



CENTRO SPERIMENTALE
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI



La tua
Campania
cresce in
Europa



Monografie Edil-lab

EDILIZIA E TERRITORIO

**Il rapporto tra pubblico
e privato nella gestione
del patrimonio
immobiliare pubblico**

ET

Il rapporto tra pubblico e privato nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico

Il progetto è stato promosso dall'ATI Edil-lab: mandataria CFS Napoli; mandanti STAMPA Soc. Coop. a r.l., Istituto Tecnico Statale "Della Porta - Porzio", STRESS scarl, Consorzio TRE, AMRA – Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambiente S.c.ar.l., ACEN - Associazione Costruttori Edili di Napoli, S.I. Impresa – Azienda Speciale della CCIAA di Napoli, Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'ideazione dell'iniziativa "Monografie Edil-lab" è delle imprese Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'elaborazione della monografia è a cura del dott. Mattia Coppola.

Si ringraziano per gli apporti tecnici: Roberta Ajello, Federica Brancaccio, Arnaldo Checchi, Ester Chica, Antonio Credendino, Mattia D'Acunto, Giancarlo Di Luggo, Marco Ferra, Antonio Giustino, Angelo Lancellotti, Massimo Maresca, Gabriella Reale, Barbara Rubertelli, Gaetano Troncone, Francesco Tuccillo, Diego Vivarelli von Lobstein, nonché gli uffici dell'ANCE.

Si ringrazia, inoltre, il Comitato Tecnico Esecutivo di Edil-lab nelle persone di: Paola Marone, Ennio Rubino e Stefano Russo.

Si ringraziano inoltre: l'Assessore alla Formazione della Regione Campania, Chiara Marciani, il Dirigente dell'UOD Formazione Professionale, Prospero Volpe, il Funzionario Titolare di P.O., Gerardo de Paola, ed il coordinatore amministrativo del Progetto Valerio Iacono.

editing: Giovanni Aurino

impaginazione: Emma Di Lauro

Edizioni Graffiti srl

Napoli. maggio 2017

Indice

Introduzione	pag 02
1. Il rapporto pubblico-privato nella fornitura dei servizi di gestione	pag 05
1.1 Introduzione	pag 05
1.2 Il contratto di appalto all'origine del rapporto gestorio	pag 07
1.3 Il conferimento dei poteri: la procura	pag 09
1.4 Il potere di rappresentanza ed il negozio di gestione	pag 12
1.5 L'assenza della procura ed i limiti di operatività	pag 14
1.6 Conclusioni	pag 15
2. I modelli dei contratti relativi alla gestione del patrimonio immobiliare	pag 16
2.1 Introduzione	pag 16
2.2 Fac-simile Contratto di appalto (elementi essenziali)	pag 16
2.3 Fac-simile del Contratto di global service	pag 19
2.4 Fac-simile di procura notarile (generale e speciale)	pag 26
2.5 Conclusioni	pag 28
Bibliografia	pag 30

INTRODUZIONE

Il patrimonio immobiliare pubblico è, oggi, nella disponibilità di differenti soggetti: amministrazioni centrali, amministrazioni locali ed enti collegati alle medesime.

Il patrimonio immobiliare pubblico è vasto ed eterogeneo¹ ed, allo stato attuale, non è ancora adeguatamente stimato ed ancor meno valorizzato.

La situazione tecnico-giuridica che caratterizza il patrimonio immobiliare pubblico è spesso complessa e di difficile amministrazione.

Secondo i pochi dati “non ufficiali” in nostro possesso, il patrimonio immobiliare pubblico italiano sarebbe approssimativamente valutato ad un prezzo di mercato che oscilla tra i 340 ed i 400 miliardi di euro.

Il 20% circa di questo patrimonio sarebbe nella disponibilità dello Stato; viceversa, la restante parte e quindi all’incirca l’80% sarebbe distribuito tra i diversi Enti territoriali.

Le caratteristiche elencate innanzi rendono necessario un supporto tecnico-amministrativo nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

Il raggiungimento di tale ultimo obiettivo avviene attraverso il processo di esternalizzazione dei servizi di gestione.

La fornitura del servizio di gestione appare, ad oggi, essenziale in un contesto socio-economico come quello attuale.

In primo luogo, ci riferisce alla necessità di gestire il patrimonio immobiliare pubblico di interesse storico artistico, elemento intrinseco del nostro paese.

¹ Cfr. Progetto EPAS -2007 2013-: “Strategie e Strumenti per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico”.

Inoltre, gestire in modo efficiente la restante parte di immobili non di pregio costituisce una esigenza altrettanto rilevante.

Efficace strumento di gestione del patrimonio immobiliare pubblico è il cd "*global service*"².

La norma UNI 10685/1998 definisce global service quel "contratto basato sui risultati, che comprende una pluralità di servizi sostitutivi delle normali attività di manutenzione, con piena responsabilità dei risultati da parte dell'Assuntore".

Mediante la stipula di tale contratto le pubbliche amministrazioni esternalizzano alcune funzioni, demandandone lo svolgimento ad un unico soggetto terzo (singolo o raggruppato).

Sotto diversi punti di vista la gestione in global service rappresenta un esempio di partenariato pubblico privato ove ognuna delle due parti pone in essere le attività in cui riesce meglio.

