COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di Genova

CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA dell' UNITA' IMMOBILIARE di PROPRIETÀ COMUNALE sita IN SESTRI LEVANTE, VIA PORTOBELLO, N. …..

TRA

Il Comune di Sestri Levante (di seguito anche denominato Proprietario e/o Concedente), codice fiscale n.00787810100, con sede in Sestri Levante, piazza G. Matteotti, 3, rappresentato dalla dott.ssa Giulia Spelta, nata a Santa Margherita Ligure (GE), il 13/05/1987, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 1 Servizi Amministrativi e Servizi alla Persona che agisce ai sensi del Decreto sindacale n. 40 del 23/10/2023, incarico è stato confermato con Decreto sindacale n. 8 del 5/6/2026

E

…….. (di seguito denominato Concessionario), con sede in Sestri Levante (GE), Via Portobello, n. ……..., P. I.V.A…….. rappresentata dal Sig. ……..., in qualità di Legale Rappresentante

PREMESSO CHE

- il Comune è proprietario del compendio immobiliare denominato Palazzo Negrotto Cambiaso;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 141 del 20.12.2024, recante "Affidamento servizi relativi alla gestione di immobili comunali e alla gestione e organizzazione di eventi a Mediaterraneo servizi s.r.l.– indirizzi del consiglio comunale e approvazione relazione illustrativa", è stato disposto l'affidamento in house, a MEDI@TERRANEO SERVIZI S.R.L. UNIPERSONALE, per il periodo 01.04.2025-31.12.2028, dei servizi di gestione degli immobili appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Sestri Levante, tra cui Palazzo Negrotto Cambiaso;
- con propria determinazione, la dirigente dell'Area 1 "Servizi Amministrativi e Servizi alla Persona", in conformità alla delibera di Giunta Comunale n. 171 del 9 settembre 2026, ha indetto le aste pubbliche e approvato gli avvisi d'asta ed i pertinenti allegati, per l'assegnazione di n.3 (tre) locali siti in via Portobello n. 12 e n. 14;
- visto l'esito della procedura di asta pubblica

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 -OGGETTO-FINALITA'

1.1.Il Proprietario concede al Concessionario l'immobile sito in Sestri Levante (GE), presso Palazzo Negrotto Cambiaso, in via Portobello n. ……., posto al *primo* piano, per una superficie netta totale di …….. mq., individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sestri Levante al Foglio 34, Particella 1506, Sub 2, Categoria B04.

1.2.L'IMMOBILE è concesso ad uso **diverso da quello di civile abitazione,** per attività di impresa, professionali e del settore terziario. Sono escluse le attività elencate tassativamente nel Protocollo d'Intesa concluso tra Regione Liguria, il Comune di Sestri Levante, e CCIAA di Genova, in data 17 ottobre 2019, richiamato nell'avviso d'asta. Ogni altra diversa destinazione deve essere, in via preventiva, espressamente autorizzata dal Proprietario.
1.3 POSTO AUTO – esclusivamnete IN RIFERIMENTO AL LOTTO N. 3: La concessione è estesa ad un (1) parcheggio scoperto, ubicato nella zona compresa tra il Palazzo N. Cambiaso e l'Arena Conchiglia, da utilizzarsi per sosta e /o parcheggio. Il posteggio si intende ad uso esclusivo del concessionario in quanto funzionale allo svolgimento dell'attività di impresa e da utilizzarsi per sosta/parcheggio nelle giornate lavorative (dal lunedì al venerdì).

ARTICOLO 2 - DURATA
2.1 La presente concessione ha durata di cinque (5) anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto.
E' escluso il rinnovo tacito. Il Proprietario, alla scadenza del quinquennio, si riserva di rinnovare il contratto di ulteriori tre anni.

