

REP. N.

ATTO ACCESSIVO ALLA CONCESSIONE

DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. DD/2023/_____ del _____

L'anno duemilaventitre 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 dal _____ nato/a a _____ il _____, 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 DD/2023/_____ del _____, esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (per brevità di seguito 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 Guidoni, denominato "**Nuovo Palazzo di Giustizia**". All'interno dello stesso sono posti i locali oggetto del presente atto, identificati come "**blocco F**" (piano primo con annesso deposito al piano primo interrato), costituito da uno spazio per la somministrazione di alimenti e bevande, destinato alla "somministrazione con limitata tipologia produttiva" a servizio del Palazzo di Giustizia e risulta composto da:

> al piano primo ampio locale di mq 460,00 circa, nel quale sono stati ricavati, sia la zona preparazione munita di dispensa-frigo, sia la zona destinata al pubblico con bancone bar- bancone ristoro e tavolini e una zona servizi igienici-spogliatoio, di superficie complessiva pari a 30 mq, costituita da due w.c., due locali spogliatoio e un

disimpegno. Si precisa che da una zona utilizzata con i tavoli del locale si accede ad una loggia che è esclusa dalla presente concessione;

> al piano primo interrato un locale deposito, di circa mq 88, raggiungibile tramite l'attiguo impianto elevatore oppure dal vano scala e accessibile da disimpegno e parti comuni del fabbricato, privo di areazione e illuminazione naturale. All'interno del deposito sono presenti a soffitto varie tubazione di impianti a servizio della restante parte del fabbricato.

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, l'immobile in oggetto costituisce porzione delle seguenti unità immobiliari, poste all'interno del complesso del Palazzo di Giustizia, censite al Catasto Fabbricati, in giusto conto al Comune di Firenze, con i seguenti dati:

- Unità "bar ristoro" al piano primo: (per porzione): foglio 42, particella 3021, subalterno 2, ZC 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 520 mq, superficie catastale 536 mq, rendita 19.255,58 euro, Viale Alessandro Guidoni 61, piano 1;
- Unità "deposito del bar ristoro" al piano primo interrato: (intera unità): foglio 42, particella 3021, subalterno 7, ZC 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 87 mq, superficie catastale 94 mq, rendita 422,36 euro, Viale Alessandro Guidoni 61.

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate al presente atto;

- che tale immobile fa parte del patrimonio indisponibile del Comune, ai sensi dell'art. 826 c.c., in quanto destinato ad ospitare uffici giudiziari ed attività a servizio degli stessi;

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

- che la Società _____ è risultata vincitrice della selezione pubblica, giusta determinazione dirigenziale n. _____ del _____ 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 alla società _____. 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 **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.

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, esclusivamente per **uso di somministrazione di alimenti e bevande a servizio del Palazzo di Giustizia**, rimanendo inibito di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso. Il concessionario dovrà inoltre essere munito delle licenze e/o

autorizzazioni eventualmente necessarie 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.

Il Concessionario si impegna a concordare, con apposito accordo, con il gestore del Bar denominato Blocco B, i giorni di chiusura al fine di mantenere sempre uno dei due ristoranti aperto e comunque a garantire, in ogni caso, l'apertura del servizio dalle ore 9.00 alle ore 17.00 anche durante i mesi estivi (come da offerta tecnica contenuta nella Busta B).

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 e con il Ministero della Giustizia.

Sarà a carico del gestore dell'attività l'eventuale realizzazione e/o modifica della linea telefonica a partire dalla zona di attestazione realizzata dalla Telecom.

Si considerano, infine, a carico del concessionario:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti dati in concessione;
- ogni pratica o nulla-osta legata all'avvio dell'attività o al mantenimento della stessa;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (compresi estintori per l'attività); in particolare la preventiva verifica ed eventuale ripristino del corretto funzionamento

dell'impianto smaltimento liquami nella zona al piano interrato, oltre alla successiva regolare verifica periodica;

- la custodia e la pulizia degli spazi dati in concessione;
- eventuali costi di sgombero/rimozione/smaltimento degli arredi, materiali ed altro presenti al momento del contratto e non ritenuti di interesse dall'aggiudicatario/concessionario.

Per quanto riguarda le utenze legate all'attività (in particolare impianto elettrico, di climatizzazione (caldo/freddo) e adduzione acqua potabile), esse dovranno essere separate da quelle del Tribunale con oneri e costi a carico dell'utilizzatore comprensivi di ogni intervento necessario al collegamento delle utenze al punto indicato dagli erogatori per la posa dei nuovi contatori.

Per quanto riguarda gli impianti attualmente ogni spazio e la zona ristoro all'interno della più ampia unità immobiliare risultano forniti di:

- impianto elettrico NON dotato di contatore autonomo, da installare con costi e oneri a carico dell'utilizzatore;
- impianto di adduzione di acqua potabile NON dotato di contatore autonomo, da installare con costi e oneri a carico dell'utilizzatore;
- impianto di climatizzazione (caldo/freddo), attualmente collegati all'impianto generale dell'immobile, da separare con costi e oneri a carico dell'utilizzatore mediante installazione di nuove macchine per la climatizzazione in aree da concordare con gli uffici giudiziari.