Tale contratto comprende prestazioni di carattere gestionale manutentivo e di supporto tecnico amministrativo, legale, fiscale, informatico, di archiviazione etc. come:

- la delega da parte del Property manager alle aziende ovvero a professionisti prestatori di servizi;

² Cfr. Il global service quale particolare tipologia di contratto misto: funzioni, struttura e profili operativi. Maura Mancini, consulente legale appalti pubblici-associate Orrick, Herrington & Sutcliffe.

- l'organizzazione delle attività del Building manager e del Maintenance aventi rispettivamente la funzione di responsabile delle attività di gestione di uno stabile, o di un gruppo di stabili, e di responsabile dei servizi di manutenzione, figure professionali che possono essere interne all'azienda con funzioni di controllo o messe a disposizione dall'impresa;
- un cambiamento della destinazione della proprietà che passa dall'attività di supporto e di carattere operativo a quella di controllo, e l'ottimizzazione di procedure tecnico/organizzative interne;
- l'attivazione ed il sostegno del mercato della consulenza tecnico professionale e l'estensione del mercato imprenditoriale in nuovi ambiti.

In particolare, la Pubblica Amministrazione-committente svolge funzioni di impulso, supervisione e controllo della qualità del servizio.

Viceversa, l'imprenditore-esecutore svolge le funzioni di progettazione, programmazione, organizzazione ed esecuzione di interventi.

1. IL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO NELLA FORNITURA DEI SERVIZI DI GESTIONE

1.1 Introduzione

La gestione del patrimonio immobiliare pubblico può essere definita come gestione amministrativa, patrimoniale e funzionale di un bene.

L'attività in commento è sempre più di frequente affidata in outsourcing a società private specializzate; tale affidamento, di regola, avviene con la sottoscrizione di un contratto di appalto tra pubblica amministrazione e società privata.

Lo svolgimento dell'attività di gestione in esame richiede il conferimento, da parte della amministrazione/ente proprietario, di una serie di poteri alla società privata specializzata nella gestione immobiliare; il mancato conferimento dei poteri in esame comporterebbe, come meglio specificato in seguito, una rilevante limitazione nell'espletamento dell'incarico.

Differenti sono, infine, le attività poste in essere durante la fornitura di servizi di gestione:

- Attività tecnico-manutentiva.
- Monitoraggio costante dello stato fisico e prestazionale degli immobili gestiti.
- Indagini anagrafiche quali-quantitative del patrimonio immobiliare.
- Attività patrimoniale amministrativa.
- Gestione delle locazioni.
- Definizione delle strategie di valorizzazione.

- Predisposizione dei fascicoli immobiliari finalizzata, tra l'altro, alla dismissione degli immobili.
- Gestione condominiale.
- Gestione delle utenze.
- Gestione amministrativa contabile.
- Gestione dei contenziosi e delle pratiche legali relative agli immobili.

Punto di partenza in una gestione strategica del patrimonio immobiliare pubblico è la conoscenza completa e sistematica di ogni singolo cespite oggetto della gestione garantendo così una valorizzazione patrimoniale anche attraverso il processo di dismissione ed una razionalizzazione efficace dei costi.

La struttura del presente capitolo comprende una prima parte dedicata all'origine del rapporto di fornitura dei servizi di gestione ed alla importanza del conferimento dei poteri nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare pubblico. La seconda parte del capitolo si articola in altrettanti due paragrafi. Il primo paragrafo ha la funzione di evidenziare il rapporto tra il potere di rappresentanza e il negozio gestorio; il presente capitolo si chiude, infine, con l'analisi dei limiti al potere gestorio nell'ipotesi di mancanza di procura.

1.2 Il contratto di appalto all'origine del rapporto gestorio

Nel settore pubblico l'erogazione dei servizi di gestione immobiliare trae origine dalla stipula del contratto di appalto.

L' appalto nel caso in esame, può essere definito come il contratto mediante il quale una parte (il gestore) assume, con l'organizzazione di mezzi necessari ed a proprio rischio, il compimento del servizio di gestione tecnico amministrativa del patrimonio immobiliare pubblico, verso un corrispettivo in denaro.

Il contratto di appalto può essere suddiviso in due categorie: gli appalti tra privati ed i c.d. appalti pubblici; questi ultimi, sono caratterizzati dalla circostanza per cui l'appaltante è lo Stato o altro ente pubblico.

Le principali caratteristiche dell'appalto possono essere così sintetizzate:

- la prestazione di lavoro diretta ad uno scopo specifico: efficiente gestione del patrimonio pubblico;
- l'autonomia dell'appaltatore: gestisce il patrimonio immobiliare pubblico senza alcun vincolo di subordinazione ed assumendo i rischi di gestione;
- l'esistenza di un'organizzazione: l'appaltatore deve essere necessariamente un imprenditore, esercitando professionalmente un'attività economica organizzata al fine di fornire servizi di gestione immobiliare.

Le previsioni del contratto di appalto in oggetto devono essere specifiche e dettagliate. In primo luogo, è necessario prevedere ed elencare le attività gestionali di carattere generale da porre in essere.

Successivamente il contratto di appalto deve disciplinare pedissequamente l'attività di gestione condominiale, dovendo l'affidatario/appaltatore partecipare, tra l'altro, alle

assemblee condominiali con la legittimazione rappresentativa riferita a tutti i poteri connessi al proprietario pubblico.

