

Contratto di servizio

per la gestione amministrativa e tecnica dei beni immobili non residenziali "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione"

TRA

il **Comune di Venezia**, con sede in Venezia (VE), Cà Farsetti, San Marco n. 4136, C.F./P.IVA: 00339370272, rappresentato da [.....], nata il [.....] a [.....] nella sua veste di [.....] del Comune di Venezia, in forza del [.....], di seguito anche denominato "**Comune**" o "**Ente**";

e

la **Società INSULA S.p.A.**, C.F./P.IVA: 02997010273, con sede in Venezia, Santa Croce, 482, nella persona del presidente *pro tempore* [.....], nato il [.....] a [.....] domiciliato per la carica in [.....], via [.....], in qualità di [.....] della Società e legale rappresentante in forza della delibera del consiglio di amministrazione del _____, di seguito anche denominata "**Insula**" o "**Società**" o "**Affidataria**";

di seguito denominate congiuntamente anche le "**Parti**".

Premesso che:

- la società Insula S.p.A. è una società controllata al 100%, in via diretta e indiretta, dal Comune di Venezia avente per oggetto sociale "*l'esecuzione degli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, nonché di nuova costruzione, del patrimonio edilizio e di quello inerente le opere di urbanizzazione primaria del Comune di Venezia e degli altri soci.*" (art. 4 Statuto societario);
- con Deliberazione n. 47 del 14.07.2022, il Consiglio comunale ha approvato l'affidamento *in house* ad Insula S.p.A. dei servizi strumentali inerenti la gestione amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare ad uso residenziale di proprietà o in disponibilità al Comune di Venezia e attività accessorie fino al 31 dicembre 2026;
- con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 309 del 20 dicembre 2022 si è pertanto provveduto ad approvare lo schema di contratto di servizio per la gestione amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare ad uso residenziale di proprietà o in disponibilità al Comune di Venezia e attività accessorie, contratto infine stipulato con l'atto rep. n. 23631 del 22/12/2022;
- il suddetto contratto di servizio prevede, all'art. 3.11, che "*La Società può, inoltre, eseguire ulteriori attività, sempre nell'ambito dell'oggetto sociale, autorizzate con apposito provvedimento dell'Amministrazione che disciplini anche gli aspetti economici, da comunicare per iscritto con congruo anticipo rispetto all'oggetto della prestazione richiesta*";
- lo stesso contratto di servizio prevede in via generale all'art. 6.4 che il corrispettivo per lo svolgimento di altre attività il costo possa essere maggiorato "*del 15% a copertura dei costi fissi e di funzionamento, nel caso in cui si renda necessario organizzare una unità operativa dedicata ed indipendente dal punto di vista logistico*";

- il Comune di Venezia, a far data dal 28 settembre 2024, ha la proprietà e il possesso degli immobili denominati "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione" siti all'interno del Parco Scientifico Tecnologico Vega;
- nelle more della conclusione della procedura liquidatoria della Società Vega Scarl, l'attività di gestione e manutenzione dei predetti due beni immobili deve essere effettuata in via unitaria all'interno del complesso immobiliare del Parco, sia per ragioni di semplificazione procedurale sia per ragioni tecnico-strutturali, stante che l'immobile denominato "Pegaso 2" risulta essere un bene unitario in regime di comproprietà con la società VEGA Scarl;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 17/07/2025 è stato deliberato di affidare ad Insula S.p.A., fino alla data del 31-12-2025, ai sensi e per gli effetti delle previsioni dell'art. 3.11 e 6.4 del vigente contratto di servizio rep. n. 23631, il servizio relativo alla gestione amministrativa e tecnica dei due beni immobili non destinati a residenza "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione", dando mandato al Dirigente del Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale – Culturale di adempiere a tutti gli atti di competenza volti a dare attuazione a detto affidamento;
- con determinazione n. 1937 del 23/09/2025 è stato approvato lo schema del contratto di servizio tra il Comune di Venezia e la Società Insula S.p.A. (C.F./P.IVA: 02997010273) per la gestione amministrativa e tecnica, fino al 31/12/2025, dei due beni immobili non destinati a residenza "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione" e si impegna la spesa relativa;
- con contratto repertorio speciale n. 26500 del 10/10/2025 (CIG n. B87FA880CB), PG 537647/2025 del 10/10/2025, è stato disciplinato il servizio per la gestione amministrativa e tecnica dei beni immobili non residenziali "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 18/12/2025, che prende atto che l'affidamento ad Insula S.p.A. della gestione dei due immobili per conto del Comune di Venezia risulta funzionale a quelle attività di mantenimento del valore patrimoniale degli stessi in vista di futuri interventi e decisioni dell'Amministrazione comunale sulla loro futura destinazione dando mandato al Dirigente Settore Gestione Patrimoniale e Programmi di Federalismo Demaniale di adempiere a tutti gli atti di competenza al fine di prorogare, alle attuali condizioni economiche, fino al 31/12/2026, ad Insula S.p.A. l'affidamento della gestione amministrativa e tecnica dei due beni immobili denominati "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione";
- con determinazione dirigenziale n. XXXX del XX/XX/2026 è stato approvato lo schema del presente contratto di servizio e impegnata la relativa spesa;

