



CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E
DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO DI
RECUPERO, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED
UTILIZZAZIONE DEL PALAZZO DI VIA MARRADI NN. 2 - 4
E 6 (GIA' N. 1) "SANTA ELISABETTA".

N. 50032 del Repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue (1992) e questo di

9 (nove) del mese di marzo

in Livorno, in una sala del Palazzo Comunale, posto

in P.zza del Municipio n. 1.

Avanti a me Dr. Massimo Chimenti, Segretario

Generale del Comune di Livorno, in tale veste

autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblica

amministrativa nell'interesse della Civica

Amministrazione, si sono personalmente costituiti i

Sig.ri:

Lamberti Dr. Gianfranco nato a Salerno il 25

Gennaio 1947, domiciliato per la carica, presso

l'Ente che rappresenta, il quale dichiara di

intervenire al presente atto non in proprio ma

nella sua qualità di Sindaco del Comune di Livorno

in esecuzione della deliberazione del Consiglio

Comunale n.439 del 27 settembre 1990, esecutiva a

norma di legge, che in copia conforme all'originale

Trasritto alla Conservatoria del R.R. II di Livorno

il 4.4.92 a n. 4338 d ordine

e n. 2929 particolare

Esatte lire	9.100.000 -
Adm. del Comune	
mi ce	
Registra o di Livorno	
19 MAR. 1992	
IL SINDACO	
IL CAPOGRUPPO	
IL SINDACO	

qui si allega sotto la lettera "A", codice fiscale del Comune: 00104330493;

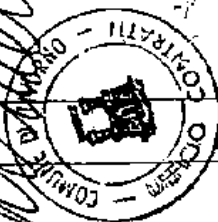
Mons. Alberto ABLONDI nato a Milano il 18 dicembre 1924, domiciliato in Livorno Via del Seminario n.61, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Vescovo di Livorno, autorizzato con verbale del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici n.16

in data 26.9.1990, che in copia autentica qui si allega sotto la lettera "B", Codice fiscale della Curia Vescovile di Livorno: 80005580495;

SAPORITO Mario nato a Tusa (ME) il 3 novembre 1942, domiciliato per la carica in Livorno, Via della Meridiana n.1, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in legale rappresentanza della "SAPORITO S.p.A", con sede in Livorno, ove sopra, capitale

sociale L. 4.995.000.000 interamente versato, iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Livorno al n.12.598 reg. soc, durata fino al 31.12.2030, il tutto come risulta dal certificato rilasciato dalla predetta Cancelleria in data 19 febbraio 1992, che in originale qui si allega sotto la lettera "C", autorizzato alla firma

SEGRETERIA GENERALE



IL SINDACO

[Handwritten signature]

del presente atto con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 29.10.1991, che in estratto autentico per Notaio Giovanni Riccetti di Livorno in data 5.11.1991 rep.n. 2262, qui si allega sotto la lettera "D", codice fiscale della società:00880770490.

Detti comparanti, della cui identità personale e capacità giuridica io Ufficiale Rogante sono certo, avendo di comune accordo tra loro e con il mio consenso, essendo idonei a farlo, rinunciato alla assistenza dei testi, mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico al quale fanno le seguenti premesse:

- Che il Comune di Livorno e la Curia Vescovile di Livorno sono comproprietari in parti uguali dell'edificio posto in via Marradi nn. 2 - 4 e 6, già n. 1, angolo Corso Mazzini, identificato al locale NCEU a partita 2889 foglio 27 mappale 111 subalterni da 1 a 14, ad essi pervenuto a seguito di legato della Sig.ra Adriana Poli Montaperto duchessa di Santa Elisabetta, deceduta il 1° febbraio 1941, di cui al testamento olografo 5.5.1936 pubblicato a rogito del notaio Rodolfo

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

Conti con verbale 6.2.1941;

- che detto edificio necessita di urgente intervento di risanamento e di ristrutturazione che le parti comproprietarie hanno stabilito, di comune accordo, di affidare ad un operatore privato;
- che per tale motivo, con atto in data 4.10.1986 n. 47490 rep., qui registrato il 14.10.1986 al n. 9370, la Curia Vescovile ha affidato al Comune di Livorno l'incarico di procedere, tramite concorso, all'affidamento ad operatore privato l'intervento di recupero, conferendo al Comune stesso delega con ogni più ampio potere nell'affare in parola;
- che detta delega è stata accettata dal Sindaco del Comune di Livorno, debitamente autorizzato con atto del Consiglio Comunale 12.7.1986 n. 472;
- che in esecuzione della citata deliberazione consiliare n. 472/86 e della delega della Curia, la Giunta Municipale con atto 24.7.1986 n. 1967 disponeva per la pubblicazione del preventivo avviso di concorso stabilendo che (ai sensi della legge 24.6.1929 n. 1137), l'intervento e la gestione dell'opera, sarebbe stato affidato in concessione per un periodo di tempo determinato dai concorrenti nella loro offerta.
- che a seguito della pubblicazione dell'avviso



SEGRETERIO GENERALE

[Handwritten mark]

IL SINDACO

[Handwritten signature]



chiedevano di partecipare a concorso nove imprese;

- che con atto consiliare n. 346 in data 6.5.1987

e della Giunta Municipale n. 3312 del 27.10.1989

veniva approvato il bando di concorso, lo schema

dell'atto di concessione e disciplinare di

affidamento;

- che detto concorso, esposto il 9.12.1987, è

stato disertato dalle imprese chiamate a

parteciparvi, ad eccezione dell'impresa Saporito

S.p.A., la quale dichiarava, con lettera 9.12.87,

"un sentito interesse all'affidamento in

concessione" ma di aver bisogno di altro tempo per

quantificare l'offerta, dopo aver eseguito altri

precisi e puntuali accertamenti sullo stato

dell'immobile;

- che la Saporito S.p.A. è società di fiducia

dell'Amministrazione Comunale per la quale opera ed

ha operato con serietà e competenza e che ha

capacità economica e finanziaria, mezzi d'opera e

personale, professionalità progettuale ed esecutiva

idonee al perseguimento dello scopo di cui

trattasi;

- che con deliberazione della G.M. 7.3.1989 n. 656

fu autorizzata l'impresa Saporito spa ad accedere

ed introdursi nell'edificio in parola, per eseguire

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

presso il medesimo tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per la progettazione e la redazione dell'offerta;

- che l'impresa Saporito S.p.A. in data 26.1.1990 atti n. 2928, ha presentato detto progetto;

- che con deliberazione n. 439 in data 27.9.1990

il Consiglio Comunale, sentita la Commissione nominata dalla Giunta Municipale con atto n. 239 del 29.1.1990, ha stabilito di affidare in concessione alla stessa SAPORITO S.p.A. l'esecuzione e la gestione del bene, alle condizioni che seguono;

- che la Curia Vescovile con atto del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici 26.9.1990 n. 16 a termini dell'art. 3 della sopra accennata delega 4.10.1986, approvava il progetto della ditta e la scelta del Concessionario operata dal Comune di Livorno.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante del presente atto, le parti mi chiedono di far constare per atto pubblico quanto segue.

- ARTICOLO 1 -

Il Comune di Livorno e la Curia Vescovile di Livorno, come sopra rappresentati, che in

6



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

IL SINDACO

[Handwritten signature]

seguito verranno chiamati "Concedenti"

c o n c e d o n o

alla SAPORITO S.p.A. (la quale, nell'ambito della concessione stessa agirà a tutti gli effetti in nome e per conto dei concedenti e che nel contesto del presente atto sarà indicata come "concessionario"), l'esercizio e la gestione e la relativa esecuzione dell'intervento per il recupero, risanamento e ristrutturazione edilizia del Palazzo, proprietà dei concedenti posto in Livorno - Piazza Attias - denominato "S. Elisabetta" al NCEU partita 2889 Foglio 27, particella 111 sub da 1 a 14, secondo il progetto come sopra presentato dalla ditta stessa, che si allega al presente atto sub da "E" a "R", per formarne parte contestuale ed integrante.

La società anzidescritta, come sopra rappresentata dal Sig. Mario Saporito, con la firma del presente atto, accetta l'affidamento in concessione a tutti i patti e le condizioni di cui al progetto suddetto integrato della relazione aggiuntiva del 2.3.1990 e di cui agli articoli che seguono.

- ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto l'esercizio e la gestione del sopradetto Palazzo S. Elisabetta e la

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

relativa ristrutturazione e restauro occorrenti per riportarlo a nuovo, nonché la sua manutenzione in tale stato per tutto il tempo pari alla durata della concessione stessa.

- ARTICOLO 3 -

COMPITI E FUNZIONI DEL CONCESSIONARIO

La concessione prevede l'assolvimento, da parte del concessionario, di tutti i compiti e funzioni necessari all'espletamento delle attività per il perseguimento dell'oggetto di cui all'art. 2.

A solo titolo esemplificativo e senza che ciò esoneri il concessionario dall'assolvimento integrale del suo compito, esso dovrà provvedere a sua totale cura e spese ed a fronte del corrispettivo di cui al successivo articolo 4, a quanto segue:

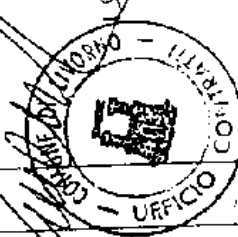
- a) la progettazione integrale esecutiva dell'intervento e la presentazione del progetto stesso al Comune, per ottenere la concessione edilizia;
- b) l'assolvimento delle indagini di fattibilità, in base alle quali sarà definita la progettazione di dettaglio;
- c) la sua collaborazione e completa disponibilità con l'Amministrazione Com.le per liberare l'edificio da persone e da cose;

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



- d) il completo risanamento e la ristrutturazione dell'edificio ed il suo recupero alle attività civili, commerciali e di civile abitazione;
- e) l'esecuzione degli allacciamenti di tutti i servizi (acqua, luce, gas, telefoni, fognature) alle reti di erogazione e di smaltimento;
- f) cura di tutti i rapporti con gli enti erogatori di pubblici servizi;
- g) cura di tutti i rapporti con gli uffici, gli istituti e gli enti preposti alla sorveglianza ed alla tutela di opere pubbliche (Genio Civile - Comando VV. Fuoco - Soprintendenza ai Monumenti, etc. - USL);
- h) cura di tutti gli atti necessari per ottenere il collaudo dell'intervento realizzato (vedi successivo articolo);
- i) richiedere ed ottenere il certificato di abitabilità, il certificato prevenzione incendi, ISPES, etc.;
- l) le denunce di variazione da inoltrare al locale NCEU per il nuovo accampionamento a nome dei suddetti proprietari;
- m) la completa realizzazione di tutte le opere, prestazioni e forniture, impiegando materiali e mezzi o'opera fra i migliori esistenti sul mercato

IL SINDACO

[Handwritten signature]

anche se non espressamente dettagliati nella detta convenzione di affidamento, ma ritenute indispensabili al completamento dell'intervento a perfetta regola d'arte e per riportare a nuovo l'edificio perfettamente recuperato ed efficiente in ogni sua parte.

n) la gestione e manutenzione del fabbricato per tutto il periodo di durata della concessione con il comportamento del buon padre di famiglia in maniera tale da consegnare l'immobile ai concedenti al termine della concessione in perfetto stato, ed idoneo a svolgere le funzioni per le quali oggi viene ristrutturato;

o) le spese e gli oneri che si rendessero necessari nel corso della durata della concessione per il rinnovo od il rilascio di pareri, autorizzazioni e nulla osta indispensabili all'esercizio e alla gestione del bene.

- ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione è costituito dai proventi che il concessionario ricaverà dalla gestione del fabbricato per il tempo di durata della concessione, a scomputo del costo dell'intervento stimato in L. 5.525.000.000.= ridotto a L. 5.500.000.000.= (oltre IVA) ottenuto

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

in sede trattativa con l'impresa.

Esso è stato determinato sulla base di prezzi e calcoli redatti dal concessionario e quantificati nel progetto e da lui ritenuti di propria convenienza tanto che lo dichiara fisso ed invariabile, non soggetto a revisione alcuna e comprensivo di ogni spesa ed onere di qualunque natura e genere.

Pertanto non potranno ritenersi in alcun modo giustificate richieste di maggior periodo di gestione dell'edificio a scomputo di maggiori costi eventualmente sostenuti, salvo giustificate e comprovate cause di forza maggiore.

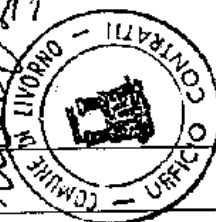
Durante il periodo della gestione, l'edificio potrà essere adibito ad attività commerciali, ad uffici ed in parte ad alloggi di civile abitazione, secondo le previsioni di P.R.G. e conformemente alle proposte del progetto qui allegato.

"L'edificio ha la seguente destinazione d'uso: fondi al piano terra destinati ad attività commerciali; locali al 1°, 2°, 3° e 4° piano destinati ad uffici e studi tecnici; il 5° piano destinato a civile abitazione".

"E' consentita la variazione di distribuzione interna nel rispetto della volumetria e delle

GENERALI

IL SEGRETARIO



IL SINDACO

superfici esistenti, così come previste dal progetto. Trattandosi di immobile notificato ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089, dette variazioni, anche interne, sono soggette alle preventive approvazioni della Soprintendenza di Pisa".

Alla Farmacia sarà concesso un diritto di prelazione nella conduzione del fondo commerciale che sarà ricavato dopo la ristrutturazione del bene.

"Alla scadenza della concessione, il Concessionario o i locatari delle singole unità immobiliari avranno diritto di priorità per i rinnovi dei contratti di locazione, alle condizioni vigenti a tale epoca. (art. 40 della legge 392/1978).

Durante il periodo di durata della concessione il concessionario potrà utilizzare il fabbricato come proprio, per sé o per terzi, e per esemplificare potrà locarlo in tutto o in parte, per unità immobiliari, accorpando più unità o suddividendole in vani, ammobiliati e non, per breve, medio o

lungo termine, comunque secondo la normativa vigente nei vari periodi della durata della concessione.

Esso potrà altresì stipulare mutui, contratti di finanziamento o contratti di affitto a lungo

12
IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO



termine, di durata comunque inferiore a quella
residua della concessione.

- ARTICOLO 5 - CONTROPRESTAZIONI

Il costo dell'intervento e le spese di
manutenzione per tutta la durata della concessione
sono interamente a carico del concessionario e
nessun onere, spesa, tassa od imposta presente o
futura dovrà fare carico ai concedenti fino alla
scadenza della presente concessione ed alla ripresa
in consegna dell'immobile risultante da apposito
verbale.

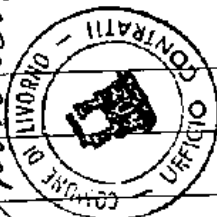
Essi sono stati stabiliti in base a prezzi e
calcoli redatti dal concessionario e da lui
ritenuti di propria convenienza tanto che li
dichiara fissi ed invariabili e non soggetti a
revisione alcuna.

Il valore dell'intervento di ristrutturazione ed i
costi della relativa gestione, così come
quantizzati nel progetto, si intendono pertanto
comprensivi di ogni onere e spesa di qualunque
natura e genere.

Per tutta la durata dell'utilizzo dell'edificio,
decorrenti dall'abitabilità alla scadenza della
concessione suddetta il concessionario assicura un
contributo annuo attualmente valutato in L.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



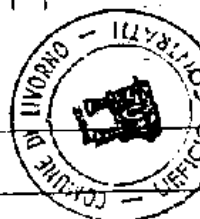
10.000.000.= (diecimilioni) che il Comune e la Curia Vescovile di Livorno, destineranno all'erogazione di borse di studio, come previsto dal legato testamentario della nd. Adriana Poli Montaperto Duchessa di S. Elisabetta. Detto contributo sarà corrisposto ogni anno in due rate semestrali di L. 5.000.000.= (lire cinquemilioni) ciascuna, di cui la prima a sei mesi dal rilascio del certificato di abitabilità, presso il Tesoriere Comunale. L'aggiornamento del contributo avverrà in base alle variazioni ISTAT del costo della vita, mantenendo fermo l'importo di L. 10.000.000.= per il primo anno ed applicando le variazioni a partire dal secondo anno.

- ARTICOLO 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE

I concedenti consegnano al concessionario l'edificio in oggetto e tutta la documentazione ad esso relativa contestualmente alla firma del presente atto di concessione che costituisce quindi anche data di inizio delle prestazioni oggetto della concessione stessa.

La durata della concessione per l'esercizio, la gestione, la ristrutturazione ed il restauro dell'immobile è di anni 47 decorrenti dalla data di stipula del presente atto, ivi compresi i 2 anni.

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

Handwritten signature

privi di reddito inerenti al tempo che si presume
necessario per dare compiuti i lavori.

In considerazione dell'urgenza dell'intervento, i
lavori di ristrutturazione, la cui durata è
compresa comunque nel periodo di durata della
concessione, dovranno avere inizio entro 30 giorni
dal rilascio della concessione edilizia ed essere
comunque ultimati entro i 24 mesi decorrenti dalla
data di consegna dei lavori stessi che sarà
certificata da apposito verbale.

Per l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno
redatti appositi verbali.

Il periodo di durata della concessione è inoltre
comprensivo dei tempi necessari al rilascio del
certificato di agibilità che dovrà essere richiesto
dal concessionario e di tutti i tempi necessari al
rilascio di tutte le certificazioni, varianti
autorizzazioni e nulla osta che si renderanno
necessari per l'utilizzo del fabbricato.

La durata della concessione è stata stabilita in
base a calcoli e considerazioni fatti dal
Concessionario, ritenuti di propria convenienza ed
è comprensiva di tutti i tempi amministrativi e
burocratici necessari al rilascio di tutte le
autorizzazioni per l'esercizio e la gestione

IL SEGRETARIO GENERALE

15



IL SINDACO

dell'immobile.

I concedenti non concederanno proroghe sia per i termini di progettazione sia per la durata dei lavori, sia per la durata della concessione che si intendono fissi ed invariabili salvo comprovati gravi e giustificati motivi dovuti a cause di forza maggiore.

La durata della concessione potrà invece essere ridotta per motivi di inadempienza da parte del Concessionario come stabilito al successivo art. 18.

- ARTICOLO 7 - PROGETTAZIONE

La progettazione esecutiva dell'intervento sarà assunta dal Concessionario e commissionata a tecnici laureati di sua fiducia regolarmente iscritti ai rispettivi Albi professionali, secondo le indicazioni contenute nel progetto presentato in sede di gara qui allegato sotto la lettera "A".

Il concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Livorno il nominativo od i nominativi dei propri tecnici e l'indirizzo del loro studio ove verranno eseguite le progettazioni.

Gli eventuali contributi progettuali che potranno essere richiesti e forniti dai tecnici com.li, non esonerano il concessionario da alcuna responsabilità, in ordine alla corretta

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO



progettazione dell'intervento, che dovrà conseguire le regolari approvazioni degli organi competenti in materia di concessione edilizia.

E' facoltà dei Concedenti di pretendere, su motivata richiesta degli uffici tecnici sorveglianti, sentito il Direttore dei lavori, la sostituzione del progettista che non si fosse dimostrato idoneo al particolare compito affidatogli, senza che questo costituisca motivo di pretese od eccezioni da parte del concessionario.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati dal Concessionario all'approvazione dei concedenti, entro 15 (quindici) giorni dalla data di stipula del presente atto.

Qualora il concessionario non rispetti i termini e le modalità sopra fissate, i concedenti, senza prorogare la data di ultimazione dei lavori, si riservano la facoltà di affidare a professionisti di propria fiducia la progettazione mancante con spese a carico del concedente valendosi delle somme garantite dalla fidejussione di cui al successivo articolo 17 salvo penalità e danni di cui al successivo art. 18.

I progetti esecutivi s'intendono approvati se i concedenti non avranno formulato rilievi entro 15

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

giorni dalla loro presentazione.

I concedenti Comune di Livorno e Curia Vescovile, dopo l'approvazione del progetto esecutivo e sulla base dello stesso, predisporranno l'atto integrativo (protocollo aggiuntivo) con il quale verrà stabilita la consistenza delle opere da realizzare, il valore definitivo dell'intervento che comunque non si potranno discostare da quelle dell'offerta accettata ed il piano di ammortamento nonché le ulteriori specifiche condizioni, diritti ed obblighi tra le parti, non disciplinati dalla presente convenzione e da osservare nella concessione.

- ARTICOLO 8 - DIREZIONE DEI LAVORI

I concedenti provvederanno alla nomina del Direttore dei Lavori nella persona di un tecnico laureato, in possesso dei requisiti previsti dalla legge, il quale nell'esercizio dei compiti affidatigli, assume piena e completa responsabilità.

Esso in particolare sarà delegato all'accettazione dei materiali, alla buona e puntuale esecuzione dei lavori in conformità del progetto approvato ai patti contrattuali e sotto l'osservanza delle leggi e regolamenti vigenti.

18
IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

Il Direttore dei Lavori seppur scelto dai concedenti, dovrà essere di gradimento del Concessionario.

- ARTICOLO 9 - VIGILANZA DEI LAVORI

Gli organi tecnici dei Concedenti, svolgeranno il compito di vigilanza sulla condotta dei lavori in collaborazione con il Direttore dei Lavori.

I predetti Tecnici hanno facoltà di accedere ai cantieri, assistere ai lavori, effettuare, oltre ai controlli di cui all'Art. 3 del R.D. 25 maggio 1895 n° 350, anche misurazioni, constatazioni ed accertamenti di qualsiasi natura.

Le osservazioni ed i rilievi dei suddetti organi tecnici saranno comunicati alla Direzione Lavori alla quale compete ogni e qualsiasi onere e responsabilità relativi alla corretta conduzione dell'opera.

- ARTICOLO 10 - ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Durante l'esecuzione dei lavori saranno a carico del Concessionario tutti gli oneri e obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di pubblici appalti. A solo titolo esemplificativo e senza che ciò esoneri il Concessionario dall'assolvimento integrale del suo compito,

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



saranno a suo totale carico oltre gli oneri
indicati nel Capitolato generale, D.P.R. 16.7.1962
n. 1063 e nell'art. 3 della presente convenzione.

a) La formazione del cantiere attrezzato, compreso
i punti di servizio integrativi di quelli
esistenti, in relazione all'entità dell'opera con
tutti i più moderni e perfezionati impianti
atti ad assicurare una perfetta e rapida esecuzione
di tutte le opere prestabilite; le spese, i
contributi, i diritti, i lavori, le forniture, le
prestazioni tutte occorrenti per gli allacciamenti
provvisori e definitivi dei servizi di acqua,
energia elettrica, gas telefono e fognature, ecc.,
necessari per il funzionamento del cantiere e per
l'esecuzione dei lavori nonché la spese per
l'utenza, i consumi dipendenti dai predetti servizi;

b) La recinzione del cantiere stesso con solido
steccato, la manutenzione di esso cantiere, la
sistemazione delle sue strade di accesso in modo da
rendere sicuri il transito degli addetti ai lavori
e la circolazione dei veicoli;

c) Il controllo statico e l'eventuale
consolidamento e messa a norma dei pontegg
esistenti nonché la sua assunzione in carico a
tutti gli effetti di legge e infine il loro

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

[Handwritten signature]



smontaggio finale e riconsegna ad opere ultimate in
luogo da destinarsi;

d) La guardiania e la sorveglianza del cantiere,
sino alla ultimazione delle opere;

e) La costruzione e la manutenzione dei locali e di
almeno un servizio igienico ad uso del personale;

f) L'esecuzione presso Istituti autorizzati di
tutte le esperienze e prove che dovessero essere
ordinate dalla Direzione dei lavori o richieste dai
Concedenti sui materiali e manufatti impiegati o da
impiegarsi nella costruzione;

g) L'esecuzione di ogni prova di carico che venga
ordinata dalla Direzione dei Lavori o dalla
Commissione di collaudo, anche in corso d'opera su
opere di fondazione, solai e strutture in elevazione;

h) La fornitura e manutenzione di cartelli di
avviso, di fanali di segnalazione notturna e di
quant'altro indicato dalle disposizioni legislative
vigenti o norme di sicurezza;

i) La fornitura, apposizione e manutenzione di
cartelli regolamentari, indicanti l'oggetto
dell'opera, l'atto di concessione, la denominazione
dei Concedenti e del Concessionario, del Direttore
dei Lavori, e dei Direttori tecnici progettisti,
del Calcolatore e dell'Assistente;

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

1) Il mantenimento, fino al collaudo, della continuità degli scoli delle acque e del transito su vie ed aree private adiacenti alle opere da eseguire;

m) L'assicurazione contro gli incendi, scoppi, fulmini, di tutte le opere e del cantiere a partire dalla consegna dei lavori sino alla loro ultimazione e per importi adeguati all'effettivo rischio. L'assicurazione contro tali rischi dovrà farsi con polizza intestata congiuntamente ai Concedenti;

n) Tutti gli adempimenti previsti dalla Legge 5.11.1971 n. 1086, "Norme per la disciplina per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica";

o) Il conseguente impegno per l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, concessioni, ove previsti per legge, di Enti ed Organi competenti; e si obbliga ad apportare ai progetti ed alle opere, (a sua cura e spese e senza alcuna rivalsa) le eventuali varianti che potranno essere richieste dagli Organi suddetti ai fini del rilascio delle predette autorizzazioni o concessioni;

p) L'osservanza delle disposizioni impartite dalla Soprintendenza.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



q) L'osservanza della prescrizione per la quale l'intervento dovrà salvaguardare integralmente i vano scale e gli ambienti dal primo al quinto piano prospicienti la Piazza Attias, e curare la conservazione dei prospetti esterni su Corso Mazzini. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni che potranno essere impartite dalla Soprintendenza alla quale sarà rimesso, per parere di competenza, il progetto prescelto dal Comune;

r) L'osservanza delle disposizioni che saranno impartite dalla Direzione dei Lavori;

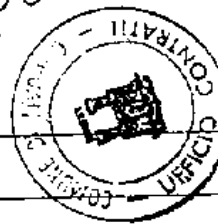
s) L'osservanza delle disposizioni di legge relative ai rapporti con i confinanti con speciale riguardo all'esecuzione dei lavori sui muri di confine completamente da ripristinare nel contesto del presente atto, distanze legali, etc. (finestre, parapetti).

t) Il concessionario non potrà stipulare o rinnovare contratti di locazione con scadenze successive a quella della presente concessione sotto pena di nullità, salvo l'approvazione dei concedenti, da ottenersi caso per caso.