La gestione di richieste di interventi manutentivi e la presa in consegna di immobili sfitti/liberi rientra nell'oggetto dell'appalto in esame; sul punto l'appaltatore è l'unico referente per i conduttori/occupanti e per gli amministratori condominiali.

E', infine, compito dell'appaltatore gestire i rapporti con gli utenti siano essi assegnatari o conduttori.

L'obbligo principale dell'appaltatore, come già prospettato, è quello di compiere il servizio di gestione come risultato di un'immediata attività imprenditoriale.

In linea generale la dottrina distingue tra appalto d'opera ed appalto di servizio; in particolare, affidare in outsourcing la gestione del patrimonio immobiliare pubblico appartiene alla categoria del contratto di appalto di servizio. Pertanto, il gestore dovrà garantire non solo l'esecuzione dei singoli servizi ma anche la relativa gestione coordinata e programmata.

Viceversa, la principale obbligazione del committente è certamente quella di pagare il corrispettivo: normalmente in denaro, configurandosi altrimenti un negozio giuridico atipico. Le parti possono determinare il corrispettivo attraverso vari sistemi: appalto a forfait (prezzo è globalmente ed invariabilmente fissato per la fornitura dell'intero servizio); appalto a misura (il prezzo è correlato ad un'unità di misura). I poteri di indirizzo politico amministrativo, di vigilanza, di controllo e di autotutela del patrimonio immobiliare pubblico afferenti, anche, la conservazione dello stesso rimangono nella titolarità dell'Amministrazione Proprietaria Pubblica/committente.

1.3 Il conferimento dei poteri: la procura

Lo svolgimento dell'attività di gestione immobiliare richiede il conferimento, da parte delle amministrazioni pubbliche proprietarie, di una serie di poteri nei confronti della società privata specializzata nella gestione.

Il richiamato conferimento di poteri comporta la necessità di affrontare il concetto giuridico di rappresentanza.

La rappresentanza è il potere in virtù del quale si è legittimati ad emettere (rappresentanza attiva) o a ricevere (rappresentanza passiva) una dichiarazione negoziale in nome e nell'interesse di altro soggetto, con effetto immediato nei confronti di costui.

La rappresentanza deve risultare dal concorso di due elementi fondamentali affinché produca effetti nella sfera giuridica altrui:

- conferimento del potere rappresentativo: ossia il conferimento del potere di compiere un'attività giuridica in nome del rappresentato;
- contemplatio domini: o spendita del nome verso i terzi.

Nel processo di esternalizzazione dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare pubblico il conferimento del potere di rappresentanza appare requisito imprescindibile per garantire una completa operatività gestionale.

Principale fonte della rappresentanza volontaria è l'istituto della procura. Essa può essere definita come il negozio giuridico unilaterale con cui l'interessato (Amministrazione Pubblica Proprietaria) conferisce ad un soggetto il potere di rappresentarlo verso terzi. L'istituto in esame costituisce un negozio preparatorio, nel

senso che è funzionalmente predisposto al compimento di un successivo atto di gestione.

La procura assume connotati fondamentali durante l'esercizio della attività di gestione.

Alcuni esempi di atti il cui compimento, per una gestione immobiliare non paralizzata, necessita di procura sono:

- la gestione dei contratti di locazione in essere ovvero da stipulare e di tutte le scadenze ad essi connesse;
- la presentazione di denuncia querela presso gli organi giudiziari per il caso di occupazione abusiva di immobili da parte di terzi;
- il conferimento di un incarico a legali per quanto concerne sfratti per morosità ovvero occupazioni abusive e/o contenziosi in genere;
- gli adempimenti fiscali e giuridici prodromici alla nascita ed alla fine di un rapporto di locazione;
- l'espletamento dell'attività di censimento e la relativa predisposizione dei fascicoli immobiliari;
- la gestione della manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli immobili, dovendo il gestore agire nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche in rappresentanza della pubblica proprietà, come ad esempio gli Uffici Tecnici Comunali.

L'articolo 1392 c.c. stabilisce che la procura deve avere la forma prescritta per l'atto da compiere, in quanto si tratta di un atto preparatorio. Orbene, il conferimento del potere di rappresentanza, nel processo di gestione del patrimonio immobiliare pubblico, deve avvenire attraverso una procura stipulata necessariamente per atto di notaio.

Infatti, l'esercizio dell'attività di gestione può comportare, oltre ai normali adempimenti previsti, anche la necessità di alienare immobili mediante la stipula di un atto pubblico. Normalmente, nel caso di specie, la procura viene predisposta con una validità limitata nel tempo; in particolare, la durata della procura deve essere la stessa di quella prevista all'interno del contratto di appalto.

La prassi distingue tre tipologie di procure.

In primo luogo vi è la procura generale in cui il rappresentato conferisce il potere di compiere tutti gli affari che interessano l'ordinaria amministrazione (non esaurisce il suo effetto in un unico contesto). Essa può comprendere anche atti di straordinaria amministrazione, ma solo se espressamente indicati, altrimenti è necessaria un'integrazione della procura.

La procura generica dove il rappresentato conferisce il potere di compiere tutti gli atti di ordinaria e di straordinaria amministrazione riguardanti una determinata attività (ad esempio la gestione del patrimonio immobiliare pubblico).

Infine, vi è la procura speciale che riguarda il compimento di un atto specifico, sia esso di ordinaria o di straordinaria amministrazioni ed esaurisce i suoi effetti in un unico contesto³.

