



**DIPARTIMENTO III  
C.d.R. Patrimonio**

CONTRATTO DI CONCESSIONE N. 312

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 2 del mese di dicembre presso l'Ufficio di Spezia Risorse S.p.A., ubicato in Via Pascoli n. 62/a e n. 64 - La Spezia

Tra

Comune della Spezia, con sede in Piazza Europa n. 1 – La Spezia (codice fiscale e partita I.V.A.: 00211160114) in persona dell'arch. Emilio Erario, nato a Lucca il 13.10.1954, domiciliato per la carica in piazza Europa n. 1, che agisce in nome e per conto del Comune della Spezia, in qualità di Direttore del Dipartimento III – Pianificazione Territoriale – Patrimonio – Progetti Speciali, 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. 384 del 30.12.2013, del Decreto Sindacale prot. n. 112525 del 30.12.2013 e dell'Atto di Specificazione prot. n. 2158 del 10.01.2014, denominato "Concedente"

E

Spezia Risorse s.p.a. , con sede in Via Giovanni Pascoli n. 62/a e n. 64 – 19100 La Spezia (codice fiscale e partita I.V.A.:01222120113), nella persona di NICOLA CECCHINI, nato alla Spezia il 14.06.1971 (c.f.: CCCNCL71H14E463I) nominato Presidente con Delibera dell'Assemblea dei Soci di Spezia Risorse s.p.a. del 26 settembre 2014, domiciliato per la carica presso Spezia Risorse s.p.a in seguito denominata "Concessionario"  
Con la presente scrittura privata avente forza vincolante tra le parti

Premesso che

- il Comune della Spezia, di seguito indicato quale concedente, e per esso l'arch. Emilio Erario, domiciliato per la carica presso il Civico Palazzo, che agisce nella sua qualità di Direttore Dipartimento III è proprietario del fabbricato di Via Giovanni Pascoli per le seguenti quote:
  - quota di 1000/1000 del fabbricato uso uffici, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 65 sub 3
  - quota di 305/1000 del manufatto uso magazzino, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 65 sub 2 - particelle 194 e 240
  - quota di 305/1000 del fabbricato ex palestra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 65 sub 4
  - quota di 305/1000 di area cortilizia, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 67 sub 1

Il fabbricato principale della superficie complessiva di mq.1.510, già adibito a plesso scolastico è dislocato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani fuori terra sono attualmente destinati ad uso ufficio pubblico, in particolare i piani terra (rialzato) e primo sono attualmente utilizzati da Spezia Risorse s.p.a., mentre il secondo già destinato ad Ufficio Mobilità del Comune è attualmente libero; i locali al piano seminterrato sono attualmente liberi.

La ex palestra della superficie complessiva di mq. 234 è di proprietà del Comune per 305/1000 e di proprietà di Spezia Risorse per 695/1000 ed è destinata ad uso ufficio da Spezia Risorse.



Il manufatto della superficie complessiva di mq. 120 oltre a mq. 94 di area cortilizia, di proprietà del Comune per 305/1000 e di Spezia Risorse per 695/100, è attualmente utilizzato ad uso magazzino deposito da Spezia Risorse ed in passato era adibito a Centro Anziani di Mazzetta. La corte esterna è destinata in parte ad uso pubblico e la restante parte di mq. 248 è di proprietà per 305/1000 del Comune e per 695/1000 è di proprietà di Spezia Risorse il tutto meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Spezia Risorse utilizza da tempo la quota di proprietà del Comune del complesso immobiliare posto in via Giovanni Pascoli quale sede della società.

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 in data 16.02.2012 di approvazione della R.P.P. anni 2012-2014 e n. 22 in data 28.06.2013 di approvazione della Relazione Previsionale e Programmatica anni 2013-2015 si stabiliva di permutare parte di locali ad uso ufficio in Via Crispi con la quota dell'area di Via Pascoli di proprietà di Spezia Risorse per ottenere la piena disponibilità dell'immobile (fabbricato ed area pertinenziale edificabile) ai fini dell'alienazione.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 15.05.2015 si è stabilito di valorizzare l'immobile tramite affidamento in concessione a Spezia Risorse della quota di proprietà del Comune.