ARTICOLO 11 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è responsabile sia della progettazione che della esecuzione dei lavori

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

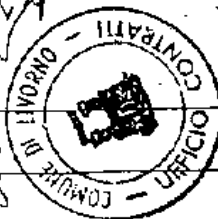
stessi, dell'intero programma di cui all'art. 2 del presente atto.

Il concessionario assume ogni responsabilità per danni a cose e a persone che possano derivare al personale dei Concedenti o a terzi per fatto proprio o di suoi dipendenti nell'espletamento delle prestazioni oggetto del presente atto, e per fatti anche a lui non imputabili, tenendo perciò sollevati ed indenni i concedenti e il personale addetto alla sorveglianza ed alla Direzione Lavori, da qualsiasi pretesa, richieste di danno o molestia che al riguardo venisse loro mossa da chicchessia ritenendo ogni onere a tale riguardo già compreso e compensato nel corrispettivo fissato dalla concessione.

A tal fine il concessionario dovrà stipulare idonee polizze contro i rischi della responsabilità civile per un massimale di L. 1 miliardo. Tale polizza dovrà coprire anche i danni che potessero avvenire ai tecnici ed ai responsabili, ed al personale in genere preposto alla vigilanza ed alla Direzione Lavori.

Dette polizze verranno esibite prime dell'inizio dei lavori e assunte in fotocopia agli atti dei Concedenti.

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO



- ARTICOLO 12 - OSSERVANZA DEI CONTRATTI

COLLETTIVI E DISPOSIZIONI PER LA MANO D'OPERA

Nell'esecuzione dei lavori che formano parte dell'oggetto della presente concessione, il concessionario o le imprese appaltatrici del Concessionario dovranno obbligarsi ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli

operai dipendenti dalle aziende industriali edili ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori suddetti.

Il Concessionario o le imprese appaltatrici del Concessionario, si obbligano inoltre ad applicare integralmente gli oneri di contribuzione e di accantonamento inerenti le Casse Edili e gli Enti Scuola contemplati dagli accordi collettivi per l'industria edile.

Il concessionario o le imprese appaltatrici del Concessionario si obbligano ad applicare i contratti e gli accordi di cui ai precedenti commi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione, e, se cooperative anche nei rapporti con i soci.

Il concessionario è responsabile, in rapporto ai

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

concedenti dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali appaltatori anche nei confronti dei rispettivi loro dipendenti.

In caso di inottemperanza agli obblighi sopra precisati accertata dai concedenti o ad essi segnalati dall'Ispettorato del Lavoro, i concedenti stessi comunicheranno al concessionario e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto.

l'inadempienza accertata e procederanno a sanare l'inadempienza prelevando dalle somme garantite dalla polizza fidejussoria (art. 17) gli importi dovuti agli Enti Previdenziali ed all'Ispettorato del Lavoro senza che il Concessionario possa opporre alcuna eccezione.

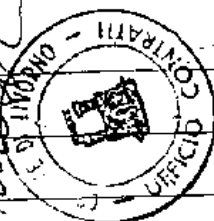
ARTICOLO 13 - VARIANTI

Il Concessionario potrà proporre, in corso d'opera e/o per tutto il periodo di durata della concessione, per sopraggiunte esigenze tecniche e/o di utilizzo dei locali, varianti da subordinare all'approvazione dei concedenti e degli enti preposti alle autorizzazioni e controlli in materia edilizio-urbanistica.

Anche i concedenti, per sopravvenute ragioni tecniche durante il corso dei lavori, potranno richiedere eventuali varianti al progetto

IL SEGRETARIO GENERALE

26



IL SINDACO

esecutivo che il Concessionario si impegna sin
d'ora a realizzare, nei limiti consentiti dal
progetto, delle disposizioni della Soprintendenza e
degli altri enti di controllo.

I lavori oggetto delle varianti di cui sopra non
comporteranno variazioni nel corrispettivo della
concessione indicato nel precedente articolo 4,
purché contenuti nel limite del 2% del costo
dell'intervento.

- ARTICOLO 14 -

DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO - APPALTI

E' vietato al Concessionario cedere a terzi, in
tutto o in parte la presente concessione, salva la
preventiva autorizzazione dei concedenti.

Il Concessionario ha facoltà di eseguire le opere
direttamente o tramite imprese appaltatrici, di
gradimento dei Concedenti.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 339 della
legge 20 marzo 1965 n° 2248/F (divieto di
subconcessione) il Concessionario potrà affidare in
appalto ad imprese possibilmente locali, iscritte
alla Cassa Edile ed in regola con il relativo
pagamento dei contributi, (osservate le prescrizioni
dettate dalle leggi 13.9.1982 n°645 e 23.12.1982
n°936 e la legge 19.3.1990 n. 55, in materia di

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



lotta alla delinquenza mafiosa) i lavori che formano oggetto della presente concessione, secondo quanto previsto dal CCNL per il settore dell'edilizia, ed integrativo provinciale.

L'impresa appaltatrice dovrà risultare iscritta all'Albo Nazionale Costruttori, come previsto dalla legge 10.2.1962 n° 57 sue modifiche ed integrazioni e dalla legge 15.11.1986 n°768.

Resta ferma in ogni caso la piena e completa responsabilità del Concessionario nei confronti dei concedenti per la regolare esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte ed entro i termini contrattuali.

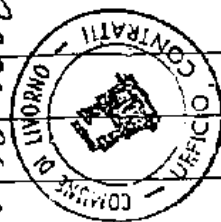
- ARTICOLO 15 - COLLAUDO

Le operazioni di collaudo avranno inizio entro due mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quelle ritenute necessarie da effettuarsi in corso d'opera.

Le stesse, ivi compresa l'emissione del relativo certificato e la trasmissione dei documenti ai Concedenti, devono essere compiute entro due mesi, salvo il caso previsto dall'art. 96 del R.D. 25 maggio 1895 n°350.

Entro il successivo mese i concedenti provvederanno ad adottare la deliberazione di approvazione del

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO



collaudo.

Le operazioni di collaudo, compreso quello statico ai sensi della legge 5 novembre 1971 n°1086, anche in corso d'opera, verranno effettuate da un collaudatore nominato dai Concedenti.

Tutti gli oneri inerenti ai collaudi, compresi i compensi al collaudatore, faranno carico al Concessionario.

Per tutte le operazioni di collaudo si seguiranno, per quanto applicabili, le norme indicate dal Cap.

4° del R.D. 15 maggio 1895 n°350 e sue successive modificazioni.

Il collaudo, anche se favorevole, e l'accettazione delle opere non esonerano il Concessionario dalle garanzie di responsabilità di legge ed in specie dalle garanzie per difformità e vizi dell'opera.

L'agibilità e l'utilizzazione dell'immobile sono comunque subordinate solamente all'esito favorevole del collaudo statico, eseguito in corso d'opera, fatte salve le autorizzazioni ed i nulla osta previsti dalla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica.

- ARTICOLO 16 - CONTROLLO DI MANUTENZIONE

Durante il periodo di gestione dell'edificio da parte del Concessionario, i Concedenti avranno

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



facoltà di operare periodicamente accertamenti e
ricognizione sullo stato di conservazione (almeno
una ogni 10 anni o quando ritenuto necessario)
dell'immobile e sulla sua manutenzione con facoltà
di invitare il concessionario a provvedere ad
operare interventi per recuperare e sanare i
guasti rilevati. Di tali accertamenti sarà redatto
apposito verbale, firmato dai rispettivi
rappresentanti interveruti, dal quale risulti il
buono stato di manutenzione e conservazione, ovvero
vengano elencati i guasti riscontrati, assegnando
in tal caso i termini entro i quali dovranno essere
eliminati.

Alla scadenza dei termini suddetti, sullo stesso
verbale verrà data notizia dell'intervenuta
esecuzione ed accettazione di quanto eseguito, o,
in caso contrario dell'inadempienza in
contravvenzione agli ordini impartiti. In tal caso
sarà disposto l'intervento d'ufficio, avvalendosi
delle somme garantite dalla fidejussione di cui al
successivo art. 17.

Particolare cura sarà posta nelle ricognizioni da
effettuarsi negli ultimi due anni prima della
scadenza della concessione.

- ARTICOLO 17 - GARANZIA

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente atto, il Concessionario presta una fidejussione bancaria o assicurativa a favore dei Concedenti, pari a L. 300.000.000.=.

Detta fidejussione resta a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente atto, del risarcimento dei danni conseguenti ad eventuali inadempienze accertate e delle spese per interventi da eseguirsi d'ufficio. Il Concessionario sarà obbligato a reintegrare prontamente la fidejussione di cui i concedenti abbiano dovuto avvalersi, in tutto od in parte durante il periodo di durata della concessione. Detta garanzia dovrà comunque essere aggiornata sempre ogni 15 anni, in relazione all'eventuale mutato valore della moneta calcolato in base agli indici ISTAT costo della vita.

- ARTICOLO 18 -

PENALITA', REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

L'incosservanza del termine di inizio lavori protrattasi oltre 90 giorni dalla data della consegna dei lavori stessi comporterà la revoca definitiva della concessione da parte dei concedenti che avranno titolo per chiedere il risarcimento dei danni subiti in conseguenza di un

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO

nuovo affidamento.

La misura del risarcimento dei danni sarà stimata da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Livorno su istanza delle parti.

La spesa della notula peritale liquidata dallo stesso Presidente del Tribunale farà interamente carico al concessionario ma potrà essere anticipata dai concedenti prelevandola dalla fidejussione di cui all'art. 17.

L'inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori oggetto della presente concessione protrattasi oltre il 3° mese, (salvo caso di forza maggiore comunque non imputabile al Concessionario) comporterà una riduzione automatica della durata della concessione per un numero di anni pari ad ogni trimestralità di ritardo. Non saranno computabili i tempi necessari per la definizione delle pratiche per eventuali varianti in corso d'opera che non comportino una interruzione dei lavori, secondo il giudizio della Direzione dei Lavori stessi.

Comunque i ritardi nel corso dei lavori (se non riconosciuti imputabili a cause di forze maggiore) non protrarranno la durata della concessione.

32



IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



Il ritardo dei termini di ultimazione lavori, protrattasi oltre l'anno dalla data di cui all'art. 6 comporterà la revoca definitiva della concessione.

L'inosservanza delle disposizioni di cui al controllo di manutenzione, nel caso di insufficienza della fidejussione di cui all'art. 17 sebbene aggiornata comporterà la revoca definitiva della concessione.

Qualora dovesse ricorrere la fattispecie prevista dagli artt. 340 e 341 della legge 20.3.1865 n. 2248 e sue successive modifiche ed integrazioni verrà disposta la decadenza della presente concessione.

Ai soli fini della valutazione delle opere realizzate nel caso di revoca o decadenza della concessione durante il periodo dei lavori, il direttore dei lavori trimestralmente redigerà uno stato di avanzamento lavori sulla base delle

quantità eseguite e di prezzi unitari di un elenco che il concessionario dovrà presentare ai concedenti entro 30 giorni dalla stipula del presente atto. Le opere ed i lavori realizzati fino al momento della revoca o della decadenza della concessione saranno rimborsati al concessionario decaduto, dal concessionario

IL SEGRETARIO GENERALE

33



IL SINDACO

[Handwritten signature]

subentrante (che sarà stato individuato dai concedenti) o dai concedenti sulla base di una stima fatta da un perito nominato dal Presidente del Tribunale. La valutazione sarà fatta per la minor somma tra l'importo delle opere derivanti dal consuntivo dei lavori eseguiti ed il valore del risultato utile conseguito al momento della revoca o della decadenza della concessione. Nel caso che la revoca o la decadenza della concessione avvenga durante il periodo della gestione, le opere ed i lavori realizzati saranno rimborsati al concessionario sulla base delle somme non ancora percepite secondo il piano finanziario allegato al progetto, attualizzate.

Nel caso di revoca o di decadenza della concessione vengono fatte salve tutte le obbligazioni, i contratti e gli affitti già stipulati dal concessionario decaduto saranno integralmente assunte fino alla loro scadenza dal concessionario subentrante o dai concedenti, salvo il risarcimento dei danni da parte del concessionario decaduto valendosi sulle somme garantite dalla fidejussione di cui all'art. 17.

- ARTICOLO 19 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia, di natura tecnica,

IL SEGRETARIO GENERALE



amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'esecuzione della presente convenzione, sarà competente il foro di Livorno. Le controversie saranno rimesse alla cognizione di un collegio arbitrale da costituirsi secondo gli artt. 806 e segg. del codice procedura civile.

- ARTICOLO 20 - RAPPRESENTANZA

Per tutto quanto attiene ai rapporti con i concedenti, derivanti dalla presente convenzione, il Concessionario sarà rappresentato dal suo legale rappresentante.

- ARTICOLO 21 - RINVIO ALLA NORMATIVA GENERALE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione per la disciplina del rapporto, le parti fanno espresso riferimento alle vigenti leggi e regolamenti dello Stato, per la concessione di gestione ed esecuzione di opere pubbliche emanate o da emanarsi, qualora non sia diversamente disposto nel presente atto di concessione.

Varranno, inoltre, gli attuali regolamenti comunali. Si richiamano ancora in particolare le disposizioni delle seguenti leggi:

L. 20.3.1865 n. 2248/F - R.D. 25.5.1895 n. 350 -
R.D. 18.11.1923 n. 2440 - L. 23.5.1924 n. 827 - L.

IL SEGRETARIO GENERALE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

10.12.1981 n° 741, loro modifiche ed integrazioni,

in materia di appalti di opere pubbliche;

L. 10.2.1962 n. 57 - L. 5.4.1967 n. 162 - L.

15.11.1986 n. 768, loro modifiche ed integrazioni,

in materia di iscrizione all'Albo Nazionale

Costruttori;

L. 24.6.1929 n. 1137 e L. 17.2.1987 n. 80 in

materia di affidamento in concessione di opere

pubbliche;

L. 31.5.1965 n. 575 - L. 13.9.1982 n. 646 - L.

12.10.1982 n. 726 - L. 23.12.1982 n. 935 e L.

19.3.1990 n. 55 in materia di prevenzione della

delinquenza mafiosa.

In particolare, si richiamano i seguenti articoli

della citata legge n. 55/1990:

Art. 7 - 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 15° e 16° comma sulla

certificazione relativa alla insussistenza di

provvedimenti e procedimenti ostativi

all'affidamento di opere pubbliche, richiesta per i

legali rappresentanti del Concessionario e nei

confronti del Direttore Tecnico dell'impresa. La

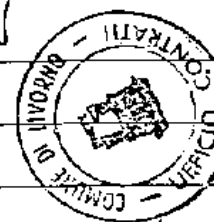
certificazione dovrà essere rinnovata, decorso un

anno dalla firma del contratto;

Art. 18 relativo all'affidamento in subappalto o in

cottimo delle opere da eseguire.

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO



37



ARTICOLO 22 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a totale carico del Concessionario, che avrà facoltà di invocare le agevolazioni di legge previste al riguardo. Il Comune di Livorno dà atto che l'intervento affidato in concessione è esente dal contributo sul costo di costruzione sugli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 3 della legge 27.1.1977 n. 10, ai sensi dell'articolo 9 della legge stessa e che la tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche sarà ridotta alla metà.

Il Concessionario costituirà, alla firma del presente atto, un congruo deposito contrattuale sul quale i concedenti provvederanno anche per il pagamento su notula delle competenze del Direttore dei Lavori.

ARTICOLO 23 - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

Il Concessionario, nel periodo di gestione dell'edificio, dovrà provvedere a sua cura e spese ad idonea assicurazione del fabbricato, per la responsabilità civile verso terzi, incendi, etc., il cui massimale dovrà essere approvato dai concedenti.

Copia delle polizze dovranno essere notificate ai Concedenti.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

ARTICOLO 24 - I CONCEDENTI SI OBBLIGANO A:

a) rilasciare, a richiesta del concessionario, le necessarie autorizzazioni per il transito attraverso la città dei mezzi pesanti del Concessionario, appaltatori, fornitori, ecc., fino al cantiere, per le necessità dei lavori;

b) a consentire al Concessionario di installare il Cantiere di lavoro (gru, mezzi d'opera, materiali e depositi) su porzione della carreggiata stradale antistante l'edificio oggetto di intervento, in zona da opportunamente recintare e dotare di cartelli segnaletici.

Il Comune di Livorno autorizzerà la relativa occupazione del suolo pubblico individuando la zona di cantiere e regolamentandone opportunamente il traffico.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è espressamente dispensato dall'iscrivere ipoteca legale con l'esonero di qualsiasi responsabilità.

Le parti dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto io Segretario Generale del Comune di Livorno ho ricevuto il presente atto pubblico del quale ho dato lettura ai contraenti che da me

L. SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



interpellati lo hanno dichiarato pienamente
conforme alla loro volontà, dopodiché è stato dagli
stessi, insieme a me Ufficiale rogante sottoscritto
come segue e firmato a margine di tutti i
precedenti fogli. Consta di trentanove fogli di
carta, bollati, scritti interamente i primi
trentasette e per righe ventidue il trentottesimo,
esclusa la presente dichiarazione, parte a mano e
parte a macchina, da persona di mia fiducia, il
tutto a norma di legge.

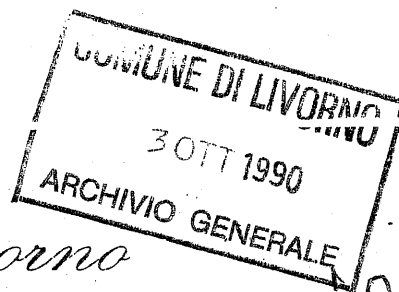
Giovanna Ambere.

2. 12. 1944 10. 10. 1944

Mario Lepetit
Mario Chavet

Data 27 SET. 1990 Prot. n. 439

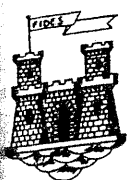
COD. UFF. 0400 DIP. I
 OGGETTO: Affidamento in concessione alla Saporito S.p.A. - Livorno
 - dell'intervento di recupero e della gestione del Palazzo
 S. Elisabetta in Largo Attias.



Comune di Livorno

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

50032



L'anno millenovecentonovanta, il giorno **ventisette** del mese di **Settembre**

alle ore **16.40** nella Residenza Comunale di Livorno, nella solita sala delle adunanze, si è riunito, sotto la presidenza del Sindaco Sig. **ROBERTO BENVENUTI**, il Consiglio Comunale, legalmente convocato, in seduta straordinaria nelle persone dei Sigg. Consiglieri:

COMPONENTI N. 50

	Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
1 - BENVENUTI Roberto	X		26 - MIRENDA Paolo			X
2 - PAGLIERINI Romano		X	27 - BACCI Piero		X	
3 - PASTORE Vincenzo	X		28 - MARTORANO Rocco			X
4 - CARAMASSI Valerio		X	29 - PELLEGRINI Romano			X
5 - LAMBERTI Gianfranco	X		30 - CIACCHINI Renzo			X
6 - COLOMBINI Giovanna in DAMIANI	X		31 - CECCHETTI Franco		X	
7 - MENICHETTI Giancarlo	X		32 - MANNELLI Lorenzo		X	
8 - SIMONTI Virgilio	X		33 - MANCUSI Giovanni		X	
9 - SUSINI Marco		X	34 - NEBBIAI Walter		X	
10 - BANDINI Laura		X	35 - BATINI Giuseppe			X
11 - BRILLI Roberto	X		36 - LUGETTI Paolo		X	
12 - CARPI Stefania	X		37 - BIANCHI Massimo		X	
13 - FEDERICI Giampietro	X		38 - VIZZONI Luciano		X	
14 - BASSANO Paolo		X	39 - SANTOPADRE Ernesto		X	
15 - CIONI Valeria	X		40 - POGGIOLINI Amerigo		X	
16 - PICCINI Roberto		X	41 - PAGANO Pasqualino		X	
17 - PELLEGRINI Paola	X		42 - BENETTI Vezio			X
18 - MAZZANTI Roberto	X		43 - BERTINI Marco			X
19 - BONDI Giuseppe	X		44 - CINUZZI Silvano		X	
20 - POSSENTI Ilaria	X		45 - ACAYO Marcheline Lam			X
21 - CENTI Adriana in DEL GAMBA	X		46 - MELODIA Davide		X	
22 - CATENI Fiorella in DOMENICHINI		X	47 - GOLFARINI Manrico		X	
23 - PIA Margherita in RICCO	X		48 - PAGGINI Roberto			X
24 - CASTIGNOLI Paolo	X		49 - GIORGETTI Pier Fernando		X	
25 - CANACCINI Fabio	X		50 - MATTEOLI Altero			X
					33	17

Assiste il Segretario Generale S. Dott. Massimo CHIMENTI.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero dei Consiglieri presenti per validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Come scrutatori vengono designati i Sigg.: Carpi, Cinuzzi, Bacci.

Data 27 SET. 1990Prot. n. 439

COD. UFF. 0400 DIP. I

OGGETTO: Affidamento in concessione alla Saporito S.p.A. - Livorno
- dell'intervento di recupero e della gestione del Palazzo
S. Elisabetta in Largo Attias.

COMUNE DI LIVORNO

A seguito dell'ingresso in aula, durante la trattazione dei precedenti argomenti dei Consiglieri: Paggini Menichetti Piccini Ciacchini Batini Catani, il n. dei presenti è attualmente di 39. Su proposta del Presidente l'Assessore Brilli riferisce sul punto n.56 dell'o.d.g. relativo all'oggetto ed illustra al Consiglio il predisposto schema di deliberazione.

DISCUSSIONE OMISSIS

E/U di Consiglieri - Entrano - Mertorano Bassano Bertini Mirenda
- Escono - Simonti Bacci Martorano,
n. presenti 40

Il Consigliere Nebbiai sostituisce Bacci come scrutatore.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- Che il Comune di Livorno e la Curia Vescovile di Livorno sono comproprietari in parti uguali dell'edificio posto in via Marradi n. 1, angolo Corso Mazzini, identificato al locale NCEU a partita 2889 foglio 27 mappale 111 subalterni da 1 a 14, ad essi pervenuto a seguito di legato della Sig.ra Adriana Poli Montaperto duchessa di Santa Elisabetta, deceduta il 1° febbraio 1941, di cui al testamento olografo 5.5.1936 pubblicato a rogito del notaio Rodolfo Conti con verbale 6.2.1941;
- che detto edificio necessita di urgente intervento di risanamento e di ristrutturazione che le parti comproprietarie hanno stabilito, di comune accordo, di affidare ad un operatore privato;
- che per tale motivo, con atto in data 4.10.1986 n. 47490 rep., qui registrato il 14.10.1986 al n. 9370, la Curia Vescovile ha affidato al Comune di Livorno l'incarico di procedere, tramite concorso, all'affidamento ad operatore privato l'intervento di recupero, conferendo al Comune stesso delega con ogni più ampio potere nell'affare in parola;
- che detta delega è stata accettata dal Sindaco del Comune di Livorno, debitamente autorizzato con atto del Consiglio Comunale 12.7.1986 n. 472;
- che in esecuzione della citata deliberazione consiliare n. 472/86 e della delega della Curia, la Giunta Municipale con atto 24.7.1986 n. 1967 disponeva per la pubblicazione del preventivo avviso di concorso stabilendo che (ai sensi della

legge 24.6.1929 n. 1137), l'intervento e la gestione dell'opera, sarebbe stato affidato in concessione per un periodo di tempo determinato, dai concorrenti nella loro offerta.