Tutto ciò premesso,

le Parti, come sopra rappresentate, riconosciuta e ratificata la precedente premessa da considerarsi quale parte integrante del presente contratto, stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Premesse e allegati

1. Le premesse e tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.
2. In caso di qualsiasi incoerenza tra le previsioni del presente contratto e quelle degli allegati prevalgono le previsioni contrattuali, salvo non sia diversamente previsto.

Articolo 2 – Oggetto del contratto

1. Oggetto del presente contratto è la gestione tecnica e amministrativa dei due beni immobili non destinati a residenza "Pegaso 2" e "Porta dell'Innovazione" di proprietà del Comune di Venezia e situati all'interno del Parco Scientifico e Tecnologico Vega e precisamente in:

- 1) immobile "Pegaso 2", sito in Via delle Industrie, 15 - 30175 Venezia;
- 2) immobile "Porta dell'Innovazione" sito in Via della Libertà, 12 - 30175 Venezia.

Articolo 3 – Durata del contratto

1. Il presente contratto decorre dalla data di firma e sarà valido fino al **30/09/2026**.

2. Alla scadenza del contratto il rapporto si intende risolto di diritto senza obbligo di disdetta. L'Amministrazione Comunale potrà procedere con una proroga del contratto previa copertura finanziaria della spesa.

Articolo 4 – modalità di erogazione del servizio oggetto di affidamento

1. L'Affidataria si impegna all'esecuzione dei seguenti servizi per ciascuno degli immobili denominati "**Pegaso 2**" e "**Porta dell'Innovazione**":

1. manutenzione ordinaria degli edifici e dei componenti tecnici e di gruppi elettrogeni a servizio esclusivo degli edifici;
2. vigilanza sullo stato di manutenzione e conservazione degli edifici e segnalazione al committente della necessità di interventi di straordinaria manutenzione come indicato al successivo art. 5;
3. servizio di vigilanza;
4. gestione emergenze antincendio e svolgimento del ruolo di responsabile per le emergenze;
5. servizio di pulizie ordinarie dei due edifici;
6. reperibilità tecnica in caso di esigenze per la gestione di guasti agli impianti e/o apparati tecnologici;
7. gestione utenze acqua, luce, gas e servizi di connettività di rete e telefonia, i cui costi sono da rendicontarsi ai sensi del successivo comma 4;
8. attività di verifica delle rendicontazioni delle spese del supercondominio Vega relativamente agli immobili oggetto del presente contratto;
9. supporto tecnico nella gestione amministrativa dei contratti di locazione/concessione servizi;
10. produzione del *data base* necessario all'emissione delle fatture da parte del Comune di Venezia;
11. gestione degli ordinari rapporti con i locatari/concessionari e segnalazione al committente di ogni fatto che possa incidere sul rapporto contrattuale.

2. Laddove possibile la Società, per il tramite di Vega Scarl, si impegna ad installare contatori sezionali per energia elettrica e gas, in modo tale che i costi ribaltati siano calcolati nella maniera più puntuale possibile. Sino a tal momento, la ripartizione dei consumi avviene sulla base delle tabelle millesimali (allegate sub a), mentre sulla base dello stesso criterio verranno conteggiati e predisposta la fatturazione per singolo utente.

Articolo 5 – Modalità di esecuzione del servizio

1. Per ragioni oggettive derivanti dalla necessità di una gestione unitaria del complesso del Parco Scientifico e Tecnologico Vega, le attività di cui al precedente articolo sono effettuate da Insula S.p.A. anche per il tramite di Vega Scarl, società gestore del complesso immobiliare.

Articolo 6 – Manutenzioni straordinarie

1. Con riferimento all'eventuale esecuzione dei lavori di natura straordinaria, la Società si obbliga a comunicare tempestivamente al Comune la natura, tipologia ed entità della spesa degli interventi di straordinaria manutenzione al fine di adottare i provvedimenti conseguenti e necessari di propria competenza ai sensi della normativa vigente.

