

REP. N.

ATTO ACCESSIVO ALLA CONCESSIONE

DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. _____

L'anno duemila _____ a 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 _____ nato/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 _____ - del ____ esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (concedente);

E

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

PREMESSO

- che il Comune di Firenze è proprietario dell'immobile posto in **Firenze in Via San Michele a Rovezzano n. 12**, costituito da due piani fuori terra e uno seminterrato. Il bene oggetto della presente concessione è costituito da un locale posto al piano primo di 31,80 mq, avente accessi da corridoio a comune sia al piano terreno che piano primo, sia da vano scala a comune su via San Michele a Rovezzano n.c. 12. Sono presenti, inoltre, i seguenti spazi di uso comune, così descritti:

- blocco servizi con 4 w.c. di 13,9 mq;
- corridoio di 24,3 mq, sul cui soffitto è presente una botola per consentire l'accesso alla copertura;
- scale e ingresso al piano terra di 38,7 mq;
- terrazza con accesso da pianerottolo tra piano terra e primo, di 38 mq;
- centrale termica posta in un corpo di fabbrica esterno di 6,2 mq, al piano terreno e accessibile da resede esterno.

Il bene risulta porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio 111, particella 57, zona censuaria 3, categoria B/5, classe 5, consistenza 2.551 mc, rendita € 3.161,96 correttamente intestata alla ditta "Comune di Firenze";

- che il Comune di Firenze, con Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. DD/2024/_____ del _____, ha stabilito di assegnare in concessione, a mezzo di selezione pubblica, l'immobile oggetto del presente atto;

- che il/la _____ è risultato/a 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;

- che tale immobile rientra nella disciplina di cui al D.Lgs 42 del 22.1.2004 e che per detta natura deve essere oggetto di rapporto di concessione;

- che con nota della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato del 27.12.2023, notificata all'Amministrazione Comunale con prot. n. 32537, assunta a protocollo del Comune di Firenze n. 41439 in pari data, si autorizza la presente concessione, le cui prescrizioni e condizioni sono riportate nel seguente atto.

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, come rappresentato nella planimetria allegata (Locale C).

3) La concessione decorre dalla data di sottoscrizione ed avrà durata di anni **5 (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 € _____ **annui**, pari a € _____ **mensili**, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

A) In virtù di quanto previsto dal *Regolamento sui Beni Immobili*, ai fini della assegnazione di immobili a canone agevolato, al canone di concessione si applica la riduzione del 60% spettante agli organismi che svolgono attività di natura sociale e pertanto lo stesso ammonta ad Euro annui (.....) pari ad Euro (.....) mensili;

oppure

la riduzione del 50% spettante agli organismi che svolgono attività di natura culturale e pertanto lo stesso ammonta ad Euro annui (.....) pari ad Euro (.....) mensili.

B) Qualora il concessionario stipuli apposita convenzione con la Direzione competente per il servizio che si obbliga a fornire alla collettività, la percentuale di abbattimento sul canone stimato sarà elevata al 90% in caso di organismi che svolgono attività di natura sociale, oppure all'80% in caso di organismi che svolgono attività di natura culturale, per tutto il periodo in cui la medesima convenzione sarà operante.

Qualora alla scadenza della succitata convenzione non sia provveduto al rinnovo della medesima o alla stipula di una nuova con la competente Direzione, il canone di concessione tornerà ad essere ridotto nella percentuale di cui al punto "A".

E' altresì fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di revocare in qualsiasi momento il beneficio dell'abbattimento del canone di cui alle lettere A) e B) sopra indicate, in base a disposizioni di carattere generale stabilite dall'Amministrazione per quanto riguarda le concessioni di immobili a favore di Associazioni ed Organizzazioni indicate nel citato regolamento, senza che il concessionario abbia diritto a compensi o indennità di alcun titolo, nessuno escluso ed eccettuato. In presenza di siffatta revoca del beneficio dell'abbattimento, il concessionario ha facoltà di rinunciare anticipatamente alla concessione, con preavviso di 6 (sei) mesi. In caso di revoca, non dovuta a inadempienze del concessionario, il pagamento del canone manterrà l'abbattimento,

precedentemente concordato, per l'intero periodo di preavviso, in caso contrario e al termine dei 6 (sei) mesi, il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone per intero o comunque nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale a far data dalla comunicazione stessa. Il concessionario si impegna, pena la decadenza dal beneficio della riduzione del canone, a comunicare al Comune di Firenze – Direzione Patrimonio Immobiliare, ogni modificazione rilevante in relazione ai requisiti necessari per ottenere il beneficio medesimo.