- che a seguito della pubblicazione dell'avviso chiedevano di partecipare al concorso nove imprese;

- che con atto consiliare n. 346 in data 6.5.1987 e della Giunta Municipale n. 3312 del 27.10.1989 veniva approvato il bando di concorso, lo schema dell'atto di concessione e disciplinare di affidamento;

- che detto concorso, espletato il 9.12.1987, è stato disertato dalle imprese chiamate a parteciparvi, ad eccezione dell'impresa Saporito S.p.A., la quale dichiarava, con lettera 9.12.87, "un sentito interesse all'affidamento in concessione" ma di aver bisogno di altro tempo per quantificare l'offerta, dopo aver eseguito altri precisi e puntuali accertamenti sullo stato dell'immobile;

- che la Saporito S.p.A. è società di fiducia dell'Amministrazione Comunale per la quale opera ed ha operato con serietà e competenza e che ha capacità economica e finanziaria, mezzi d'opera e personale, professionalità progettuale ed esecutiva idonee al perseguimento dello scopo di cui trattasi;

- che con deliberazione della G.M. 7.3.1989 n. 656 fu autorizzata l'impresa Saporito spa ad accedere ed introdursi nell'edificio in parola, per eseguire presso il medesimo tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per la progettazione e la redazione dell'offerta;

- che l'impresa Saporito S.p.A. in data 26.1.1990 atti n. 2928, ha presentato detto progetto;

- che detto progetto è stato esaminato ed apprezzato dalla Commissione Tecnica, nominata con deliberazione n. 239 in data 29 gennaio 1990, nelle sedute del 14.2 - 23.2 - 9.3 - 21.3 ed 11.5.1990;

- che detta Commissione, nell'ultima seduta dell'11.5.1990, chiude il proprio operato proponendo al Comune di Livorno ed alla Curia Vescovile, proprietari dell'immobile in parola di affidare in concessione l'intervento di restauro e la gestione dell'opera alla Saporito S.p.A. alle condizioni della convenzione predisposta in schema e dell'offerta progetto presentata dall'impresa stessa il 26.1.1990, atti com.li 2928, integrata dalla relazione 2.3.1990, che prevede i seguenti termini essenziali:

- Oggetto della concessione da affidare alla impresa Saporito S.p.A.: sono i lavori di ristrutturazione e di restauro del Palazzo S. Elisabetta nonché l'esercizio e la gestione dell'immobile stesso, secondo il progetto presentato dall'impresa il 26.1.1990, con relazione integrativa del 2.3.1990, redatto dallo Studio Tecnico associato "Progettazioni tecniche" del dr. Antonino Valenti. Prezzo stimato dell'intervento L. 5.500.000.000.=;

Durata della concessione è di complessivi 47 anni che decorrono dalla data di stipula della convenzione di affidamento compresi quindi i tempi per l'esecuzione dell'opera e quelli necessari al rilascio del certificato di

abitabilità (3 anni) e quelli per l'esercizio e la gestione del bene (45 anni);

Contributo annuo di L. 10.000.000.= aggiornabile, è posto a carico del concessionario, così da consentire ai concedenti di assolvere all'obbligo previsto dal legato testamentario per l'erogazione di borse di studio;

Direzione dei lavori I concedenti provvederanno alla nomina del Direttore dei Lavori le cui spese saranno a carico del concessionario; è prevista la costituzione di un fondo spese contrattuali da utilizzare per lo scopo;

Variante in corso d'opera è consentito di avanzare proposta di variante al concessionario ed ai concedenti, per sopravvenute esigenze tecniche o di utilizzo dei locali, senza variazioni dei termini economici della concessione (durata/costo dell'intervento) se contenute nel limite del 2% del prezzo di progetto;

Collaudo Il collaudatore sarà nominato dai concedenti.

Tutti gli oneri inerenti ai collaudi, da eseguirsi anche in corso d'opera e compreso il collaudo statico, sono a carico del concessionario, ed a tale scopo sarà utilizzato il fondo spese di cui sopra;

Garanzia cauzionale è di L. 300 milioni da costituirsi con polizza fidejussoria;

Penalità, revoca e decadenza della concessione

- Inizio lavori: entro 30 giorni dal rilascio della concessione edilizia; L'inosservanza del termine di inizio protratta oltre 90 giorni dalla data di stipula, potrà comportare la revoca della concessione;

- Ultimazione lavori: entro 24 mesi dalla stipula della convenzione;

L'inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori, protratta entro il 3° mese, salvo cause di forza maggiore, potrà comportare una riduzione della durata della concessione per un numero di anni pari ad ogni trimestralità di ritardo (salvi i tempi necessari a definire le pratiche per eventuali varianti in corso d'opera).

I maggiori tempi eventualmente occorsi per l'esecuzione dei lavori non comporteranno proroghe alla durata della concessione.

Il ritardo nell'ultimazione dei lavori protratto oltre un anno dalla data prevista di 24 mesi, potrà comportare la revoca definitiva della concessione.

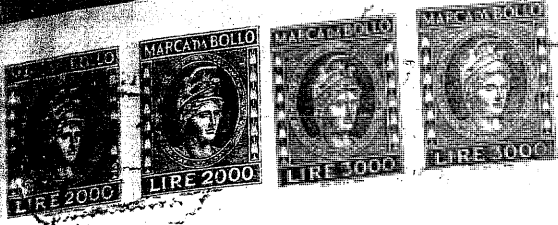
Si potrà avere decadenza della concessione nei casi previsti dagli artt. 340 e 341 della legge 20.3.1865 n. 2248/F.

Per la valutazione delle opere realizzate, in caso di revoca o decadenza della concessione, il D.L. redigerà uno SAL sulla base delle quantità eseguite ed in prezzi unitari previsti da un'elenco che il concessionario dovrà presentare ai concedenti entro 30 giorni dalla data della convenzione.

Tutto ciò premesso, la stessa Giunta;

Viste le deliberazioni del Consiglio Comunale 12 luglio 1986 n. 472 e 6.5.1987 n. 346;

Viste le deliberazioni della Giunta Comunale 24 luglio 1986 n. 1967 e 27.10.1987 n. 3312 ratificata quest'ultima con atto consiliare 18.12.1987 n. 1054 e la deliberazione 7.3.1989



127 SET. 1990

439

n. 656;
Visto il progetto - offerta presentato il 27.1.1990, atti n. 2928, dalla Saporito S.p.A. di Livorno, integrato con relazione 2.3.1990, progetto composto dai seguenti elaborati:
- offerta economica;
- relazione tecnica, con preventivo di spesa e piano di rientro economico;
- n. 15 tavole di progetto;

Vista la propria deliberazione 29.1.1990 n. 239 di nomina della Commissione Tecnica incaricata dell'esame del progetto e dell'offerta economica;

Visti i verbali 14 e 23 febbraio, 9 e 21 marzo e 11 maggio 1990 delle riunioni di detta Commissione Tecnica;

Vista la nota 5 febbraio 1990 n. 878/d161 con la quale la Soprintendenza per i Beni Ambientali di Pisa esprime parere favorevole in merito all'intervento progettato di ristrutturazione del Palazzo Attias;

Visto lo schema di convenzione e disciplinare di affidamento in concessione per i lavori di recupero e per la gestione dell'opera;

Ritenuto di poter procedere all'affidamento in concessione come proposto dalla Commissione Tecnica suddetta, sulla base dell'offerta progetto della Saporito S.p.A. da sottoporre pure all'apprezzamento della Curia Vescovile (art. 3 dell'atto di delega 4.10.1986), e di provvedere fin d'ora alla nomina del Direttore dei Lavori, come previsto dall'art. 8 dello schema di convenzione, con l'onere della spesa per il relativo compenso a carico del Concessionario;

Visto il parere favorevole espresso sul progetto dalla Direzione Ufficio Tecnico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 6.7.1972 n. 18 e dell'art. 2 della L.R. 27.2.1975 n. 18;

Viste le leggi 24.6.1929 n. 1137 e 17.2.1987 n. 80 in materia di affidamento in concessione di opere pubbliche;

Viste le leggi 31.5.1965 n. 575 - 13.9.1982 n. 646 - 23.12.1982 n. 936 e 19.3.1990 n. 55 in materia di prevenzione e lotta contro la delinquenza mafiosa;

Vista la legge 8 giugno 1990 n. 142 sull'ordinamento delle autonomie locali;

Visto il parere favorevole espresso ex art. 53 L. 142/90, sulla regolarità tecnica del presente provvedimento dal Responsabile del Settore Affari Legali/Contratti - Ufficio Contratti - che ha redatto l'atto medesimo;

Sentito il parere favorevole del Responsabile di Ragioneria sulla regolarità contabile, relativamente alla istituzione di nuovi capitoli di bilancio per entrata ed in uscita, per la contabilizzazione del contributo annuale da destinare a borse di studio, non emergendo dalla relazione finanziaria del progetto, alcun onere a carico del Comune;

Sentito il parere del Segretario Generale sotto il profilo della legittimità;

D E L I B E R A

1°) Di affidare, anche per delega ricevuta dalla Curia Vescovile, in esecuzione dei sopra richiamati provvedimenti

consiliari n. 472 del 12.7.1986, n. 346 del 6.5.1987 e n. 1054 del 18.12.1987 (di ratifica dell'atto G.M. n. 3312/1987) ed in accoglimento di quanto proposto nei citati verbali di riunione della Commissione Tecnica (nominata con deliberazione G.M. n. 239 del 29.1.1990) verbali dai quali si prende atto, in concessione alla SAPORITO S.p.A. - Costruzioni Edili ed Affini - via della Meridiana n. 1 - Livorno - 00880770490 - l'esecuzione dei lavori di recupero, risanamento e di ristrutturazione edilizia del Palazzo di Piazza Attias denominato "Santa Elisabetta", nonché l'esercizio e la gestione dell'opera riportata a nuovo e la sua manutenzione in tale stato, per il periodo complessivo di 47 anni, a tutte le condizioni dell'offerta progetto presentata dalla stessa impresa il 26.1.1990 e 2.3.1990 (costituita dagli elaborati tecnici in premessa descritti) che si approva e dello schema di convenzione e disciplinare di affidamento più volte citato che pure si approva;

2°) Di autorizzare il Sindaco, o suo delegato, a sottoscrivere, anche in rappresentanza della Curia Vescovile in base all'atto di delega sopra richiamato, la convenzione e disciplinare di affidamento in concessione dell'intervento e per la gestione dell'opera, secondo lo schema di cui al precedente punto 1), che prevede in particolare:

- durata della concessione 47 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione, comprensiva del tempo necessario per i lavori, per l'ottenimento dell'abitabilità e del periodo di gestione dell'opera (45 anni);
- valore del progetto allegato L. 5.500.000.000.==;
- costo dell'intervento e spese di manutenzione per tutta la durata della concessione sono interamente a carico del concessionario, compresi gli oneri fiscali;
- il concessionario assicura, a favore dei concedenti, un contributo annuo di L. 10.000.000.== da aggiornarsi sulla base delle variazioni degli indici ISTAT;
- la Direzione dei Lavori è nominata dai concedenti con spese a carico del Concessionario;
- il collaudatore sarà nominato dai concedenti e le spese faranno carico al Concessionario;
- garanzia richiesta L. 300.000.000.== da prestarsi mediante fidejussione;

3°) Di procedere, prima della stipula della convenzione, agli accertamenti previsti dalla normativa antimafia ed in particolare dall'art. 2 Legge 936/82 e L. 55/90;

4°) Di introitare il contributo annuo di L. 10.000.000.==, da reimpiegarsi per gli scopi previsti dal legato testamentario al Cap. 120/12 del bilancio in corso;

5°) Di nominare quale Direttore dei Lavori nell'intervento in parola, il Dr. Architetto Vincenzo Greco - Via A. Labronica n. 59 - Livorno - GRC VCN 50C19 F016Y, con spese a carico del Concessionario;

6°) Di subordinare l'esecuzione del presente provvedimento all'adozione di analogo atto da parte della Curia Vescovile comproprietaria dell'immobile;

Il Presidente invita i Consiglieri a procedere alla votazione - palese - del sur-riportato schema di deliberazione:

Consiglieri assegnati	n.50
" presenti	n.40
" votanti	n.32
Voti favorevoli	n.23
" contrari	n. 9
Astenuti	n.8 - Consiglieri - Castignoli Pastore Bondi Canac- ni Possenti Cioni Golfarini Melo- dia.

e pertanto, col risultato di cui sopra, accertato e proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, la deliberazione risultata approvata.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

f.to

BENVENUTI

IL SEGRETARIO GI

f.to PASTORE

f.to CHIMENTI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per la pubblicazione per quindici giorni consecutivi.

Livorno,

- 3 OTT. 1990

IL SEGRETARIO GI

f.to CHIMENTI

SI ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, come riferisce il capo donzello, nei termini sopra indicati, senza obiezioni o reclami.

Che la predetta è diventata esecutiva a norma dell'art. 46 della Legge n. 142 dell'8/6/1990.

Livorno,

11 FEB. 1991

IL SEGRETARIO GI

f.to CHIMENTI

IL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI

SEZIONE DECENTRATA DI LIVORNO

Nella seduta 23/10/90 ha espresso la seguente decisione n. 55 prot.

CHIEDE CHIARIMENTI A. M. 38749
TRASMESSI ELEMENTI INTEGRATIVI 21/01/91

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Livorno,

IL SEGRETARIO GENERALE S:

IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
(MARIA GRAZIA POLI)