Articolo 7 – Corrispettivo e modalità di pagamento

1. Per l'effettuazione delle attività svolta dal 01/01/2025 – 31/12/2025, in forza del contratto repertorio speciale n. 26500 del 10/10/2025 (CIG n. B87FA880CB), PG 537647/2025 del 10/10/2025, sottoscritto in base alla determinazione 1937/2025, si è verificata una maggior spesa a consuntivo pertanto, il Comune di Venezia eroga ad Insula il corrispettivo pari a complessivi Euro 76.607,72, Iva inclusa, di cui Euro 54.602,79 (IVA esclusa) per le spese vive effettivamente sostenute da Vega Scarl ed Euro € 8.190,42 a titolo di maggiorazione pari al 15% a copertura dei costi fissi e di funzionamento della Società.

2. Ai fini di procedere al pagamento della somma sopraindicata, Insula S.p.A. invia la rendicontazione delle spese sostenute nell'anno 2025. Il Comune, verificata la documentazione inviata, dà nullaosta per l'emissione della fattura, previa trasmissione formale delle fatture quietanzate e l'elenco delle fatture firmato digitalmente. Il committente provvede a pagare la fattura entro 30 giorni dal suo ricevimento.

3. Per le attività relativa al periodo 01/01/2026 - 30/09/2026, la Società provvede a rendicontare con cadenza trimestrale:

- a) i consumi energetici (ad es. energia elettrica, gas, acqua etc);
- b) i costi delle attività di ordinaria manutenzione;
- c) i costi delle attività di vigilanza e pulizia;
- d) i costi di straordinaria manutenzione e gli altri costi autorizzati o richiesti dal Committente.
- e) ogni altro costo eventualmente autorizzato.

2. La rendicontazione trimestrale di cui al comma precedente deve essere comunicata al Committente entro il giorno 20 di ogni mese successivo, per un controllo preventivo;

3. Il Committente autorizza entro i 10 (dieci) giorni successivi alla rendicontazione di cui sopra l'emissione di fattura elettronica, previa trasmissione formale delle fatture quietanzate e l'elenco delle fatture firmato digitalmente. Il committente provvede a pagare la fattura entro 30 giorni dal suo ricevimento.

4. Per le attività che verranno svolte nel 2026, di cui al comma 3, l'Affidataria, accetta, in deroga al contratto di servizio stipulato con l'atto rep. n. 23631 del 22/12/2022, quale corrispettivo dei servizi di gestione e di assistenza alle manutenzioni, una somma forfettaria annua nella misura massima di euro 30.000,00 (oltre IVA) da corrispondere in rate trimestrali di euro 7.500,00 (oltre IVA) al momento della presentazione delle somme rendicontate a norma del punto che precede.

5. Le Parti danno atto che, per il periodo 01/01/2026 - 30/09/2026, la spesa massima attualmente riconoscibile ad Insula per il servizio di cui al presente contratto è pari complessivamente ad Euro 404.692,95, Iva inclusa, di cui Euro 309.215,53 (iva esclusa) a copertura delle spese vive effettivamente sostenute, ed Euro 22.500,00 (iva esclusa) a titolo di maggiorazione di cui al punto n. 4 a copertura dei costi fissi e di funzionamento della Società.

6. Qualora emerga dalla rendicontazione trimestrale e/o dal monitoraggio della gestione del servizio una spesa eccedente alla previsioni sopra riportate, Insula è obbligata a darne tempestiva comunicazione al Comune.

Articolo 8 – Sottoscrizione e oneri fiscali.

1. Il presente contratto:

- a. è sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale);
- b. è registrato solo in caso d'uso ai sensi degli art. 5 e 39 del D.P.R. 131/86, a cura e spese della parte che ne farà richiesta;
- c. è bollato fin dall'origine, ai sensi dell'art. 2, Tabella A, tariffa parte I, del D.P.R. 642/72, in modalità virtuale, sull'unico originale elettronico.

Articolo 9 – Clausola Finale

1. Il presente contratto si compone di una premessa, 9 articoli tutti personalmente negoziati fra le parti, e tre allegati. Ogni modifica dovrà avvenire ed essere provata per iscritto.

2. Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si rinvia al contratto di servizio rep. 23631 del 22/12/2022 in essere tra Comune di Venezia e Insula S.p.A.

3. In caso di difformità o incompatibilità tra i documenti contrattuali si applicano le disposizioni più favorevoli al Comune.

4. Tutte le spese del presente contratto, le tasse, i diritti e le copie, sono ad esclusivo carico della Società affidataria senza alcuna possibilità di rivalsa.

ALLEGATI AL PRESENTE CONTRATTO.

- All. a Mappa e Tabelle millesimali;
All. b Elenco contratti attivi;

Per Insula S.p.A.

Per il Comune di Venezia