

	COMUNE DI COLLECCHIO	
	PROVINCIA DI PARMA	
	Rep. 2901/2017	
	OGGETTO: CONTRATTO PER AFFIDAMENTO IN	
	CONCESSIONE DELLA COSTRUZIONE E GESTIONE NUOVO	
	CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE DI VIA GIARDINETTO	
	3° LOTTO. - REVISIONE PER NUOVE CONDIZIONI DI	
	EQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.	
	L'anno duemiladiciassette, il giorno uno del mese di agosto in Collecchio	
	nella Casa Comunale, innanzi a me, Dott. Adolfo Giuseppe Dino, Segretario	
	Generale del Comune di Collecchio, autorizzato a rogare i contratti	
	nell'interesse dell'Ente, senza testimoni, avendo le parti d'accordo fra loro e	
	con il mio consenso dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:	
	1) l' arch. Claudio Nemorini nato a Parma il tre aprile	
	millenovecentosessanta (03.04.1960) nella sua qualità di dirigente del	
	Settore "Assetto del Territorio", domiciliato per la carica presso la sede	
	Comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto	
	dell'Amministrazione che rappresenta (Comune di Collecchio C.F.:	
	00168090348), nel prosieguo dell'atto denominato Concedente;	
	2) il Sig. UGHINI MARCO nato a MANTOVA (MN), il ventitré giugno	
	millenovecentosessantasei (23.06.1966), identificato a mezzo C.I. n.	
	AV7761170 rilasciata dal Sindaco di Campegine (RE), in qualità di legale	
	rappresentante della Società UNICOLLE con sede in Reggio Emilia (RE)	
	Via Meuccio Ruini 10, codice fiscale 02059290359 iscritta al Registro delle	
	Imprese presso la Camera di Commercio di Reggio Emilia con n. REA: RE	
	1	

	– 247856, nel proseguo dell’atto nominato Concessionario;	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale rogante	
	sono certo, mi fanno richiesta perché riceva il presente atto	
	PREMESSO CHE:	
	• Con atto rep. 2438 del 05 agosto 2003, il Comune di Collecchio e	
	UNICOLLE SRL, oggi UNICOLLE SPA, hanno stipulato il contratto per	
	l’affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, la	
	costruzione e la gestione funzionale ed economica delle opere definite “opere	
	obbligatorie” del Complesso Sportivo Ricreativo Polifunzionale di via del	
	Giardinetto (d’ora in poi denominato Complesso) site nelle aree di proprietà	
	comunale poste in via Giardinetto, così come risulta descritto negli elaborati	
	del progetto preliminare posto a base di gara, approvato con le delibere di	
	giunta comunale n. 282 del 24.12.2001 e n. 150 del 04.06.2002 ;	
	• in data 13 ottobre 2005, in ottemperanza agli impegni presi nel contratto	
	suddetto, con atto del notaio dott. Cavandoli rep. 94137, veniva costituito sui	
	mappali 324, 327, 336, 337 e 338 del foglio 22 del NCT del Comune di	
	Collecchio un diritto di superficie della durata di anni 28 (ventotto) a favore	
	del Concessionario;	
	• Con successivo contratto rep. 2485 del 16 dicembre 2004, il concedente	
	affidava al concessionario, che accettava, l’esecuzione di ulteriori lavori sul	
	costruendo impianto finalizzati all’adeguamento alla nuova normativa	
	antisismica di cui alla variante approvata con delibera di giunta comunale n.	
	270 del 30.11.2004 ;	
	• Con deliberazione della G.C. n. 298 del 28.12.2006, veniva approvato un	
	accordo bonario che quantificava gli importi da riconoscersi all’impresa	
	2	

	concessionaria per i maggiori costi sostenuti in riferimento alla soluzione di	
	interferenze intervenute per ritrovamenti archeologici e stabiliva che, in	
	luogo del versamento di tali somme, si ridefiniva la durata della concessione	
	prorogandone la scadenza di 1244 giorni a partire dal 05 agosto del 2031 e,	
	quindi, fino al 31.12.2034 ;	
	• Nei contratti di concessione richiamati sopra si prendeva atto delle	
	condizioni di equilibrio economico finanziario che erano alla base	
	dell’offerta formulata in sede di gara, che vedevano in un fattore “prezzo”	
	corrisposto dal Comune, unitamente alle condizioni di base assunte dal	
	concessionario nella costruzione del piano economico finanziario per la	
	formulazione dell’offerta, gli elementi fondamentali necessari per garantire	
	l’equilibrio economico e finanziario degli investimenti previsti per le “opere	
	obbligatorie” e per la relativa gestione;	
	• Con l’articolo 5.2.2 del contratto sottoscritto in data 05 agosto 2003, si	
	stabilisce che, qualora i presupposti e le condizioni di equilibrio del piano	
	economico finanziario dovessero variare nell’arco temporale della	
	concessione per la sopravvenienza di norme legislative o regolamentari che	
	stabiliscano nuovi ed allora imprevedibili oneri per l’esercizio dell’attività	
	oggetto della concessione, risulta possibile dar corso alla revisione del Piano	
	Economico e Finanziario, con lo scopo di determinare nuove condizioni di	
	equilibrio, ai sensi dell’articolo 19 punto 2 bis della legge 109/94 e s.m.	
	allora vigente;	
	• Il Concessionario, con varie comunicazioni, dal 2013 in avanti, ha	
	rappresentato il sensibile aumento dei costi a proprio carico derivante	
	dall’introduzione di un nuovo regime fiscale sugli immobili con l’istituzione	