Qualora il Comune verifichi che non permangono le condizioni presenti al momento dell'accoglimento della domanda di riduzione del canone potrà decidere la revoca di tale beneficio e, ai sensi delle clausole contrattuali inserite, rendere operante tale decisione mediante comunicazione all'utilizzatore.

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, degli stessi tramite canale PagoPa. Detto canone sarà aggiornato all'inizio del secondo anno, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

5) Nonostante la durata stabilita al precedente punto 3, il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse con un preavviso di giorni 90 da darsi a mezzo di posta certificata o mezzo equipollente.

6) L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esclusivamente per **(indicare quanto risultante dal progetto di gara)**, 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.

7) 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.

8) Il concessionario prende atto che le prescrizioni di cui all'autorizzazione del 27.12.2023 protocollo 32537, ai sensi dell'art. 106 comma 2 – bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. riferite all'immobile, posto in Via San Michele a Rovezzano n.12, sono le seguenti:

a – l'immobile concesso dovrà essere utilizzato dal Concessionario per attività sociali, culturali, (...) ed altre varie attività analoghe;

b - 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 sui beni culturali;

c - al concessionario è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso, di cedere la concessione e di subconcedere anche parzialmente la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

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

e – il concessionario dovrà impegnarsi ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria necessarie a garantire la sicurezza e la conservazione del bene, mentre le opere di manutenzione straordinaria restano a carico del Comune di Firenze, ovvero del concessionario qualora appositamente indicato nelle clausole contrattuali;

f – l'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere sul bene immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 ss.mm.ii.

L'inosservanza da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni contenute nella autorizzazione darà luogo alla revoca della concessione senza indennizzo.

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.

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.

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) Tutte le riparazioni ordinarie sono a carico del concessionario, mentre quelle straordinarie restano a carico del concedente. È fatto obbligo al concessionario di dare immediata comunicazione al concedente riguardo alle eventuali riparazioni straordinarie urgenti, facenti carico all'Amministrazione, da effettuarsi all'immobile. La inosservanza di tale obbligo comporterà responsabilità diretta in ordine a tutti i danni che possono derivare all'Amministrazione Comunale e a terzi.

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) Le spese per i consumi di energia elettrica e gas saranno quantificate dalla competente Direzione e dovranno essere rimborsate al Comune di Firenze. A fine di ciascun anno dovrà essere inoltre rimborsata al Comune di Firenze la spesa relativa alla manutenzione ordinaria della caldaia, che sarà calcolata dalla competente Direzione. La spesa per il consumo di acqua potabile farà carico, per quanto di spettanza, al concessionario il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto. Le spese inerenti l'asportazione dei rifiuti solidi, relativi al bene concesso, faranno carico per intero al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto.

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 assicurativa R.C.T. 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 polizza R.C.O. 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 per rischio locativo n. _____ con massimale di € 82.485,00 (ottantaduemilaquattrocentottantacinque/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 dell'Associazione o il recesso a qualsiasi titolo dall'assicurazione medesima.

17) 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, il deposito cauzionale, pari a 1 (una) mensilità del canone intero 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. 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.

oppure

- ha prestato fideiussione bancaria, pari a 1 (una) mensilità del canone intero di concessione, rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi del Titolo II del D.lgs. 385/93 ovvero da imprese autorizzate all'esercizio di attività bancarie.

- Il concessionario ha altresì versato a garanzia del bene, ai fini di quanto previsto dall'art. 108 del D.Lgs. 42/2004, e prima della stipulazione del presente atto l'importo pari ad una mensilità del canone tramite costituzione di deposito cauzionale /fideiussione bancaria.

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. Si dà atto che la presente scrittura, in

relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è **sottoposta a registrazione**. Il presente atto è esente da imposta di bollo ai sensi del D.lgs. 117/2017.

