

CONTRATTO DI CONCESSIONE
N. D' ORDINE 472

L'anno duemilaventidue (2022) il giorno SETTE (7) del mese di gennaio,
presso il Comune della Spezia - C.d.R. Patrimonio – Piazza Europa n. 1 – La Spezia

TRA

Il Comune della Spezia con sede in Piazza Europa n. 1, La Spezia (codice fiscale e partita I.V.A. 00211160114) in persona del Dott. Curletto Massimiliano nato a Lucca il 06/07/1966 e domiciliato per la carica presso il Palazzo Civico, quale Direttore del Dipartimento II – C.d.R. Patrimonio, autorizzato al compimento del presente atto in forza del combinato disposto dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, delle Deliberazioni della Giunta Comunale n. 101 del 18/03/19 e n. 150 del 15/04/19 e del decreto del Sindaco n. 70 del 17/04/2019 in seguito indicato come "Concedente";

E

Spezia Risorse S.p.A., con sede in Via G. Pascoli n. 64, 19124 La Spezia (codice fiscale e partita I.V.A: 01222120113) in persona della Sig.ra Mochi Sonia nata a La Spezia il 13.10.1969, residente a La Spezia in Via Genova n. 486, 19123 La Spezia, CF. MCHSNO69R53E463D, in qualità di rappresentante legale di Spezia Risorse S.p.A.;

Premesso che

Il Comune della Spezia è proprietario del fabbricato già adibito ad uffici e caserma del Corpo di Polizia Municipale del Comune della Spezia, attualmente dismesso.

Il compendio è costituito da due piani con affaccio ad angolo su via Gramsci, via Lamarmora e via Venezia, per una superficie lorda complessiva di mq. 1.441,00, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 28 particelle 114 sub 99 e 115 sub 7, oltre ad area pertinenziale esterna costituita da area verde e giardino, viabilità interna ed area a parcheggio di mq. 800, identificato al Catasto Terreni al foglio 28 particella 114.

Il piano terra è attualmente composto da uffici, spogliatoi, servizi igienici, locale archivio, disimpegni, ripostigli, garage, locali tecnici, vano scale ed ascensore;

Il piano primo è attualmente suddiviso in uffici, sala studi, servizi igienici, disimpegni, locali tecnici, vano scale.

Vista la determinazione dirigenziale n. 22 del 04.01.2022



Le parti contraenti, come sopra costituite, di comune accordo e reciproco impegno

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune della Spezia, che in seguito verrà indicato anche come concedente, dà in concessione a Spezia Risorse S.p.A., che in seguito verrà indicato anche come concessionario e per la quale agisce la Sig.ra Mochi Sonia come sopra generalizzata, parte del compendio ubicato in via A. Lamarmora n.18, con affaccio ad angolo su via Gramsci, via Lamarmora e via Venezia, nello specifico:

- al piano terra mq. netti 416 costituiti da locali adibiti uso ufficio, locale tecnico server, locale materiale pulizie, servizi e mq. netti 69 di spazi in comune costituiti da ingresso, disimpegno, locale tecnico elettrico, centrale termica e servizi
- al piano primo mq. netti 215 costituiti da locali adibiti uso ufficio, archivio, servizi e mq. netti 68 di spazi in comune costituiti da disimpegno

per una superficie netta complessiva di mq. 631 (millesimi 574,69) oltre ad aree comuni per complessivi mq. netti 137 ed area pertinenziale esterna comune di totali mq. 800 circa.

Il tutto meglio identificato nelle planimetrie che si allegano al presente atto quale parte integrale e sostanziale, sub lett. A) e B).

ART. 2 – SCOPO DELLA CONCESSIONE

La concessione viene accordata per lo svolgimento delle attività proprie del concessionario ad uso sede e uffici.

Il concessionario dà atto di aver esaminato gli immobili e di averli trovati idonei alle proprie esigenze ed alla destinazione prevista.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente contratto di concessione ha durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori previsti.

Alla scadenza il contratto non si rinnova automaticamente. Il concessionario, se interessato al rinnovo per ulteriori anni 6 (sei), dovrà presentarne istanza al C.d.R. Patrimonio almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Per tutto quanto non specificato, si applica la normativa afferente le concessioni amministrative.