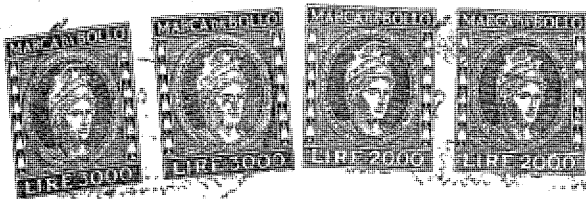
COPIE AGLI UFFICI PER L'ESECUZIONE

SEGRETERIA
PERSONALE
CONTRATTI
RAGIONERIA
ECONOMATO
TECNICO
DECENTRAMENTO

ASSESSORE

ATTI
ALBO

X 23/10/90



B
50032

CONSIGLIO DIOCESANO PER GLI AFFARI ECONOMICI

LIVORNO, 26 / 09 / 90

VERBALE N. 16.

~~~~~

Presenti, oltre a Mons. Vescovo che presiede, i Sigg. Razzauti Pier Luigi, Abbondanza Raimondo, Faucci Giannelli Paolo, Bacconcini Paolo, P. Sisti Ermenegildo e i Presbiteri Vannozzi Massimo, Paolini Pier Giorgio e Brunelli Ezio. Quest'ultimo funge da segretario.

Sono pure presenti, dietro particolare invito, D. Ezio Morosi cui è affidata l'amministrazione dei beni della Diocesi, e il Geom. Vasco Nencioni come perito di parte.

L'ordine del giorno che si allega agli atti prevede un attento esame della bozza di convenzione e del progetto di ristrutturazione del palazzo S. Elisabetta di Piazza Attias ereditato a mezzo col Comune. La relazione viene fatta dall'Ing. Razzauti e dal Geom. Nencioni non solo come esperti ma anche per il fatto che, come delegati della Curia Vescovile, hanno preso parte alle trattative e alla stesura del documento.

Data la sua lunghezza, sintetizziamo molto brevemente il suo contenuto.

Il bando di Concorso, esperimento il 09/12/87, ha avuto come unico interlocutore SAPORITO S.P.A., per il rifiuto delle altre imprese chiamate a partecipare. Ad essa perciò la Giunta Comunale, in possesso anche di particolare mandato della Curia Vescovile, con atto n. 239 del 29/01/90 ha stabilito di affidare in concessione l'esecuzione e la gestione del bene. La menzionata società dovrà provvedere al recupero, risanamento e ristrutturazione edilizia del palazzo sito in Via Marradi N. 2-4-6 chiamato "santa Elisabetta".

I lavori da eseguirsi sono contenuti dettagliatamente nel progetto e relativo preventivo che l'impresa ha presentato. Come corrispettivo la SAPORITO potrà disporre della rendita di questa proprietà che rimarrà affidata alla sua amministrazione per un periodo di 47 anni decorrenti dalla data di stipula del contratto in esame. Saranno a suo carico, naturalmente, anche le spese di manutenzione tanto ordinaria che straordinaria.

Anche se l'attenzione dei presenti è rivolta particolarmente alla lettura del documento nelle sue molteplici articolazioni, vengono fatte alcune osservazioni di cui il Geom. Nencioni si farà portavoce presso la Commissione comunale. Le principali riguardano le eventuali ipoteche che potrebbero gravare sul bene anche al momento della sua restituzione, l'ovvio controllo dell'esecuzione dell'opera mediante un direttore dei lavori che rappresenti la proprietà e la situazione del bene come stato di conservazione e come rapporti con terzi alla data della riconsegna.

La Consulta per gli Affari Economici esprime il voto favorevole alla stipula della Convenzione in oggetto, con l'auspicio che, almeno le principali osservazioni, vengano prese nella dovuta considerazione.

*[Signature]*  
segretario

*[Signature]*  
Mons. Vescovo

NOTAIO  
Fid. 929100  
Tel. 929100



## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 29.10.1991

L'anno millenovecentonovantuno il giorno 29 (ventinove) del mese di Ottobre, alle ore 15,00 si è riunito nei locali della sede Sociale in Livorno Via della Meridiana n.1, il Consiglio di Amministrazione della società "SAPORITO SPA" per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

1) Conferimento poteri al Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig.

Saporito Mario per la stipula della convenzione con il Comune di Livorno, relativa all'affidamento in concessione e disciplinare per l'esecuzione dell'intervento di recupero, risanamento, ristrutturazione edilizia ed utilizzazione del palazzo di Via Marradi n.2/4/6 denominato "Santa Elisabetta".

Presiede la riunione il Presidente Sig. Saporito Mario il quale constatato e fatto constatare che:

- è presente il Consiglio di Amministrazione al completo, nelle persone dei Sigg. Saporito Mario, Saporito Giuliano, Saporito Massimo;
- è presente il Collegio Sindacale al completo composto dai Sigg. Carelli Dr. Vittorio quale presidente, Ghiara Dr. Enzo e Di Pierro Dr.sa Franca;
- tutti i componenti, si dichiarano disponibili a trattare quanto posto all'ordine del giorno;

alle ore 15,10 dichiara la riunione validamente costituita ai sensi dell'Art.15 dello Statuto sociale e pertanto invita i presenti alla discussione.

Su proposta del Presidente il Consiglio nomina segretario della riunione il Sig. Saporito Giuliano.

Prende la parola il Presidente Sig. Saporito Mario, il quale in relazione all'ordine del giorno, comunica ai presenti che le trattative intercorse con il Comune di

N. 2262 di Repertorio

Livorno, li vi novembre un cento ventuno

Certificato da Giovanni Riccetti

Notaio in Livorno, Notarile di detta

città, che quanto al suo originale che trova al suo

originale che trovasi al suo originale che trova al suo

Verbi completo amministrativo

SAPORITO S.P.A. con in Livorno

Libro regolarmente bolato e idiviso

dal tribunale di Livorno

In data 4-Settembre-1987 al n. 13 648

*Giovanni Riccetti*



SAPORITO S.P.A.  
Via Della Meridiana n.1  
57124 LIVORNO  
C.F. e P.I. N.00880770490. =

LIBRO VERBALI  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Livorno, inerenti la convenzione per l'affidamento in concessione e disciplinare per l'esecuzione dell'intervento di recupero, risanamento, ristrutturazione edilizia ed utilizzazione del Palazzo di Via Marradi n.2/4/6, denominato Palazzo "Santa Elisabetta", hanno avuto buon esito.

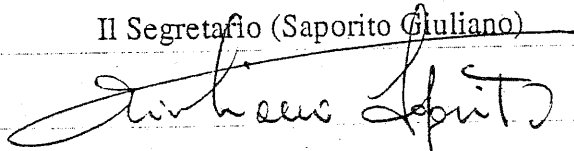
Il Presidente informa inoltre che l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27.09.1990 n.439, ha approvato il progetto di ristrutturazione redatto per ns/incarico dallo Studio Progettazioni Tecniche presentato in data 26.01.1990, unitamente all'offerta economica per la concessione in gestione del Palazzo Santa Elisabetta.

Per quanto esposto, si rende necessario procedere al conferimento dei poteri al Presidente del Consiglio di Amministrazione, affinché intervenga alla stipula della convenzione, sottoscrivendo i relativi atti.

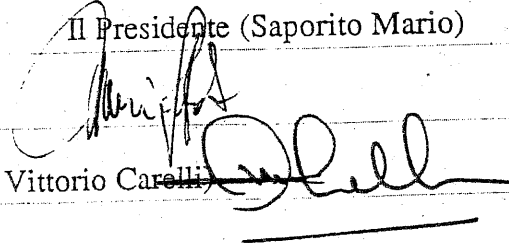
Segue breve discussione, a chiusura della quale il Consiglio di Amministrazione all'unanimità, delibera l'approvazione del testo della convenzione per l'affidamento in concessione e disciplinare per l'esecuzione dell'intervento di recupero, risanamento, ristrutturazione edilizia ed utilizzazione del Palazzo di Via Marradi n.2/4/6, denominato "Santa Elisabetta", e conferisce al Presidente Sig. Saporito Mario tutti i più ampi poteri affinché intervenga all'atto sottoscrivendo la convenzione.

Alle ore 15,45 più nessuno avendo chiesto la parola e più niente essendoci da deliberare, il Presidente previa stesura, lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale dichiara sciolta la riunione.

Il Segretario (Saporito Giuliano)



Il Presidente (Saporito Mario)



Per il Collegio Sindacale Il Presidente (Dr. Vittorio Carelli)



50032



TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Cancelliere sottoscritto, visti i registri di Cancelleria,

CERTIFICA

- che al registro delle Società al n.12.598.= è regolarmente iscritta la Società denominata "SAPORITO S.p.a" con sede sociale in Livorno Via della Meridiana n.1, costituita in data 01.07.1987 C.F. e P.I. n.00880770490.= e con Capitale Sociale di Lit.4.995.000.000.= (Quattromiliardinovecentononovantacinquemilioni) interamente versato, avente per oggetto sociale l'esercizio di costruzione e commercio di beni immobili, la cui durata è fissata fino al 31.12.2030.
- che la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, composto dai Sigg.ri Saporito Mario, Saporito Giuliano, Saporito Massimo, Presidente del Consiglio di Amministrazione è il Signor Saporito Mario, nato a Tusa (ME) il 03.11.1942 e residente in Livorno V.le di Antignano n.129;
- che il suddetto Presidente del Consiglio di Amministrazione è tutt'ora in carica;
- che in data 30.04.1990 il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Amministratore Delegato nella persona del Sig. Saporito Giuliano, nato a Pollina (PA) il 26.02.1957 e residente in Livorno in Via della Prugnoliccia n.62, attribuendo al medesimo i poteri propri del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art.2381 C.C., che pertanto potrà operare nella gestione ordinaria e straordinaria della società essendo ad esso deferito tutto ciò che dalla legge o dallo statuto sociale non sia inderogabilmente riservato all'assemblea.



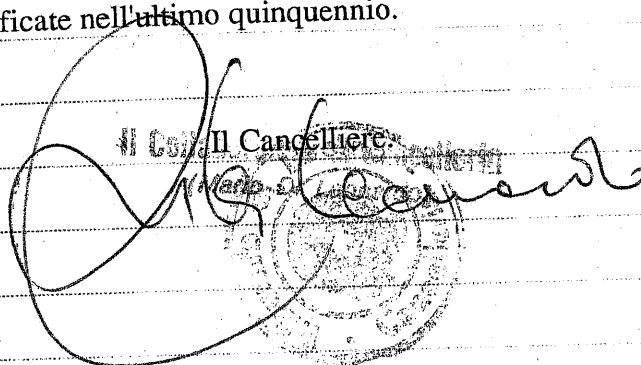
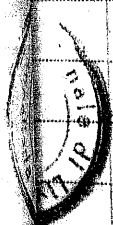


- che la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio e la firma sociale, spetta al Presidente Sig. Saporito Mario;
- che la Società non ha in corso procedure fallimentari, né di amministrazione controllata, né di concordato preventivo, che infine non è né in liquidazione né sotto sequestro;
- che tali circostanze non si sono verificate nell'ultimo quinquennio.

Livorno,

19 FEB. 1992

Il C. / Il Cancelliere

A large, stylized handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The signature is fluid and cursive. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be a circular seal with some text inside.A small, circular stamp is located on the left margin of the page. It contains the text "IP" and some other illegible characters.

# progettazioni tecniche

studio tecnico associato per l'ingegneria civile

"E"  
50032



Livorno, 02 Marzo 1990

Oggetto: SAPORITO S.P.A.

Ristrutturazione palazzo Santa Elisabetta Pos. 89/VA/466

RELAZIONE INTEGRATIVA

Abbiamo riletto attentamente il capitolo riguardante la descrizione delle opere di ristrutturazione che di fatto costituisce il capitolato speciale di appalto dell'intervento in oggetto ricercando quelle parti che potessero essere carenti nell'individuazione delle opere da eseguire e della loro qualità.

Ci è sembrato completo, ma forse scritto e presentato in una forma estremamente chiara per chi, come noi, da tanto tempo segue il problema, ma forse di difficile lettura per chi solo ora ed in poco tempo si avvicina al problema stesso.

Proviamo pertanto a dare una diversa chiave di lettura a tale argomento:

- a) Scavi, Demolizioni, Calcestruzzi e Solai: punto 5 - 1 Pag.23
- b) Murature Intonaci e Tinteggiature: punti 5 - 2a Pag.23, 5 - 2b Pag.24, 5 - 2a Pag.24, 5 - 2c Pag.25
- c) Copertura, Gronde e Pluviali: punto 5 - 2c Pag.24
- d) Opere in Pietra: punto 5 - 2a Pag.23
- e) Pavimenti e Rivestimenti: punto 5 - 2b Pag.25
- f) Opere speciali da pittore: punto 5 - 2c Pag.25
- g) Opere in legno: punti 5 - 2d Pag.24, 5 - 2e Pag.26
- h) Opere in Ferro ed Alluminio: punti 5 - 2b Pag.24, 5 - 2f Pag.26
- i) Impianto Idro-Sanitario: punto 5 - 2d Pag.25
- l) Impianto di riscaldamento: punto 5 - 2d Pag.25
- m) Impianto elettrico etc.: punto 5 - 2d Pag.25
- n) Impianto di ascensore: punto 5 - 2f pag.26
- o) Impianto anti-incendio: punto 5 - 3 pag.26
- p) Opere esterne: punto 5 - 2g Pag.26

Per quanto concerne la qualità e la durabilità dei materiali, per molti di essi c'è ben poco da aggiungere a quanto già detto nella descrizione sopra citata (calcestruzzi, solai, scavi, demolizioni, pareti, intonaci, pietre, copertura, infissi, etc.); per gli altri, quali Impianti, pavimenti e rivestimento vale solo la pena di

INDACO  
Lavori

*[Handwritten signature]*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*[Handwritten signature]*  
UFFICIO CONTRATTI

ricordare che la Società si accolla la gestione del fabbricato per 45 anni durante i quali il fabbricato stesso deve produrre reddito e, come risulta dal piano economico, anche piuttosto elevato, per consentire di recuperare il capitale investito e produrre il giusto guadagno.

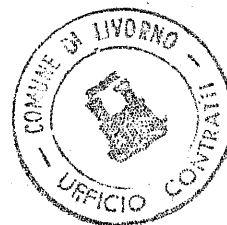
Crediamo pertanto che sia interesse primario del concessionario utilizzare materiali di buona qualità e durata.

Comunque, se eventualmente la Commissione dovesse ritenere opportuno ricercare strumenti idonei per garantire le proprietà che il bene, alla scadenza della concessione, venga consegnato in buono stato di manutenzione e conservazine, la concessionaria è a completa disposizione per discutere ed individuare assieme tali strumenti che, giusto per esemplificare, potrebbero consistere in collaudi tecnici e funzionali decennali con i quali controllare lo stato di manutenzione.

La unanimemente riconosciuta serietà e professionalità della concessionaria e lo spirito costruttivo e collaborativo con il quale essa si è avvicinata all'unica possibile forma di recupero del Palazzo, oggi disonore per l'intera città, dovrebbe costituire sufficiente garanzia per la Commissione che la suddetta forma di tutela non può che essere bene accettata alla concessionaria non costituendo per essa nessun onere aggiuntivo ai tanti già assunti in questa occasione.

In ultimo due parole sul preventivo di spesa che apparentemente può sembrare sintetico.