Tutto quanto premesso

Viste le deliberazioni di Giunta Comunale n. 88 del 13.04.2015 e n. 280 in data 12.10.2015

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 15.05.2015

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 6270 del 16.11.2015

Vista la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Spezia Risorse s.p.a. in data 30.11.2015

Si conviene e si stipula quanto segue

**ARTICOLO 1  
OGGETTO**

Il Comune della Spezia, che in seguito verrà indicato anche come concedente e per il quale agisce l'Arch. Emilio Erario, dà in concessione a Spezia Risorse, che in seguito verrà indicato anche come concessionario, che accetta, e per il quale agisce il Presidente come sopra generalizzato il complesso immobiliare costituito da:

- la quota di 1000/1000 del fabbricato censito al Catasto Fabbricati foglio 38 particella 65 sub 3 di proprietà comunale piani terra, primo e secondo e da locale scantinato al piano 1 sottostrada
- la quota di 305/1000 di fabbricato (ex palestra) contiguo al fabbricato principale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 65 sub 4
- la quota di 305/1000 di fabbricato secondario e piccola area cortilizia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 65 sub 2 e particelle 194 e 240
- la quota di 305/1000 sulla superficie di mq. 248 di area cortilizia censita al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 67 sub 1. La superficie rimanente della particella 67 sub 1 di mq. 632 rimane a utilizzo pubblico

La concessione del complesso immobiliare è destinata ad uso sede e per uffici della società. L'immobile viene consegnato come da allegato verbale di consegna.

**ARTICOLO 2  
DURATA**

La presente concessione con durata fissata in anni 9 (nove) avrà decorrenza dal 01.01.2015 e con scadenza il 31.12.2023, senza tacito rinnovo. Alla scadenza nel caso Spezia Risorse sia interessata a continuare ad utilizzare l'immobile dovrà inviare richiesta almeno sei mesi prima della scadenza stabilita dal presente contratto.

Viene accordata a Spezia Risorse la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto senza alcuna penalità, mediante preavviso comunicato 60 (sessanta) giorni prima della data del recesso. Al termine della concessione o alla sua anticipata risoluzione, il concessionario dovrà restituire

l'immobile in uno stato manutentivo adeguato rispetto ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal concessionario, salvo il normale deperimento d'uso

### ARTICOLO 3 CANONE

La stima del canone annuo ha utilizzato il metodo della comparazione dei prezzi medi del mercato immobiliare relativo a canoni riferiti ad immobili a destinazione terziaria, ubicati nella medesima zona, sulla base dei valori a mq. riportati dall'OMI. In considerazione dello stato attuale dell'immobile, degli interventi da eseguire e della notevole flessione dei valori del mercato immobiliare attuale il valore di stima è stato abbattuto del 40% e pertanto il canone è stato determinato in Euro 87.000,00 I.V.A. esente.

In caso di interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione a scomputo dai canoni dovuti verrà rideterminato il canone annuale di concessione sulla base della spesa sostenuta. Il canone dovrà essere corrisposto a rate semestrali anticipate entro cinque giorni dall'inizio di ogni semestre tramite bonifico bancario da effettuare presso la Tesoreria Comunale - Banca UNICREDIT - codice IBAN: IT82 O 02008 10700 000103787330

### ARTICOLO 4 AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone sarà aggiornato annualmente senza bisogno di richiesta scritta od orale del Comune concedente, in misura pari al 100% della variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie verificatesi nell'anno precedente

### ARTICOLO 5 RITARDO NEI PAGAMENTI

In caso di mancato pagamento del canone alle scadenze stabilite dal presente contratto, sono dovuti automaticamente gli interessi calcolati secondo quanto stabilito dall'articolo 15 del Regolamento Generale delle Entrate del Comune della Spezia, senza necessità di costituzione in mora, fatta salva la facoltà del concedente di revocare la concessione.

Il canone per l'annualità 01.01.2015-31.12.2015 verrà corrisposto entro 15 giorni dalla stipula del contratto

### ARTICOLO 6 CONDIZIONI PARTICOLARI

**Divieto di costruzione:** E' fatto divieto al concessionario di costruire strutture ed eseguire lavori che modifichino lo stato dei luoghi senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente e senza aver ottenuto le autorizzazioni di legge, in particolare degli enti preposti alla tutela urbanistica e dell'ambiente. Le costruzioni realizzate dal concessionario, alla scadenza del contratto dovranno essere demolite o resteranno acquisite al proprietario senza compenso o indennizzo al concessionario.