La stipula della procura si inserisce nel più ampio rapporto generato attraverso la sottoscrizione del contratto di gestione e finalizzato alla fornitura dei relativi servizi amministrativi, tecnici e di supporto nella valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

³ Cfr. per tutti il "Contratto in generale" a cura di Maria Cristina Diener – Manuale e applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi, 2002 – pag. 579.

In relazione alla fornitura di servizi di gestione immobiliare viene predisposta una procura speciale che, quanto all'oggetto, ha carattere generale, essendo priva di limitazione; in tal caso la procura assume i caratteri della cd procura generica di discussa ammissibilità in dottrina.

Nella stipula di un contratto relativo alla fornitura di servizi di gestione immobiliare viene ad inserirsi il cd mandato con rappresentanza; esso, in particolare, può essere definito come l'ipotesi in cui al mandatario (rappresentante) viene conferito (procura) il potere di agire in nome e per conto del mandante (rappresentato), applicandosi anche le norme sulla rappresentanza. Si tratta di due negozi giuridici autonomi (e non di un negozio giuridico unitario), ognuno con funzione propria (il contratto di mandato obbliga, la procura conferisce il potere di sostituzione), ancorché collegati. Il mandato attiene ai rapporti interni fra le parti (amministrazione pubblica-gestore), mentre la procura conferisce il potere di agire nei confronti dei terzi.

1.4 Il potere di rappresentanza ed il negozio di gestione

Il negozio di gestione, nel caso in esame, costituisce il negozio che regola i rapporti tra rappresentante e rappresentato.

Nella fattispecie in esame il negozio finalizzato a regolamentare il rapporto tra l'amministrazione pubblica proprietaria dell'immobile e la società di gestione, oltre al mandato, è il contratto di appalto mediante il quale l'appaltante affida all'appaltatore la fornitura di un servizio di gestione del patrimonio pubblico immobiliare.

La regolamentazione del rapporto tra gestore ed ente proprietario avviene, nello specifico, con la previsione di un capitolato da allegarsi alla sottoscrizione del contratto

di appalto; esso è un documento di carattere tecnico-amministrativo che viene stipulato tra committente ed appaltatore al fine di regolare i rapporti tra le due parti per quanto concerne le modalità di esecuzione dei servizi, i tempi e i modi di pagamento, eventuali penali e qualsiasi dettaglio venga richiesto da ciascuna delle due parti.

In tale caso può dirsi che la procura conferita alla società di gestione ha un collegamento negoziale⁴ con il cd negozio di gestione sottostante; il fenomeno di collegamento negoziale si verifica in tutte quelle ipotesi in cui in presenza di una pluralità di negozi ognuno è perfetto e produttivo di effetti in modo autonomo, ma tutti i negozi sono coordinati per l'adempimento di una funzione fondamentale: una efficiente gestione del patrimonio pubblico. Orbene, tale coordinamento appare esistente anche nel caso di concessione in appalto del servizio di fornitura di gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

Pertanto, la presenza di tutti i negozi oggetto della presente disamina appare essenziale per l'espletamento di un efficiente servizio di gestione dell'immenso patrimonio pubblico, generando così entrate nelle casse dello Stato e delle Amministrazioni Locali⁵.

Nel contratto relativo all'affidamento della fornitura del servizio di gestione pare possibile individuare schemi negoziali tra i quali:

- 1) *L'appalto di servizi, comprensivo del capitolato regolamentare;*
- 2) *Il mandato con rappresentanza;*
- 3) *La procura, atto essenziale allo svolgimento dell'attività di gestione.*

⁴ Cfr. per tutti il "Contratto in generale" a cura di Maria Cristina Diener – Manuale e applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi, 2002 – pag. 578.

⁵ Cfr. Progetto EPAS -2007 2013-: "Strategie e Strumenti per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico".

1.5 L'assenza della procura ed i limiti di operatività

Come prospettato innanzi qualsiasi attività necessaria alla fornitura del servizio di gestione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico necessita della procura.

Il mancato conferimento di poteri rende la gestione del patrimonio immobiliare pubblico sterile e del tutto inefficace.

La fornitura di tale servizio, in mancanza di procura, determinerebbe un rallentamento radicale del processo gestorio. Infatti, il gestore, nell'esercizio della sua attività, incontra una sostanziale limitazione dovendo fare istanza di autorizzazione ogni qual volta l'attività di gestione del patrimonio immobiliare lo necessiti.

Occorre, sul punto, soffermare l'attenzione sulla definizione dell'istituto dell'autorizzazione.

L'autorizzazione è un negozio giuridico unilaterale con cui un soggetto conferisce ad un altro il potere di compiere atti giuridici; tuttavia, tali atti sono diretti ad influenzare solo in via mediata la sfera giuridica altrui, in quanto gli atti sono compiuti in nome dell'autorizzato rispetto al quale gli effetti si producono.

La mancanza del potere rappresentativo, in generale, si ripartisce nei due aspetti della rappresentanza senza potere e della rappresentanza con eccesso di potere. Il caso in esame rientra nell'ambito della rappresentanza senza potere in cui la legittimazione ad agire come rappresentante (gestore) o non è mai sorta, oppure è venuta meno; per cui se il gestore (*falsus procurator*) dovesse agire, egli mancherebbe di legittimazione ad agire in nome e per conto del rappresentato.

