

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

L'anno duemila _____ i questo dì _____ del mese
di _____ in Firenze per il presente atto

TRA

- **il Comune di Firenze**, codice fiscale n. 01307110484, con sede in Palazzo Vecchio, P.zza Signoria, Firenze, qui rappresentato da _____, della Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze ed in esecuzione della Determinazione ___ del ___, esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (per brevità successivamente denominato concedente);

E

- **(dati del concessionario)** (per brevità successivamente denominato concessionario),

PREMESSO

- che il Comune di Firenze è proprietario dell'immobile posto in **Firenze, Viale degli Olmi n. 1**, meglio descritto nello stato di consistenza allegato, come parte integrante, al presente atto.

- che tale immobile fa parte del DEMANIO COMUNALE in quanto sorge all'interno del Parco delle Cascine, dichiarato – unitamente agli immobili su di esso esistenti – di notevole interesse artistico e storico dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;

- che il Comune, con avviso pubblico approvato con determinazione n. ___ ha stabilito di assegnare, a mezzo di selezione pubblica, il predetto immobile a terzi, mediante lo strumento della concessione di valorizzazione e

utilizzazione a fini economici del bene, ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1 comma 259 della L. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. 112/2008;

- che il Sig./La Società/ecc.... è risultato vincitore della selezione pubblica, giusta determinazione dirigenziale n. _____ presentando il progetto tecnico preliminare e il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, allegati al presente atto come parti integranti;

- che pertanto, così come previsto, dal predetto avviso pubblico, con la sottoscrizione del presente atto, le parti intendono disciplinare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda l'utilizzo del bene in questione.

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Le premesse e gli atti ivi richiamati fanno parte integrante del presente atto.

2) La concessione decorre dalla data di sottoscrizione ed avrà durata di **anni 18** allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. Alla scadenza ovvero alla revoca della concessione non spetterà al concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato, salvo quanto previsto al successivo punto 4).

3) Il canone di concessione è stabilito in **Euro _____ annue**, pari a **Euro _____ mensili**, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Per 15 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, in considerazione delle opere che il concessionario eseguirà sull'immobile, il canone effettivamente corrisposto sarà pari al 10%, del canone sopraindicato. Successivamente, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in

misura integrale, a prescindere dalla data di inizio e ultimazione dei lavori proposti.

Suddetto canone dovrà essere pagato entro il 10 di ogni mese, sulla base degli avvisi di pagamento inviati dalla Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze e, comunque, entro il termine suddetto, anche in caso di mancato ricevimento, con le seguenti modalità: a) versamento diretto c/o la Tesoreria Comunale in Via Bufalini n. 4 – Firenze; b) bonifico bancario intestato a Comune di Firenze, Palazzo Vecchio – Patrimonio Immobiliare non Abitativo -: IBAN IT20 X061 6002 8320 0000 0161 C01, c) bollettino postale sul c/c 22968507 intestato a Comune di Firenze, Patrimonio Immobiliare non Abitativo.

Detto canone sarà aggiornato all'inizio del secondo anno, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100% e così successivamente di anno in anno.

L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dal concedente senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura maggiore al tasso legale pari a 5 punti rispetto allo stesso. In deroga espressa all'art.1282 II co. c.c. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Firenze, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

4) Nonostante la durata stabilita al precedente punto 2, il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento con un preavviso di giorni 90 da darsi a mezzo di lettera raccomandata a.r..

In caso di revoca da parte dell'Amministrazione Comunale, per motivi non imputabili al concessionario, gli impianti, i manufatti e le opere per cui non è stata richiesta la rimessa in pristino, saranno acquisiti dal Comune ed il concessionario avrà diritto a un indennizzo pari al valore delle opere al momento della revoca, detratto l'ammontare degli ammortamenti.

5) Viene espressamente stabilito che la mancata integrale ultimazione dei lavori previsti, così come la mancata attivazione delle attività previste entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, saranno considerati – a tutti gli effetti – inadempimento contrattuale e comporteranno la revoca della concessione, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al concessionario.

6) L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esclusivamente per gli usi indicati nel piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, allegato al presente atto come parte integrante, rimanendo inibito di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso. Il concessionario dovrà inoltre essere munito delle prescritte licenze di esercizio e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso dell'immobile. In caso di cessazione della propria attività o di modifica dell'uso per fini diversi da quelli previsti, il concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'immobile.