**Migliorie ed addizionali:** I lavori di miglioria e le addizioni apportati al bene fanno esclusivo carico al concessionario e non potranno essere invocati per avanzare pretese o diritti di sorta sia al Comune concedente sia all'eventuale concessionario subentrante. I miglioramenti derivanti da tali lavori rimarranno pertanto acquisiti all'Amministrazione concedente, senza diritto di rimborso di qualunque genere e ciò anche a variante di quanto previsto dall'art. 1592 del codice civile.

**Subconcessione:** E' vietata in maniera assoluta la sub-concessione, in caso di inosservanza del divieto di sub-concedere il presente contratto s'intenderà revocato di pieno diritto, con facoltà per il Comune di chiedere il risarcimento per l'eventuale danno ulteriore ed il pagamento a carico del

concessionario di una penale pari all'ammontare del canone di concessione relativo all'annualità in corso.

**Revoca della concessione:** Il Comune concedente potrà revocare la concessione in caso di vendita del bene o per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario possa pretendere indennizzi o compensi di sorta sia verso il Comune concedente, sia verso l'acquirente. In tal caso il Comune conserverà il canone di concessione fino al momento di rilascio dell'immobile. Il mutamento di destinazione d'uso del bene ed altresì il mancato rispetto delle condizioni poste nel presente contratto determineranno la revoca della concessione fatta salva per il Comune concedente ogni richiesta di risarcimento danni.

## ARTICOLO 7 MANUTENZIONE ORDINARIA

Il concessionario si obbliga ad eseguire a proprie spese ed in maniera sistematica la manutenzione ordinaria dell'immobile concesso, compresa l'area pertinenziale, nonché delle opere eventualmente assentite ed eseguite per tutta la durata della concessione.

In particolare il concessionario è responsabile di tutta l'impiantistica a servizio dell'immobile, assumendo a suo carico tutte le spese per interventi di manutenzione ordinaria, in particolare per l'impianto elettrico dal punto di consegna ENEL, manlevando il Comune concedente da ogni responsabilità verso terzi, e per i presidi antincendio (estintori, attacco motopompa ecc) con eventuale sostituzione degli estintori.

Il concessionario eseguirà la manutenzione ordinaria e la conduzione della centrale termica a servizio dell'immobile

Il concessionario dovrà intestarsi le utenze relative a consumi di gas, acqua, energia elettrica e tutte le altre utenze, fornendo copia dei contratti stipulati con i fornitori del vettore energetico e con i manutentori entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Il concessionario si obbliga a garantire il massimo decoro, pulizia ed igiene, la prevenzione degli infortuni e dei danni per incendio esonerando per questo sin d'ora il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità.

Il concedente si riserva il diritto di visitare l'immobile dato in concessione per constatare le modalità d'uso ed il controllo dell'osservanza degli obblighi assunti dal concessionario, nonché per effettuare operazioni nell'interesse del Comune concedente

## ARTICOLO 8 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- presentazione di relazione specialistica corredata da un cronoprogramma "tempistica dei lavori" con tutta la documentazione inerente alla sicurezza prevista dal T.U. sulla sicurezza D.Lgs. 81/2008 che dovrà acquisire il preventivo parere della Sovrintendenza ai sensi del D.Lgs 490/99
- preliminarmente all'inizio dei lavori, notifica all'Amministrazione Comunale del nominativo dell'impresa esecutrice, che deve essere in possesso delle credenziali di ordine tecnico in merito alla natura dei lavori da eseguire. L'Amministrazione Comunale (Dipartimento II - Servizi Tecnici ed OO.PP.) si riserva di verificare l'assenza di comportamenti eticamente censurabili anche sulla base di autocertificazioni prodotte dall'operatore economico selezionato dal concessionario; i lavori non potranno iniziare finché l'Amministrazione Comunale non avrà formalmente rilasciato apposito permesso di costruire
- indicazione del nominativo del Direttore Lavori e del Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione, se previsto dalla vigente normativa, il Direttore Lavori ed il coordinatore per la sicurezza dovranno essere formalmente accettati dall'Amministrazione Comunale; l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare in corso d'opera un collaudatore che dovrà collaudare i lavori previsti;
- comunicazione della data di inizio lavori almeno 15 giorni prima del loro avvio, all'Amministrazione Comunale - Dipartimento II - Servizi Tecnici ed OO.PP. ed agli Enti competenti;