ART. 4 – CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuale della concessione viene convenuto ed accettato in Euro 62.468,80 (sessantaduemilaquattrocentosessantotto/80), esente da imposta sul valore aggiunto ex art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, oltre agli adeguamenti annuali in ragione del 100% della variazione accertata dall'ISTAT (FOI) (a tal fine sarà considerato l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT prima della scadenza dell'annualità contrattuale) senza necessità di richiesta scritta od orale da parte del Comune concedente e sarà pagato con rate trimestrali anticipate, mediante trasmissione bollettino PagoPA e contestuale fattura, scadenti entro il giorno 1 di gennaio, aprile, luglio, ottobre.

Al fine di consentire il pagamento nei termini si provvederà ad emettere fattura qualche giorno prima della scadenza.

Con riferimento alla decorrenza del presente contratto e ai fini dell'allineamento delle scadenze sopra stabilite, la prima e l'ultima rata di canone saranno calcolate sulla base dei giorni di effettiva vigenza del contratto.



[Handwritten signatures]

COMUNE DELLA SPEZIA COMUNE DELLA SPEZIA



Il mancato rispetto dei termini suindicati farà sorgere nel Comune il diritto alla corresponsione degli interessi sulle somme da ricevere al saggio stabilito dall'art. 15 del Regolamento Generale delle Entrate del Comune della Spezia senza necessità di costituzione in mora.

A seguito di intervenuti accordi, dal canone di concessione saranno scomputati gli interventi di manutenzione straordinaria, documentati da fatture, e preventivamente riconosciuti sulla base di quanto stabilito dall'art. 7 del presente contratto, pertanto il concessionario non dovrà versare il canone pattuito fino al completo scomputo delle spese di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Nel caso di revoca per ragioni di pubblico interesse o di recesso anticipato da parte del concedente lo stesso sarà tenuto all'indennizzo di quanto riconosciuto al concessionario ed autorizzato anche a scomputo dei canoni e non ancora completamente ammortizzato.

Alla fine del periodo di concessione, in caso di diniego di rinnovo da parte del concedente, l'importo dell'eventuale maggiore investimento riconosciuto, non scomputato dai canoni e non ancora completamente ammortizzato, dovrà essere indennizzato dal concedente o dall'eventuale gestore subentrante.

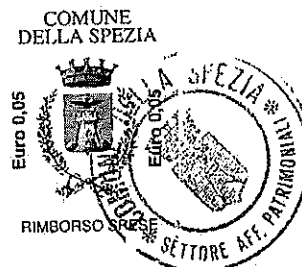
ART. 5 - CONDIZIONI VARIE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il presente contratto è anche soggetto alle seguenti condizioni:

- a) E' fatto divieto al concessionario di effettuare costruzioni di qualsiasi genere e di eseguire lavori che modifichino lo stato dei luoghi, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune concedente e senza aver ottenuto le concessioni od autorizzazioni di legge, in particolare degli enti preposti alla tutela urbanistica e dell'ambiente. Le costruzioni realizzate dal concessionario alla scadenza del presente atto dovranno essere demolite o resteranno acquisite al Comune senza alcun compenso o indennizzo al concessionario; parimenti il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati da lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione Comunale.
- b) I lavori di miglioria ed addizione apportati all'immobile fanno esclusivo carico al concessionario, tali miglioramenti rimarranno pertanto acquisiti all'Amministrazione concedente, senza diritto a rimborso di qualunque genere e ciò anche a variante di quanto previsto dall'art. 1592 del Codice Civile.
- c) In caso di vendita del bene il presente atto s'intende ipso jure risolto a tutti gli effetti, alla data in cui il bene stesso verrà alienato, senza che il concessionario possa avanzare diritti o compensi di sorta, sia verso l'Amministrazione concedente, sia verso l'acquirente. In tal caso il concessionario avrà diritto al rimborso della quota del canone già versata e relativa al periodo non goduto.
- d) Al termine della concessione o alla sua anticipata risoluzione il concessionario dovrà restituire l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento della stipula del contratto di concessione.
- e) In caso di mancato pagamento del canone alle scadenze stabilite dal presente contratto, sono dovuti automaticamente gli interessi come previsto al precedente art. 4, senza necessità di costituzione in mora, fatta salva la facoltà del concedente di revocare la concessione in caso di mancato pagamento del canone.
- f) Il mutamento di destinazione d'uso del bene produrrà l'immediata revoca e decadenza della concessione.
- g) Il concessionario che durante il periodo della concessione darà motivo a rilievi per negligenze ed inadempienze nell'osservanza delle clausole contrattuali sarà soggetto a diffida.