L' articolo 1398 c.c. dispone che “colui che ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli, è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per aver confidato senza sua colpa nella validità del contratto”. In linea generale e su un piano sostanziale il negozio concluso dal falsus procurator viene ritenuto inefficace e ratificabile dal rappresentato con effetto ex tunc⁶; pertanto, esso negozio non è nullo e neppure annullabile, ma solo inefficace nei confronti della rappresentata Amministrazione proprietaria dell'immobile fino alla eventuale ratifica di questi.

Pertanto, appare ovvio come qualsiasi gestore del patrimonio immobiliare pubblico, in mancanza di procura, abbia un'operatività limitata, dovendo, tra le altre cose, fare istanza di autorizzazione ogni qual volta risulti necessario compiere anche un insignificante atto di ordinaria amministrazione.

1.6 Conclusioni

L'analisi effettuata nel presente capitolo tende, in primo luogo, a sottolineare l'importanza di un supporto tecnico-amministrativo nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

La esternalizzazione dei servizi di gestione ha la funzione di garantire un'adeguata fornitura del servizio di gestione, essenziale in un contesto socio-economico come quello attuale.

⁶ Cfr. per tutti il “Contratto in generale” a cura di Maria Cristina Diener – Manuale e applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi, 2002 – pag. 593 ss.

Tuttavia, la fornitura del servizio in oggetto richiede la presenza di una serie di requisiti; la mancanza di anche uno soltanto di questi presupposti comporterebbe una operatività limitata della gestione italiana.

2. I MODELLI DEI CONTRATTI RELATIVI ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE⁷

2.1 Introduzione

Nel contratto relativo all'affidamento della fornitura del servizio di gestione pare possibile individuare alcuni schemi negoziali tra i quali:

- 1) *L'appalto di servizi, comprensivo del capitolato regolamentare;*
- 2) *Il mandato con rappresentanza;*
- 3) *La procura, atto essenziale allo svolgimento dell'attività di gestione.*

2.2 Fac-simile Contratto di appalto (elementi essenziali)

Art. 1

CONSENSO

Con il presente atto il signor Tizio commette e dà in appalto al signor Caio, che accetta ed assume, la fornitura del servizio di gestione tecnico amministrativo del patrimonio immobiliare del signor Tizio.

⁷ Cfr. Formulario degli atti notarili a cura di Agostino Avanzini, Arturo Lovato, Luca Iberati, 2016.

Il servizio oggetto del contratto di appalto dovrà essere fornita secondo le prescrizioni previste nel capitolato che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il contratto è, inoltre, regolato dei seguenti patti e condizioni.

Art. 2

OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto comprende la fornitura di tutti i servizi tecnico amministrativi relativi alla gestione del patrimonio immobiliare....(descrizione).

Il tutto come meglio specificato nella descrizione dei servizi allegata al presente atto, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto e della quale l'Appaltatore si dichiara pienamente a conoscenza.

Art. 3

FORMA DELL'APPALTO

La fornitura del servizio è pattuita a corpo.

Art. 4

IMPORTO

L'importo complessivo dell'appalto ammonta, a corpo, a €000 (diconsi euromila/00) circa oltre iva di legge, intendendosi in detto importo espressamente inclusi e compensati anche.....

E' in facoltà del committente di introdurre modifiche alla fornitura del servizio. Eventuali varianti o modifiche richieste dovranno essere concordati tra il committente e l'appaltatore prima della loro esecuzione ed autorizzate in forma scritta dal Committente.

Per i servizi non previsti nel presente contratto, i prezzi saranno concordati preventivamente alla loro esecuzioni tra le parti.

Ove non concordate preventivamente negli importi, tutti i servizi non previsti ed effettuati senza ordine scritto del Committente non saranno riconosciuti.

Art. 7

DICHIARAZIONE DELL'APPALTATORE

L'appaltatore, in relazione al presente contratto, dichiara di essere pienamente edotto e di ben conoscere le attuali condizioni conservative degli immobili oggetto del servizio di gestione, per averle direttamente verificate con sopralluogo anche con l'ausilio di tecnici di propria fiducia.

Art. 8

OBBLIGHI ED ONERI DELL' APPALTATORE

Il principale obbligo dell'appaltatore è di garantire non solo l'esecuzione dei singoli servizi ma anche la relativa gestione coordinata e programmata.

Art. 9

REVISIONE PREZZI

Non è prevista alcuna revisione dei prezzi.

Art. 10

PAGAMENTO DEI SERVIZI DI GESTIONE

Il pagamento dei servizi avverrà in una unica soluzione, previa esibizione di fattura, a mezzo bonifico bancario.

Il pagamento dell'importo dovrà comunque essere effettuato dal committente entro.

.....(seguono ulteriori pattuizioni).

2.3 Fac-simile del Contratto di global service

Tra le Parti:

– *A s.p.a., con sede in..... alla frazione....in via...al civico numero....., capitale sociale deliberato euro....., iscritta presso il registro delle imprese di..... con il numero e codice fiscale....., iscritta al r.e.a. con il numero.....,, in persona del dott....., nato a..... (provincia di.....) il....., domiciliato per la carica presso la sede della società indicata, il quale interviene al presente atto nella sua qualità e veste di, legale rappresentante, della società in forza di....., munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente contratto, di seguito: “A” o*

– *committente –*

E

– *B s.r.l., con sede in..... (provincia di.....) alla frazione..... in viaal civico numero....., capitale sociale deliberato euro...(../00), iscritta presso il registro delle imprese di ...con il numero e codice fiscale:..., iscritta al r.e.a. con il numero....., in persona del dott., nato a(provincia di) il, domiciliato per la carica presso la sede della società indicata, il quale interviene al presente atto nella sua qualità e veste di, legale rappresentante, della società in forza di, munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente contratto, di seguito,*

– *B –,*

singolarmente la “Parte” e congiuntamente le “Parti”.

