

**REP. N.**

**ATTO ACCESSIVO ALLA CONCESSIONE**

**DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. DD/2024/\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

L'anno duemilaventiquattro e 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 dall' Arch. Chiara Michelacci nata a Firenze il 22.05.1975, non in proprio, ma in qualità di Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio della Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze, ed in esecuzione della Determinazione n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (per brevità di seguito denominato concedente);

**E**

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale /partita iva \_\_\_\_\_, qui rappresentata da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, non in proprio ma in qualità di legale rappresentante autorizzata alla sottoscrizione del presente atto come da visura camerale depositata agli atti di ufficio (per brevità successivamente denominato concessionario),

**PREMESSO**

- il Comune di Firenze è proprietario dell'immobile posto in Firenze, Via dell'Oriuolo 31, composto dallo spazio residuo dell'ex teatro e da alcuni locali, liberi da divisori, posti al piano terreno di Palazzo Bastogi, oltre che da un giardino, e più precisamente:
- lo spazio residuo dell'ex teatro 146 mq di boccascena, torre scenica e retropalco, oltreché nuovi volumi di servizio per 47 mq per una superficie complessiva di 193 mq;
  - locali posti a piano terreno di Palazzo Bastogi di superficie 287 mq, con ingresso da autonomo rispetto all'androne del palazzo;
  - giardino con accesso dai locali posti a piano terreno di Palazzo Bastogi di superficie 420 mq;

- un locale interrato, con accesso dai locali posti, che risulta non agibile.

In un angolo del giardino è collocata una scala di accesso al locale interrato della centrale termica, non oggetto di concessione, che dovrà essere reso accessibile ai soggetti autorizzati dal Comune. Attraverso la medesima porzione di giardino insiste altresì il percorso di esodo delle uscite di emergenza dell'Archivio Storico situate al piano terra fronte giardino, che dovrà essere lasciato adeguatamente fruibile.

Per quanto riguarda gli impianti, i locali risultano forniti di: impianto idrico, impianto elettrico (di cantiere per lo spazio residuo dell'ex teatro), impianto antincendio e impianto luci d'emergenza, impianto di videosorveglianza/allarme e impianto di riscaldamento (con esclusione dello spazio residuo dell'ex teatro). Il tutto come meglio raffigurato nella planimetria che si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "A".

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali, Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare risulta censita, in giusto conto al Comune di Firenze, come segue: Foglio 167:

-- particella 289 sub. 501,

-- particella 290 sub. 501,

-- particella 306, sub. 513

-- particella 613 sub. 500,

-- particella 621 sub. 503,

-- particella 700 sub. 501

Tutte, nel loro insieme, con la seguente classificazione: Z.C. 1, categoria B/6, classe 3, consistenza 2.934 m<sup>3</sup>, superficie catastale m<sup>2</sup> 624, rendita Euro 4.545,85;

- che tale immobile fa parte del demanio pubblico ai sensi dell'art. 822 c.c

- che il Comune di Firenze, con Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. DD/XXXXX del ha stabilito di assegnare in concessione, a mezzo di selezione pubblica, l'immobile oggetto del presente atto;

- che la XXXXX è risultata vincitrice della selezione pubblica, giusta determinazione dirigenziale n. DD/2023/ del XXXX e pertanto, 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 dell'immobile in argomento;

**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) Il Comune di Firenze concede in concessione a \_\_\_\_\_ il bene descritto in premessa.
- 3) La concessione decorre dalla data di sottoscrizione ed avrà durata di **anni cinque** 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 punto 5).
- 4) Il canone di concessione è stabilito in € \_\_\_\_\_ 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.

Il suddetto canone dovrà essere pagato entro il 10 di ogni mese, sulla base degli avvisi di pagamento inviati dal concedente e, comunque, entro il termine suddetto, anche in caso di mancato ricevimento, utilizzando il portale PagoPA.

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.

5) Nonostante la durata stabilita al precedente punto 3, il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento con un preavviso di giorni 90 da darsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. e/o a mezzo pec.

6) L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulta dallo stato di consistenza in allegato, e dovrà essere destinato allo svolgimento di attività culturali, con particolare riferimento alle arti visive, alla formazione artistica, alla promozione e visibilità delle attività e della produzione di artisti emergenti, a creare laboratori per nuove professionalità digitali.

Il soggetto concessionario degli spazi dovrà:

- Provvedere, a proprio totale carico, ai completamenti edili/impiantistici, alle attrezzature ed agli arredi necessari oltretché a gestire la cura funzionale degli spazi;
- provvedere, a proprio totale carico e previo ottenimento dei necessari nulla-osta/ autorizzazioni, alla realizzazione delle opere edili finalizzate a impedire l'accesso ai non autorizzati alla scala che dal giardino conduce alla centrale termica;
- sostenere a proprio totale carico le spese per eventuali pose di contatori, allacciamenti ed utenze;
- acquisire, a propria cura e spese, qualsivoglia autorizzazione, licenza / nulla osta necessari per lo svolgimento delle attività consentite dalla concessione;
- garantire, a propria cura e spese, il presidio degli accessi alla struttura dalla via pubblica.