8) È 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.

9) 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.

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

11) I lavori 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.

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

13) 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.

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

15) Prima della stipula del presente atto, il concessionario ha prodotto polizza assicurativa n. _____-emessa da _____ a garanzia di eventuali danni a persone o cose con massimale minimo di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per i danni alle persone e di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per i danni alle cose (compreso l'immobile oggetto dell'avviso) derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto,

nonché da fatti di terzi, polizza assicurativa per rischio locativo con un massimale di Euro 997.120,00 Il concessionario si impegna al mantenimento in essere di tale polizza per tutta la durata della concessione e comunque fino alla riconsegna dell'immobile al concedente.

16) A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo, il concessionario ha prodotto fideiussione bancaria dell'importo pari a tre mensilità del canone di concessione

oppure

ha costituito presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, nelle modalità di legge, il deposito cauzionale n. 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. 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 posta certificata o mezzo equipollente.

17) 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.**

18) 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 di Firenze.

Sono richiamate altresì integralmente le prescrizioni contenute nell'avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. DD/2022/07335 del 12.10.2022, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

19) 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

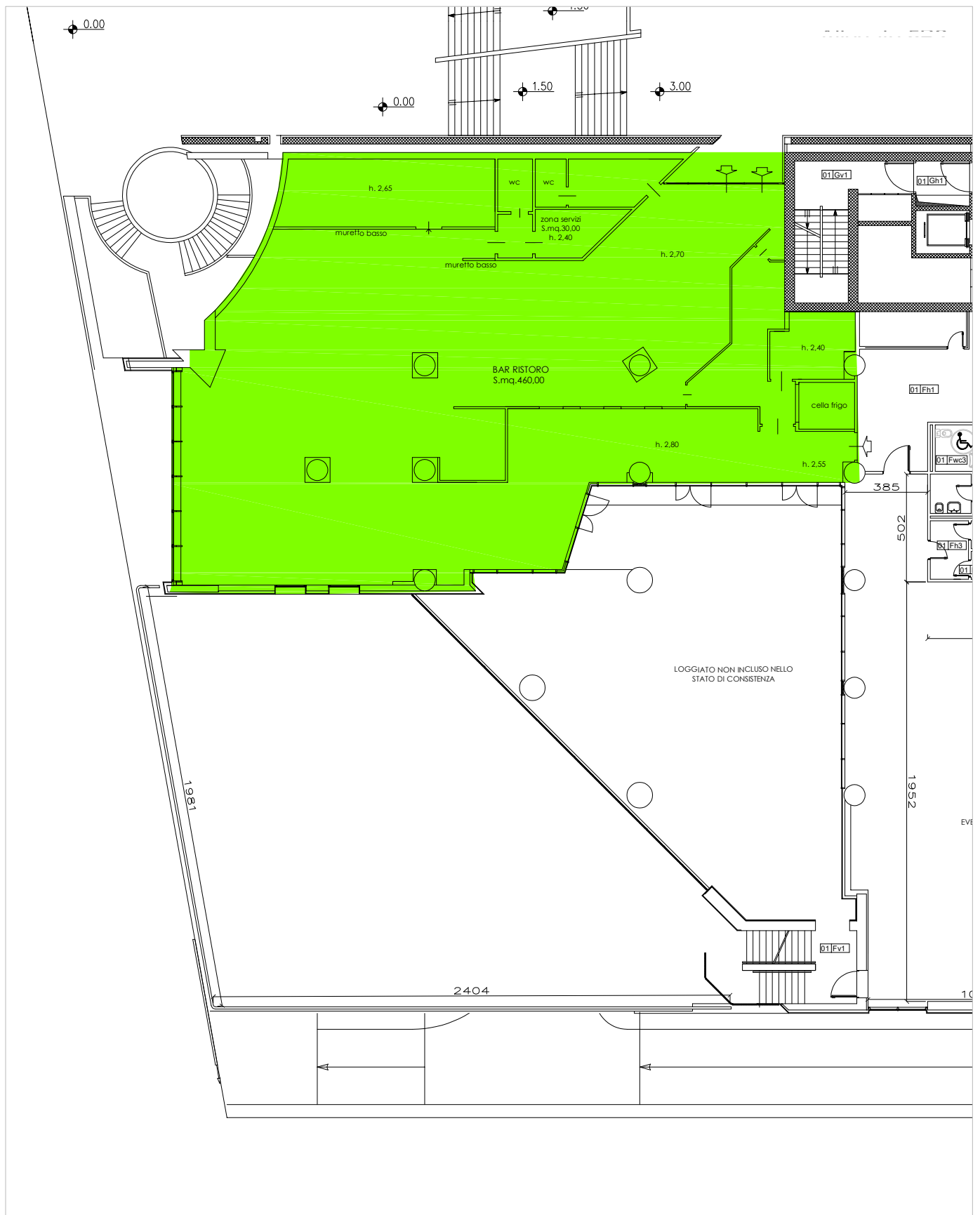
A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le clausole contenute nei punti:

4) ammontare canone, interessi moratori, costituzione in mora e aggiornamento ISTAT automatico; 5) revoca della concessione e indennizzo; 6) uso dell'immobile e obbligo di rilascio; 8) divieto di cessione e sub-concessione; 11) rinuncia ad indennità; 15) Polizza assicurativa; 17) spese contrattuali.