PREMESSO CHE:

(A) -A è una società italiana attiva nel settore della produzione.....; in particolare l'attività viene esercitata stabilimenti siti nelle sedi di..... (in seguito "l'Impianto");

(B) -B è in grado di fornire Servizi di gestione tecnico amministrativo del patrimonio immobiliare;

(C) -A è interessata ad affidare a B, che è interessata ad accettare, la fornitura di una serie di Servizi, come di seguito definiti nel successivo articolo 2, relativi alla gestione della propria organizzazione aziendale al fine, tra l'altro, di razionalizzare e ottimizzare il proprio processo produttivo;

(D) -con il presente contratto le Parti non intendono, neppure indirettamente e/o per fatti concludenti, stipulare diverso contratto o accordo se non quanto qui concordato; in particolare le Parti espressamente dichiarano e prendono reciprocamente atto di non voler concludere nessun accordo relativo alla cessione o alla concessione in godimento, neppure temporanea, dell'Azienda e/o di alcun ramo di essa di A a B;

(E) -non sussiste e non sussisterà, durante la vigenza del presente contratto, alcun tipo di accordo od operazione che possa o potrà legittimare terzi ad ingerirsi nei Servizi, come di seguito descritti, svolti in piena autonomia da B.

La premessa è parte integrante del presente contratto.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE.

1. Consenso-Oggetto

In conformità ai termini di cui al presente contratto, A affida a B, che accetta, la prestazione dei servizi di infra indicati (di seguito "i Servizi") relativi al complesso

immobiliare produttivo ed attinenti la consulenza ed il supporto generale per la gestione tecnica, organizzativa, commerciale/logistica, nonché amministrativa dello stesso.

In particolare, B si obbliga a fornire..... (precisare in modo dettagliato le prestazioni a carico di B ed inserirle specificatamente, così da indicare quanto più esattamente possibile le attività a carico di B):

B avrà dunque il potere e la responsabilità di dirigere e soprintendere la gestione quotidiana, ordinaria e straordinaria, del complesso in oggetto.

B tramite il proprio personale presterà i Servizi con la massima diligenza e piena efficienza. In particolare, B presterà i Servizi senza dare luogo ad alcuna violazione di qualsiasi legge, regolamento, statuto ivi applicabile incluse, senza limitazione alcuna, le normative sulla tutela della concorrenza o in materia di urbanistica, amministrativa, fiscale, tutela ambientale, infortunistica, prevenzione incendi, siano dette norme nazionali e/o comunitarie, o che comportino comunicazioni alle competenti autorità antitrust ai sensi delle normative applicabili in materia.

B dovrà in ogni caso fornire i servizi di cui all'oggetto secondo criteri di ragionevolezza e comunque di alta professionalità.

B provvederà altresì a tutti gli acquisti, locazioni e concessioni o ricevimento in uso, a qualsiasi titolo, di attrezzature, forniture e di tutti i materiali e servizi ritenuti necessari per la fornitura dei servizi oggetto del presente contratto. Più in generale, B avrà il potere di negoziare, stipulare, portare a termine, eseguire e far eseguire i contratti necessari alla gestione quotidiana del complesso immobiliare produttivo.

A, a tal proposito, presta sin dalla sottoscrizione del presente contratto il più ampio assenso, obbligandosi a fare quanto in proprio potere al fine di permettere a B la

stipulazione e la gestione in autonomia di tali contratti che dovranno comunque essere trasmessi ad A per opportuna conoscenza.

B potrà inoltre dare liberamente incarico a consulenti, anche esterni alla compagine sociale sia di A sia di B, di fornire servizi, di predisporre programmi e ricerche e di fornire pareri in relazione al funzionamento ed alle necessità del complesso immobiliare produttivo.

2. Ripartizione delle competenze e responsabilità

Il CDA conserverà tutti i poteri che allo stesso competono per legge e per Statuto per l'amministrazione di A ed ogni ulteriore potere non sia stato e che non sarà da esso espressamente delegato a B, secondo i termini del presente contratto.

Il personale dipendente di A può essere organizzato e operare secondo i propri regolamenti, i quali potranno di tanto in tanto essere corretti e approvati dal Consiglio.

3. Durata

La durata del presente Contratto è di anni a decorrere dal giorno.....

Il presente contratto non è soggetto a tacito rinnovo.

In quest'ultimo caso sarà auspicabile per B introdurre nel contratto un clausola c.d. di hardship, secondo la quale, verificatesi determinate condizioni, le parti hanno l'obbligo di rinegoziare certi aspetti del contratto (tale clausola è relativa a situazioni particolari in cui, in seguito ad eventi non previsti dalle parti, muti sostanzialmente l'equilibrio economico del contratto e l'esecuzione diventi eccessivamente onerosa per una di esse. Le clausole in esame sono state introdotte recentemente e consentono di adeguare il contratto con un negoziato o con l'intervento di un terzo).