Il concessionario inoltre si impegna a:

- incentivare iniziative che permettano di mantenere vivo e partecipato lo spazio;
- organizzare, programmare e sostenere tecnicamente, economicamente e culturalmente le attività ed eventi inerenti le arti visive;
- promuovere la formazione artistica, e la visibilità delle attività e della produzione di artisti emergenti;
- creare laboratori per nuove professionalità digitali;
- stabilire contatti con partner strategici, promuovere e creare progetti interculturali in sinergia con associazioni, compagnie emergenti, attività culturali ed operatori di altri spazi espressivi esistenti fiorentini e non;
- consentire la fruizione di pubblico più ampia e differenziata possibile senza vincoli di tesseramento e/o fidelizzazione.

In supporto delle attività sopra indicate, quale attività esclusivamente complementare, potrà inoltre essere realizzata attività di somministrazione nei locali a disposizione. In tale caso il concessionario dovrà:

- allestire e gestire professionalmente il servizio di somministrazione, con il vincolo che in orario serale non venga svolto oltre il termine degli eventi e delle attività culturali principali;
- porre particolare attenzione affinché le consumazioni si effettuino esclusivamente negli spazi appositamente dedicati;
- rispettare tutte le norme igienico-sanitarie, fiscali, relative al commercio, alla

somministrazione, in materia edilizia urbanistica, di sicurezza e, più in generale, tutta la normativa vigente in materia e per l'esercizio dell'attività prevista, acquisendo i necessari titoli abilitanti;

- garantire l'impiego di prodotti sostenibili, plastic-free e alcohol-free.

Il Concessionario, inoltre, si obbliga espressamente ad attenersi alle norme vigenti in materia di inquinamento acustico e richiedere ed acquisire i necessari titoli abilitanti e autorizzazioni per eventuali attività di spettacolo e musica diffusa

Si precisa che:

- la capienza complessiva per gli spazi interni/esterni dovrà essere contenuta in 100 persone in contemporanea incluso il personale;

- l'amministrazione comunale si riserva di concordare preventivamente con il concessionario l'utilizzo esclusivo della struttura per un periodo di almeno 7 giornate annue anche non consecutive. Per tali giornate il Comune di Firenze potrà usufruire gratuitamente dei servizi già attivati e predisposti dal concessionario secondo le condizioni stabilite nel presente atto accessivo alla concessione.

7) Sono a carico del concessionario i lavori necessari in relazione all'uso specifico cui il medesimo è destinato, anche in relazione a nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto:

- detti lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto, da parte dei competenti organi, tutte le concessioni ed autorizzazioni 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.

Ogni opera edile e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio;

il Concessionario si impegna altresì:

- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività ed i servizi oggetto di offerta;

- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, da rendere a norma ove non lo siano ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e all'uso del bene;

- a non iniziare le attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;

- ad assicurare accurata attività di custodia e sorveglianza del bene.

**8)** Il concessionario prende atto che le prescrizioni e condizioni, di cui alla autorizzazione alla concessione del Mi.B.A.C.T. ai sensi dell'art. 106 comma 2 – bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. sono le seguenti:

*“- L'immobile concesso dovrà essere utilizzato dal Concessionario per Struttura polivalente Teatro Arti Digitali;*

*- Il concessionario dovrà, quindi, assicurare accurata attività di custodia e sorveglianza dell'immobile in oggetto e del patrimonio artistico eventualmente in esso conservato, in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa su beni culturali;*

*- Al concessionario è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso, di cedere la concessione e di sub concedere anche parzialmente la porzione immobiliare oggetto del presente atto;*

*- Eventuali utilizzazioni, anche a carattere temporaneo, dovranno essere comunque compatibili con il carattere storico e artistico del bene immobile in oggetto e tali da garantire la sua conservazione e fruizione pubblica e dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;*

*- Il concessionario dovrà impegnarsi ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie a garantire la sicurezza e la conservazione del bene;*

*- L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sul bene immobile, è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;*

*- Le suddette prescrizioni e condizioni dovranno essere riportate nell'atto di concessione”.*

**9)** E' vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, fatta eccezione l'eventuale previa autorizzazione espressa

dell'Amministrazione Comunale;

**10)** Il concessionario dichiara di accettare l'immobile, in relazione al canone stabilito al punto 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al concessionario, **come risulta dall'attestato di sopralluogo**, 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 presentato in allegato alla domanda di partecipazione alla selezione pubblica.