ARTICOLO 3 - CANONE
3.1 Il canone annuo viene determinato in € ……. (come da offerta), al netto di IVA, e viene corrisposto in rate trimestrali anticipate, entro trenta (30) giorni dal ricevimento della fattura emessa dal Concedente, con versamento diretto presso la Tesoreria Comunale (BPER Banca, filiale di Sestri Levante, su c/c intestato a Comune di Sestri Levante - codice IBAN: IT 89 B 05387 32231 000047140772), mediante piattaforma PagoPa.
3.2 Il ritardato pagamento di quanto dovuto, rispetto alla scadenza indicata in fattura, dà titolo all'applicazione degli interessi di mora nella misura prevista dalla legge.
3.3 Il mancato pagamento del canone decorsi novanta (90) giorni dalla scadenza indicata nella fattura, determina la decadenza della concessione.

ARTICOLO 4 – ADEGUAMENTO DEL CANONE
Le parti convengono che il canone annuo sia adeguato, a partire dal secondo anno di concessione, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice generale (FOI) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

ARTICOLO 5 - IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO – RESPONSABILITÀ e ASSICURAZIONE

5.1 Il concessionario dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, di trovarlo di suo gradimento ed idoneo all'uso destinato.
5.2 Il concessionario ha l'obbligo di consentire al Comune di eseguire ispezioni e verifiche nell'immobile anche a mezzo di personale esterno appositamente delegato.
5.3 Il concessionario è custode dell'immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Proprietario da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ. Il concessionario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a

persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti, ex art. 2049 cod. civ., e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica. Il Concessionario si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica, derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica). È espressamente vietato sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge.
5.4 Il Concessionario si impegna a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposita polizza assicurativa ai fini della copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile, durante il periodo della concessione. Il Concessionario, all'atto della stipula del presente contratto, consegna copia della polizza unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.
5.5 E' espressamente vietato lo sfruttamento pubblicitario dell'immobile da parte del concessionario, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga, se non preventivamente autorizzato dal proprietario
5.6 Il concessionario segnala eventuali disservizi e/o altre questioni, anche di carattere tecnico, inerenti l'utilizzo del bene alla società incaricata della gestione del compendio immobiliare Medi@terraneo Servizi s.r.l. unipersonale.

ARTICOLO 6 -SPESE DI AMMINISTRAZIONE E UTENZE

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, quali ad esempio elettricità e acqua, nonché quelle relative all'uso dei servizi comuni. Tali spese saranno rimborsate dal concessionario al Comune. I dati relativi ai consumi registrati saranno forniti dal Comune alla società Medi@terraneo, la quale si curerà di effettuare i conteggi per ciascuna unità immobiliare imputando ad ognuna la quota di consumo registrato corrispondente alla superficie dei locali oggetto del presente contratto in metri quadrati.

ARTICOLO 7 – RIPARTIZIONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA /STRAORDINARIA

Le spese inerenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ripartite in conformità all'allegato D del Decreto ministeriale del 16/01/2017, nel quale è elencata la ripartizione degli oneri accessori tra le parti contrattuali.

ARTICOLO 8 - MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

8.1 L'immobile in argomento è sottoposto a c.d. vincolo monumentale, ai sensi del d.lgs n. 42/2004, conseguentemente nell'ipotesi in cui il concessionario intenda apportare migliorie e addizioni, a propria cura e spese, che richiedano l'autorizzazione all'esecuzione da parte della competente Soprintendenza per i beni storici e artistici, l'attuazione di tali interventi è condizionata al rilascio dell'autorizzazione stessa.
Deve essere parimenti informato, in ogni caso, il Concedente al fine della preventiva autorizzazione. Resta inteso che, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario abbia selezionato tra i criteri qualitativi l'intenzione di apportare interventi di ristrutturazione/migliorie, questi devono essere effettuati entro due anni dalla sottoscrizioen del presente contratto, salve le utorizzazione sopra richiamate.

Resta inteso che tali migliorie si intenderanno acquisite nel patrimonio comunale fin dalla realizzazione senza che il Proprietario sia tenuto a versare alcun compenso.
8.2 Il proprietario ha in ogni caso il diritto di pretendere la restituzione dell'immobile nello stato di fatto in cui fu assegnato, nel caso di modifiche non autorizzate.
8.3 Il proprietario può eseguire riparazioni, addizioni e miglioramenti, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se quest'ultimo, per effetto di essi, subisca incomodi per oltre 20 (venti) gg.