- e) i lavori devono essere ultimati entro un anno dalla data del loro inizio, salvo oggettive cause di forza maggiore ;
- f) comunicazione di fine lavori all'Amministrazione Comunale – Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP. che redigerà in contraddittorio con il concessionario un verbale di constatazione dei lavori eseguiti, o un collaudo dei lavori in caso di nomina di collaudatori in corso d'opera;
- g) il concessionario al termine dei lavori dovrà presentare le certificazioni di conformità previste dalle vigenti disposizioni di legge e relative agli impianti tecnologici, nonché le fatture debitamente quietanzate

Detti lavori, trattandosi di opere pubbliche, devono essere svolti nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006.

Il concessionario è responsabile della conformità delle opere realizzate agli elaborati progettuali autorizzati dall'Amministrazione Comunale con gli accorgimenti e modalità costruttive indicate negli stessi e nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza. Se tali modificazioni o innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità ed omologazione dell'impianto, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese

#### ARTICOLO 9

#### OBBLIGHI ASSICURATIVI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il concessionario è obbligato a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne l'Amministrazione da tutti i rischi di esecuzione dei lavori. La polizza dovrà prevedere anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alle ore 24 del giorno di emissione del certificato di regolare esecuzione e comunque decorsi 12(dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato; in caso di emissione del certificato di regolare esecuzione per parti determinate dell'opera, la garanzia cessa per quelle parti e resta efficace per le parti non ancora collaudate; a tal fine l'utilizzo da parte dell'Amministrazione, secondo la destinazione equivale ai soli effetti della copertura assicurativa ad emissione del certificato di regolare esecuzione. Le garanzie assicurative devono essere prestate in conformità allo schema tipo 2.3 allegato al D.M. Attività Produttive 12 marzo 2004, n. 123 e restano valide ed efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del Contraente (Esecutore) ai sensi dell'art. 23 di detto schema tipo.

#### ARTICOLO 10

#### UTENZE

Spezia Risorse deve farsi carico di tutte le spese per consumi di energia elettrica, gas, acqua e servizio energia richiedendo utenze intestate a suo nome e presentando al Comune concedente copia dei relativi contratti

#### ARTICOLO 11

#### ESONERO DA RESPONSABILITA'

La concessione viene assentita al solo scopo già descritto ed il concessionario si obbliga a manlevare il 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.

#### ARTICOLO 12 ASSICURAZIONI

RIMBORSO SPESE  
Città della Spezia  
Euro 0,05





Il concessionario, che manleva il Comune da eventuali danni arrecati a terzi ed alle cose per tutta la durata della concessione, s'impegna a stipulare e depositare agli atti del C.d.R. Patrimonio, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto le seguenti polizze assicurative:

- polizza di assicurazione civile verso terzi a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso prestatori di lavoro con un massimale di Euro 3.000.000,00
- polizza per rischio locativo incendio con un massimale non inferiore ad Euro 2.000.000,00

Dette polizze dovranno essere stipulate presso assicurazioni primarie non in stato di liquidazione, in stato di concordato o amministrazione controllata, né che abbiano presentato domanda a tale scopo

Il concessionario si impegna successivamente alla scadenza di dette polizze a comprovare la vigenza e l'efficacia delle coperture assicurative richieste per tutta la durata della concessione.

### ARTICOLO 13 RILIEVI

Il concessionario che, durante il periodo della concessione, dà motivo a rilievo per negligenze ed inadempienze nell'osservanza delle clausole contrattuali, è soggetto a diffida

### ARTICOLO 14 FORO COMPETENTE

Competenza esclusiva del Foro della Spezia presso il quale le parti hanno la propria sede legale

### ARTICOLO 15 SPESE

Tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse sono a carico del concessionario

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMUNE CONCEDENTE  
Direttore Dipartimento III  
(Arch. Emilio Frano)



IL CONCESSIONARIO

**SPEZIARISORSE**SpA

IL PRESIDENTE  
(Dott. Nicola Cecchini)



AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO TERRITORIALE DELLA SPEZIA