Le parti concordano che è fatto divieto al concessionario di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le necessarie approvazioni ed autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

Sono altresì a carico del concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui i locali sono destinati, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

**11)** Gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come sopra a titolo esemplificativo specificato, del bene sono a carico del concessionario che se li assume.

**12)** I lavori eventuali che il concessionario eseguirà durante il periodo della concessione rimarranno, al termine del rapporto, 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.

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

**14)** 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.

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

**16)** Prima della stipula del presente atto, il concessionario ha prodotto:

- polizza RCT ed RCO inerente l'esercizio dell'attività svolta dal Concessionario nell'ambito dei locali concessi dal Comune: massimale RCT € 3.000.000,00 unico - max RCO (qualora abbia dipendenti) € 3.000.000,00 con il limite di e 1.000.000,00 per ogni persona infortunata. La polizza dovrà inoltre prevedere le seguenti estensioni di garanzia: danni a cose e locali in consegna e custodia con limite di risarcimento di almeno € 500.000,00 per sinistro e per anno; danni da incendio derivanti da incendio di cose dell'Assicurato con limite di risarcimento di almeno € 500.000,00 per sinistro e per anno; RC personale di tutti gli addetti all'esercizio dell'attività ed eventuali collaboratori e volontari; danni a terzi cagionati da eventuali collaboratori e volontari impiegati nell'attività esercitata; RC inerente le disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 (sicurezza nei luoghi di lavoro); esclusione dell'azione di rivalsa nei confronti del Comune di Firenze suoi amministratori e dipendenti;

- polizza per rischio locativo con un massimale di € 1.647.360,00 in forza della quale la Compagnia Assicuratrice nei casi di responsabilità dell'assicurato a termine degli articoli 1588,1589 e 1611 c.c., risarcisce, secondo le norme di legge, i danni materiali ai locali tenuti in concessione dall'Assicurato, direttamente causati da evento garantito in polizza, anche se avvenuto con colpa grave dell'Assicurato medesimo. Il concessionario si impegna al mantenimento in essere di tali polizze per tutta la durata della concessione e comunque fino alla riconsegna dell'immobile al concedente. Nelle suddette polizze è riportato l'impegno dell'Assicurazione a comunicare al Comune di Firenze l'eventuale mancato pagamento del premio da parte della Fondazione o il recesso a qualsiasi titolo dall'assicurazione medesima.

**17)** Ai sensi di quanto disposto dall'art. 108, comma 4, del D. Lgs. n. 42/2004 il concessionario ha costituito deposito cauzionale, oppure polizza fideiussoria rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. per tutta la durata della concessione di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), pari ad una mensilità del canone.

**18)** A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo, il concessionario ha costituito presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, nelle modalità di legge, deposito cauzionale n. \_\_\_\_\_ di € \_\_\_\_\_, pari a 3 (tre) mensilità del canone di concessione. Tale somma sarà gestita in conformità a quanto stabilito dalla L. 720/84 e successive modifiche e integrazioni e sulla base dei relativi Decreti del Ministero dell'Economia e Finanze e sarà rimborsata al concessionario, comprensiva degli interessi maturati nella misura stabilita dagli appositi decreti ministeriali solo quando sarà



completamente definito, liquidato ed estinto ogni rapporto sorto o che possa sorgere in dipendenza del presente atto.

(o polizza fideiussoria di pari importo rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. e per tutta la durata della concessione)

Nel caso di inadempimento di uno o più clausole contrattuali, il concedente è autorizzato espressamente fino da ora, dal concessionario che acconsente, a procedere direttamente all'incameramento del deposito di cui sopra, oltre agli interessi maturati sullo stesso. Detto incameramento potrà avvenire solo previa richiesta di adempimento della prestazione da parte del concedente, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

**19)** 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.**

**20)** Per quanto non previsto dal presente accordo si richiamano le norme del codice civile e le altre norme vigenti in materia di concessioni amministrative. Per le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente atto è competente il TAR Toscana in Firenze.

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

**20)** Le parti danno atto di aver ricevuto l'informativa prevista dal Regolamento Europeo n. 2016/679/UE del 27 aprile 2016 e del D.Lgs n. 196 del 30 giugno 2003, come modificato ed integrato, e di voler consentire, come autorizzano, la conservazione ed il trattamento dei dati personali per tutte le comunicazioni previste dalla Legge agli Uffici competenti.

