che saranno vincolanti per la Società.

6.2 Nell'espletamento delle attività affidate, la Società si impegna ad osservare tutte le norme legislative e regolamentari, di matrice statale, regionale e locale, in quanto applicabili, nonché le convenzioni vigenti in materia. In particolare nell'espletamento delle procedure di alienazione dei beni immobili la società dovrà applicare la normativa prevista dalla Provincia di Lecce.

6.3 Al fine del raggiungimento del proprio oggetto sociale, la società potrà in essere operazioni di cartolarizzazione immobiliare mediante il ricorso a finanziamenti degli istituti di credito.

6.4 Entro 31 marzo e 31 agosto di ogni anno, la società trasmette alla Provincia una relazione scritta sull'andamento della gestione onde consentire la verifica del rispetto da parte della Società dello svolgimento delle attività, dei tempi, del loro grado di raggiungimento, in coerenza con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione Provinciale

nella delibera istitutiva della Società, contenuti nel Budget economico/finanziario annuale e nel Piano triennale delle attività.

In particolare per i beni alienati in fase costitutiva o successivamente, la società dovrà attenersi alle indicazioni contenute nella documentazione approvata dal Consiglio Provinciale;

6.5 La Società in ogni caso è tenuta ad informare tempestivamente la Provincia di qualunque fatto possa compromettere il risultato d'esercizio.

6.6 La vendita di beni ad un prezzo che risulti inferiore al prezzo indicato nel "Preventivo Finanziario" e nella "Tempistica Ipotizzata" inserito nel "Progetto per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce" aumentato degli oneri sostenuti dalla società per la gestione del bene deve essere in ogni caso autorizzata dalla Provincia;

6.7 Prima dell'approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio annuale, corredato dal parere del Collegio dei Sindaci/revisore, se nominato, deve essere trasmesso alla Provincia per l'acquisizione dell'eventuale parere da esprimersi entro 30 giorni dal ricevimento.

6.8 Il bilancio consuntivo annuale della società, unitamente alla eventuale relazione del sindaco/collegio revisori, subito dopo la sua approvazione dovrà essere trasmesso alla Provincia affinché ne possa prendere atto.

Articolo 7 (Responsabilità)

7.1. Per l'intera durata della presente Convenzione, la Società assume ogni responsabilità di legge connessa alle attività come sopra descritte, sollevando altresì la Provincia da eventuali danni che possano derivare a terzi.

7.2 La Società si impegna a svolgere tutte le attività accessorie alla dismissione dei beni immobili ed in specifico a mantenere i medesimi in condizioni di efficienza e fruibilità.

Articolo 8 (Collaborazione fra le Parti)

8.1. Le Parti si impegnano a collaborare reciprocamente per garantire lo svolgimento delle attività affidate alla Società, al fine di consentire il soddisfacimento delle esigenze poste alla base della costituzione della Società medesima da parte della Provincia di Lecce.

Articolo 9 (Rapporti economici)

9.1. La gestione economica della società è assicurata dai proventi e dagli oneri derivanti dallo svolgimento delle attività di cartolarizzazione relativa ai beni a tale scopo trasferiti dalla Provincia di Lecce e dalla gestione dei beni conferiti in conto capitale sociale.

9.2. La Provincia non è tenuta a versare alla Società alcun corrispettivo o canone per la attuazione della presente Convenzione.

9.3 La Società nulla potrà pretendere dalla Provincia in relazione alle spese per lo svolgimento di tutte le attività accessorie alla cartolarizzazione dei beni ceduti o di quelli conferiti;

9.4. qualora il bilancio di esercizio evidenziasse plusvalenze derivanti dalla cessione degli immobili, le medesime (dedotte eventuali minusvalenze nel frattempo verificatesi nonché gli oneri di gestione della Società) verranno riconosciute alla Provincia di Lecce mediante apposita delibera in sede di destinazione del risultato d'esercizio.

Articolo 10 (Programma annuale delle attività e degli investimenti)

10.1. Entro il mese di gennaio di ciascun anno, la Società dovrà approvare il bilancio di previsione (*Budget*) per l'esercizio in corso e il Piano triennale delle attività per gli esercizi successivi a quello in corso. Il Bilancio di previsione dovrà contenere costi, ricavi, spese generali flussi finanziari e risultato economico derivanti dall'attività della Società per l'esercizio in corso di svolgimento. Il Piano triennale dovrà contenere:

- a. il piano delle alienazioni suddiviso per anno;
- b. gli interventi di manutenzione sul patrimonio;
- c. le attività di valorizzazione del patrimonio ed i relativi strumenti attuativi;
- d. il piano finanziario ed i relativi flussi annualizzati;
- e. gli interventi manutentivi e di gestione relativi al patrimonio ricevuto in conferimento dalla Provincia di Lecce
- f. le previsioni di risultato economico.

10.2. Almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per l'approvazione, il Budget annuale ed il piano triennale sono trasmessi alla Provincia che, tramite un proprio Gruppo tecnico, può formulare osservazioni e proporre integrazioni e modifiche nei successivi 30 giorni.