4. Corrispettivo

A titolo di corrispettivo per la prestazione dei Servizi, A corrisponderà a B un compenso forfetario annuale onnicomprensivo pari ad Euro... oltre I.V.A., da pagarsi mediante ordine di bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente all'uopo e preventivamente comunicato per iscritto da B ad A entro...(giorni dalla data di ricevimento da parte di A della relativa fattura).

5. Obbligazioni delle Parti

Impegni di B

B s'impegna a prestare i Servizi con la dovuta diligenza, a regola d'arte, in conformità ad ogni legge e/o regolamento applicabile in materia.

B dichiara e garantisce inoltre ad A che, per tutta la durata del presente Contratto, sarà dotata di una adeguata polizza assicurativa RCT stipulata con primaria compagnia di assicurazione a copertura di rischi per eventuali danni che possano essere subiti da A ovvero da terzi in relazione allo svolgimento dei Servizi da parte di B, nonché a copertura del rischio per il caso di eventuali rivendicazioni di natura economica da parte dei dipendenti di B verso A con termine di validità sino ad un anno a decorrere dalla cessazione del contratto.

Impegni di A

A si impegna a corrispondere a B quanto pattuito ed alle scadenze pattuite ed a prestare a B quanto necessario o anche solamente utile per consentire la possibilità di fornire i Servizi così come concordati nel presente contratto.

A si impegna altresì a mantenere indenne e manlevare B da qualsiasi onere, costo e/o spesa che B debba sostenere in conseguenza di azioni e/o pretese promosse e/od avanzate nei confronti di B da parte del personale dipendente di A stessa.

A si impegna a prestare a B la propria collaborazione, consentendo ai suoi incaricati libero accesso ai propri uffici e stabilimenti, a tutta la documentazione, in special modo tecnica, relativa all’Impianto e comunque a tutta la documentazione che B ovvero i suoi incaricati ritengano necessario od anche soltanto opportuno esaminare.

6. Risoluzione

Il presente contratto potrà essere risolto solamente per inadempimento, totale o parziale, di una delle Parti alle obbligazioni qui assunte.

Si darà luogo alla risoluzione di diritto del contratto in caso di inadempimento degli obblighi qui assunti qualora entro.....giorni dal preavviso notificato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai sensi dell’art. 1454 Codice Civile, permanesse la situazione d’inadempimento.

7. Pattuizioni

La sottoscrizione e l’esecuzione del presente contratto sono state regolarmente autorizzate dai Consigli di Amministrazione delle Parti in data.....per A ed in data.....per B, i quali hanno inoltre autorizzato i rispettivi Presidenti a stipulare il presente contratto ed a porre in essere tutte le formalità e gli adempimenti necessari per dare ad esso esecuzione.

Le Parti dichiarano di avere tutti i poteri necessari per firmare il presente contratto e per adempiere alle obbligazioni scaturenti dallo stesso e che non sussiste alcun altro accordo o impegno in grado di interferire con la capacità delle Parti stesse di sottoscrivere il presente contratto ovvero d’adempiere alle obbligazioni ivi contemplate.

A e B dichiarano, ognuna per quanto di propria competenza relativamente all’esecuzione del presente contratto, di avere tutti i permessi, le autorizzazioni, le

licenze, i nullaosta, ed ogni altro tipo di provvedimento comunque denominato, necessari od opportuni per la gestione del complesso immobiliare produttivo e che tali permessi, autorizzazioni, licenze, nullaosta e/o provvedimenti sono in vigore alla odierna data di sottoscrizione e che lo saranno anche successivamente.

8. Modifiche

Qualsiasi modifica del presente Contratto potrà farsi di comune accordo tra le Parti soltanto per atto scritto e sottoscritto.

Il presente contratto, comprese le Premesse, costituisce espressione integrale dell'accordo raggiunto tra le Parti con riferimento alla materia che ne costituisce oggetto e sostituisce ogni altro precedente accordo o intesa tra di esse intercorsa ed avente il medesimo oggetto.

9. Comunicazioni

Salvo che altrimenti previsto in altre parti del Contratto, ogni comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, anche via posta elettronica certificata, con effetto dal momento della ricezione, ai seguenti indirizzi:

– -quanto a A:.....

– -quanto a B: all'attenzione di.....

10. Controversie

Qualsiasi controversia insorta tra le Parti relativamente al Contratto, ivi incluse quelle attinenti la sua interpretazione e/o esecuzione ovvero l'interpretazione della presente clausola compromissoria dovranno essere risolte, per quanto possibile, in via amichevole tra le Parti.

11. Foro competente

Fermo restando quanto disposto nel precedente Articolo 9, le Parti convengono che ogni eventuale controversia relativa al Contratto che non possa essere decisa dal Collegio Arbitrale sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di.....

..., il ...

A s.p.a. B s.r.l.

2.4 Fac-simile di procura notarile (generale e speciale)

PROCURA GENERALE (la procura vale per lo svolgimento di più atti per cui va registrata dal notaio):

Tizio dichiara di costituire suo procuratore generale il signor Caio, affinché quest'ultimo amministri in via ordinaria tutto il suo patrimonio presente e futuro, senza alcuna limitazione e riserva, compresa la facoltà di rappresentare il costituente relativamente agli atti di amministrazione avanti a qualunque autorità giudiziaria e di sostituire a sè altri nell'esecuzione della presente; il tutto con promessa fin d'ora di avere per rato e valido l'operato del costituito procuratore, senza necessità di ulteriori ratifiche e sotto gli obblighi di legge.