[Handwritten signatures]



- h) La concessione viene assentita al solo scopo già avanti descritto ed il concessionario si obbliga a manlevare l'Amministrazione concedente da qualsiasi molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o di miglioria sia durante il corso della concessione medesima.

ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Il concessionario provvederà alla custodia ed alla manutenzione ordinaria del bene affidato in concessione, compresa l'area pertinenziale.

Il concessionario si obbliga ad eseguire a proprie spese per tutta la durata del contratto la manutenzione ordinaria del bene concesso e delle opere eventualmente assentite ed eseguite per tutta la durata della concessione, si obbliga altresì a garantire il massimo decoro, pulizia, igiene, prevenzione dagli infortuni e dai danni da incendio, esonerando per questo sin d'ora il concedente da qualsiasi responsabilità.

Il concessionario dovrà altresì provvedere alla pulizia ed al decoro dell'area esterna.

Il concedente si riserva il diritto di visitare l'immobile dato in concessione per constatare le modalità d'uso ed il controllo sull'osservanza degli obblighi contrattuali assunti dal concessionario.

ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I lavori di manutenzione straordinaria saranno riconosciuti a scomputo dai canoni di concessione purché eseguiti nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Patrimonio:

a) Sia presentato un preventivo di spesa analitico, approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativo a dette opere, con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti di legge per gli impianti esistenti e da eseguire. Tali lavori dovranno essere eseguiti sotto il diretto controllo dei competenti uffici tecnici comunali;

b) L'appalto delle opere e la relativa chiusura dei lavori avvenga nel rispetto delle norme in materia di lavori pubblici;

c) La somma complessiva dei lavori in conto affitto riconosciuti dal Comune per l'anno in corso non superi quella deliberata annualmente dal Consiglio Comunale per tale scopo ed abbia sufficiente copertura negli strumenti di pianificazione economica dell'Ente, questo nei casi in cui con l'autorizzazione all'esecuzione sia anche consentito che le spese sostenute e regolarmente documentate dal concessionario, siano recuperate sul canone dovuto;

d) A garanzia della corretta esecuzione delle opere sia presentata apposita polizza fideiussoria pari all'importo dei lavori, che verrà svincolata successivamente al parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale competente;

e) Vi sia il rispetto delle licenze e regolamenti costruttivi delle ditte che effettuano lavori.

In ogni caso qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune concedente. La mancata autorizzazione non consentirà al concessionario il riconoscimento delle spese sostenute.

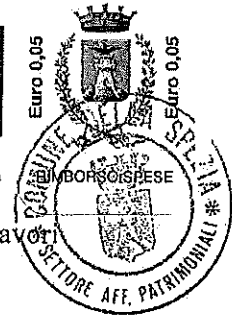
ART. 8 – UTENZE

Il concessionario dovrà farsi carico tutte le spese per il consumo di energia elettrica per l'uso dei locali, di riscaldamento e relative ai consumi idrici e telefonici.

Il concessionario dovrà altresì farsi carico di tutte le cosiddette spese ripetibili, comprese quelle per l'installazione o riparazione di impianti, presidi antincendio, tassa rifiuti e di ogni altra tassa ed imposta. Nel caso di utenze tecnicamente indivisibili, la corresponsione delle relative spese avverrà in modo proporzionale ai millesimi d'uso. Qualsiasi intervento sia edile sia sugli impianti tecnologici ed elettrici dovrà essere concordato preventivamente con il Comune



Handwritten initials or signature.



servizio "Energia" e affidato a tecnici abilitati i quali dovranno rilasciare a fine lavori dichiarazione di conformità a norma di legge.