REGISTRATO IL 16-12-2015

N. 3185 SERIE 3

VERSATI € 15660,00

IL DIRETTORE

folgio 38 particella 65 sub. 3 (fattore di scala non utilizzabile)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
La Spezia

Dichiarazione protocolla n. \_\_\_\_\_ del  
Pianificatore Al. G. L. U. in Comune di La Spezia  
Via Pasquella 01699/003

Identificativa Catastali:  
Municipio: 38  
Foglio: 38  
Particella: 65  
Subparticella: 3

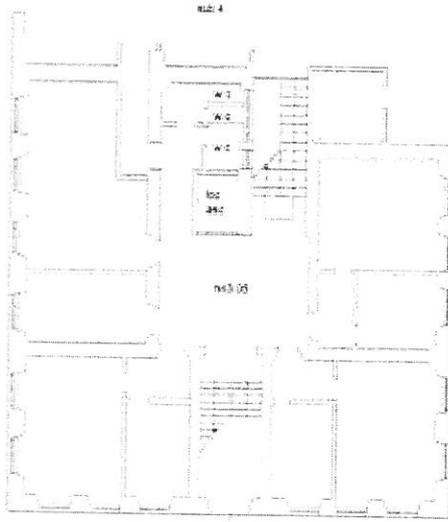
Compilata da:  
Freddaro Alberto  
Fiscista all'alba  
Giurista dipendente Pubblico  
Fisc.

Scala 1:200

dat. 2002

Via Pasquella

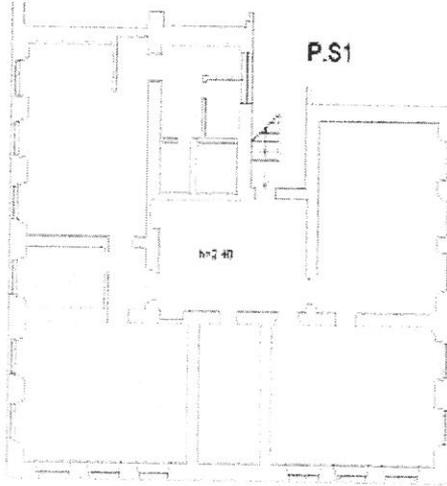
P.T.



Via Pasquella

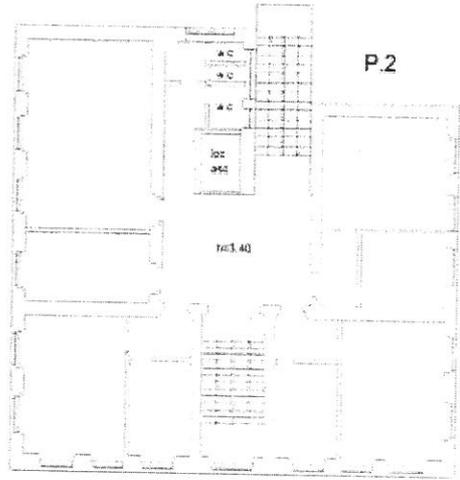
NO 4

P.S.1



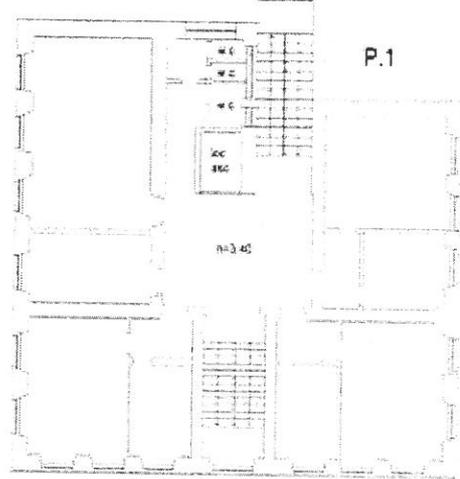
NO 40

P.2



NO 40

P.1



NO 40

Locali adibiti ad ufficio pubblico

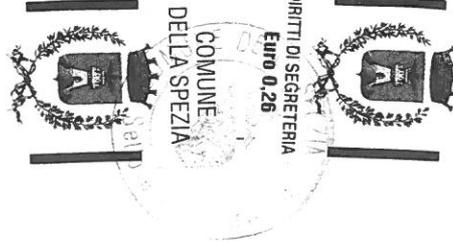


COMUNE  
DELLA SPEZIA

DIRITTI DI SEGRETERIA  
Euro 0,26

COMUNE  
DELLA SPEZIA

DIRITTI DI SEGRETERIA  
Euro 0,26



*Handwritten signature*  
Stamp: Ufficio Provinciale del Catastro Fabbricati - La Spezia