7) E' vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, fatta eccezione la preventiva autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale.

8) Il concessionario dichiara di accettare l'immobile, in relazione al canone

stabilito al punto 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al concessionario, come risulta dallo stato di consistenza allegato, e si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutte le opere indicate nel progetto tecnico allegato come parte integrante al presente atto.

Il concessionario dovrà provvedere altresì, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, al conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di cui al progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, sempre presentato nell'offerta;

Le parti concordano che è fatto divieto al concessionario di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

Il concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene;

Sono altresì a carico del concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui il medesimo è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e solo dopo

aver ottenuto, da parte dei competenti organi, tutte le concessioni ed autorizzazioni edilizie in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia. I lavori dovranno essere sempre preventivamente e formalmente autorizzati dal Comune di Firenze – Direzione Patrimonio Immobiliare -, che autorizzerà anche il concessionario alla trasmissione dei relativi progetti agli uffici competenti.

Tali lavori dovranno essere eseguiti in conformità con le prescrizioni stabilite dalla summenzionata Direzione. Il concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Firenze – Direzione Patrimonio Immobiliare - la data di inizio e termine dei lavori.

9) Tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura sono a carico del concessionario.

10) I lavori che il concessionario eseguirà durante il periodo della concessione rimarranno a totale beneficio del Comune, senza che il concessionario stesso abbia diritto a compenso alcuno, fermo restando il diritto del Comune di richiedere il ripristino stato, perché così per patti e non altrimenti. Il concessionario rinuncia altresì irrevocabilmente ad ogni indennizzo o diritto eventualmente spettante ai sensi del codice civile ed ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, in relazione alle opere realizzate sull'immobile. Il concessionario sarà altresì tenuto alla piena rilevazione del Comune da ogni responsabilità, sia civile che penale, in dipendenza di tali lavori.

11) Il Comune di Firenze potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

12) Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni

responsabilità per danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione di lavori, da guasti, da furti e da qualsiasi altra causa, nonché da fatti di terzi.

13) Le spese per i consumi di acqua potabile, di energia elettrica, di gas, asportazione dei rifiuti solidi, ecc... faranno carico, per intero, al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto, provvedendo anche a far intestare a suo nome i contatori dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica ed ogni altra utenza, facendone immediata richiesta agli Enti interessati. Il concessionario dovrà produrre, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

14) Al termine o alla revoca della concessione l'immobile dovrà essere restituito perfettamente conservato.

15) Il concessionario si impegna espressamente ad esercitare le cosiddette attività necessarie e facoltative presentate nel piano di gestione delle attività economiche e dei servizi.

16) A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipula del medesimo il concessionario ha prestato:

- polizza/fideiussione assicurativa o bancaria di Euro 750.0000,00 a garanzia di eventuali danni a persone o cose (compreso l'immobile oggetto di concessione) derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi;

- polizza/fideiussione assicurativa o bancaria di Euro 750.000,00 a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di cui al progetto tecnico preliminare allegato al presente atto e dell'adempimento agli obblighi di manutenzione dell'immobile e di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

17) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

Sono altresì richiamate integralmente le prescrizioni contenute nell'avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. _____, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

18) Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico del concessionario che se le assume. Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo inerente all'imposta di registro per l'intera durata della concessione, sono state versate dal concessionario prima della sottoscrizione del presente atto. Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è **sottoposta a registrazione.**

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concedente

Il concessionario

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le clausole contenute nei punti:

2 – compensi, rimborsi o indennità;

3 – ammontare canone, interessi moratori, costituzione in mora e aggiornamento ISTAT automatico;

4 – revoca della concessione e indennizzo;

5 – inadempimento contrattuale e revoca;

6 – uso dell'immobile e obbligo di rilascio;

7 – divieto di cessione e sub-concessione – eccezioni;

8 – obblighi inerenti i lavori e uso specifico dell'immobile;

- 9 – manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 10 – opere eseguite nel corso del rapporto;
- 11) diritto di ispezionare i locali;
- 12) responsabilità per danni a persone e cose;
- 18) spese contrattuali.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concessionario

Data