ART. 9 – DIVIETO SUB CONCESSIONE

E' di norma vietata la sub concessione anche parziale dell'immobile salvo il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione concedente e ferma la responsabilità solidale del sub concedente. Sia la violazione del divieto di sub concessione sia la mancanza del consenso comporteranno l'immediata decadenza dalla concessione e l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente, oltre alla comminazione delle sanzioni previste dal "Regolamento per la disciplina della concessione/locazione/affitto di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune".

ART. 10 – INADEMPIMENTO CAUSE DI DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi previsti dal contratto comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza dalla concessione o la comminazione di una sanzione pecuniaria, secondo quanto previsto dall'articolo 20 del Regolamento Patrimonio.

La concessione potrà essere revocata in qualsiasi momento per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto o nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, da comunicare con preavviso di giorni 120 (centoventi) senza che il concessionario possa pretendere compenso od indennizzo alcuno, fatto salvo il riconoscimento di eventuali importi per interventi di manutenzione straordinaria, come autorizzati e riconosciuti ai sensi del Regolamento Patrimonio, non ancora scomputati dal canone di concessione e non ancora ammortizzati.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre procedere alla risoluzione del contratto ed alla decadenza dalla concessione per una delle seguenti cause:

- gravi irregolarità circa il rispetto della normativa previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica riferita al personale dipendente;
- dichiarazione di fallimento del concessionario;
- nel caso i cui vengano meno nel concessionario i requisiti di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- ripetuta violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria del bene in concessione;
- mancato pagamento di n. 1 (una) annualità del canone;
- mancato rinnovo di polizza fidejussoria in caso di eventuale escussione;
- altri casi previsti dal Regolamento Patrimonio.

ARTICOLO 11 – RINUNCIA DELLA CONCESSIONE

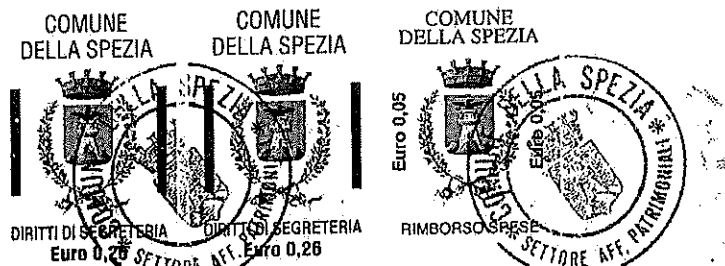
Il contratto di concessione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilire di comune accordo.

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione con preavviso di mesi 6 prima di ogni scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il canone di concessione dovrà comunque essere corrisposto fino alla data di effettiva riconsegna del bene.

ARTICOLO 12 – OBBLIGHI ASSICURATIVI DURANTE IL PERIODO DI CONCESSIONE

Il concessionario risponde di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri soggetti presenti a vario titolo, per le mansioni assunte e della sicurezza e si



obbliga a tenere il Comune concedente sollevato ed indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della concessione, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

Il concessionario è responsabile di danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della concessione.

Altresì il concessionario risponderà nei confronti del Comune concedente per eventuali danni che potessero occorrere all'immobile in concessione e a terzi anche durante il periodo di esecuzione dei lavori di cui all'art.4.

Il concessionario ha stipulato le seguenti polizze assicurative:

- polizza n. M14385223 della società Itas Mutua per responsabilità civile verso terzi (RCT) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavoro con massimale complessivo per sinistro non inferiore ad Euro 5.000.000,00
- polizza n. M14385223 della società Itas Mutua per un massimale non inferiore ad Euro 2.000.000,00, per rischio locativo incendio.

Copia di dette polizze assicurative sono state depositate presso il C.d.R. Patrimonio e con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi. Tutte le polizze previste dal contratto devono stipularsi presso assicurazioni primarie che non siano in stato di liquidazione, in stato concordatario e amministrazione controllata, né abbiano presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata e saranno operanti anche oltre la prima o le successive scadenze indicate o pattuite.

La stipula e la produzione delle polizze sopradescritte da parte del concessionario, non potrà comunque esonerare lo stesso da alcuna responsabilità derivante da disposizioni di legge o da previsioni del presente atto che non risulti garantita dai contratti assicurativi sottoscritti.