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
**€1,00**  
UNO/00  
Agenzia delle Entrate  
00010623 000026EB W12YK001  
00039660 10/12/2015 11:53:24  
4578-00010 CA723D5F3F888417  
IDENTIFICATIVO: 01140348807439



foglio 38 particella 65 sub.4 (fattore di scala non utilizzabile)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di La Spezia  
Via Pascoli Giovanni \_\_\_\_\_ civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 38  
Particella: 65  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Fraccaro Alberto

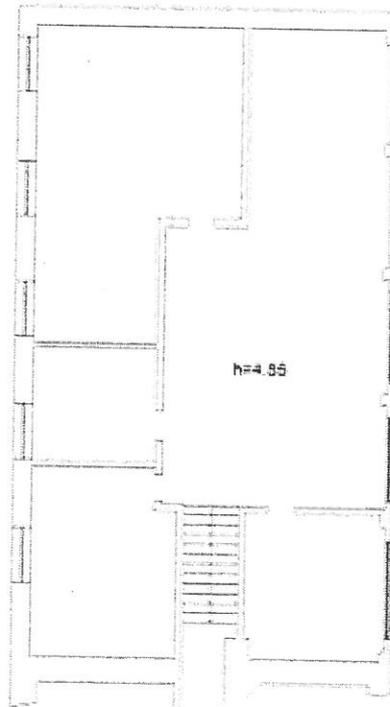
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico

Prov. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

Scheda n. 1 Scala 1:200

Locali adibiti ad Ufficio Pubblico

map 85-194-240



via Leopardi

sub 3

piano terra

coorte urbana  
sub 57 sub 2



COMUNE DELLA SPEZIA



DIRITTI DI SEGRETERIA  
Euro 0,26

COMUNE DELLA SPEZIA



DIRITTI DI SEGRETERIA  
Euro 0,26

RIMBORSO SPESE



Città della Spezia  
Euro 0,05

immobile pro quota

*Roberto*

MOD. UNO/00  
1997



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. UNO/00

200

Planimetria di u.f.u. in Comune di La Spezia via G. Pascoli

CIT.

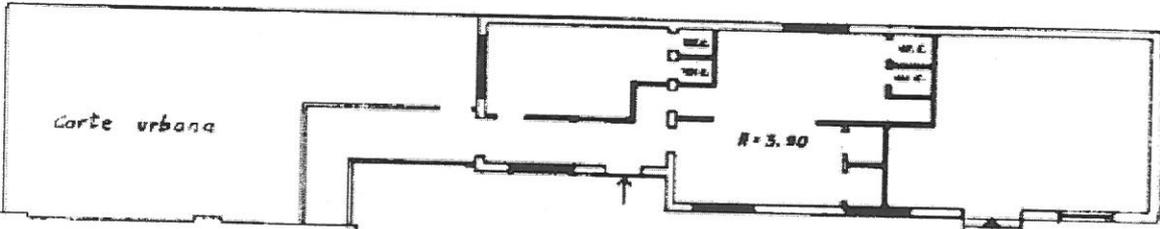


Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
**€1,00**  
UNO/00  
Entrate  
00010623 000026EB W1ZYK001  
00039662 10/12/2015 11:53:34  
4578-00010 DF53D497F9A572AC  
IDENTIFICATIVO 01140348807417



Via Locchi

Via Leopardi



Stessa ditta

Immobile pro quota

*Roberto*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

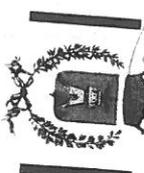
Compilata dal Geom. Francesco Albato  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 38  
P. 65 sub. 2  
194  
240

Iscritto all'albo de Tecniche Costruttive  
della provincia di La Spezia  
data Febbraio 2001 Firma [Signature]

DIRITTI DI SEGRETERIA  
Euro 0,26



DIRITTI DI SEGRETERIA  
Euro 0,26



COMUNE  
DELLA SPEZIA

RIMBORSO SPESE  
Città della Spezia  
Euro 0,05