Come si è già detto in sede di relazione, si tratta di un'opera complessa ed in questa fase anche di difficile valutazione analitica, soprattutto per quanto riguarda le opere di restauro e ristrutturazione che, stante l'attuale situazione del fabbricato ingombro di molti residui dei precedenti utenti, non possono essere analizzate con metodologia ed approfondimento.



Si è proceduto, pertanto, ad una valutazione sintetica, convinti che i margini di approssimazione che un tale tipo di valutazione può offrire siano ad oggi sicuramente dello stesso ordine di grandezza di quelli derivanti da una valutazione analitica, fatta su input di estrema incertezza.

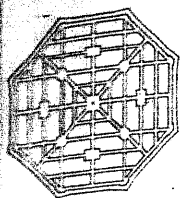
I membri della Commissione, che nel campo specifico hanno esperienza rilevante, sicuramente concorderanno su come oggi sia impossibile, nella stesura di un computo metrico, definire, per esempio, quanta sia la percentuale di intonaci da demolire, quanti siano i solai, nascosti dai decori a tempera, da rifare, quanti siano gli infissi da salvare, quante mezzane sotto gli embrici da sostituire.

L'incidenza di costo a metro cubo, quindi, deriva non tanto da un computo metrico, redatto su termini ignoti, bensì da una valutazione media degli interventi da fare, da una certa esperienza nel settore e da quella sensibilità nella valutazione dei lavori edili propria dell'imprenditore che lo distingue da esperti in altre professioni.

Siamo, comunque, certi che i membri della Commissione, sia per la loro esperienza in appalti pubblici, sia per la loro capacità professionale sono sicuramente in grado di valutare tali quotazioni sintetiche; crediamo, pertanto, che il preventivo di spesa presentato, se pur sintetico, contenga elementi sufficienti per individuare il costo dell'opera in un contesto concessorio nel quale ha interesse l'importo complessivo e non la singola voce unitaria e nel quale solo l'imprenditore si accolla gli eventuali rischi di erronee valutazioni o di imprevedibili situazioni senza alcuna possibilità di rivalsa o di maggior richiesta al Concedente.

Dott. Ing. Antonino Valenti





progettazioni tecniche  
studio tecnico associato per l'ingegneria civile

Pos. 89/VA/466

"F"  
50032



SAPORITO S.p.a.

RISTRUTTURAZIONE PALAZZO

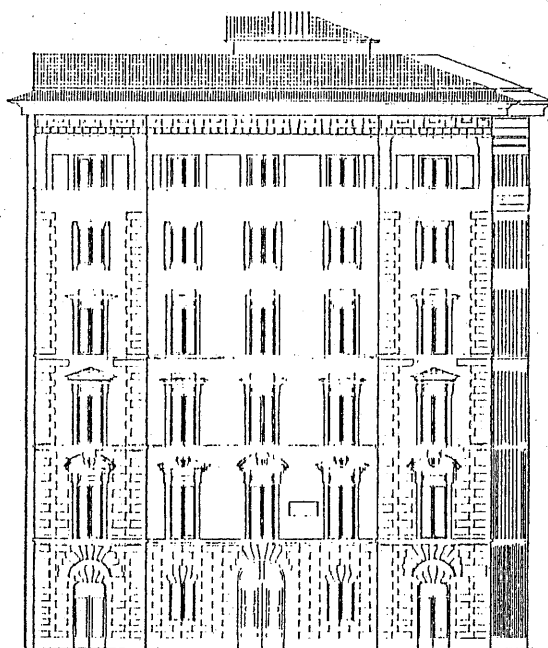
"SANTA ELISABETTA"

LIVORNO - VIA MARRADI

IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

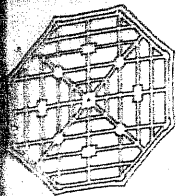
*[Handwritten signature]*



IL SEGRETARIO GENERALE

*[Handwritten signature]*

RELAZIONE TECNICA



# progettazioni tecniche

studio tecnico associato per l'ingegneria civile

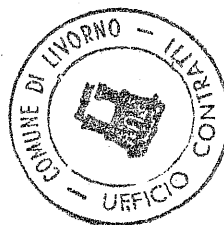
Livorno, 23 gennaio 1990

Oggetto: SAPORITO S.P.A.  
Ristrutturazione palazzo S.ta Elisabetta  
Livorno - Via Marradi pos. 89/VA/466  
RELAZIONE TECNICA

## 1 - I RIFERIMENTI STORICI

L'edificio di cui trattasi rappresenta una delle realtà più ambiziose della Livorno della seconda metà dell'ottocento così come urbanisticamente progettata successivamente al 1828 dall'Arch. Cambray Digny, direttore delle R.R. Fabbriche, proprietarie delle aree a sud delle fortificazioni da piazza S. Benedetto al sobborgo dei Cappuccini, su indicazione del Poccianti quando aveva progettato e costruito il Ponte Nuovo sul Fosso Reale nei pressi dello spalto del Mulino a Vento.

Il progetto di espansione, nato dalla coscienza da parte del governo di Firenze che la città di Livorno si era ingrandita in modo irrazionale con il raggiungimento da parte dei sobborghi di dimensioni troppo vaste, rappresentava un vero piano particolareggiato nel quale erano indicati 26 isolati destinati all'edificazione; in esso era delineata una completa rete di strade che dividono gli isolati con profondità uniforme, una nuova grande piazza, oggi p.zza Cavour, un'altra con una nuova chiesa, S. Pietro e Paolo, la rettifica del Fosso con il taglio della punta sud ed il prolungamento di alcune vie al di là dei terreni da alienare, in modo da collegare fra loro con una strada est-ovest i due principali sobborghi esistenti, quello di Porta a Pisa o più propriamente il suo ingrandimento verso piazza S. Benedetto e quello di Porta ai Cappuccini; esso sopprimeva la strada degli Spalti che si estendeva dal Cimitero degli Inglesi alla Via del Muro Rotto, oggi il tratto di Via Mentana da Corso Amedeo a piazza XX Settembre, sostituendo il suo tracciato originario in linea spezzata con una strada a linea retta.



Nell'ultimo periodo della dominazione lorenese si tracciò questo percorso seguente la Via delle Spianate; esso congiungeva Porta San Marco con la Porta a Mare divenendo un elemento importante della morfologia urbana; come il percorso spezzato delle Spianate, il Corso Umberto ora Corso Mazzini è una linea retta tale e quale la concepì appunto l'Arch. Cambray-Digny.

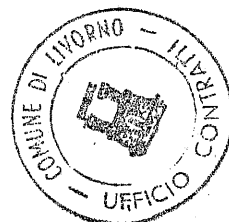
All'incrocio fra questo corso, Via delle Spianate e Via Ricasoli, che col nome di Via S. Leopoldo fino al 1859 arrivava a Via Calzabigi e che dopo tale data accolse quasi tutta la borghesia della città, nasce col nome di Palazzo del Principe Catena il Palazzo Santa Elisabetta.

L'edificio, fra i pochi risparmiato dalla guerra e da piccone, seppur di per sé non di grande pregio, ha aspetto imponente carico di bugne.

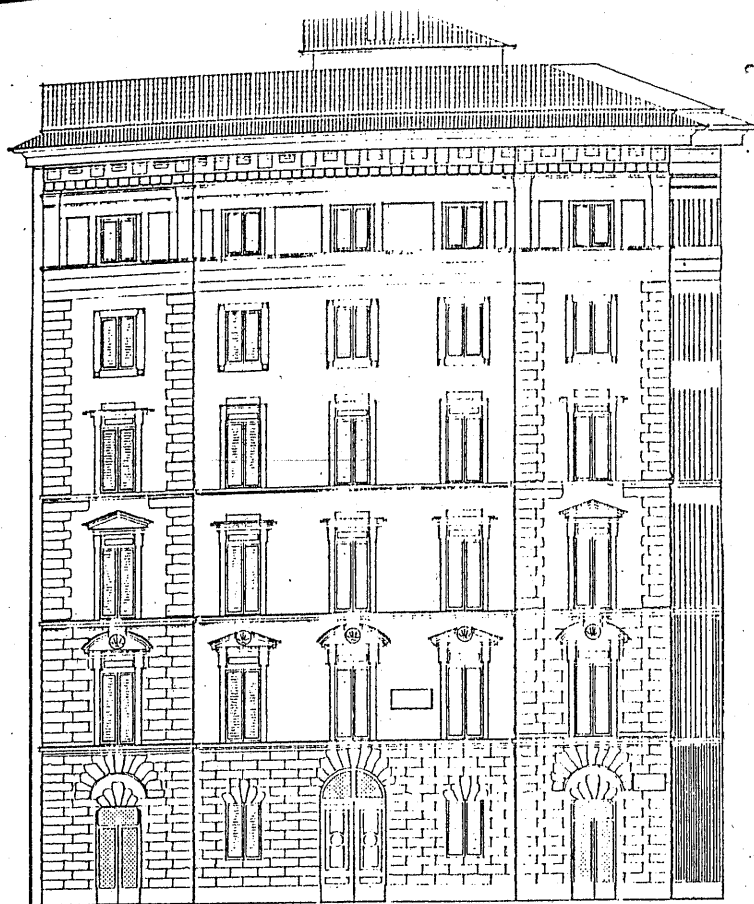
In esso, che prende il nome dallo pseudonimo che in arte assunse la scrittrice Adriana Poli nei Montaperti duchi di S. Elisabetta, fino allo scoppio della guerra, per merito della duchessa si tenne un salotto letterario la cui fama presto varcò i confini della città. Fu lasciato in parti uguali al Municipio e alla Curia dopo la morte dei proprietari come si legge nella lapide sulla facciata "A ricordo del generoso lascito di questo immobile della N.D. Adriana Poli Montaperti al Comune ed al Vescovado di Livorno per provvidenze a giovani studiosi 1941".

Quanto precedentemente descritto è la modesta risultanza delle ricerche storiche effettuate sul palazzo a testimonianza di come l'opera di per sé non presenti nessun particolare pregio architettonico.

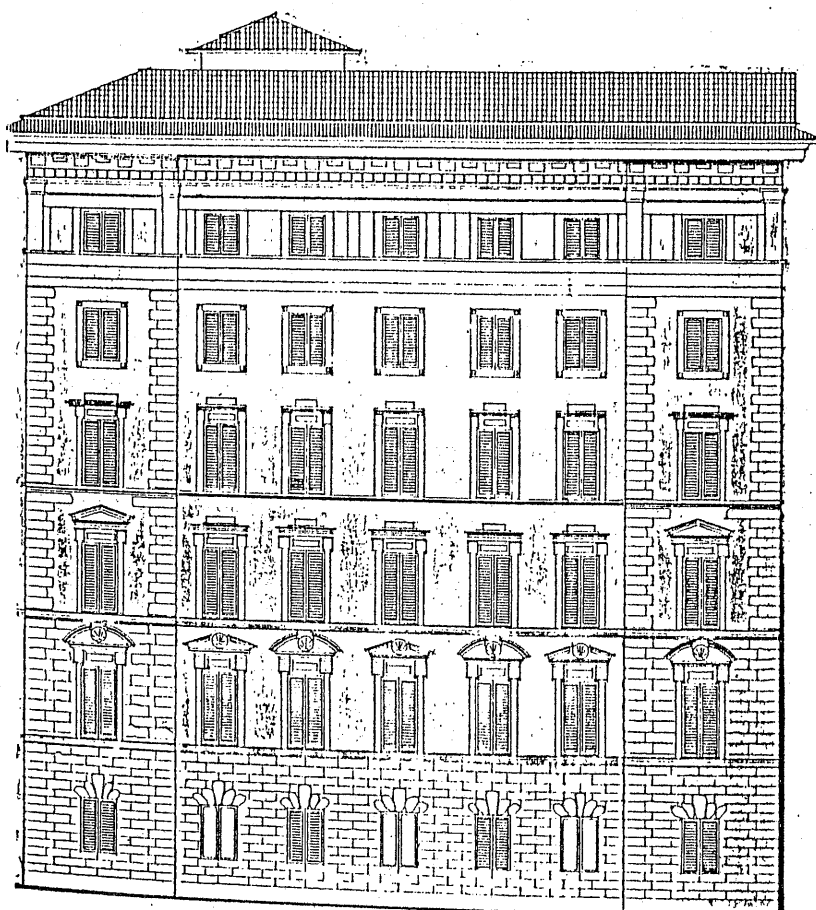
Fra l'altro dai saggi e dai sopralluoghi effettuati risultano evidenti almeno due fasi di realizzazione dell'immobile, una relativa al fronte sull'attuale Via Marradi ed una sull'attuale Corso Mazzini. E' altresì evidente come la seconda parte si differenzi dalla prima per disomogeneità distributiva e per maggior povertà di finiture e dequalificazione dei materiali, probabilmente generata da un'intervenuta riduzione della disponibilità economica.



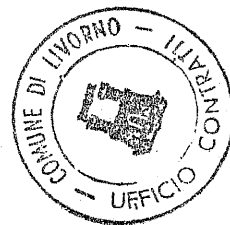




Prospetto lato Via Marradi



Prospetto lato Corso Mazzini





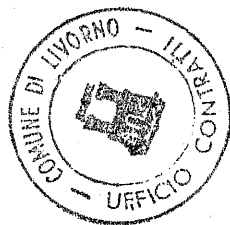


## 2 - LO STATO ATTUALE

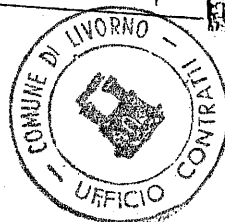
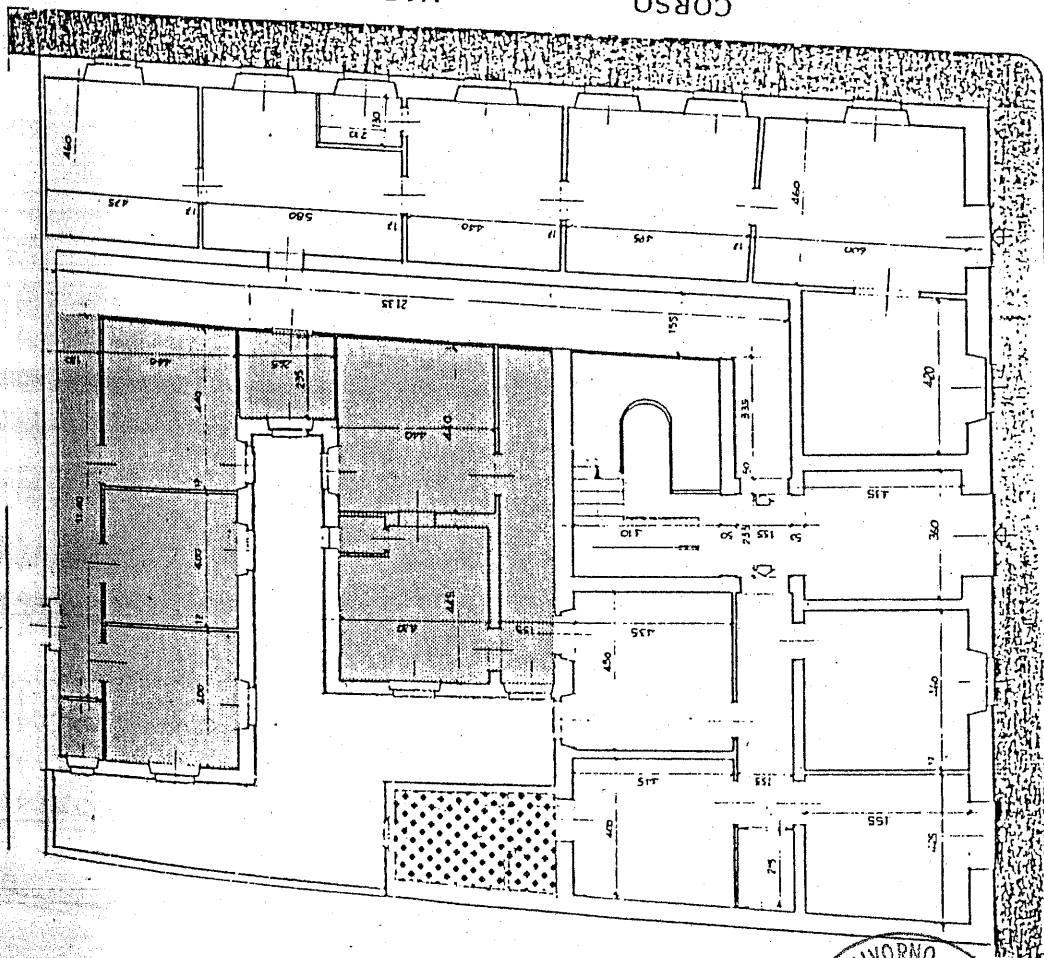
Il fabbricato, ormai da molti anni in cattivo stato di conservazione, fino a pochissimo tempo fa è stato parzialmente occupato al piano terreno da due attività commerciali una delle quali ancora operante, ai piani intermedi da vari studi di pittori ed all'ultimo piano da due famiglie. Esternamente da tempo risulta completamente ponteggiato, privo di quasi tutte le persiane e di alcuni infissi, particolarmente decadente nel cornicione di gronda in molte parti puntellato ed in alcune addirittura mancante. Risultano di contro in buono stato le bugne, le cornici delle finestre e i marcapiani in pietra per i quali forse necessita solo un intervento di sabbiatura e pulitura.

All'interno si presentano due situazioni diverse per la parte originaria del fabbricato prospiciente la Via Marradi e per l'altra parte prospiciente Corso Mazzini ed occupante l'area interna.

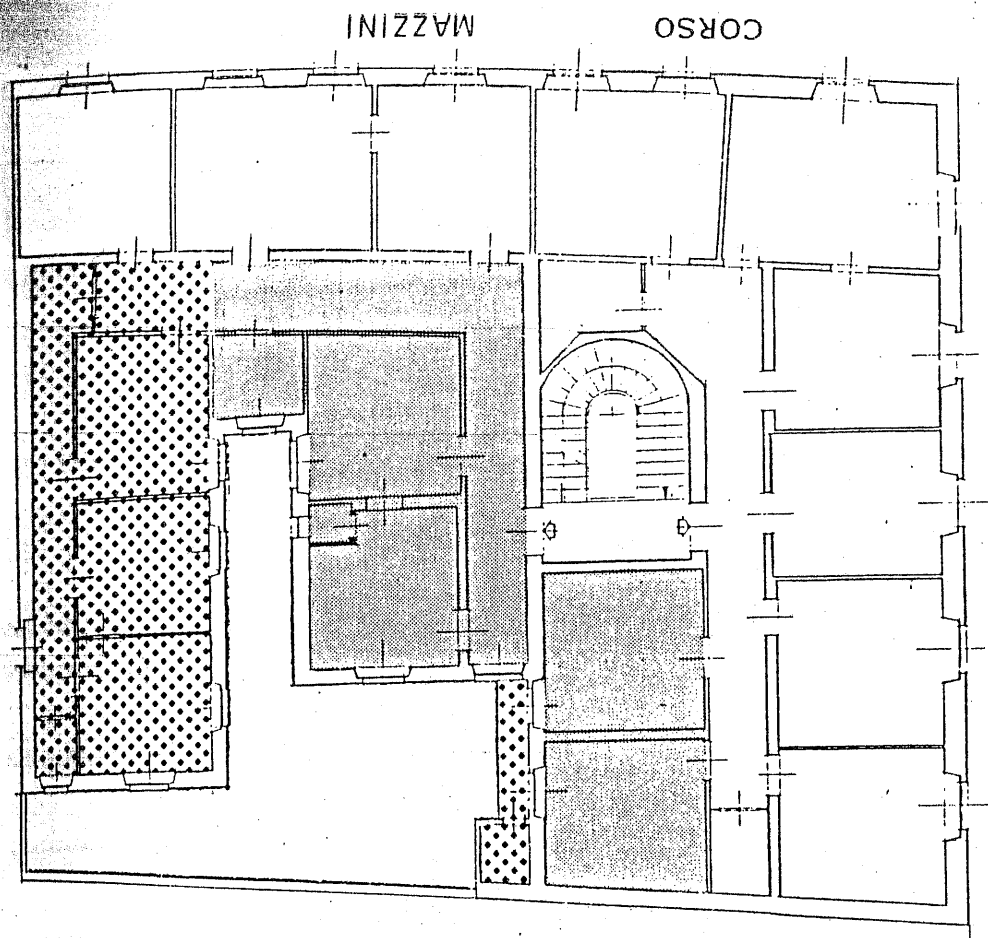
La parte su Via Marradi è composta da un corpo di fabbrica praticamente rettangolare ed accoglie al suo interno il bel vano scale fra l'altro in discreto stato di conservazione. Strutturalmente questa parte presenta quattro pareti principali in mattoni e pietrame parallele a Via Marradi non portanti le travi dei solai che poggiano invece su pareti perpendicolari in mattoni pieni ad una testa. I solai sono costituiti da mezzane poggianti su travicelli e sono nella parte inferiore rivestiti da conniciato. Quasi tutte le sei stanze ai vari piani escluso l'ultimo che si affacciano sulle due strade, hanno soffitti decorati a tempera con disegni non di pregio singolo, ma di sicuro interesse nella totalità. Le due stanze interne invece, oltre che versare in peggior stato di conservazione, sono anche di minor decoro. Questa zona complessivamente non presenta né grosse lesioni né segni apparenti di dissesto ed è principalmente affetta dai normali mali generati dal disuso e dal cattivo uso oltre che da una mancanza quasi totale e prolungata nel tempo di manutenzione. I solai presentano una discreta elasticità e su di essi è necessario intervenire per rinforzarne la stabilità. Lungo tutta la facciata interna nell'angolo opposto a corso Mazzini corre una colonna di servizi igienici esterni, sicuramente posticcia della quale si prevede la demolizione unitamente ai pericolanti balconcini di accesso. Al piano terreno infine la chiostra è invasa da una serie di locali aggiuntisi nel tempo e versanti in cattivo stato di conservazione.



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



stato di conservazione  
buono



stato di conservazione  
medio

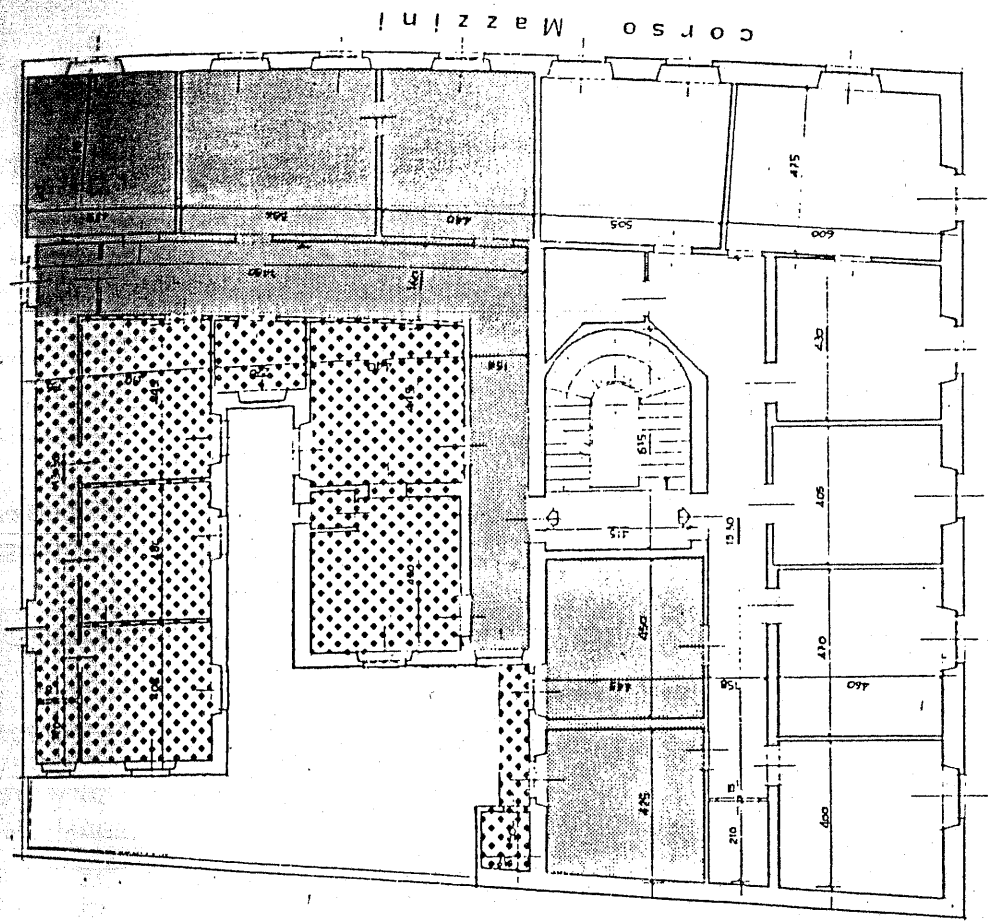


stato di conservazione  
cattivo

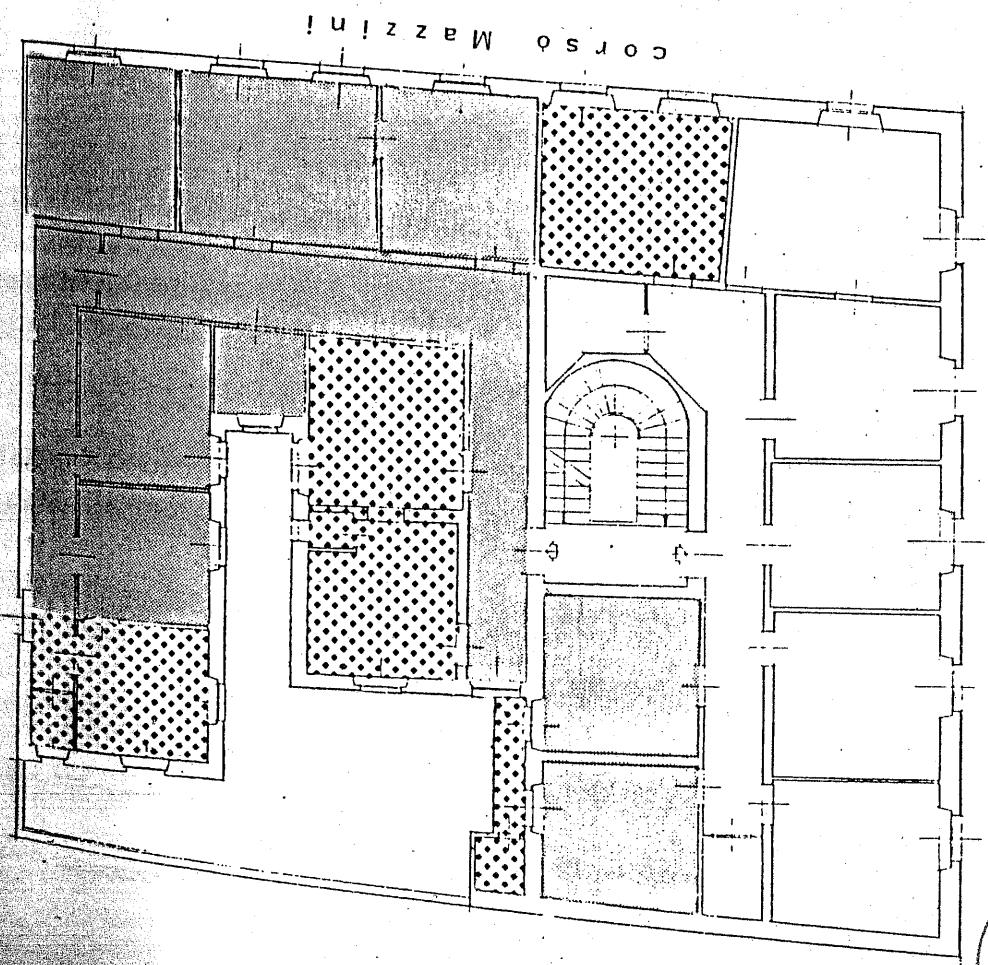
VIA MARRADI

CORSO MAZZINI

CORSO MAZZINI



via Marradi

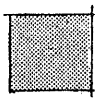


via Marradi

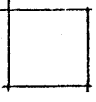
stato di conservazione  
cattivo



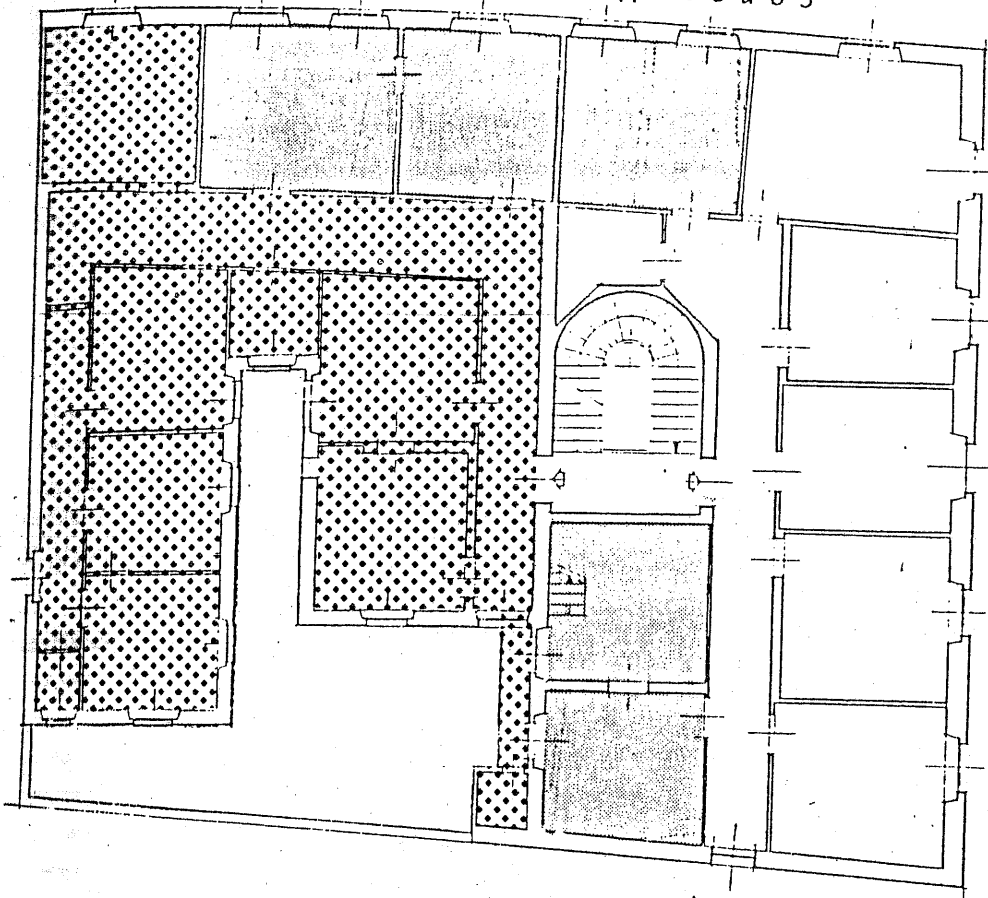
stato di conservazione  
medio



stato di conservazione  
buono



corso Mazzini

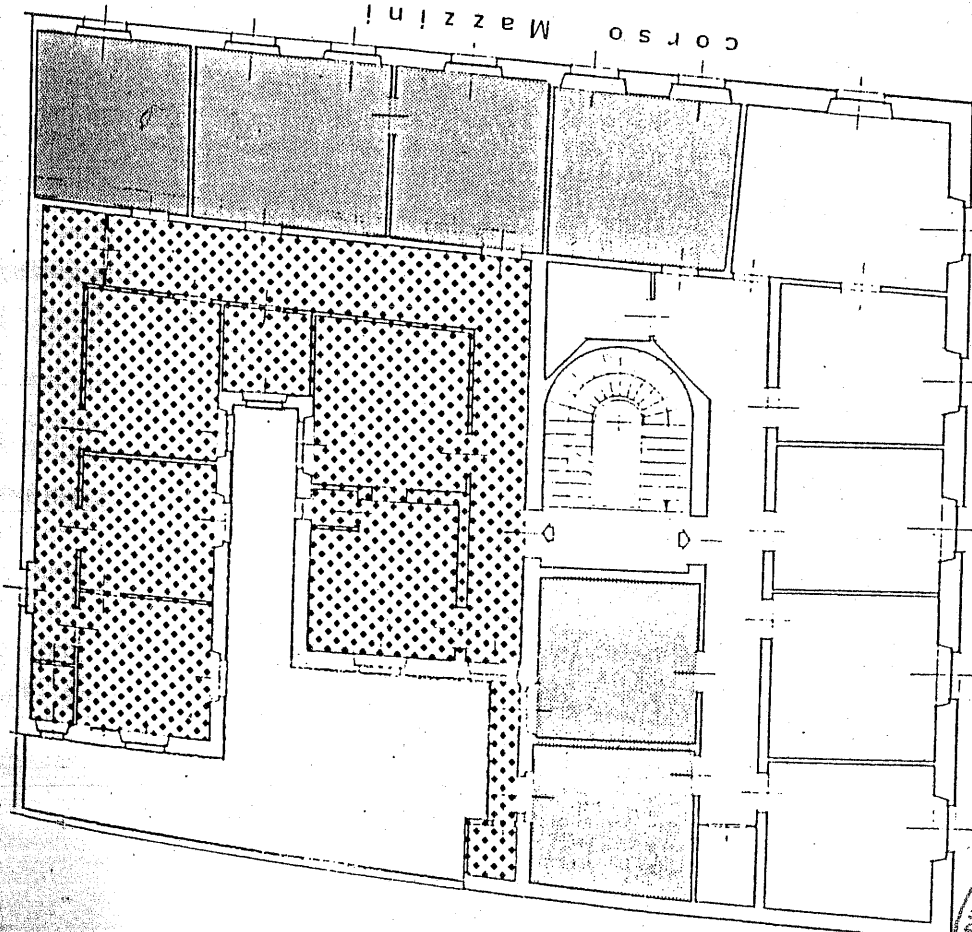


via Marradi

stato di conservazione  
cattivo



corso Mazzini

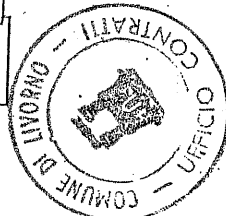


via Marradi

stato di conservazione  
medio



stato di conservazione  
buono

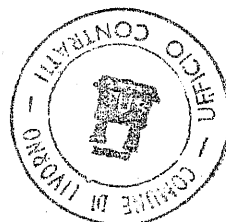




La parte interna e su Corso Mazzini è sostanzialmente composta da due corpi di fabbrica, uno rettangolare sulla strada uno ad U all'interno collegati fra loro, con la parte precedentemente descritta e con il muro di confine occidentale da un camminamento stretto e lungo. Strutturalmente la parte lungo strada non è altro che il prolungamento di quella già descritta mentre quella interna, ancora costituita da pareti portanti ad una testa, travi in legno e solai con travicelli e mezzane, presenta orditura talvolta differenziata per piano. Il camminamento, realizzato con semplici travicelli fra le due pareti laterali portanti, difatto costituisce un giunto statico fra i tre corpi principali. Quasi tutte le tre stanze ai vari piani escluso l'ultimo che si affacciano su Corso Mazzini, hanno i soffitti decorati in maniera analoga alle altre stanze su strada seppur in peggior stato di conservazione. Tutta la parte interna invece versa in pessimo stato di manutenzione sia per una evidente maggiore povertà dei componenti strutturali, sia a causa di consistenti infiltrazioni di acqua provenienti dalla struttura del tetto in varie parti dissestata ed in alcune addirittura franata. In questa zona si notano lesioni sulle pareti, ammaloramento dei solai; diverse stanze sono inagibili e staticamente pericolose per la libera esposizione alle inclemenze atmosferiche.

Anche il paretone di confine occidentale presenta notevoli lesioni soprattutto ai piani alti.

A conclusione dell'analisi dello stato attuale vale la pena rilevare come il fabbricato difatto non presenti alcun pregio architettonico né alcuna ricchezza di materiali. Si tratta in altri termini di un bel fabbricato, ma non certo di un fabbricato di pregio; il suo valore oggi consiste soprattutto nell'essere sopravvissuto sia agli eventi bellici sia all'opera di ricostruzione della città senza trasformazioni se non modeste. Oseremmo dire che il fatto di essere di proprietà pubblica, di non essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione né di manutenzione spinta, di non essere stato costretto a costituire fonte di reddito, in realtà non sono stati elementi di sfortuna bensì di fortuna del fabbricato. Ad esclusione della parte interna, che sinceramente crediamo difficilmente recuperabile, le parti prospicienti le due strade hanno mantenuto quasi intatte le caratteristiche originarie che se non di pregio specifico, oggi nel loro insieme, nella

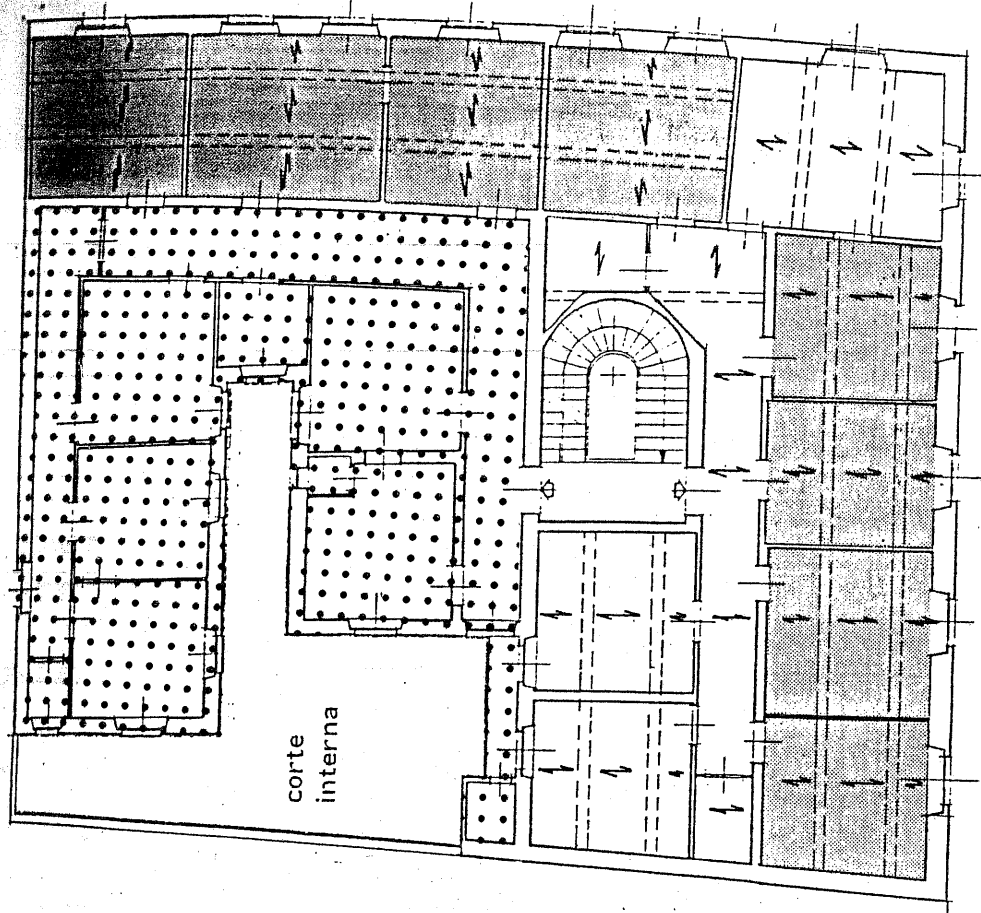




quantità più che nella qualità, se ben valorizzate, possono renderlo un fabbricato di prestigio ed una importante testimonianza di una edilizia ottocentesca di qualità oggi difficilmente reperibile in altre parti della città.



051050 M a z z i n i



via Mar radi

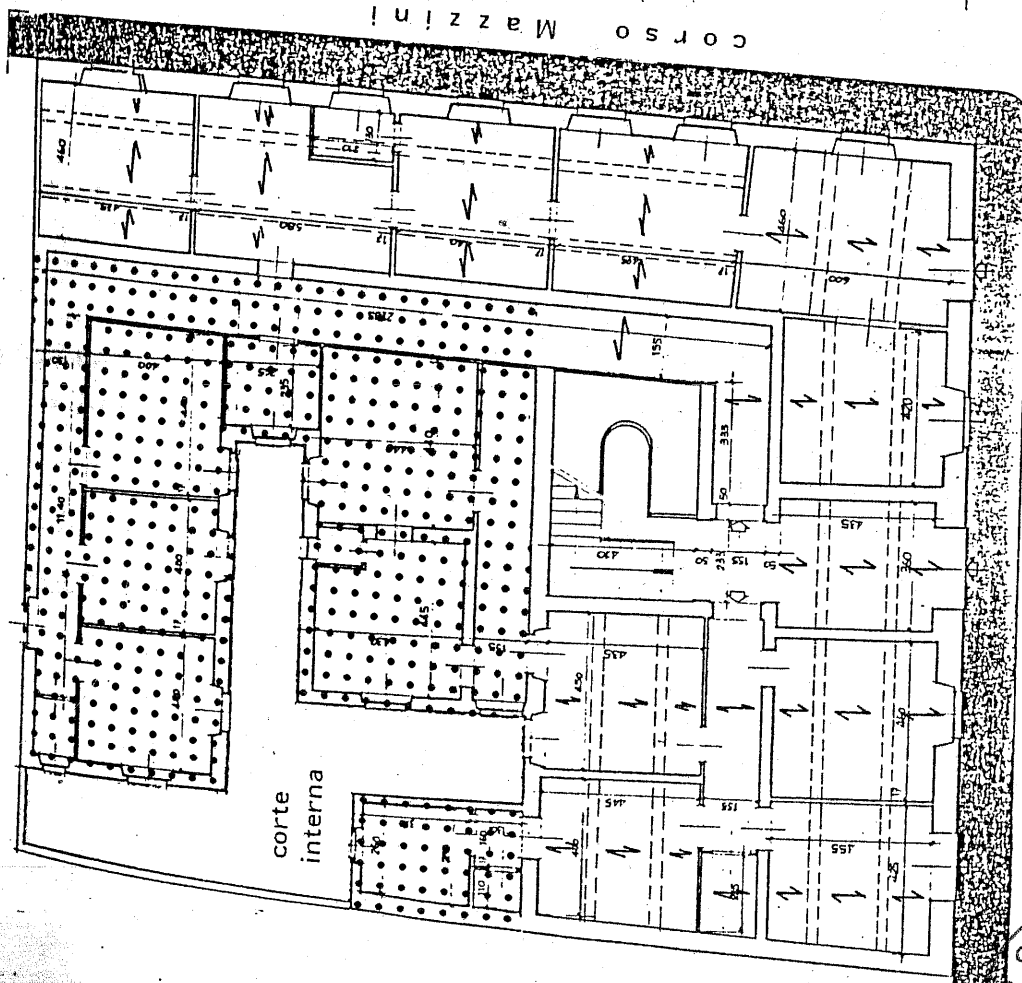
Soffitti decorati  
a tempera



Orditura travi  
secondarie



Corso Mazzini

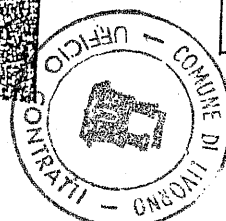


via. Mar rad i

