

CONTRATTO DI CONCESSIONE 563
N. D' ORDINE

L'anno duemila venticinque (2025) il giorno *TREDDICI* (13) del mese di Marzo
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) nella persona del Dottor Massimiliano Curletto, nato a Lucca il 06.06.1966 e domiciliato per la carica presso il Palazzo Civico, quale Direttore del Dipartimento II – C.d.R. Economato e Patrimonio, autorizzato al compimento del presente atto in forza del combinato disposto dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, della deliberazione della Giunta Comunale n. 193 del 11.07.2022, del Decreto Sindacale n. 5 del 12.07.2022, deliberazione della Giunta Comunale n.210 del 25.07.2022, decreto Sindacale n.8 del 27.07.2022, deliberazione della Giunta Comunale n.20 del 30.01.2023, Decreto Sindacale n.3 del 31.01.2023, Decreto Sindacale n. 27 del 27.07.2023 in seguito indicato come "Concedente"

E

Spezia Risorse S.p.A., con sede Via Lamarmora n. 18, 19122 La Spezia (SP) (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 compendio immobiliare composto da:

- unità immobiliare sita in Via Venezia 25 - piano primo – della superficie catastale di mq. 129,00 - superficie netta di circa mq. 85,00 (h. interna m. 3,15), censita al catasto fabbricati al fgl. 28 mappale 114 sub. 102, categoria B/4 composta da 6 locali uso ufficio tra loro direttamente comunicanti, oltre a servizio igienico, corridoio/disimpegno, balcone su Via Venezia e terrazza lato cortile interno.
- unità immobiliare attigua (con accesso diretto dalla terrazza) censita al catasto fabbricati al fg. 28 mappale 116 sub. 2, categoria B/4, composta da locale polifunzionale della superficie di circa 58,00 mq con altezza di ml 3.40, oltre a terrazza della superficie di circa mq. 100,00.

Che con nota del 29.04.2024 i suddetti immobili venivano richiesti in concessione da Spezia Risorse quale sede per attività di pubblico servizio;

Vista l'accettazione da parte di Spezia Risorse con nota prot 67595 del 13.05.2024 delle condizioni trasmesse dal C.d.R Patrimonio;

Richiamata la deliberazione del consiglio comunale n° 23 del 29/07/2024 avente ad oggetto la variazione assestamento e verifica equilibri di bilancio dell'esercizio 2024 - modifica dup 2024-2026 nella quale si prevedeva che Spezia Risorse risulta già destinataria, in condivisione con ATC MP, di spazi riferiti alla ex caserma VV.UU. di Via La Marmora. In corso di realizzazione d'opera e da approfondimenti progettuali risulta necessario destinare anche i locali di Via Venezia 25 a sede di Spezia Risorse per attività di servizio pubblico quale società "in house" totalmente pubblica;

Vista la determinazione dirigenziale n. 561 del 20.02.2025

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, unità immobiliare sita in Via Venezia 25 così costituita:

- unità immobiliare sita in Via Venezia 25 - piano primo – della superficie catastale di mq. 129,00 - superficie netta di circa mq. 85,00 (h. interna m. 3,15), censita al catasto fabbricati al fgl. 28 mappale 114 sub. 102 categoria B/4 composta da 6 locali uso ufficio tra loro direttamente comunicanti, oltre a servizio igienico, corridoio/disimpegno, balcone su Via Venezia e terrazza lato cortile interno.
- unità immobiliare attigua (con accesso diretto dalla terrazza) censita al catasto fabbricati al fg. 28 mappale 116 sub. 2 - categoria B/4 – composta da locale polifunzionale della superficie di circa 58,00 mq con altezza di ml 3,40, oltre a terrazza della superficie di circa mq. 100,00.

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

ART. 2 – SCOPO DELLA CONCESSIONE

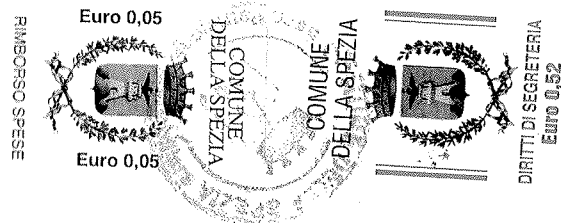
La concessione viene accordata per lo svolgimento delle attività proprie del concessionario ad uso sede e uffici.

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 dal 01.03.2025 al 28.02.2031.

Alla scadenza il presente contratto non si rinnova automaticamente. Il concessionario, se interessato al rinnovo, dovrà presentare istanza, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria, al C.d.R. Patrimonio almeno 6 (sei) mesi prima della data di scadenza del contratto. L'Amministrazione potrà, a propria discrezione e nel proprio esclusivo interesse,



rinnovare la concessione alle condizioni che fisserà. In mancanza di tale istanza la concessione non verrà rinnovata.