ARTICOLO 13 – CAUZIONE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il concessionario ha costituito il deposito cauzionale infruttifero di Euro 31.234,40 con fidejussione della società HDI Assicurazioni S.p.A. n. 6289400002 del 10.12.2021 con scadenza 10.06.2028, contenente le seguenti condizioni:

- efficacia dalla data di stipula del contratto
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 del codice civile
- impegno all'erogazione senza riserve, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune.

Il mancato rinnovo della fidejussione da parte del concessionario non potrà essere motivo di escussione della garanzia ma solo di revoca della concessione da parte del Comune della Spezia.

La cauzione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi gravanti sul concessionario dovrà essere immediatamente ricostituita nel caso in cui venisse in tutto o in parte incamerata dal Comune a tutela dei propri diritti derivanti dal contratto; l'incameramento della garanzia avverrà con atto unilaterale del Comune senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del concessionario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

La polizza fideiussoria dovrà essere operante anche nel caso di mancato pagamento, da parte del contraente dei supplementi di premio o delle commissioni all'uopo dovute senza che da ciò possa derivare alcun onere per il Comune.

Lo svincolo della cauzione sarà subordinato all'adempimento di tutti gli obblighi a cui si riferisce e previo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale attestante lo stato del compendio e comunque non prima di sei mesi dalla cessazione della gestione.



ARTICOLO 15 - SPESE CONTRATTUALI

Il concessionario riconosce a suo carico tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti al contratto di concessione compresi i diritti di segreteria e l'imposta di bollo e di registro, nessuna eccettuata o esclusa.

Il versamento dell'imposta di registro e la registrazione del contratto dovranno avvenire entro venti giorni dalla data di stipula del contratto.

ARTICOLO 16 - CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il Comune concedente ed il concessionario in ordine alla esecuzione del contratto di concessione, verrà deferita al giudizio degli organi competenti, a norma di legge.

La Spezia, li

Allegato A _
Allegato B _

IL CONCEDENTE

Il Dirigente
Dott. Curletto Massimiliano

IL CONCESSIONARIO

SPEZIA RISORSE S.P.A.
Presidente Mochi Sonja



Faint, illegible markings or text in the upper center of the page.



Faint, illegible markings or text in the middle left area of the page.

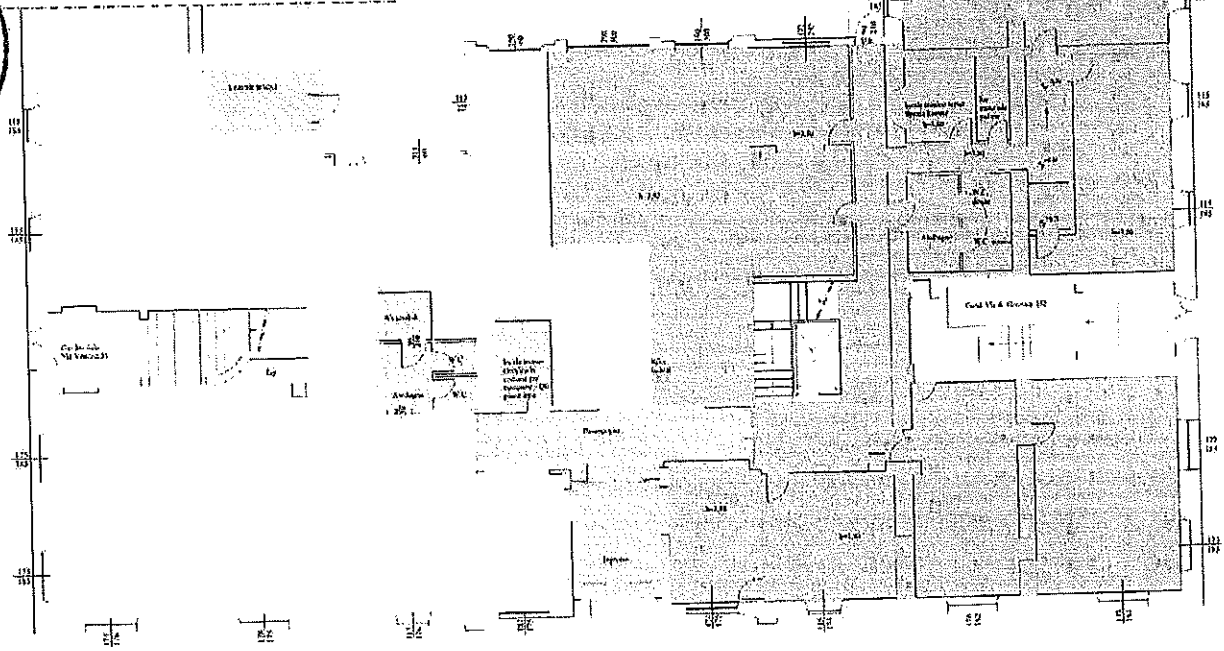
Faint, illegible markings or text in the lower left area of the page.