	dell'IMU e della TASI ed ha richiesto di procedere a determinare le nuove	
	condizioni di equilibrio del PEF;	
	• Con deliberazione n. 26 del 31/05/2017 (All. 1), il Consiglio Comunale ha	
	preso atto che l'introduzione di disposizioni legislative in materia di fiscalità	
	sugli immobili, con l'introduzione dell'IMU e della TASI, ha causato	
	l'alterazione dell'equilibrio definito dal Piano Economico Finanziario di cui	
	al contratto rep. 2438 del 05 agosto 2003 (come integrato con accordo	
	bonario approvato con delibera di giunta n. 298 del 28/12/2006) e pertanto si	
	sono realizzate le condizioni per procedere ad alcune modifiche del rapporto	
	ai sensi dell'articolo 5.2.2;	
	• Con la medesima deliberazione si sono determinate le nuove condizioni	
	contrattuali volte a ristabilire l'equilibrio economico finanziario, come	
	riportate nel presente atto;	
	• il Concessionario si rende altresì disponibile ad accettare la retrocessione	
	anticipata al 2020 del diritto di superficie costituito il 13 ottobre 2005 con	
	atto del notaio dott. Cavandoli rep 94137, originariamente fissato al termine	
	della Concessione, facendo così cessare anticipatamente (31/12/2020)	
	l'obbligo di corrispondere le imposte richiamate sopra;	
	• i maggiori oneri fiscali a carico del Concessionario, pari a € 450.000,00	
	(euro quattrocentocinquantamila / 00) oltre ad iva di legge, sostenuti e da	
	sostenere dal 2012 al 2020, devono necessariamente essere compensati per	
	mantenere l'equilibrio economico finanziario del contratto;	
	• come dimostrato dal PEF allegato al presente atto (All. 2), l'equilibrio,	
	sintetizzato dall'indice VAN (Valore Attuale Netto) pari a 727, a fronte dei	
	maggiori costi dovuti alle imposte sopravvenute, è garantito dal rimborso	
	4	

	monetario da parte del Concedente degli oneri fiscali sostenuti,	
	accompagnato da una proroga di 15 mesi del periodo di concessione, in	
	grado di riportare l'indice VAN ad un numero sostanzialmente uguale a	
	quello derivante dal PEF presentato in sede di gara pari a 728 (All. 3);	
	• il VAN è infatti una metodologia di calcolo tramite cui si definisce il	
	valore attuale di una serie attesa di flussi di cassa non solo sommandoli	
	contabilmente, ma attualizzandola sulla base del tasso di rendimento	
	• il PEF allegato, proprio per non essere alterato dall'andamento della	
	gestione attinente al rischio di impresa, riporta i dati presentati in sede di	
	offerta dal Concessionario, con l'aggiunta dei costi derivanti	
	dall'introduzione dei sopravvenuti oneri fiscali, unitamente alle nuove	
	condizioni contrattuali che riconducono all'equilibrio iniziale il rapporto	
	contrattuale; -----	
	• il Comune di Collecchio, con delibera di Giunta Comunale n. 89 del	
	05.07.2016 ha approvato il Protocollo di Legalità per la prevenzione dei	
	tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata proposto dalla	
	Prefettura di Parma – Ufficio Territoriale del Governo ; -----	
	• detto Protocollo è stato sottoscritto dal Sindaco pro tempore di questo	
	Comune in data 11.07.2016 ed è visibile on line al link:	
	http://www.comune.collecchio.pr.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=18144	
	&idArea=18147&idCat=47994&ID=63097&TipoElemento=pagina ;	
	• il Concessionario ha sottoscritto le dichiarazioni allegate al suddetto	
	Protocollo (conservate in atti) con cui si impegna ad accettare e a dare	
	applicazione a tutte le disposizioni in esso contenute; -----	
	Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:	
	5	