### Orditura travi principali

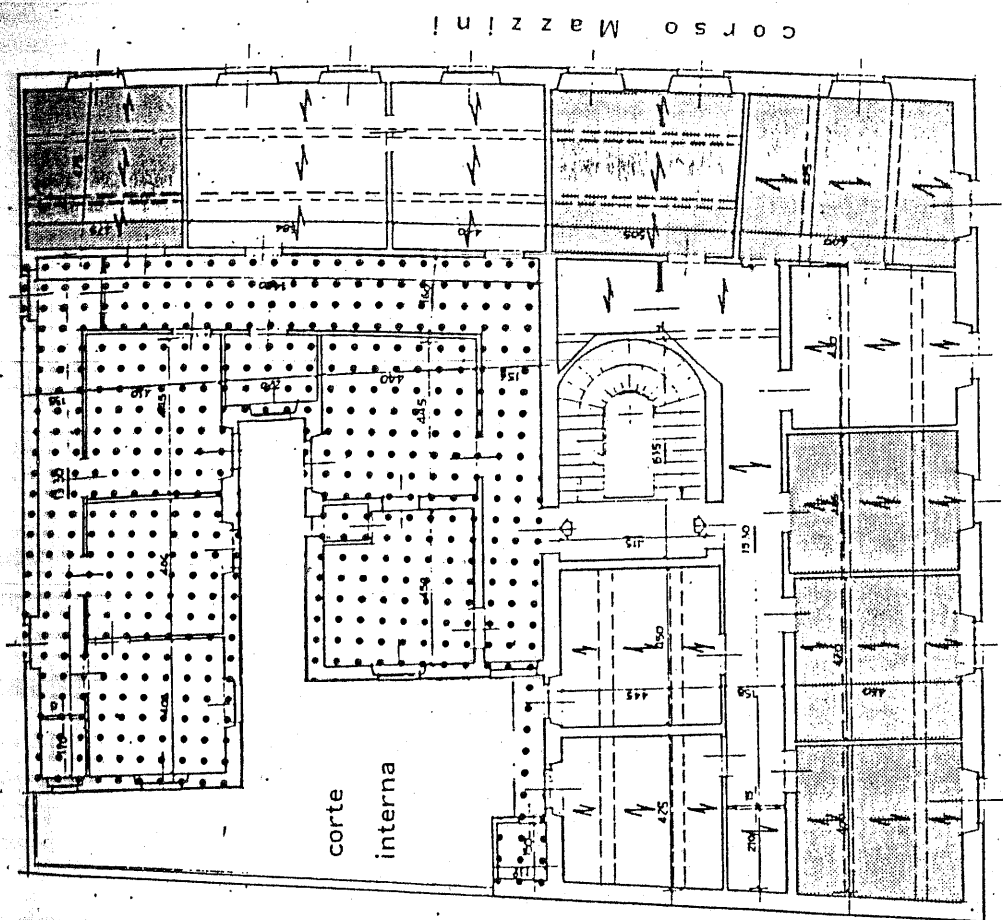
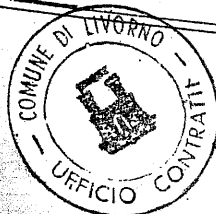
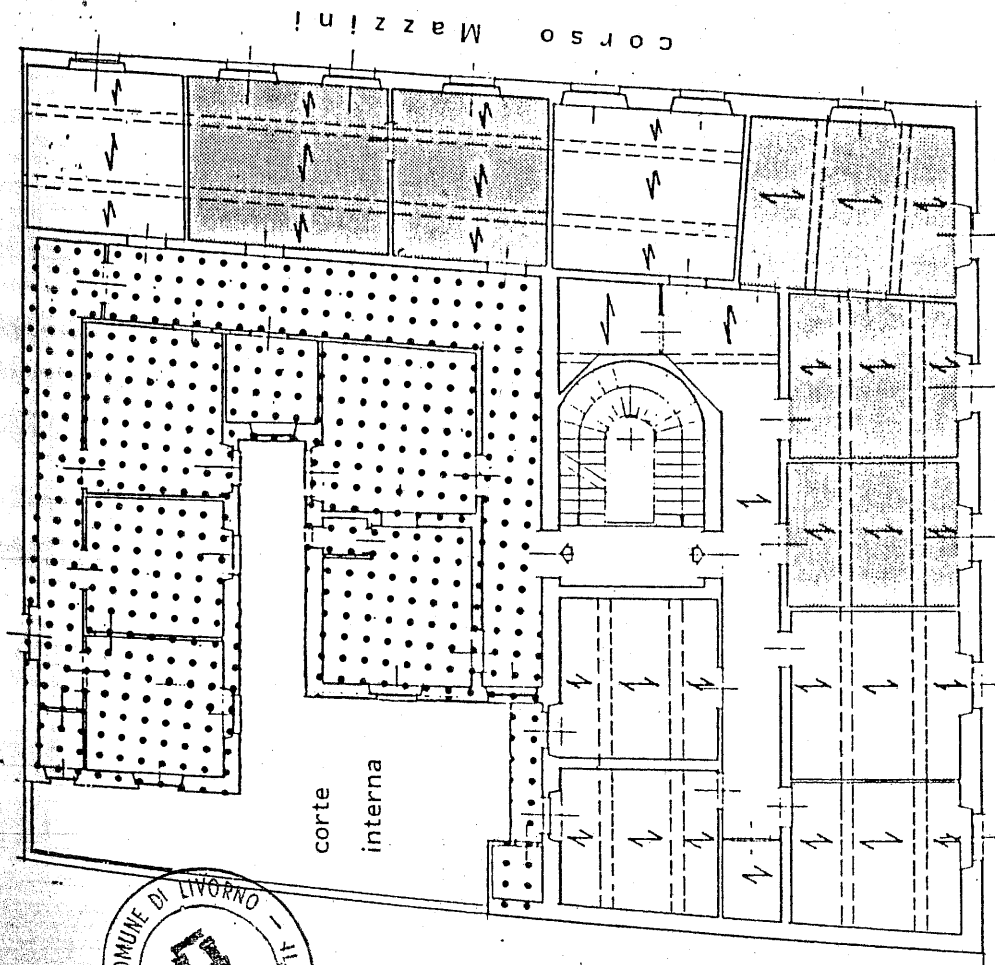


Zona da demolire



PIANO SECONDO

PIANO TERZO



- 11 -

Soffitti decorati  
a tempera



Orditura travi  
secondarie



Orditura travi  
principali

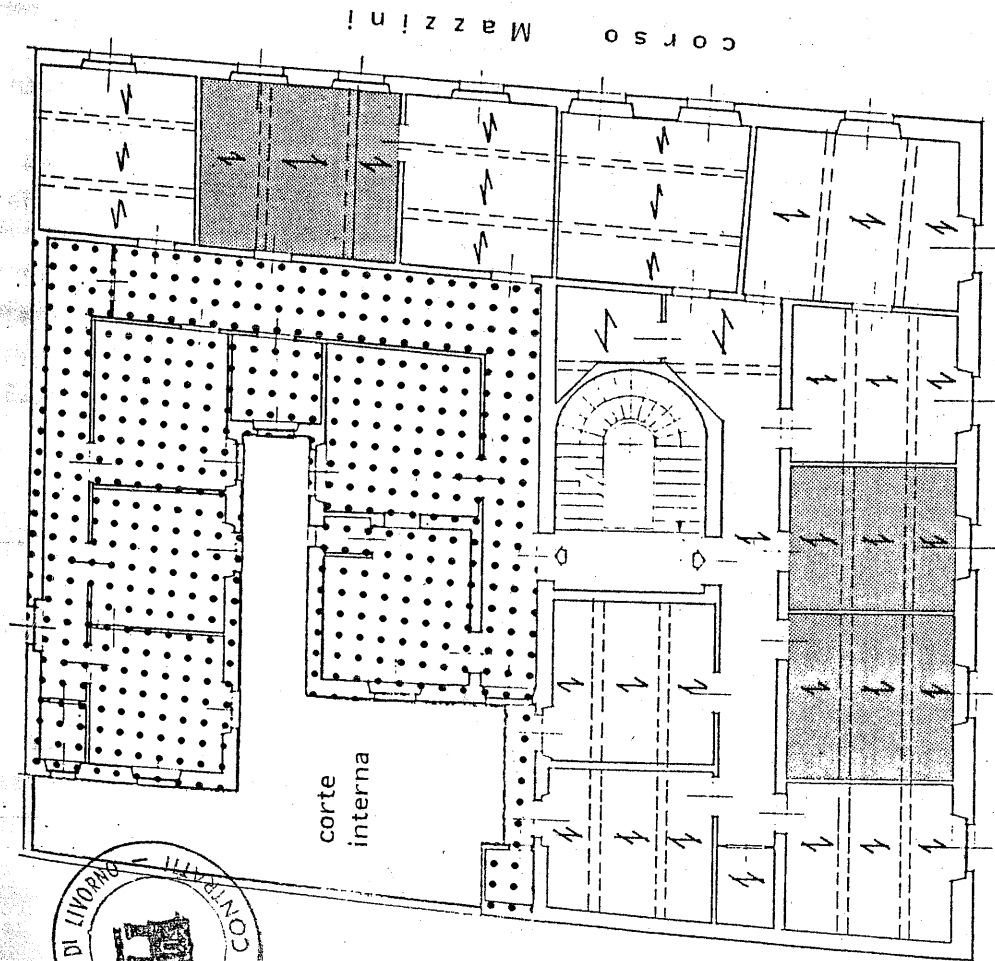


Zona da demolire





PIANO QUARTO



Zona da demolire



Orditura travi principali



Orditura travi secondarie



Soffitti decorati a tempera

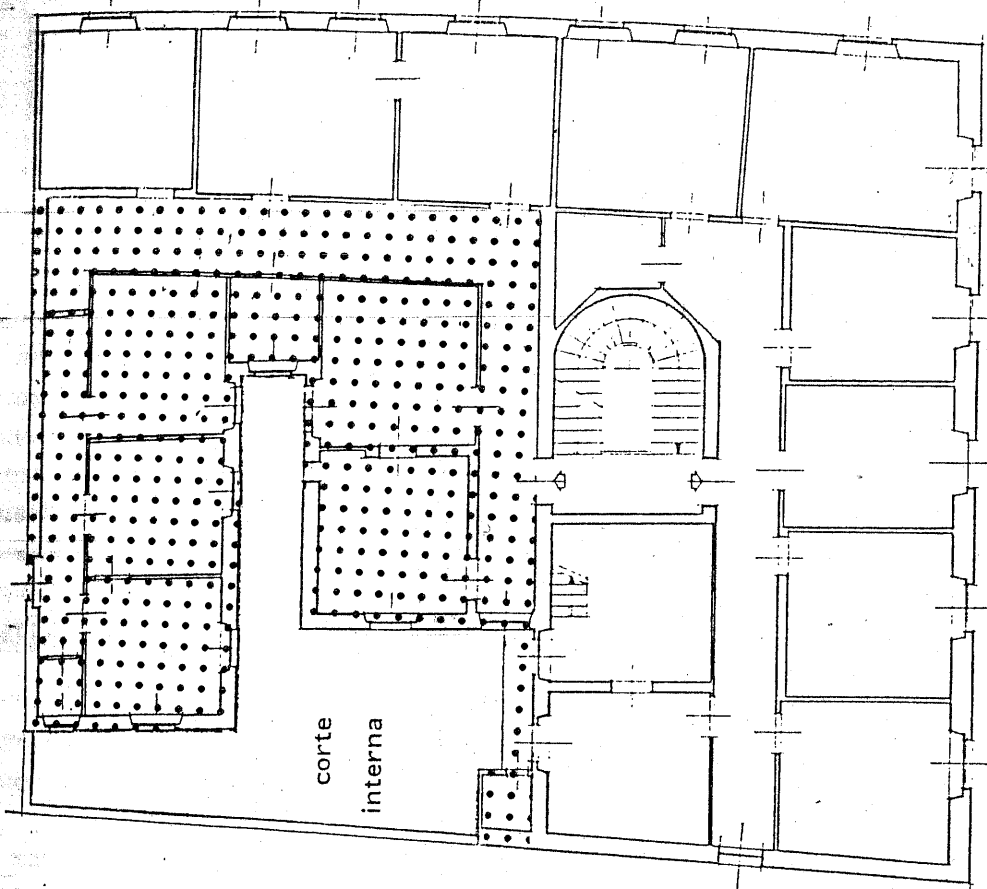


- 12 -

CORSO MAZZINI

via Marradi

PIANO QUINTO



### 3 - IPOTESI DI PROGETTO

Il tipo di intervento ipotizzato dall'Amministrazione Comunale e dalla Curia Vescovile, affidamento in concessione e gestione a privati per un numero di anni tali da ammortizzare il capitale necessario per le opere di ristrutturazione, è sicuramente l'unico che possa consentire il risanamento ed il riuso del fabbricato. Tale intervento, però, è fattibile solo se esistono due presupposti apparentemente contrastanti e quindi di difficile conciliazione: preservare le caratteristiche tipologiche del fabbricato e al tempo stesso trovare delle soluzioni distributive che alla luce delle attuali esigenze possano creare degli ambienti a reddito.

Nella ricerca dei criteri di progettazione si è partiti dall'analisi dello stato attuale dalla quale apparivano chiaramente i seguenti presupposti.

- 1) Mantenimento della situazione originaria nella maniera più fedele possibile di tutta la parte prospiciente la Via Marradi e della parte immediatamente affacciantesi su Corso Mazzini.
- 2) Mantenimento integrale e possibile valorizzazione del vano scale.
- 3) Necessità di consistenti interventi di consolidamento nella parte interna.
- 4) Estrema difficoltà di razionale utilizzo distributivo della stessa parte interna che fra l'altro non presenta, come detto, nessun pregio.
- 5) Eliminazione delle aggiunte e superfetazioni createsi nel tempo.

Accanto all'analisi dello stato attuale si è dovuto comunque tener conto delle necessità connesse al nuovo utilizzo del palazzo dalle quali apparivano questi altri presupposti.

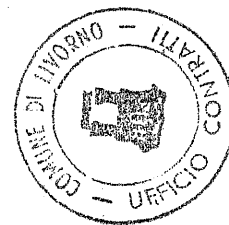
- 1) Inserimento di almeno un ascensore possibilmente senza l'interferenza con l'attuale vano scale.
- 2) Razionale distribuzione interna per dotare della maggiore flessibilità possibile l'utilizzo dei locali.



- 3) Massimo sfruttamento possibile del piano terreno quale piano commercialmente più redditizio.
- 4) Ricerca di un maggior sfruttamento della grande altezza, specialmente al piano terreno, dal momento che diversamente un aumento dei costi per le maggiori altezze non trova riscontro in una maggiore redditività.
- 5) Ricerca di una maggiore illuminazione ed areazione degli ambienti affacciatisi sulla chiostra interna.
- 6) Rispetto normativo sia per quanto riguarda la legge 64/74 per zone a rischio sismico, sia per il D.M. Interni 16.05.1987 n. 246 per la sicurezza e antincendio, sia per quanto riguarda la legge 09.01.1989 n. 13 per l'abbattimento delle barriere architettoniche,

Dalla sintesi e dalla conciliazione di queste due serie di presupposti sono scaturite le ipotesi progettuali che sono le seguenti.

- 1) Mantenimento di tutta la zona prospiciente la Via Marradi e Corso Mazzini.
- 2) Demolizione di tutta la zona interna e sua ricostruzione, nel rispetto della superficie e della volumetria esistente, realizzando un unico fronte a beneficio della luminosità ed areazione degli ambienti.
- 3) Realizzazione nelle zone da ricostruire di un piano seminterrato alzando la pavimentazione del nuovo piano terreno.
- 4) Realizzazione del vano ascensore nella parte nuova in maniera da salvare il vano scale.
- 5) Creazione di una libera circolazione al piano terreno intorno al vano scale in maniera da valorizzarne l'imponenza e da creare un percorso privilegiato per i portatori di handicap.
- 6) Abbassamento di tutte le quote del piano terreno della zona esistente onde eliminare qualsiasi barriera architettonica.



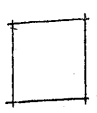
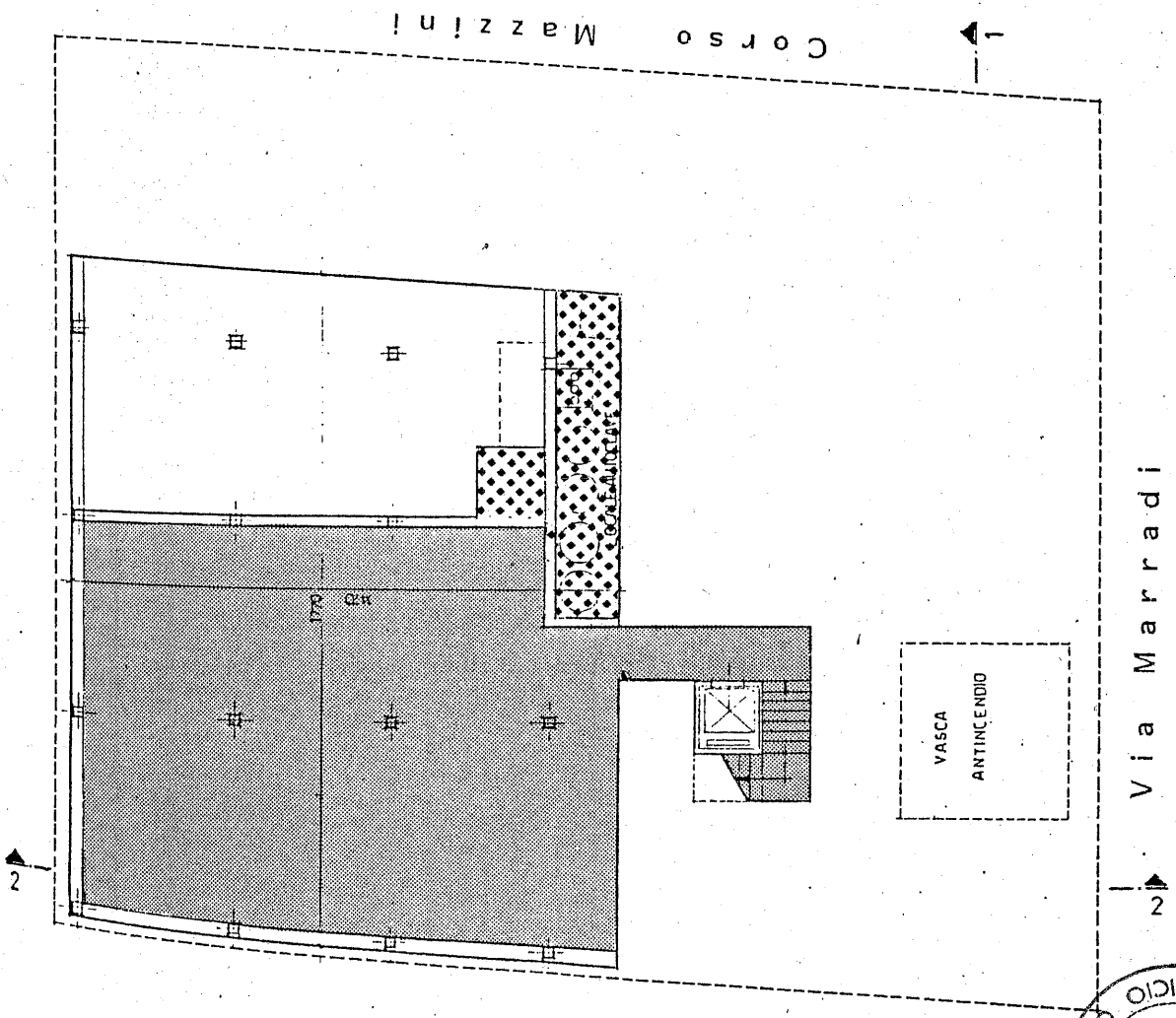
Vale in ultimo la pena segnalare che le ipotesi progettuali hanno anche avuto come presupposto alcune ipotesi di utilizzo che oggi comunque non possono che rimanere a livello appunto di mere supposizioni. La flessibilità comunque della nuova struttura che si viene a creare consente facili adattamenti a quelle che saranno le effettive richieste del mercato.

In questa fase si è ipotizzato di destinare il piano terreno a tre attività: una con relativo collegamento con il piano seminterrato e con il piano primo, la farmacia attualmente esistente con relativo collegamento con il piano seminterrato ed un fondo per un'ulteriore attività commerciale. Il primo piano è destinato in parte alla zona uffici collegati con l'attività commerciale del piano terreno ed in parte a tre unità immobiliari da destinarsi ad uffici. Per i piani secondo, terzo e quarto si è ipotizzata una suddivisione in cinque unità immobiliari da destinarsi ad uffici con una possibile alternativa di creare un salone per circa 100 posti per eventuale sede di qualche associazione di categoria.

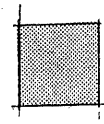
Infine per il quinto piano con destinazione residenziale si è ipotizzata la suddivisione in sette piccole unità immobiliari.



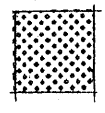
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



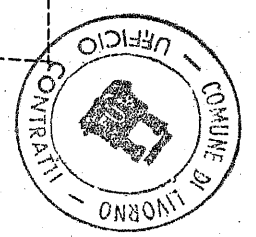
unità immobiliari



unità immobiliari



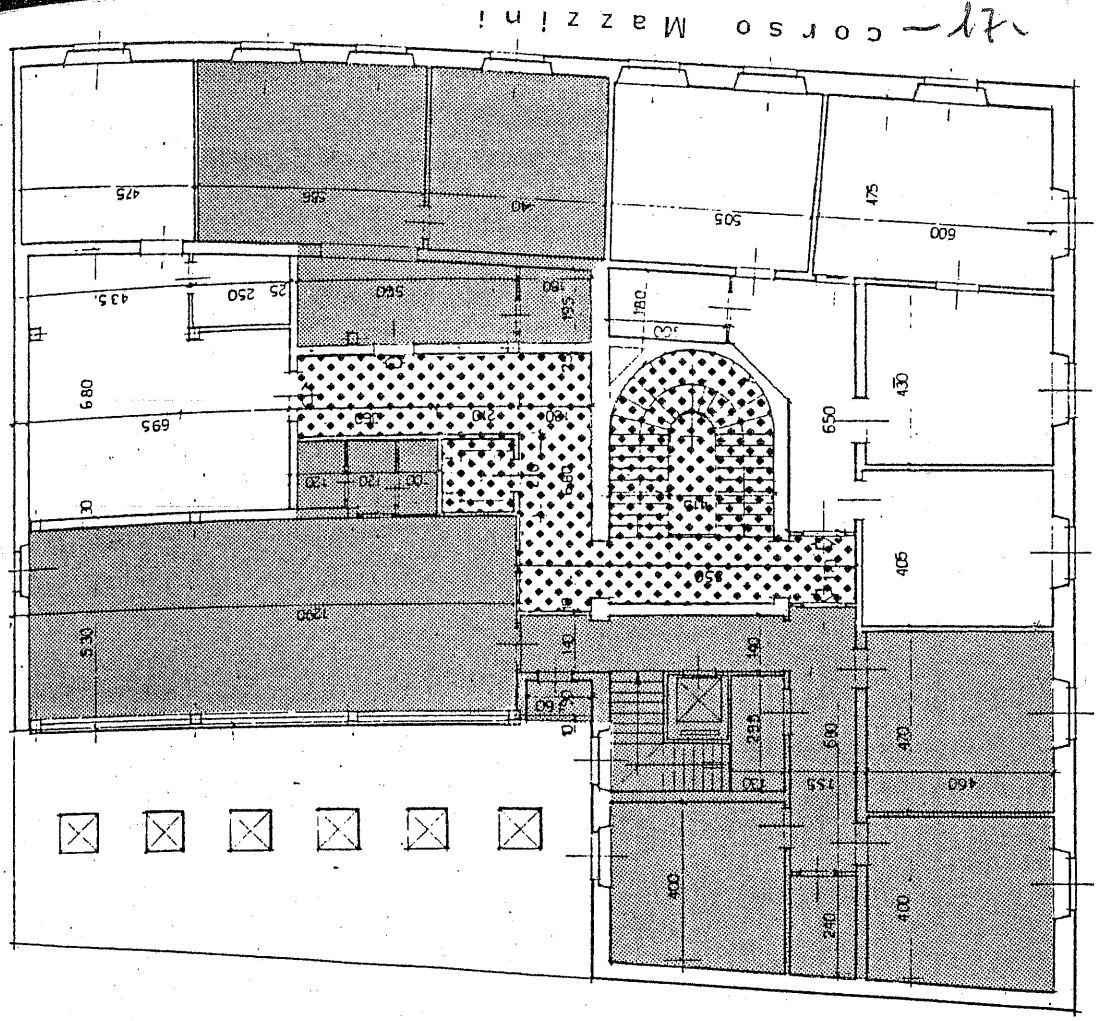
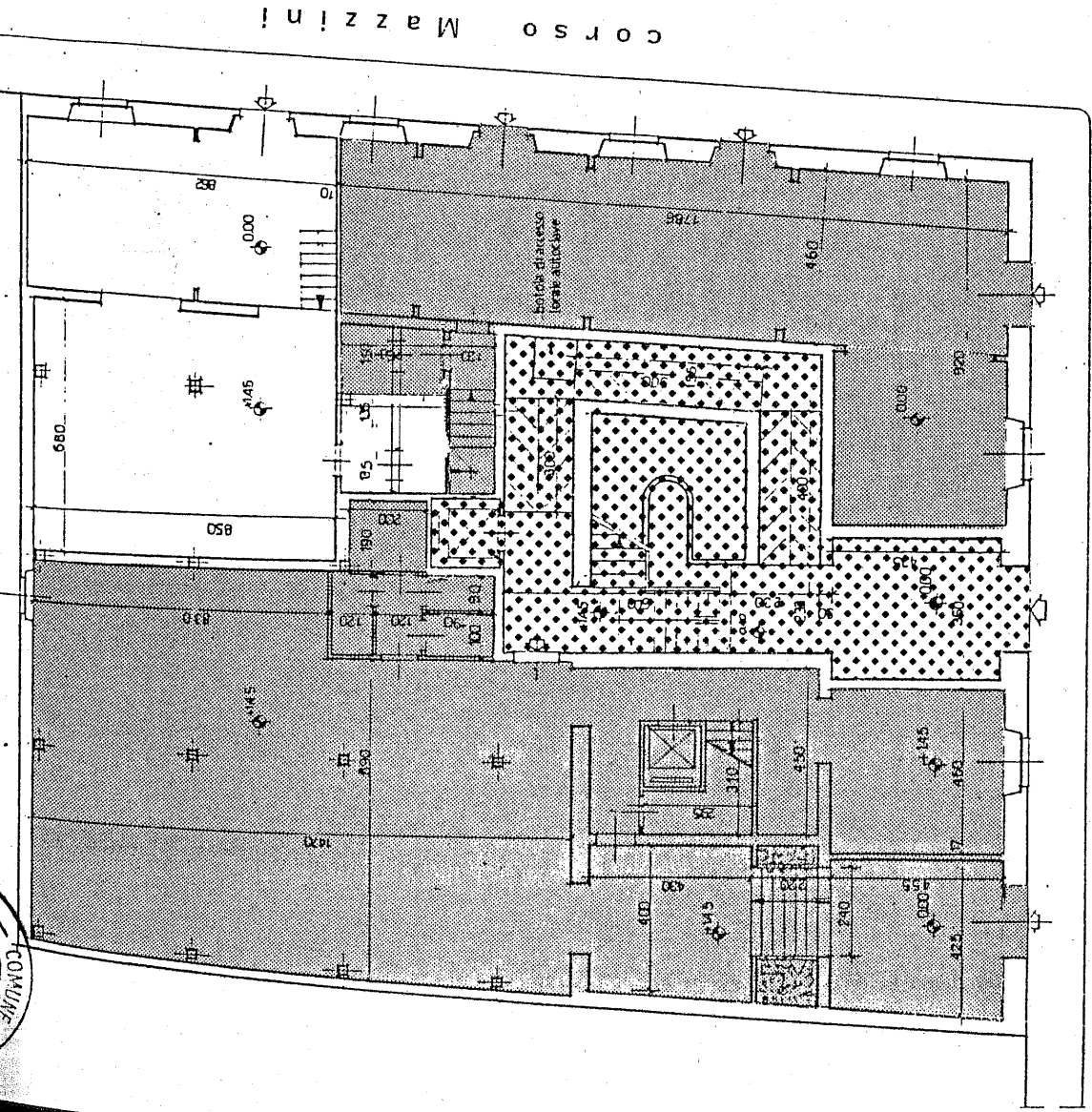
superficie condominiale





PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

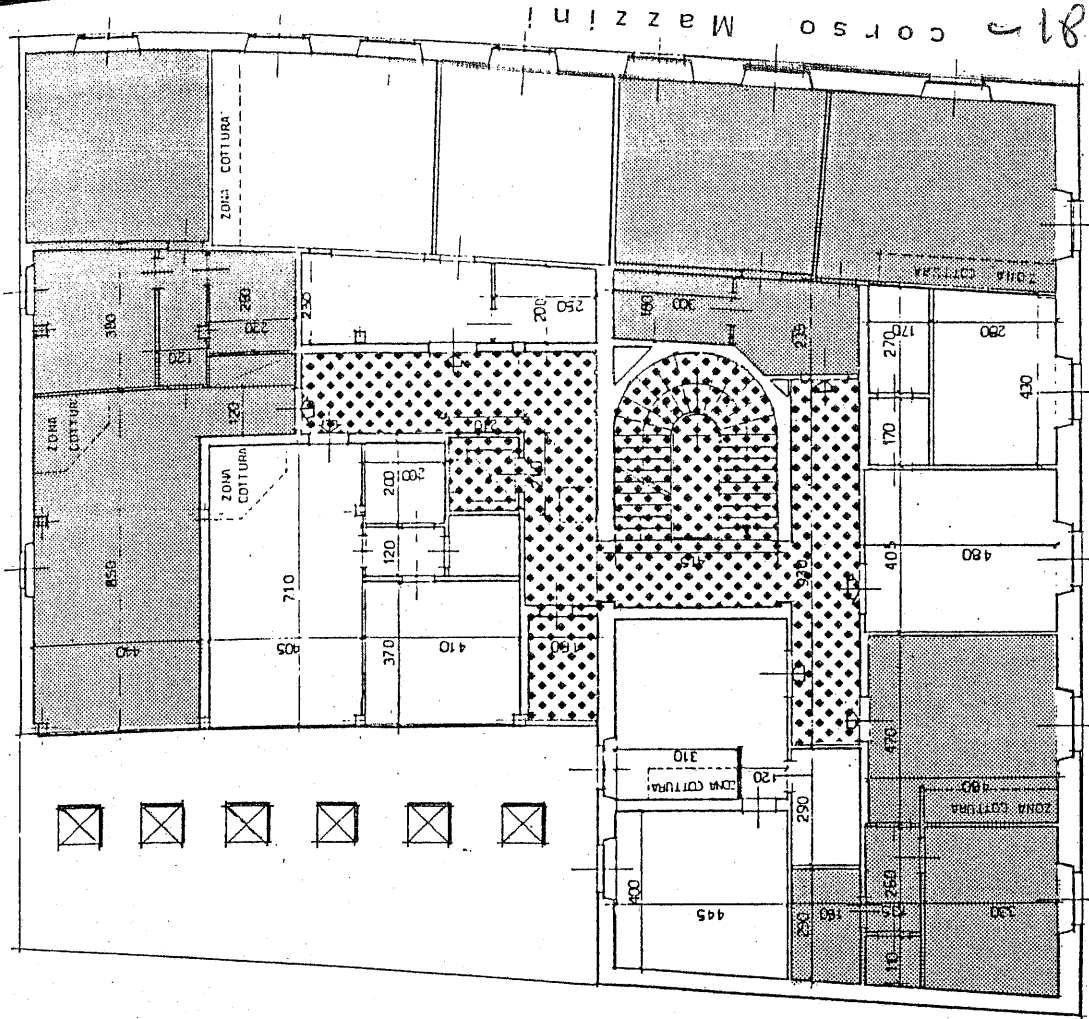


via Marradi

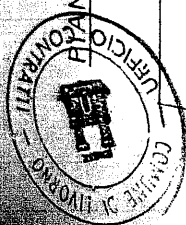
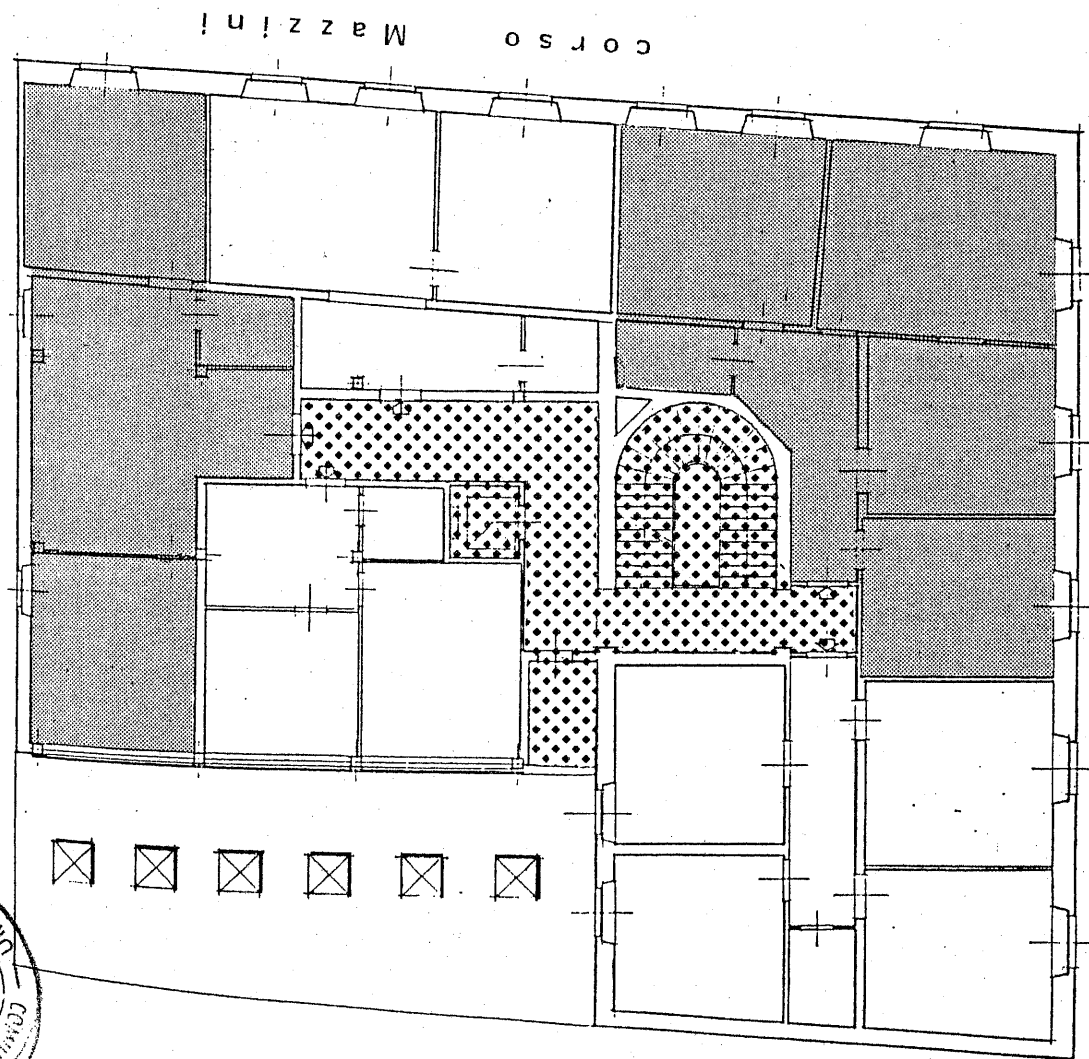
via Marradi



PIANO QUINTO



PIANO TIPO



#### 4 -IL PROGETTO

Il piano maggiormente interessato dalle opere di ristrutturazione è ovviamente il piano terreno anche in considerazione della realizzazione del piano seminterrato che viene costruito nella corte interna. La corte interna viene scavata fino alla quota di imposta delle attuali fondazioni del fabbricato -1,70 m rispetto al marciapiede esterno. Si hanno pertanto i seguenti dislivelli: marciapiede esterno 0,00, pavimento seminterrato -1,35, pavimento locali lungo strada 0,00, pavimento piano terreno interno +1,45. Il percorso intorno al vano scale a rampa consente il superamento del dislivello per le persone portatrici di handicap che da quota +1,45 possono raggiungere tutti i piani superiori tramite un idoneo ascensore.

La prima attività commerciale ha una stanza di atrio su Via Marradi a quota 0,00 mentre tutto il resto del salone e degli altri locali poggiano a quota 1,45. Un vano scale ed un ascensore esclusivo collegano il piano terreno sia con il piano seminterrato sia con il primo piano.

La farmacia ha tutti i locali lungo strada a quota 0,00 ed anch'essa ha scala propria per l'accesso al piano seminterrato. Il terzo fondo invece sta su due livelli 0,00 e +1,45 collegati fra loro da una scaletta di arredo.

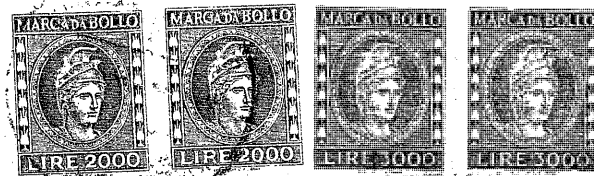
Nel piano seminterrato infine viene ricavato il locale autoclave con deposito di 4000 litri. Ai piani superiori vengono realizzate cinque colonne di servizi igienici in maniera da rendere flessibile l'utilizzo dei locali. In questa fase viene ipotizzata una suddivisione in unità immobiliari, ma come risulta dagli elaborati grafici possono essere possibili ulteriori accorpamenti e/o riduzioni.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di proprio impianto di riscaldamento autonomo, mentre si è predisposto un locale condominiale per il posizionamento dei contatori del gas metano.

Infine viene rifatto il tetto eliminando la terrazza piana, lasciandone comunque inalterate le altezze e la concezione. Ampliando l'attuale torrino del lucernario viene creato il locale macchina



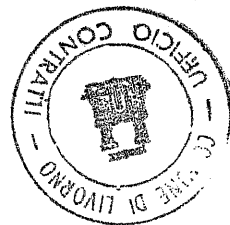




ascensore. Esternamente la facciata su Via Marradi non subisce alcuna modifica mentre su quella prospiciente Corso Mazzini al piano terreno vengono trasformate tre finestre in porte per consentire alla farmacia un secondo accesso ed un accesso di servizio e al terzo fondo l'ingresso.

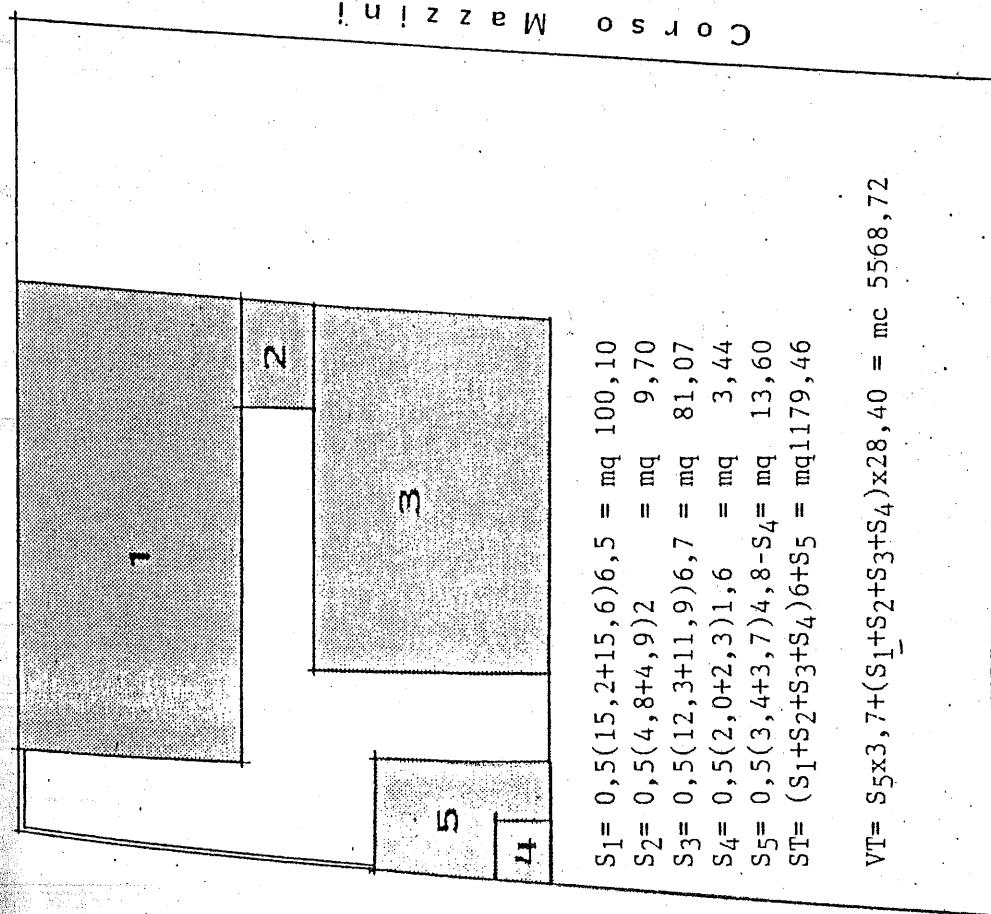
La facciata occidentale rimane inalterata mentre quella interna completamente nuova viene prevista con grandi specchiature in calcestruzzo e vetro.

L'intervento nel suo complesso non modifica le superfici e la volumetria esistente come risulta dall'allegato prospetto.



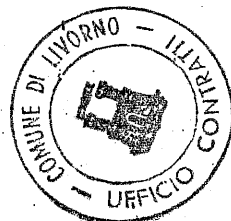
# CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

ATTUALE

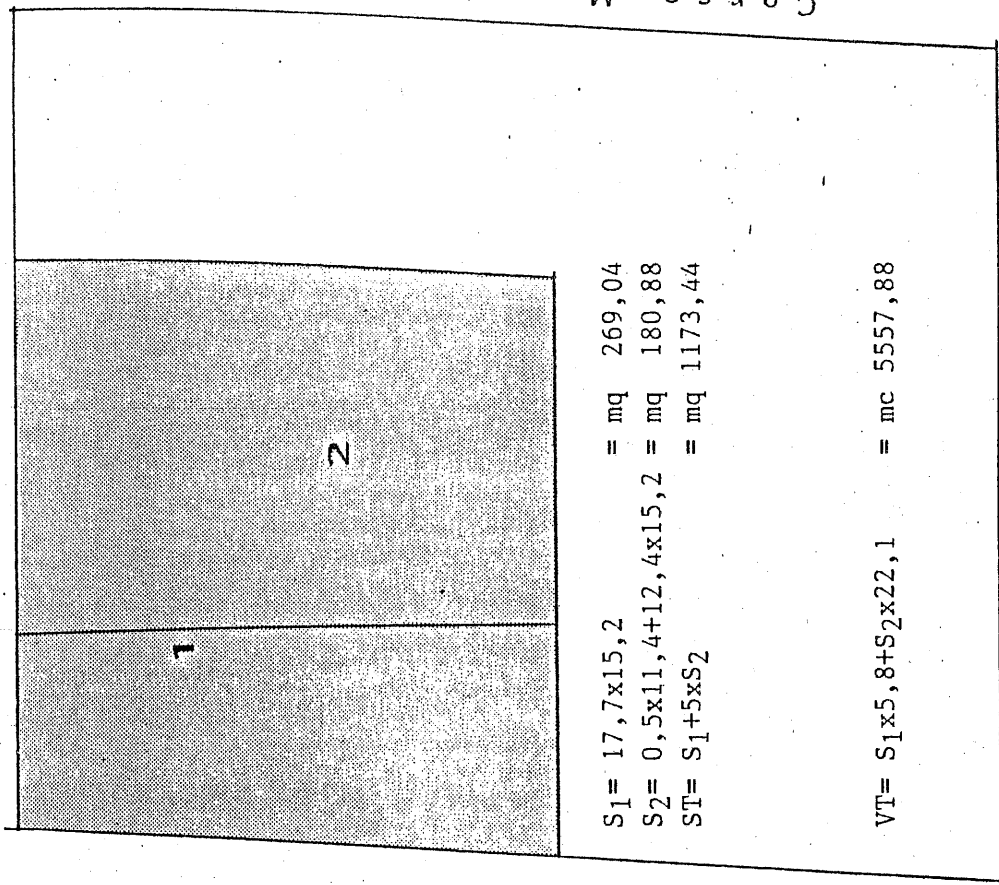


Corso Mazzini

Via Marradi

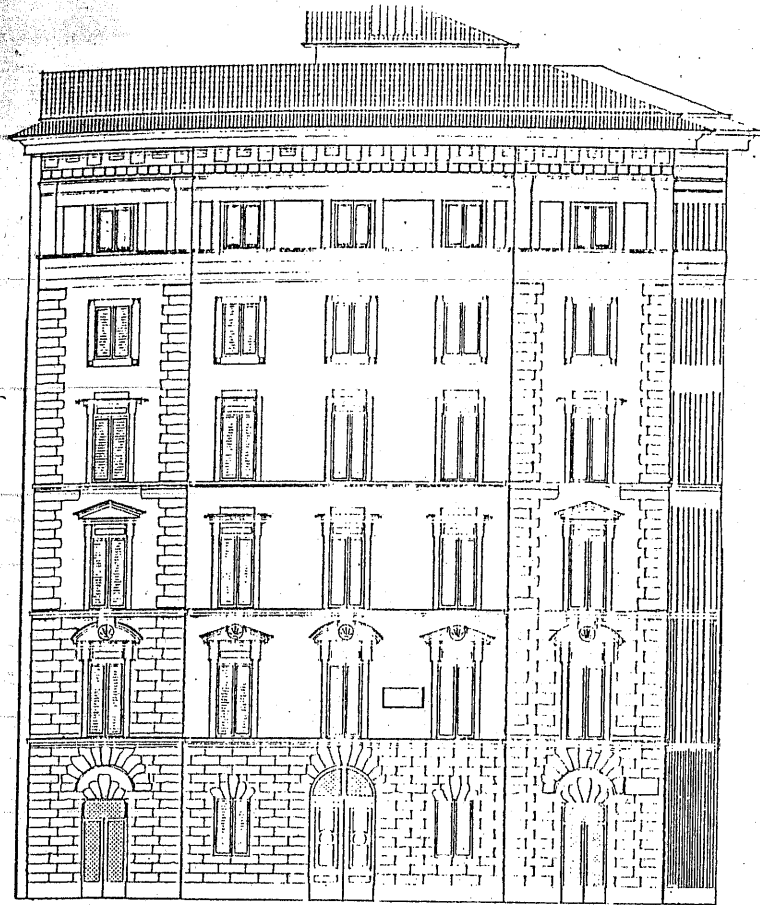


PROGETTO

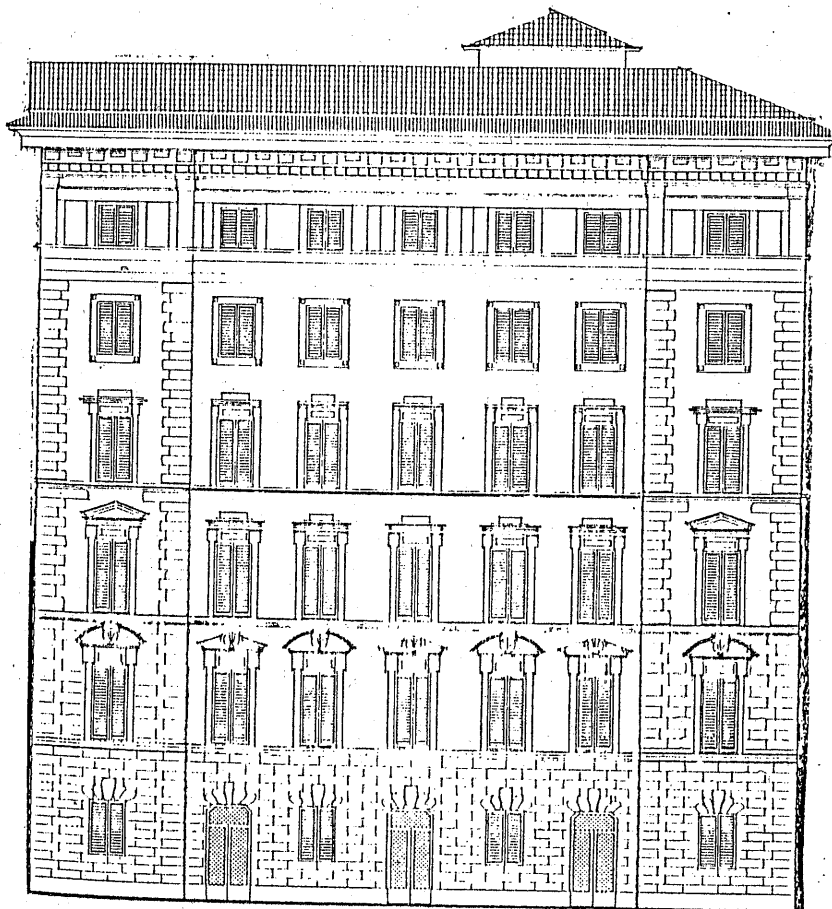


Corso Mazzini

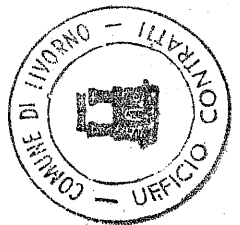
Via Marradi



Prospetto lato Via Marradi



Prospetto lato Corso Mazzini



## 5 - LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

### 5.1 Le opere di ristrutturazione statica

Come si è detto nella descrizione dello stato attuale già oggi il fabbricato è sostanzialmente costituito da due parti strutturali principali, un L prospiciente le due vie ed una zona interna, collegate fra loro esclusivamente da un solaio in travicelli e mezzane di inerzia insignificante.

Il progetto si propone di riprodurre questa soluzione statica lasciando inalterato l'L principale ed andando a ricostruire una zona interna, collegata alla prima da un solaio di inerzia insignificante. A questo scopo la nuova pilastrata di confine fra vecchio e nuovo non viene realizzata a ridosso della parete confinante, ma sull'allineamento della vecchia parete della zona demolita in maniera da riottenere un corridoio di giunto.

Il piano seminterrato sarà realizzato con soletta e pareti perimetrali in calcestruzzo armato, così come tutta la nuova struttura sarà realizzata in calcestruzzo armato e solai in laterizio. Nelle vecchie murature, soprattutto al piano terreno, saranno realizzate delle aperture anche notevoli per la cui esecuzione sarà predisposto apposito progetto. Tutti i solai saranno rinforzati con soletta in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata convenientemente ammorsata nelle murature e gettata sull'attuale pavimentazione.

Di tutte le opere sarà presentato progetto di adeguamento ai sensi della Legge 02.02.1974 n. 64 e del D.M.LL.PP. 24.01.1986.

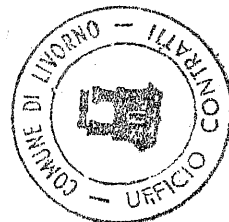
### 5.2 Le opere di ristrutturazione architettonica

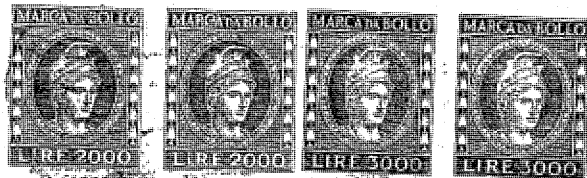
Esse sono esterne ed interne.

Quelle esterne riguardano:

#### a) Facciate principali

Le parti lapidee, cornici, stipiti, architravi, marcapiani, bugne saranno solamente pulite e sabbiate; su di esse non saranno effettuati





lavori di ripristino che sugli elementi lapidei danno sempre scarsissimi risultati. Le parti murarie saranno invece completamente stonacate, intonacate e tinteggiate. Su Corso Mazzini al piano terreno tre finestre saranno trasformate in porte.

b) Facciate secondarie

La parete occidentale sarà demolita e ricostruita in mattoni doppi UNI sismici intramezzati da pilastri e travi in calcestruzzo per contenere le specchiature entro i limiti di normativa. Essa, che sarà intonacata e tinteggiata, manterrà l'attuale aspetto esteriore.

La parete sulla corte sarà invece realizzata con struttura continua in calcestruzzo e vetri termici.

c) Tetto

La parte del tetto esistente che rimane con travature in legno, sarà ripristinata dove necessario utilizzando i vecchi coppi ed embrici recuperati nella demolizione. La parte nuova sarà completamente rifatta in tegole portoghesi. Sarà rimosso e rifatto uguale all'attuale il cornicione di gronda in alcune parti mancante e in molte altre puntellato. Inoltre saranno rifatti in rame le canale di gronda ed i discendenti pluviali.

d) Infissi esterni

Per le finestre saranno utilizzati gli infissi attuali previa raschiatura fino al legno vivo, ripristino, dove necessario, e nuova verniciatura. Le persiane invece, oggi mancanti nella quasi totalità saranno rifatte ex novo, come quelle originali. Inoltre dovranno essere fatte nuove le cinque porte dei fondi.

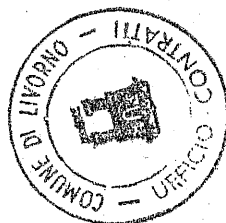
Infine l'attuale portone d'ingresso sarà restaurato e riutilizzato.

Le opere interne riguardano:

a) Pareti

Nella parte vecchia le pareti restano sostanzialmente quelle attuali salvo qualche apertura e chiusura di porte. Esse saranno sverniciate, stonacate, dove necessario, o riprese e intonacate con malta di calce spenta, grassello, e tinteggiate.

Nella parte nuova le pareti divisorie fra diverse unità immobiliari



saranno realizzate con due tavolati di forati da cm 8 con interposto materiale isolante mentre i divisori interni saranno realizzati con un tavolato di forati da cm 8. Entrambe le pareti, se sviluppano superfici superiori a 20 mq saranno collegate alla struttura superiore ed inferiore con nervature verticali disposte ad interasse non superiore a 3 m.