19) 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. _____, 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

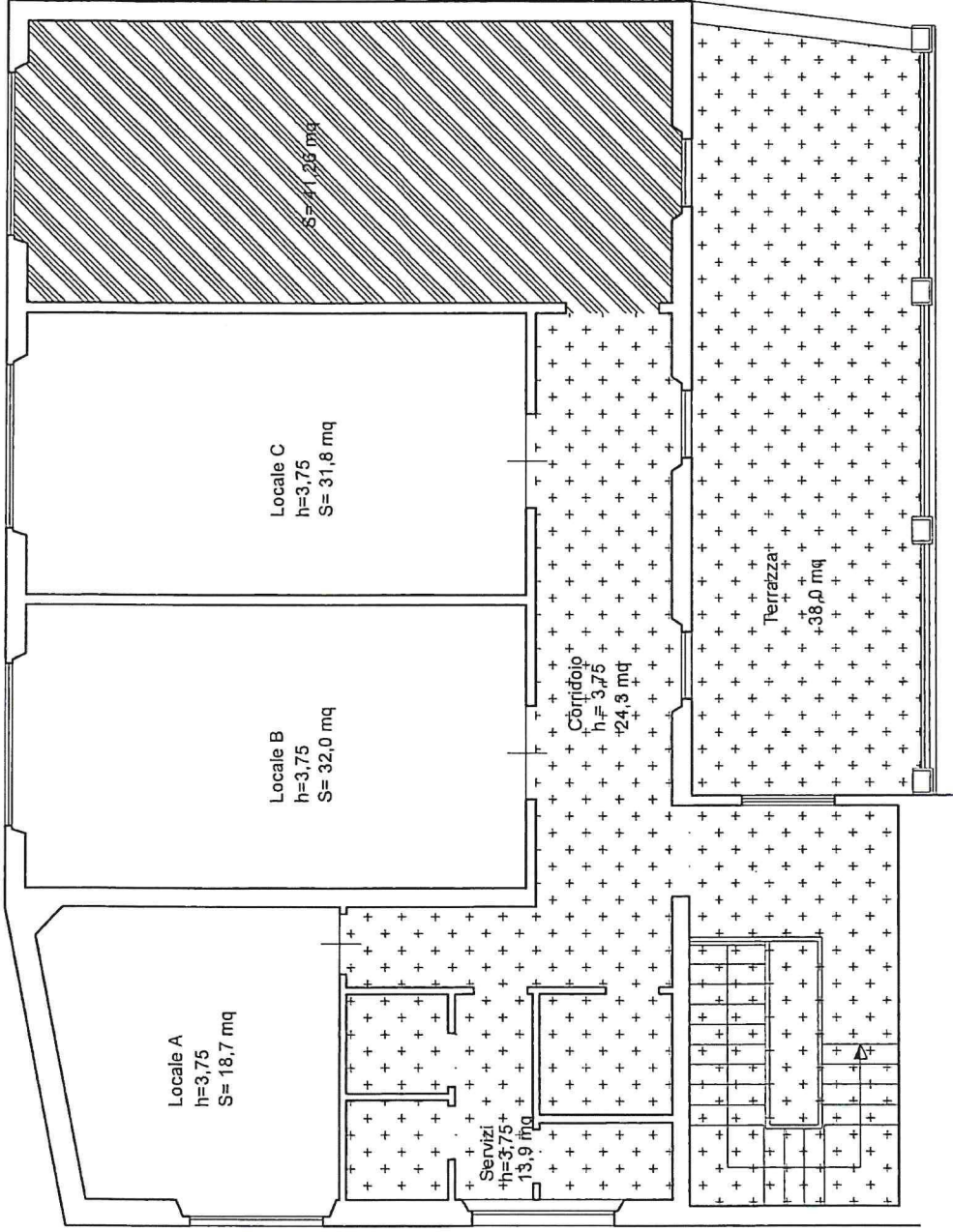
A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le clausole contenute nei punti: 4), 5), 6), 7), 8), 11), 16), 18).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concessionario

Data

ALLEGATO 5A1



- Locali attualmente liberi
- Locali non oggetto dello stato di consistenza
- Spazi in uso condominiale

VIA SAN MICHELE A ROVEZZANO

PLANIMETRIA INDICATIVA DEI LOCALI POSTI IN FIRENZE VIA SAN MICHELE A ROVEZZANO, 12- PIANO PRIMO