	Articolo 1		
	In riferimento al prezzo previsto dall’articolo 3.5.1 del contratto rep. 2438		
	sottoscritto il 05 agosto 2003, ricorrendo l’ipotesi di cui all’articolo 5.2.2,		
	il Concedente riconosce al Concessionario la seguente ulteriore componente		
	di prezzo, pari a € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila / 00) oltre ad		
	iva di legge, da corrispondere nelle annualità e per gli importi sotto riportati:		
	ANNO	Ulteriore importo in €	
	2017	112.500,00	
	2018	112.500,00	
	2019	112.500,00	
	2020	112.500,00	
	Le somme riconosciute verranno liquidate al Concessionario, previa		
	presentazione di fattura elettronica, non prima del trenta giugno di ogni anno		
	e nel termine di 45 giorni dalla data di ricevimento della fattura medesima.		
	Oltre a quanto sopra, al fine di mantenere inalterate le condizioni di		
	equilibrio del PEF si conviene, come da art. 5.2.3 del contratto di		
	riferimento, un prolungamento del periodo concessorio di 15 mesi,		
	corrispondenti a 455 giorni consecutivi, che portano il termine di scadenza		
	dal 31.12.2034 al 31.03.2036 ;		
	Articolo 2		
	Il Concessionario si impegna ad anticipare la retrocessione al concedente del		
	diritto di superficie “breve”, costituito con atto del notaio dott. Cavandoli del		
	13 ottobre 2005 sui mappali 324, 327, 336, 337 e 338 del foglio 22 del NCT		
	del Comune di Collecchio, a far data dal 31/12/2020, assumendosi fin d’ora		
	ogni onere diretto ed indiretto per la stipula del relativo atto pubblico		
	6		

	notarile. La stipula del suddetto contratto dovrà formalizzarsi entro e non	
	oltre il 31/12/2020, con effetti decorrenti dal 01/01/2021. L’eventuale ritardo	
	nella stipula dell’atto di retrocessione del diritto di superficie non costituirà	
	motivo per riconoscere al Concessionario medesimo ulteriori somme oltre a	
	quelle previste all’art. 1.	
	Articolo 3	
	Qualora prima del 31.12.2020 fossero introdotte modifiche legislative o	
	regolamentari che portino ad una riduzione del carico fiscale di IMU e TASI	
	che ha reso necessaria la revisione del Piano Economico Finanziario, il	
	Concedente procederà a ridurre in egual misura l’ulteriore componente di	
	prezzo definita all’articolo 1 del presente atto, previa comunicazione formale	
	al Concessionario.	
	Articolo 4	
	Il Concessionario, anche dopo la retrocessione del diritto di superficie,	
	mantiene tutti gli obblighi di gestione e manutenzione dell’impianto sportivo	
	derivanti dai contratti sottoscritti e richiamati nelle premesse fino al termine	
	della concessione fissato al 31.03.2036 .	
	Articolo 5	
	Per tutto quanto non previsto dal presente contratto restano validi ed efficaci	
	i patti e le condizioni stabiliti con il contratto principale rep. n. 2438 del	
	2003, (come integrato dall’ accordo bonario approvato con deliberazione	
	della G.C. n. 298 del 28.12.2006) e nel successivo contratto rep. n. 2485 del	
	16.12.2004 più sopra indicati.	
	Articolo 6	
	Il concessionario dichiara di aver preso visione e di accettare il “Codice di	
	7	

	comportamento dei dipendenti” approvato con delibera di Giunta comunale	
	n. 12 del 28/01/2014, consultabile on line al link:	
	http://www.comune.collecchio.pr.it/upload/collecchio/gestionedocumentale/	
	CodicedicomportamentodeidipendentidelComunedicollecchio_784_28428.p	
	df -----	
	Articolo 7	
	Per il presente atto si chiede la registrazione a tassa fissa in quanto il	
	corrispettivo dell'appalto in questione è soggetto ad I.V.A.;-----	
	I dati contenuti nel presente contratto sono trattati dal Concessionario	
	esclusivamente per lo svolgimento delle attività e l'assolvimento degli	
	obblighi previsti dalle leggi in materia.	
	E richiesto io, Segretario rogante, ho ricevuto e compilato il presente atto,	
	del quale ho dato lettura, fatta esclusione degli allegati per dispensa delle	
	parti in quanto di loro piena conoscenza, ai comparenti che, dichiarandolo	
	conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono, con me ed alla	
	mia presenza, con firma digitale ai sensi dell'art. 32 c. 14 d.lgs 50/2016 e	
	dell'art. 1 comma 1 lettera s) del codice dell'amministrazione digitale	
	(CAD).	
	Io sottoscritto, Segretario comunale, attesto che i certificati di firma	
	utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell'art.1 comma 1	
	lettera f) del D.Lgs. n.82/2005 e precisamente che:	
	- il certificato intestato all' Arch. Claudio Nemorini, rilasciato da Infocert spa	
	per firma qualificata con n. 346153, è valido e non revocato e ha validità dal	
	02.02.2017 fino al 02.02.2020;	
	- il certificato intestato al Sig.Ughini Marco, rilasciato da Infocert per firma	
	8	

[illegible]