A titolo esemplificativo Caio potrà:

- 1) inviare entro le scadenze le richieste di pagamento dei canoni periodici, con allegata la relativa fattura;*
- 2) conteggiare e comunicare il canone aggiornato sulla base degli indici Istat;*
- 3) calcolare quanto dovuto per oneri accessori ed altre spese o imposte connesse alla locazione e comunicarlo al conduttore;*

- 4) *provvedere alla registrazione periodica delle annualità e ad ogni altro incombente di legge presso l'Agenda delle Entrate;*
- 5) *verificare la consistenza, l'eventuale corresponsione degli interessi e quant'altro relativo all'importo trattenuto dalla proprietà a titolo di deposito cauzionale;*
- 6) *incaricare il legale per promuovere l'azione di sfratto per morosità, di licenza o sfratto per finita locazione e di recupero di quanto dovuto per canoni, indennità di occupazione ed oneri accessori;*
- 7) *predisporre la relativa corrispondenza (disdette, diffide, comunicazioni varie, ...);*
- 8) *proporre denuncia querela anche contro ignoti alla Procura della Repubblica in caso di occupazione abusiva degli immobili in gestione;*
- 9) *incaricare tecnici per le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria....*

La presente procura è conferita a titolo oneroso e con obbligo di rendiconto (l'obbligo di rendiconto è un obbligo fiscale in quanto l'agenzia delle entrate in mancanza di rendiconto potrebbe accertare il perfezionamento di una vendita e non il rilascio di una procura).

PROCURA SPECIALE (l'attività del procuratore si esaurisce in unico contesto):

Tizio e Caio costituiscono loro procuratore speciale il signor Sempronio, affinché quest'ultimo prenda possesso dei beni caduti nell'eredità del compianto... ed addivenga a tutti gli atti occorrenti all'accertamento e alla liquidazione dell'asse ereditario, con quietanza e formalità inerenti.

I costituenti dichiarano di rinunciare alla facoltà di revocare la presente procura, finché non siano compiuti tutti gli atti necessari per poter addivenire alla divisione, fermo l'onere del rendiconto del procuratore.

2.5 Conclusioni

La complessità del servizio di fornitura tecnico amministrativa previsto nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico richiede una serie di competenze di tipo altamente specialistico che non ammettono improvvisazione.

Infatti, la tutela degli interessi di carattere pubblicistico impone una preparazione tale da garantire la possibilità di rispondere in modo certo e sicuro a qualsiasi tipologia di esigenza possa insorgere durante il procedimento di gestione immobiliare.

Come visto ed evidenziato il gestore del patrimonio pubblico, oltre a fornire un servizio puramente gestionale-manutentivo degli immobili deve assicurare il compimento di tutte quelle attività di supporto tecnico amministrativo, legale, fiscale, informatico e di archiviazione.

Oggi la fornitura del servizio di gestione deve essere posta in essere mettendo, a parere dello scrivente, in primo piano il pubblico interesse, anche in considerazione della attuale situazione socio-economica in cui viviamo; tuttavia, la tutela dell'interesse dell'Ente pubblico proprietario non deve porre in secondo piano le necessità dell'utenza (inquilini/occupanti), vero utilizzatore terminale degli immobili gestiti.

Gli obiettivi che le Amministrazioni proprietarie ed i privati gestori devono porsi dovrebbero essere:

- definire una strategie finalizzata alla valorizzazione del patrimonio gestito;

- rispondere in modo adeguato anche alle necessità abitative che la società attuale ci impone di prendere in considerazione,
- reperire le risorse finanziarie che siano in grado di realizzare opere infrastrutturali;
- individuare le problematiche gestionali che comportano costi eccessivi.

La speranza quindi è che le Amministrazioni Pubbliche proprietarie ed i privati gestore siano in grado di rispondere alla complessità delle esigenze immobiliari gestorie attuali.

BIBLIOGRAFIA

Avanzini Agostino, Arturo Lovato, Luca Iberati , *“Formulario degli atti notarili”*, 2016.

Bianca Cesare M., *Il contratto in generale*, 2015, Milano.

Diener Maria Cristina *“Contratto in generale”*– Manuale e applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi, 2002 – Roma.

Mancini Maura, *Il global service quale particolare tipologia di contratto misto: funzioni, struttura e profili operativi.*, consulente legale appalti pubblici-associate Orrick, Herrington & Sutcliffe, Roma.

Piattaforma operativa realizzata da Cassa Depositi e Prestiti in collaborazione con Cassa Geometri e condivisa a livello istituzionale con Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI: *“Vademecum per la valorizzazione dei patrimoni degli enti locali- Cassa Depositi e Prestiti- Aprile 2014”*.

Vetritto Giovanni al coordinamento interistituzionale, Adriano Ferracuti direzione scientifica Progetto EPAS: *“Strategie e Strumenti per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico”*. 2007 2013.

Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil Lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil Lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotte nell'ambito del Progetto Edil Lab, di cui la presente è parte, costituisce in tal direzione un insieme di vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria “collana” - di monografie multidisciplinari relativa all’edilizia, realizzata dalle imprese partners del Progetto Edil-lab, che costituisce, nell’insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.



Edizioni Graffiti

ISBN 978-8886 98 380 8



9 788886 983808