Le pareti saranno intonacate a civile e tinteggiate.

Alcuni divisori interni potranno essere realizzati con pareti mobili.

b) Pavimenti e rivestimenti

Nella parte vecchia, al piano terreno, dovrà essere demolito, abbassato e rifatto il vespaio e massetto. Sulla parte in elevazione, i pavimenti saranno posati a colla sul massetto di rinforzo dei solai esistenti. Nella parte nuova invece saranno posati su magrone.

Tutti i bagni saranno rivestiti fino all'altezza di m 2,00 o 2,10 in base alle dimensioni delle piastrelle, mentre le zone cottura dell'ultimo piano saranno rivestite fino a m 1,60.

I materiali sia dei pavimenti sia dei rivestimenti saranno adeguati al decoro del fabbricato ed all'uso differenziato degli ambienti. I pavimenti comunque saranno tutti di materiale antisdrucchiabile così come definito dall'art. 8.2.2 del Regolamento di Attuazione della Legge 09.01.1989 n. 13.

c) Soffitti

Tutti i soffitti decorati a tempera saranno ripristinati con metodologie di intervento specifiche. Gli altri saranno intonacati a grassello nella parte vecchia ed a civile in quella nuova.

d) Impianti

Le colonne montanti degli impianti, le colonne di scarico, le canne di aspirazione e di ventilazione saranno incassate in appositi vani. Tutti gli impianti, idrico, sanitario, di riscaldamento, elettrico, citofonico, telefonico e televisivo, saranno realizzati secondo le vigenti normative.

I bagni delle zone ufficio saranno dotati di lavandino, vaso e bidet, quelli delle abitazioni di lavandino, vaso, bidet e piatto doccia. Gli impianti di riscaldamento saranno del tipo autonomo a gas metano con caldaie murali con produzione di acqua calda e radiatori in ghisa o vettilconvettori. Gli impianti elettrico, telefonico e televisivo saranno differenziati secondo le necessità degli utenti.



e) Infissi

Dove possibile saranno utilizzate le porte esistenti previa raschiatura fino a legno vivo, ripristino, dove necessario, e nuova verniciatura. Le porte nuove saranno realizzate a somiglianza di quelle originali.

Tutte le porte avranno luce libera superiore a cm 80.

f) Scale ed ascensore

Sarà mantenuto il vano scale attuale previo ripristino degli intonaci e dei soffitti decorati. Sarà mantenuta l'attuale ringhiera ad esclusione dell'ultimo piano, i cui elementi serviranno per la sostituzione di quelli mancanti ai piani inferiori.

L'ascensore, con macchinario in alto in apposito locale, sarà idoneo al trasporto di sette persone, nonché di portatori di handicap.

L'ascensore di collegamento interno al piano terreno sarà del tipo oleodinamico ed idoneo anch'esso al trasporto di portatori di handicap.

Inoltre sarà realizzata una rampa di accesso al piano terreno.

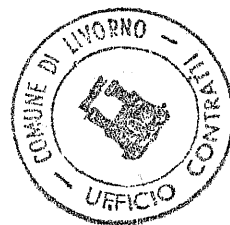
g) Opere esterne

Dovranno essere realizzate le fognature interne e gli allacciamenti del fabbricato sia alle fognature comunali sia ai pubblici servizi; inoltre, se necessario, dovrà essere ripristinato il marciapiede prospiciente il fabbricato.

### 5.3 Le opere per la sicurezza antincendio

Si tratta di un edificio esistente sul quale vengono eseguite opere di ristrutturazione che, sebbene non comportino il rifacimento di oltre il 50% dei solai, per la loro estensione e la loro tipologia, a nostro giudizio, sono tali da comportare modifiche sostanziali anche in considerazione del fatto che seppur non vengono rifatte le scale, viene realizzato ex novo il vano ascensore.

Inoltre l'edificio ospiterà in parte alloggi di civile abitazione, in parte uffici di tipo privato, tipo studi professionali etc. e in parte al piano terreno fondi; si ritiene comunque che tali attività debbano essere equiparate a quelle di civile abitazione e che pertanto sia applicabile il D.M. Interni 16.05.1987 n. 246.





Si precisa infine che l'edificio è classificato ai sensi del D.M. Interni 16.02.1982 al punto 94 essendo l'altezza in gronda superiore a 24 m, mentre non lo è per i punti 87 e 89 essendo i fondi inferiori a mq 400 di superficie lorda e gli addetti complessivi inferiori a 500.

L'edificio ha la massima superficie di compartimento inferiore a 6000 mq, la massima superficie di competenza di ogni scala per piano inferiore a 500 mq, l'altezza antincendio compresa fra 24 m e 32 m; inoltre per esso è consentita agevolmente la possibilità di accostamento della autoscala a più di una finestra per piano.

Esso è pertanto del tipo b1 e quindi sia il vano scale sia il vano ascensore sia il locale macchina non richiedono nessuna protezione.

Le rampe della scala, fra l'altro esistente, non è rettilinea, però ha pianerottoli di riposo ogni piano e la pedata dei gradini misurata a 40 cm dalla ringhiera è superiore a 30 cm.

Essa ha larghezza di m 1,40 e superficie netta di areazione permanente in sommità superiore a 1 mq.

Il vano corsa ascensore delle dimensioni di m 1,8x1,8, ha superficie netta di areazione permanente in sommità superiore a 0,20 mq.

Il locale macchina ascensore delle dimensioni di m 4x4 ha superficie netta di areazione permanente superiore a 0,50 mq.

Non esiste comunicazione fra il vano scale ed il vano ascensore ed i locali cantinati.

Gli impianti elettrici saranno realizzati in conformità alla legge 1 marzo 1968 n. 186; non è previsto impianto di sicurezza.

Le condutture principali del metano saranno esterne al fabbricato nella chiostra tranne il tratto da Via Marradi alla chiostra interna che sarà posto in opera in guaina metallica aperta alle due estremità comunicante con l'esterno e di diametro superiore di almeno 2 cm rispetto al diametro delle tubazioni interne. I contatori saranno posti







ad ogni piano in apposito locale condominiale aperto. Ogni unità immobiliare sarà dotata di caldaia autonoma per riscaldamento e produzione di acqua inferiore alle 30.000 cal.

L'edificio sarà dotato di impianto antincendio costituito da una colonna montante in corrispondenza del disimpegno fra ascensore e vano scale dalla quale per ogni piano saranno derivati due idranti con attacco 45 UNI 804.

Poichè l'alimentazione idrica non è in grado di assicurare l'erogazione ai 3 idranti idraulicamente più sfioriti di 120 l/min cadauno con una pressione residua al bocchello di bar 1,5 per un tempo di almeno 60 min, verrà realizzato un serbatoio di 21.000 l con elettropompa sommersa di idonea capacità collegata all'alimentazione elettrica dell'edificio tramite linea propria non utilizzata per altre utenze.

#### 5.4. Le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche

L'edificio è da classificarsi come un fabbricato privato parzialmente aperto al pubblico e pertanto, come chiarito dalla circolare LL.PP.22 giugno 1989 n. 1669/U.L. esplicativa della legge 09.01.1989 n. 13 esso è compreso nell'ambito di applicazione della legge stessa 13/89. In base all'art. 3 del D.M. 14.06.1989 n. 236 "Regolamento di attuazione della legge 13/89" tutte le unità immobiliari devono essere visitabili ad esclusione delle due attività commerciali al piano terreno, della banca e delle parti comuni del fabbricato che devono essere accessibili.

Per le due attività commerciali, non rientrando fra le aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, l'accessibilità deve essere garantita solamente ai clienti e pertanto per esse è sufficiente il rispetto della normativa riguardante le porte ed i percorsi. Dal momento che per queste due attività è previsto lo sbassamento del pavimento fino a quota marciapiede e quindi non esistono dislivelli superiori a 2,5 cm, le porte sono maggiori di 80 cm ed i pavimenti sono antisdrucchiolevoli, sono soddisfatte le prescrizioni legislative. Dal momento che i servizi non devono essere a servizio del pubblico, non si ritiene che essi debbano essere visitabili.



La banca invece, essendo attività rientrante fra quelle soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio deve essere accessibile oltre che al cliente anche all'addetto. Per il cliente visto che la porta di accesso è maggiore di 80 cm ed i pavimenti sono antisdrucchiolevoli deve essere soddisfatto il superamento del dislivello da quota 0,00 a quota + 1,45 tramite una servoscala conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.1.13 del citato Regolamento di attuazione. Per l'addetto invece, fermo restando la larghezza minima delle porte in cm 80 e la realizzazione di pavimenti antisdrucchiolevoli, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli art. 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6, del citato Regolamento di Attuazione. In particolare è stato predisposto un servizio igienico delle dimensioni interne di m 2x2,10 conforme alle prescrizioni di cui al punto 8.1.6. Il superamento del dislivello da parte dell'addetto può avvenire o tramite la servoscala già citata o tramite l'ingresso secondario al quale si accede tramite la rampa comune che verrà descritta successivamente.

Infine i collegamenti fra il piano terreno, il piano seminterrato ed il piano primo sono garantiti sia al cliente sia all'addetto tramite l'ascensore interno, oltre eventualmente quello comune per il primo piano, che sarà realizzato in ottemperanza alle prescrizioni di cui al punto 4.1.12 del più volte citato Regolamento di attuazione.

Il superamento del dislivello da quota esterna 0,00 a quota partenza ascensore +1,45 è garantito da una rampa di larghezza superiore a m 1,50 e con pendenza che seppur superiore all'8% soddisfa il rapporto tra pendenza e lunghezza individuato dal grafico di cui al punto 8.1.11.

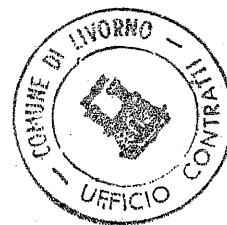
Tale rampa il cui dislivello è condizionato dalla quota del marciapiede esterno 0,00 e dalla quota di partenza della scala monumentale esistente entrambe intoccabili, rientra nei casi di adeguamento previsti appunto dall'art. 8.1.11. Essa che supera il dislivello di m 1,35, dal momento che 10 cm vengono superati nell'atrio di ingresso, è costituita da tre rampe rispettivamente della lunghezza di m 4,00, 5,00 e 3,00 per un totale di m 12,00 interrotte da pianerottoli piani delle dimensioni non inferiori a m 1,50x1,50. La prima rampa con pendenza dell'11,50% supera un dislivello di 46 cm, la seconda rampa con pendenza del 10,50% supera un dislivello di 53 cm, la



terza con pendenza del 12% supera un dislivello di 36 cm, per un totale appunto di 135 cm.

Per le unità immobiliari dei piani superiori la visitabilità è garantita dalla larghezza delle porte superiore a cm 80, dal dimensionamento dei bagni che consente il raggiungimento almeno del wc e del lavabo sino alla diretta loro prossimità da persone su sedia a ruote e dal rispetto delle soluzioni tecniche conformi di cui all'art. 9 del citato regolamento di attuazione per quanto concerne i percorsi. Tale corrispondenza è evidenziata negli elaborati grafici.

A conclusione di tale paragrafo in ottemperanza al comma 4 dell'art. 1 della legge 09.01.1989 n. 13 in qualità di progettista dell'opera si dichiara che gli elaborati progettuali sono conformi alle disposizioni adottate ai sensi della citata legge 13/89.



## 6 - IL PREVENTIVO DI SPESA

Si tratta di un'opera complessa ed in questa fase di difficile valutazione analitica soprattutto per quanto riguarda le opere di restauro e ristrutturazione che, stante l'attuale situazione del fabbricato ingombro di molti residui dei precedenti utilizzatori, non possono essere analizzate con metodologie ed approfondimento.

Si è ritenuto opportuno pertanto procedere ad una valutazione sintetica, convinti che i margini di approssimazione che un tale tipo di valutazione può offrire siano ad oggi sicuramente dello stesso ordine di grandezza di quelli derivanti da una valutazione analitica fatta però su input di estrema incertezza.

Il lavoro è stato suddiviso in quattro grandi categorie: opere di demolizione, opere di ristrutturazione, opere di nuova costruzione, spese tecniche e generali.

### 1) Opere di demolizione

Consistono nella demolizione quasi esclusivamente a mano di tutta la parte interna nonché delle superfetazioni, nel carico e trasporto a discarica del materiale di risulta.

mc 5570 x L/mc 80.000 = L. 445.600.000

### 2) Opere di ristrutturazione

Consistono nelle opere edili, impiantistiche e di finitura necessarie alla ristrutturazione della parte lungo le Vie Marradi e Mazzini, nonché nella ristrutturazione del tetto con il reimpiego, dove e per quanto possibile, dei vecchi embrici e coppi e nel completo rifacimento del cornicione di gronda.

In considerazione di un certo pregio dei materiali da utilizzare, delle opere di restauro dei soffitti decorati, delle opere di ripristino e rifacimento degli infissi di tipologie e dimensioni particolari, delle opere di adeguamento e consolidamento statico, nonché degli oneri derivanti da un cantiere necessariamente disagiato, si ritiene equo valutare l'incidenza di tali opere in L/mc 200.000:





mc 10410 x L/mc 200.000 = L. 2.082.000.000

3) Opere di nuova costruzione

