

**ATTO ACCESSIVO ALLA CONCESSIONE**

**DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. -----**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ 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 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 (per brevità di seguito denominato concedente);

E

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

**PREMESSO**

- che il Comune di Firenze è proprietario di un'area ludica scoperta pavimentata, delimitata da ringhiera metallica, rete o manufatti, nella quale sono presenti:

1. Una struttura di metallo tamponata in metallo/vetro (o pannelli) e copertura in pvc, che ospita area bar, area ludica coperta e accessori, superficie catastale di mq 162;
2. Un manufatto in muratura che ospita i bagni/WC, superficie catastale di mq 26;

L'area esterna ha una superficie catastale di mq 504.

Al Catasto Fabbricati della Direzione Provinciale di Firenze (Agenzia delle Entrate), l'immobile risulta censito con i seguenti dati:

foglio: 33, particella: 468, subalterno: 501, indirizzo: Viale Guidoni snc, piano: T, rendita: 8.700,65 euro, zona censuaria: 3, categoria: C/1 (negozi e botteghe), classe: 7, consistenza: 202 mq, superficie: 265 mq. Intestatario: Comune di Firenze.

Il tutto come meglio risulta descritto e riportato nella planimetria e nello stato di consistenza che si allegano alla presente scrittura privata sotto la lettera “ “

- che il Comune di Firenze, con Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. DD/2023/\_\_\_\_\_ del ....., ha stabilito di assegnare in concessione, a mezzo di selezione pubblica, il bene 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;

### **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 **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 i primi sei mesi dalla stipula del presente atto, il canone non sarà dovuto in ragione dell'onere a carico del concessionario di sistemazione, riparazione e ripulitura dell'immobile a seguito di atti vandalici e/o occupazioni senza titolo dello stesso di cui al successivo art. 8. Successivamente alla scadenza del suddetto periodo, per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto integralmente.

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 posta certificata o mezzo equipollente.

6) L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esclusivamente per **uso area ludica e attività connesse**, 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) 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.

8) 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:

- l'onere di sistemazione, riparazioni e ripulitura dell'immobile a seguito di atti vandalici e/o occupazioni senza titolo dello stesso;
- i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la pulizia e gestione dei bagni pubblici anche a servizio del giardino pubblico;
- gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui l'immobile è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto;
- il pagamento di tutte le utenze e l'attivazione/riattivazione delle stesse e l'intestazione/voltura dei contatori a proprio nome.

**9)** 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.

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

**11)** 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.

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

**13)** 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, per rischio locativo con un massimale di Euro 344.500,00. 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.

**14)** 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 ad una 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.

**15)** 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. n. 131 del 26.04.86, **è sottoposta a registrazione.**

**16)** 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.

**17)** 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; 7) divieto di cessione e sub-concessione; 9) rinuncia ad indennità; 13) Polizza assicurativa.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il concessionario

\_\_\_\_\_

Data

\_\_\_\_\_

## **STATO DI CONSISTENZA IMMOBILE POSTO IN FIRENZE, viale Guidoni n.46 nell'ex area "Caterina dei Medici"**

Il presente stato di consistenza si limita alla sola descrizione del bene in oggetto, nello stato di fatto attuale, senza entrare nel merito del rispetto delle norme urbanistico/edilizie, strutturali ed impiantistiche dell'immobile.

Completa il verbale l'allegata planimetria per la corretta individuazione grafica dello stesso. La planimetria è stata ricavata dai dati catastali e verificata con misure speditive esterne (visto che al momento del sopralluogo non è stato possibile entrare nell'immobile poiché occupato da persone senza titolo).

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi catastali (Catasto dei Fabbricati), il bene è censito come segue:

- Foglio 33, particella 468, sub 501, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 7, consistenza 202 mq., superficie 265 mq., rendita € 8.700,65 ed intestato al Comune di Firenze.

### **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

Trattasi di area ludica scoperta pavimentata, delimitata da ringhiera metallica, rete o manufatti, nella quale sono presenti:

1. una struttura in metallo tamponata in metallo/vetro (o pannelli) e copertura in pvc impermeabile, che ospita area bar, area ludica coperta e accessori;
2. un manufatto in muratura che ospita i bagni/wc.

**Al momento del sopralluogo, il bene risulta inaccessibile in quanto occupato senza titolo da ignoti; tuttavia, da una verifica effettuata dall'esterno appare in normali condizioni di conservazione sia all'esterno che all'interno (per quanto visibile), fatto salvo le necessarie sistemazioni dei danni dovuti ad atti vandalici / occupazione senza titolo.**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Come già evidenziato sopra, non è stato possibile accedere al bene, ciò nonostante, avendo effettuato un sopralluogo in data 12/01/2023 e visionato documenti presenti negli archivi della Direzione Patrimonio si evince che:

- la struttura in metallo tamponata in metallo/vetro o pannelli che ospita area bar, area ludica scoperta e accessori ha una superficie catastale di mq.162;
- il manufatto in muratura che ospita i bagni/wc ha una superficie catastale di mq.26;
- l'area esterna ha una superficie di mq. 504.

L'area esterna, prevalentemente pavimentata, ospita piante ad alto fusto, pali di illuminazione, siepi, oltre ad alcune panchine e bidoni spazzatura realizzati in calcestruzzo.

La superficie catastale è qui di seguito riepilogata:

Struttura in metallo tamponata in metallo/vetro o pannelli	<b>mq. 162</b>
Manufatto in muratura che ospita i bagni/wc	<b>mq. 26</b>
Area esterna	<b>mq. 504</b>

Per le finiture si presume siano stati utilizzati materiali di tipo economico e che le condizioni di conservazione siano scadenti, (da verificare nel momento in cui il bene risulti di nuovo accessibile e in cui sia possibile effettuare un sopralluogo più approfondito).

Il bene risulta presumibilmente dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore.

**Si precisa che al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti, se la fornitura è dotata di contatori e se l'impianti sono sezionati per il bene oggetto di descrizione, pertanto si ritiene necessario chiedere supporto alla Direzione Servizi tecnici del Comune di Firenze, al fine di chiarire l'aspetto impianti e utenze.**

Firenze, 12 Gennaio 2022

Il Responsabile  
P.O. Stime e Valutazioni  
Ing. Donato Di Cecilia

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

Dichiarazione protocollo n. FI0059164 del 17/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Viale Alessandro Guidoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 33  
Particella: 468  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Tassini Tommaso  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Firenze

N. 04739

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