ARTICOLO 9 - DECADENZA
Il Concessionario decade dalla concessione, oltre che nei casi espressamente previsti negli articoli precedenti e successivi, qualora:
1 - non occupi l'immobile e non lo destini all'uso pattuito entro 30 gg. dall' inizio del rapporto senza validi motivi;
2 - sia debitore moroso ai sensi dell' art. 3 del presente contratto;
3 - subconceda in tutto o in parte l'immobile o comunque lo ceda ad altri, anche gratuitamente (art. 10);
4 - venga meno al divieto di sfruttamento pubblicitario dell'immobile previsto dall'art. 5.

ARTICOLO 10 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO
La cessione del contratto e la sub concessione sono vietate.

ARTICOLO 11 - REVOCA
Il proprietario potrà revocare la concessione in qualsiasi momento per intervenute motivazioni di interesse pubblico.

ARTICOLO 12 -RECESSO
Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 6. In tale caso rimarranno a carico del concessionario tutte le eventuali spese da questi sostenute per gli interventi e gli adempimenti di cui all'art. 8 senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente.
Il concessionario deve pagare il corrispettivo della concessione fino alla data di efficacia del recesso e comunque fino a quella di effettivo rilascio, oltre alle spese di cui all'art. 13.
In ogni caso di cessazione della concessione, ove il CONCESSIONARIO non riconsegni nei termini pattuiti l'immobile al PROPRIETARIO, libero e sgombero da persone e cose, questi può procedere allo sgombero coattivo dell'immobile, con addebito di spese al CONCESSIONARIO.

ARTICOLO 13 - SPESE, IMPOSTE E TASSE
Le spese per l'imposta di bollo sono assunte dal concessionario, mentre l'imposta di registro grava sui contraenti in misura eguale. Il concessionario accetta la delega, da parte del concedente, a provvedere tempestivamente alla registrazione del contratto per l'annualità in corso e per le successive, assolvendo all'imposta di registro, nel caso di adempimento annuale, entro e non oltre il trentesimo giorno successivo alla data (giorno e mese) della stipulazione ovvero in unica soluzione per l'intero periodo della concessione. Il concessionario non appena provvede al pagamento dell'imposta di

registro nei termini sopra ricordati, deve inviare al concedente la quietanza di versamento rilasciata dall'Agenzia delle Entrate. L'Ente provvede a rimborsare il 50% dell'imposta.

ARTICOLO 14 - ELEZIONE DOMICILIO -PRIVACY

Per gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente:
il Proprietario, presso la sede legale di questo Comune;
il Concessionario, presso la rispettiva sede legale, sita attualmente in Sestri Levante, Via Portobello, n……..
Responsabile della *protezione* dei dati è LABOR SERVICE S.R.L. - via Righi, 29, Novara - CAP 28100 - NO - Telefono 03211814220 - E-mail: privacy@labor- service.it - P.E.C.: pec@pec.labor-service.it.
Il titolare del *trattamento* dei dati è il Comune di Sestri Levante (GE).
Il responsabile del *trattamento* dei dati è il responsabile del procedimento.

ARTICOLO 15 - FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del contratto, Foro competente in via esclusiva è quello di Genova.

Letto, confermato e sottoscritto, Sestri Levante in data…..……...

p. **IL COMUNE DI Sestri Levante**
Il dirigente, Dott.ssa Giulia Spelta _____

p. **IL CONCESSIONARIO**
Il legale rappresentante _____

APPROVAZIONE SPECIFICA

Il concessionario, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 ss c.c., i seguenti articoli:
3 (canone),
4 (aggiornamento del canone),
5(impegni del concessionario),
6 (spese di amministrazione e utenze),
7 (spese a carico del concessionario),
8 (miglioramenti ed addizioni),
9 (decadenza),
10 (divieto di sub concessione e cessione del contratto),
11 (revoca),
12 (recesso)
13(spese, imposte e tasse).

p. IL CONCESSIONARIO
Il legale rappresentante