Consistono nelle opere edili, impiantistiche e di finitura necessarie alla costruzione della parte interna, compreso il piano seminterrato ed il tetto. Considerando che gli scavi andranno in buona parte eseguiti a mano, che i materiali da utilizzare dovranno essere di un certo pregio, che le opere in calcestruzzo, data la posizione del cantiere, richiederanno l'impiego di speciali mezzi d'opera, che l'altezza dell'interpiano costringerà ad interventi di rinforzo delle murature, che le unità immobiliari sono di modesta superficie, che la parte vetrata ha un elevato costo unitario, che sono previsti due impianti di ascensore di dimensioni e caratteristiche elevate, nonché che il cantiere si presenta necessariamente disagiato, si ritiene equo valutare l'incidenza di tali opere in L/mc 300.000:

mc 6230 x L/mc 300.00 = L. 1.869.000.000

4) Spese tecniche e generali

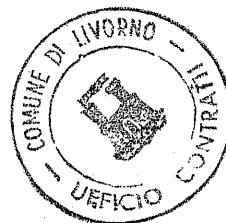
Comprendono le spese tecniche per progetto e direzione lavori, per il progetto e la direzione lavori delle opere di adeguamento statico, per i collaudi e per gli accampionamenti, nonché le spese contrattuali e di registrazione, di assicurazione e di fideiussione, di uso di suolo pubblico, di allacciamento e di diritto di allacciamento, nonché tutte le spese necessarie per l'acquisizione dei pareri, approvazioni, nulla osta e per il rilascio del certificato di abitabilità.

a corpo = L. 400.000.000

Totale in c.t. L. 4.800.000.000

Dal momento che, però, il fabbricato inizierà a generare reddito solo dopo la conclusione dei lavori, la cui durata si prevede in circa due anni, devono essere considerati gli oneri finanziari dell'operazione durante la fase di esecuzione dei lavori nonché l'incremento del costo delle opere nei due anni di esecuzione.

Ipotizzando un incremento lineare dei lavori e quindi delle spese, un



incremento del costo delle opere del 5% annuo ed un onere finanziario del 15% annuo, si ha un incremento di costo medio nel primo anno dell'1,25% e nel secondo anno del 3,75% del costo totale, mentre si ha un onere finanziario del 3,75% nel primo anno e dell'11,25% nel secondo anno del costo totale per un incremento complessivo del 20%.

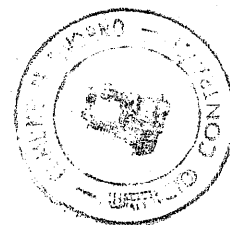
Dal momento, però, che entrambi gli incrementi sono da riferirsi al costo effettivo dell'opera e non solo sul valore comprensivo dell'utile di impresa, sui valori prima stimati tale incidenza si riduce al 15%.

Si ha pertanto:

per oneri finanziari e aumento del costo delle opere

$$.15\% \text{ di L. } 4.800.000.000 \quad = \quad \text{L. } 700.000.000$$

Il valore complessivo dell'intervento comprensivo delle spese generali ed utili di impresa, ma non di quelle imprenditoriali, è pari quindi a: L. 5.500.000.000.=



## 7 - IL PIANO DI RIENTRO ECONOMICO

Da quanto trattato nel capitolo precedente risulta che il fabbricato deve avere una rendita tale da consentire in  $n$  anni ad un tasso  $r$  una accumulazione iniziale di L. 5.500.000.000.

E' opportuno analizzare subito attentamente i termini del problema; difatti chiariti i criteri, il problema diventa una semplice applicazione di matematica finanziaria.

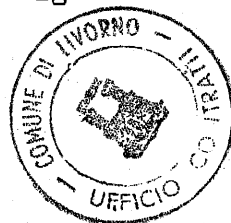
I termini del problema sono: la rendita annua e il tasso di interesse. Definiti questi si ricaverà facilmente il numero  $n$  di anni di concessione dell'immobile per consentire un investimento e quindi un accumulazione iniziale di L. 5.500.000.000.

### 7.1 La rendita annua

La rendita annua deriva dall'ammontare annuo lordo degli affitti decurtato delle spese per manutenzione, sfritti e inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, imposte e tasse, e spese varie.

#### 7.1.1 Ammontare degli affitti

Considerando che tali affitti si riferiscono al 1992 e che sono relativi a quello che sarà uno dei più pregiati fabbricati di Livorno e che pertanto il suo ammontare dovrà tener conto del decoro e del prestigio dei locali, si ritiene opportuno valutare il prezzo di affitto in L./mq-mese 14.000 per il piano seminterrato, in L./mq-mese 30.000 per il piano terreno, in L./mq-mese 24.000 per il primo piano, in L./mq-mese 17.000 per i piani 2°-3°-4° e in L/alloggio-mese 600.000 per le unità immobiliari al 5° piano. Per semplicità di conteggio nel computo degli oneri non si è tenuto conto del costo dell'arredamento dei locali al quinto piano e pertanto il relativo ricavo è stato valutato esente dal costo dovuto all'ammortamento degli arredi. Si precisa che le spese di gestione del fabbricato quali amministrazione, consumi, spese condominiali, dovranno essere aggiunte ai canoni su menzionati e che pertanto esse non rientreranno fra le decurtazioni di cui al punto successivo. Si segnala infine che le superfici sulle quali applicare i canoni unitari sono quelle attualmente previste dalla vigente legislazione sulla locazione di immobili.



Ciò premesso si ha la seguente rendita mensile.

|                      |                   |         |                 |
|----------------------|-------------------|---------|-----------------|
| - piano seminterrato | mq 240xL/mq       | 14.000  | = L. 3.360.000  |
| - piano terreno      | mq 475xL/mq       | 30.000  | = L. 14.250.000 |
| - piano primo        | mq 415xL/mq       | 24.000  | = L. 9.960.000  |
| - piani 2°, 3° e 4°  | mq 1230xL/mq      | 17.000  | = L. 20.910.000 |
| - piano 5°           | allog. 7xL/allog. | 600.000 | = L. 4.200.000  |
| Totale               |                   |         | L. 52.680.000   |

#### 7.1.2 Spese

Le spese di manutenzione hanno lo scopo di conservare l'immobile in condizioni pressochè stazionarie, onde assicurare il reddito per tutta la sua durata e, nel caso specifico, di garantire all'Amministrazione Comunale ed alla Curia Vescovile di ricevere, alla scadenza della concessione, un fabbricato in buono stato.

Esse dipendono oltre che dallo stato iniziale dell'immobile, in questo caso come nuovo, dalle condizioni ambientali, climatiche e metereologiche e dalla educazione sociale degli inquilini.

In considerazione della tendenza alla riduzione del traffico nel centro e quindi ad un miglioramento delle condizioni ambientali e della elevata educazione sociale degli inquilini si ritiene di poter contenere tale spesa entro il 5% del reddito lordo. Tale spesa, seppur non annuale, viene considerata tale, prevedendo un accantonamento della sua incidenza a favore degli interventi poliennali.

Trattandosi di un fabbricato i cui canoni di affitto non sono soggetti a regime vincolistico, seppur l'ubicazione sia centrale e appetibile, la quota per sfitti ed inesigibilità acquista una certa importanza che può essere stimata nell'ordine del 5% del reddito lordo.

Come si è detto precedentemente, le spese di gestione, quali amministrazione, consumi, spese condominiali etc. saranno in buona parte a carico dei locatari. Pertanto le spese varie si riferiscono quasi esclusivamente alla quota di assicurazione, ad una modesta quota delle spese su citate ed alla loro incidenza nel caso di sfritto. Si ritiene pertanto che esse possono essere contenute nel 3% del reddito lordo.







Infine le spese per imposte e tasse sono di difficile valutazione sia perchè siamo di fronte ad una legislazione in continuo fermento sia perchè esse dipendono molto dalla metodologia del tipo di investimento. Considerando che il tipo di intervento difatto consente quasi esclusivamente il recupero del capitale investito e che pertanto nel corso degli anni le imposte sono applicabili solo sul plusvalore fra reddito e quota di ammortamento del capitale, le spese relative alle imposte e tasse correnti dovrebbero avere incidenza modesta, mentre deve tenersi conto delle imposte e tasse straordinarie quali SOCOF, ICIAP, tasse sui rifiuti solidi, etc.. Si ritiene comunque che l'incidenza complessiva possa essere contenuta nell'ordine del 10% del reddito netto e quindi del 7% del reddito lordo.

La percentuale complessiva delle spese ammonta quindi al 20% del reddito lordo.

### 7.1.3 Il reddito annuo netto

Il reddito netto è quindi pari all'80% del reddito mensile lordo così come calcolato al punto 7.1.1 e quindi pari a L. 42.144.000.=

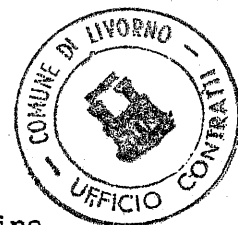
Dal momento che, però, il calcolo del rientro del capitale verrà fatto per annualità posticipate, deve essere calcolata l'annualità posticipata a fronte di una mensilità anticipata.

Valutato nello 0,5% mensile il tasso di interesse attivo mensile, l'accumulazione finale alla scadenza annuale sarà pari a:

$$An = m \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

dove: m = reddito mensile netto  
r = tasso di interesse mensile = 0,5%  
n = 12 mensilità

Quindi il reddito annuo netto posticipato al 1992 è pari a Lire 519.869.000. Da esso va tolta la borsa di studio annua di L. 10.000.000 per cui il reddito netto si riduce a L. 509.869.000.



$$42.144.000 \cdot 12,36558 = 519.869.000$$

tax del 6,5%

## 7.2 Il tasso di interesse

Devono essere considerati due tassi di interesse, uno per il capitale investito ed uno per l'incremento annuo della rendita.

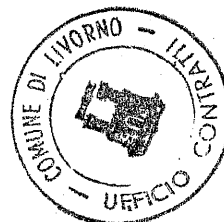
Purtroppo tutti i conteggi che si vanno a fare sono molto teorici dal momento che tutti partono dal presupposto che, nel lungo periodo che caratterizza il piano di rientro economico, le condizioni al contorno, siano esse finanziarie, siano esse giuridiche, restino quelle attuali. Del resto, oggi, non abbiamo altre possibilità che muoverci nel contesto economico, finanziario, giuridico attuale e pertanto ogni considerazione non può che prendere a base gli attuali parametri.

Dal momento che il preventivo di spesa contiene al suo interno solo gli utili di impresa e non quelli di imprenditore, è ovvio che di ciò si debba tener conto nella valutazione del tasso di interesse. Pertanto si ritiene giusto equiparare il tasso di interesse per l'operazione al tasso applicato per la valutazione del costo del danaro, unico dato che tiene conto del "rischio imprenditoriale".

In altri termini si ritiene congruo equiparare il tasso di interesse dell'intervento a quello applicato per il costo del denaro a primari clienti. Esso, valutato ad oggi, con tutte le remore precedentemente esposte, può essere valutato nel 14%.

Si deve inoltre considerare che l'annualità percepita, di fatto, non è costante, ma che cresce con l'aumento del costo della vita la cui incidenza è già stata in precedenza assunta pari a circa il 5%.

Pertanto nelle valutazioni che seguono saranno a riferimento i seguenti tassi di interesse: 14% annuo quale tasso remunerativo del rischio del capitale e 5% quale tasso di interesse per la rivalutazione annua della rendita lorda derivante dagli affitti. Dal momento che la rendita netta è una percentuale fissa della rendita lorda, poichè le spese corrono di pari passo all'incremento del costo della vita, il tasso di interesse per la rendita lorda è uguale a quello applicabile per la rendita netta.



### 7.3 La ricerca del numero delle annualità

Dal momento che si è già riportato la mensilità anticipata ad annualità posticipata, per la determinazione del numero di annualità è sufficiente riferirsi alla formula di matematica finanziaria relativa alle annualità crescenti sistematicamente posticipate.

Chiamato:  $r$  il tasso di interesse del capitale,  $0,14$   
 $b$  il tasso di rivalutazione dell'annualità,  $0,05$   
 $n$  il numero delle annualità,  
 $a$  il valore dell'annualità all'anno 0, nel caso specifico 1992,

si ha che l'accumulazione finale è pari a.

$$A_n = a(1+r)^{n-1} + a(1+b)(1+r)^{n-2} + a(1+b)^2(1+r)^{n-3} + \dots + a(1+b)^{n-2}(1+r) + a(1+b)^{n-1}$$

da cui:

$$a \left( \frac{1+r}{1+b} \right)^n - \frac{1+r}{1+b} - a$$

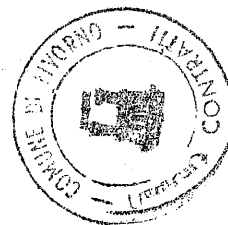
$$A_n = (1+b)^{n-1} \frac{1+r}{1+b} - 1$$

e quindi:

$$A_n = a \frac{(1+r)^n - (1+b)^n}{r-b}$$

Poiché l'accumulazione iniziale è pari a:

$$A_0 = \frac{A_n}{(1+r)^n}$$



si ha:

$$A_0 = \frac{a}{(1+r)^n} \frac{(1+r)^n - (1+b)^n}{r-b}$$

Da essa fissati i valori di:

$a = L. 509.869.000$

$r = 14\%$

$b = 5\%$

si ricerca per tentativi il valore di  $n$  che rende  $A_0$  più prossimo a Lire 5.500.000.000.=

Dai calcoli effettuati si ricava che per  $n = 45$  anni si ottiene un'accumulazione iniziale di L. 5.525.000.000 e che pertanto la concessione dovrà avere durata non inferiore a 45 anni decorrenti dalla data in cui il fabbricato può dare reddito e quindi in termini giuridico-amministrativi dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

Dott. Ing. Antonino Valenti

Dott. Ing. ANTONINO VALENTI  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI LIVORNO n. 660

*Semplificando*

In sintesi Tassi  $\left\{ \begin{array}{l} \text{di progressione dell'annualità} \\ \text{di interesse del capitale investito} \end{array} \right. \begin{array}{l} 5\% \\ 14\% \\ 9\% \end{array}$

- Valore attuale

di una rendita di L. 509.869.000  
al tasso del 9%  
per anni 43

$$\left. \begin{array}{l} 9\% \\ 43 \end{array} \right\} L. 509.869.000 \cdot \frac{1-1,09^{-43}}{0,09} = 5.525.934.728$$