10.3. Le parti nel corso dell'esercizio hanno facoltà di concordare integrazioni e modifiche al Programma Annuale.

Articolo 11 (Riduzione e sospensione delle attività)

11.1. Qualora la Società dovesse trovarsi, per cause non dipendenti dalla propria volontà, nella necessità di ridurre e/o sospendere le attività oggetto della presente Convenzione, ne darà comunicazione alla Provincia con preavviso – salvi fatti contingenti e straordinari – di almeno mesi 3 (tre);

11.2. Nell'ipotesi di cui al comma precedente del presente articolo, nessuna richiesta di risarcimento danni, diretti e/o indiretti, potrà essere avanzata dalla Provincia nei confronti della Società.

Articolo 12 (Esecuzione dell'attività)

12.1. La società potrà svolgere le attività mediante personale, attrezzature e mezzi propri o della Provincia, oppure mediante appalto per la fornitura di beni e servizi o appalti per l'esecuzione di opere.

12.2. Qualora si rendesse necessario eseguire sui beni oggetto di cartolarizzazione lavori di carattere edilizio sarà cura della società conseguire, se necessari, i prescritti titoli edilizi.

Articolo 13 (Principi generali per l'esecuzione delle prestazioni e standard di qualità)

13.1 Nell'esecuzione di tutte le prestazioni oggetto della presente convenzione, la Società si impegna ad impostare tutta la propria attività secondo i principi di efficacia, economicità, efficienza, eguaglianza ed imparzialità nei confronti della Provincia e nei confronti di tutti i soggetti di cui la società debba avvalersi per il conseguimento dell'oggetto sociale.

13.2 La società garantisce, in termini generali, l'osservanza dei suddetti principi, con le seguenti modalità.

- a) *Efficacia* - La Società, ogni anno, nel proprio bilancio di previsione evidenzia gli obiettivi da raggiungere, le risorse che intende utilizzare per il raggiungimento degli stessi, compreso un quadro economico previsionale che

espone i costi e i ricavi presunti. Il *Budget* dovrà, altresì, indicare gli obiettivi assegnati a ciascun settore operativo previsto dal quadro organizzativo della Società medesima.

b) *Economicità* - La Società imposta la propria gestione operando in maniera tale che sia sempre salvaguardato l'equilibrio tra i ricavi ed i costi. Qualora venga accertato il venire meno dell'equilibrio, adotterà ogni iniziativa utile a ripristinare la situazione di pareggio.

c) *Efficienza* - La Società adotta un'organizzazione rigorosamente volta alla massimizzazione dei risultati con la minimizzazione dei costi, coerentemente con l'osservanza del principio di economicità precisato al precedente punto b).

d) *Eguaglianza ed imparzialità* - La Società assicura la Provincia che le modalità di svolgimento della sua attività non possano pregiudicare la libera ed imparziale fruizione dei servizi gestiti. Per assicurare il rispetto del principio di imparzialità, la Società procederà nell'acquisto dei beni e servizi che le occorrono per la gestione, in conformità agli obblighi dell'evidenza pubblica.

13.3 La Società è, comunque, tenuta all'osservanza di tutte le regole previste per garantire la correttezza della gestione sotto ogni profilo, e ad adottare procedure e metodologie operative finalizzate alla costante verifica della propria attività.

Articolo 14 (Risoluzione della convenzione)

14.1 Ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e ss. gg., le gravi e persistenti violazioni delle vigenti disposizioni richiamate e degli obblighi derivanti in generale dalla presente Convenzione da parte della Società, costituiscono cause di risoluzione del rapporto contrattuale.

Articolo 15 (Clausola risolutiva espressa)

15.1. Oltre ai casi di cui all'articolo 14, in ogni caso la presente convenzione può essere risolta nei casi di:

- a. scioglimento della Società;
- b. violazione reiterata degli obiettivi ed obblighi da parte della Società medesima;
- c. gestione delle attività cui la società è preposta, in modo gravemente inefficiente;
- d. gravi violazioni e/o inadempienze della Società rispetto agli impegni assunti nella presente Convenzione e alle disposizioni normative vigenti.

Articolo 16 (Spese contrattuali)

16.1. Tutte le spese dipendenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione a scrittura privata non autenticata sono a totale carico della Società.

Articolo 17 (Norma di chiusura)

17.1. Per tutto quanto non stabilito dalle Parti nella presente Convenzione, valgono le disposizioni, ove compatibili, in materia di contratto, esecuzione di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture e quelle di cui al Libro IV del Codice Civile.

Articolo 18 (Allegati)

18.1. Costituiscono Allegati e parte integrante e sostanziale del presente Convenzione
A. Elenco beni immobili oggetto della prima cessione.

Letto, approvato e sottoscritto

Provincia di Lecce _____

Celestini Srl _____

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le parti approvano specificatamente gli artt. 6, 9, 14 e 15

Provincia di Lecce _____

Celestini Srl _____

LECCE, lì