ALLEGATO "A"

PIANO TERRA

MARCA DA ROLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 Identificativo
 01010077 - 00002668 - 0028801
 00175627 - 057012027 - 0243-004
 4578-00010 - 930868 - 0720857
 IDENTIFICATIVO: 0119 00880049
 0 1 19 100880 039



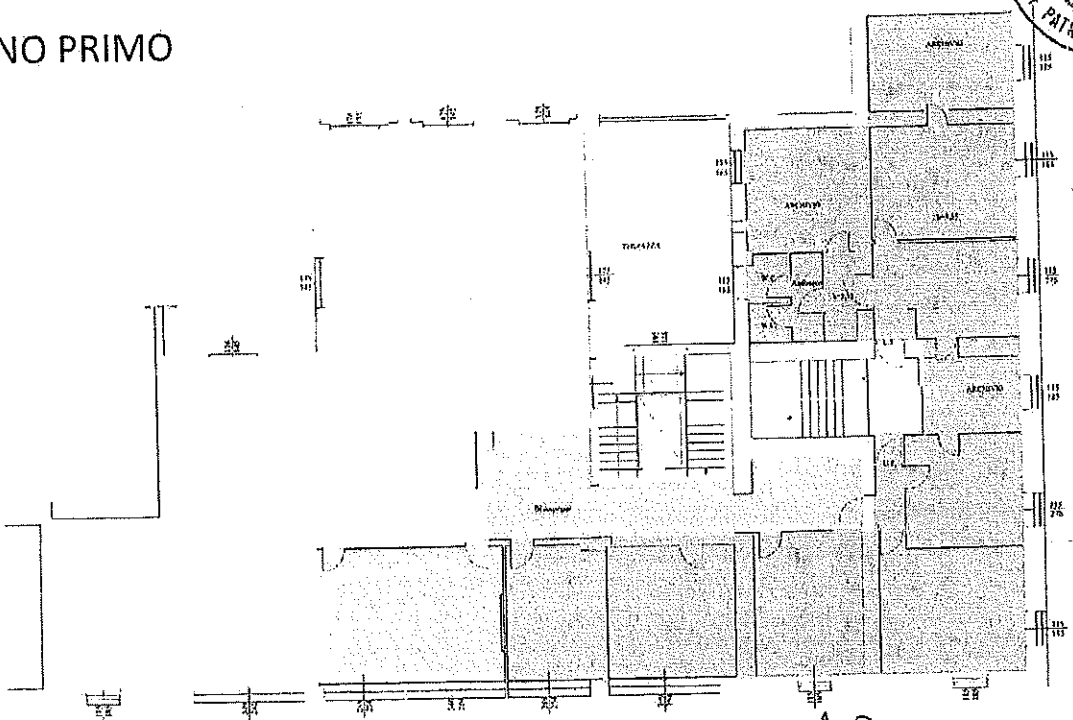
Spazi in concessione a SPEZIA RISORSE

Spazi comuni

COMUNE DELLA SPEZIA COMUNE DELLA SPEZIA
 DIRITTI DI SEGRETERIA PATRIMONIALE DIRITTI DI SEGRETERIA PATRIMONIALE
 Euro 0,26 Euro 0,26



PIANO PRIMO



COMUNE DELLA SPEZIA
 RIMBORSO SPESE
 Euro 0,05 Euro 0,05

RIMBORSO SPESE