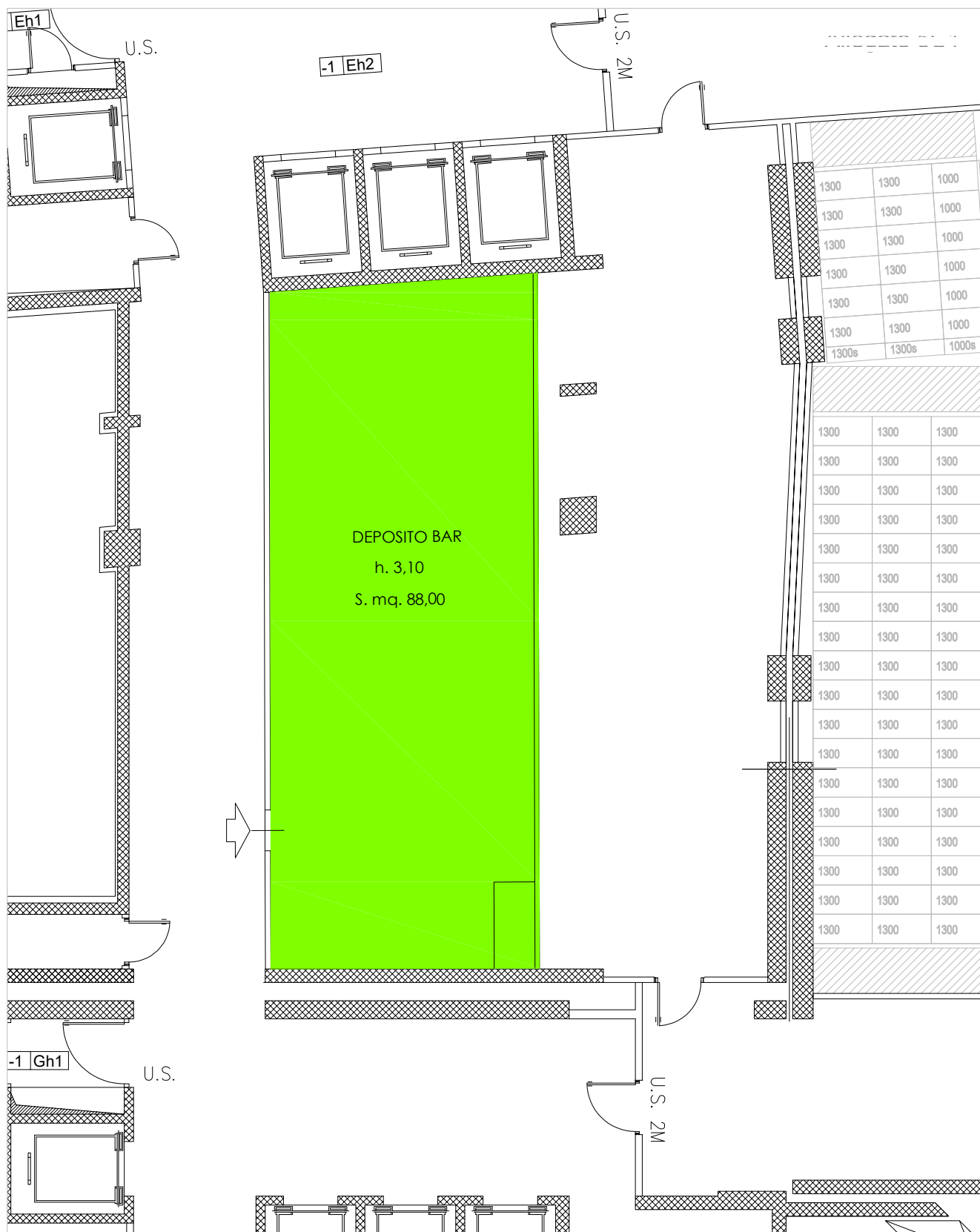
LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concessionario

Data



PIANO PRIMO - QUOTA +3.00
 PLANIMETRIA INDICATIVA



PIANO PRIMO INTERRATO - QUOTA -5.00
 PLANIMETRIA INDICATIVA

COMUNE DI FIRENZE

NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE
 Spazio per Bar / Ristoro - planimetria del locale Deposito (colore verde)