#### **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:

4) ammontare canone, interessi moratori, costituzione in mora e aggiornamento ISTAT automatico; 5) revoca della concessione e indennizzo; 6) uso dell'immobile e specifici obblighi; 9) divieto di cessione e sub-concessione; 12) rinuncia ad indennità; 16,17,18) Polizze e garanzie.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il concessionario

---

Data

---

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Firenze

Dichiarazione protocollo n. F10121898 del 10/10/2023  
Comune di Firenze  
Via Dell' Oriuolo

civ. 31

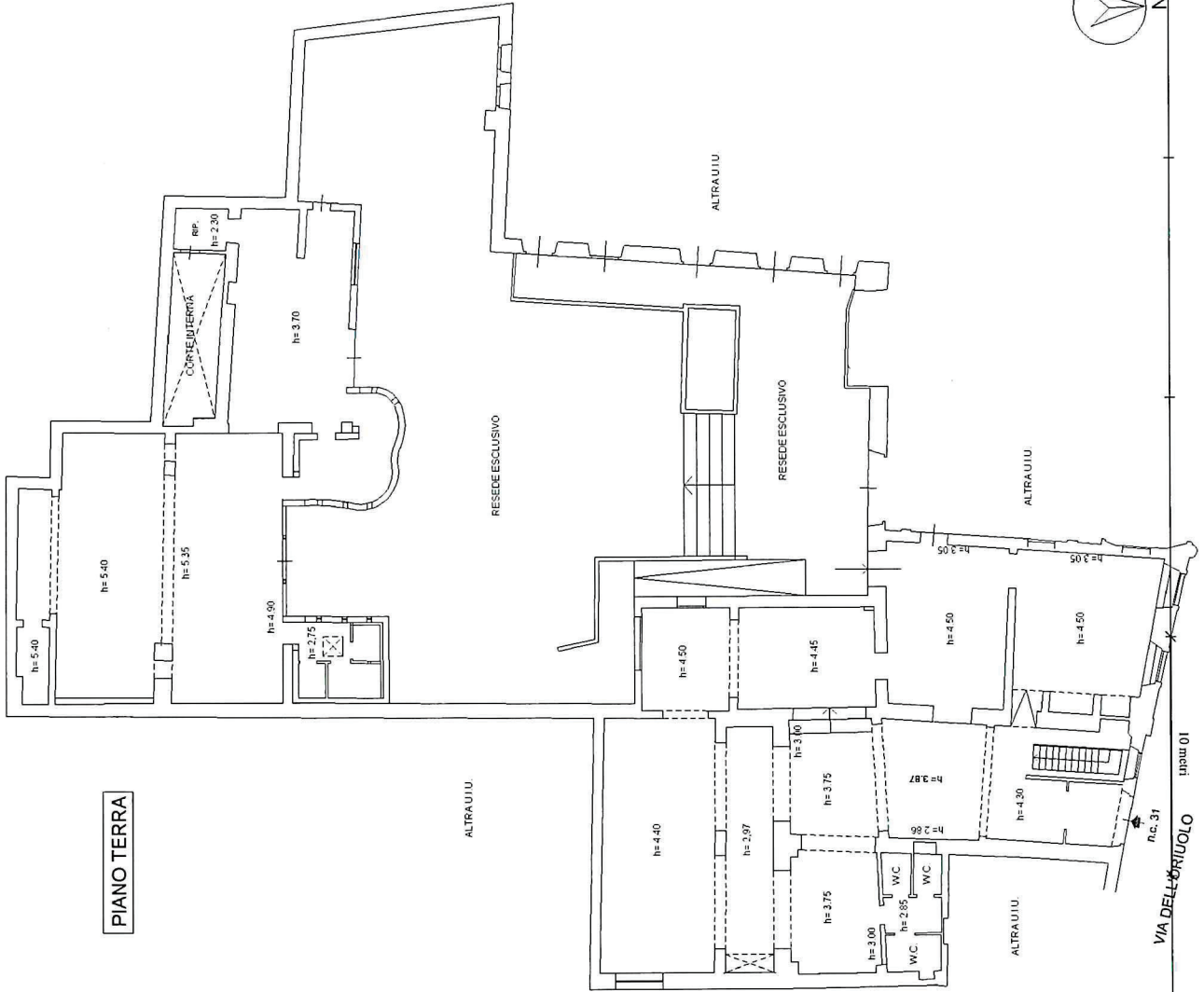
Identificativi Catastali:  
Sezione: 167  
Foglio: 289  
Particella: 289  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Vezzani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

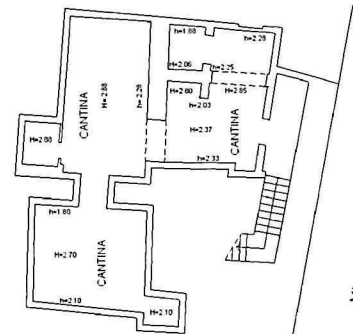
Scala 1: 200

n. 1

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



VIA DELL'ORIUOLO

ipow 01

n.c. 31

VIA DELL'ORIUOLO