La concessione ha carattere assolutamente precario e potrà essere revocata in qualsiasi momento dal concedente mediante preavviso di giorni 120 (centoventi), per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto o nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, 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 dell'articolo 17 del "Regolamento per la disciplina della concessione/locazione/affitto di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune".

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente atto, in qualsiasi momento, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione. Il canone sarà dovuto per l'intero periodo fino alla data di recesso.

ART. 4 – CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuale della concessione viene convenuto ed accettato in Euro 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00) 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 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.

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.

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
- 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 migioria 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.

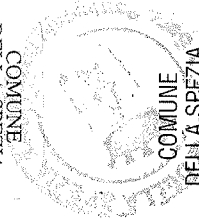
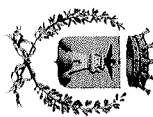
Il concessionario si obbliga ad eseguire a proprie spese per tutta la durata del contratto la manutenzione ordinaria del bene concesso e delle opere eventualmente assentite ed eseguite per tutta la durata della concessione, si obbliga altresì a garantire il massimo decoro, pulizia, igiene, prevenzione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

Il 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 fidejussoria 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. Qualsiasi intervento sia edile sia sugli impianti tecnologici ed elettrici dovrà essere concordato preventivamente con il Comune 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;

DIRITTI DI SEGRETERIA
EURO 0,52



COMUNE
DELLA SPEZIA



EURO 0,06



EURO 0,06

RIMBORSO SESE



- 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. ⁴³⁰⁶⁷⁰⁸⁵⁰ della società ^{GENERALI} 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 3.000.000,00

- polizza n. ⁴⁵⁰⁶³⁴¹³⁵ della società ^{GENERALI} per un massimale non inferiore ad Euro 300.000,00, 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 2.850,00 pari tre mensilità del canone annuo con bolletta pagopa IUV 04040000001273648 del 25.02.2025.

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.

50
10

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

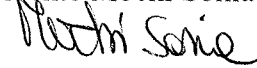
IL CONCEDENTE

Il Dirigente
Dott. Curletto Massimiliano



IL CONCESSIONARIO

SPEZIA RISORSE S.P.A.
Presidente Mochi Sonia



COMUNE
DELLA SPEZIA



DIRITTI DI SEGRETERIA
Euro 0,52

COMUNE
DELLA SPEZIA



RIMBORSO SPESE



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0054767 del 22/10/2024

Comune di La Spezia

Via Venezia

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 114

Subalterno: 102

Compilata da:
Cantergiani Giacomo

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

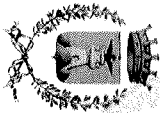
animetria

eda n. 1

Scala 1:200

RIMBORSO SPESE

Euro 0,05



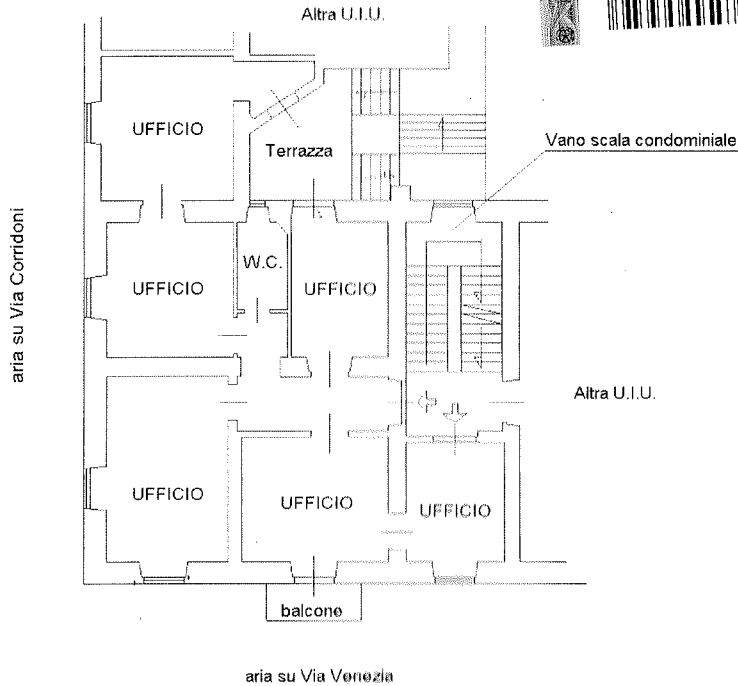
Euro 0,05

COMUNE
DELLA SPEZIA



PIANO PRIMO

H 3.15



COMUNE
DELLA SPEZIA



DIRITTI DI SEGRETERIA
Euro 0,52

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2024 - Comune di LA SPEZIA(E463) - < Foglio 28 - Particella 114 - Subalterno 102 -
VIA VENEZIA n. 25 Piano I

Ra