

**FAC-SIMILE**  
**ATTO ACCESSIVO ALLA**  
**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**  
**E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI**

***(La presente bozza sarà integrata in tutti gli aspetti che il disciplinare considera oggetto di possibile scelta/offerta del futuro concessionario)***

L'anno ..... (.....) e questo dì ..... del mese di ..... in Firenze per il presente atto

TRA

- 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 ..... della Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (per brevità successivamente denominato concedente);

E

- ....., codice fiscale/partita IVA....., in persona del legale rappresentante ....., nato a ..... il ..... e residente in ....., codice fiscale ....., in qualità di ..... (per brevità successivamente denominato concessionario)

PREMESSO CHE:

- il Comune di Firenze è proprietario del complesso immobiliare (di seguito anche "immobile") posto in Firenze, Piazza Enrico Berlinguer – Nelson Mandela Forum;

- il Comune, con Disciplinare di gara approvato con Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., ha stabilito di assegnare, a mezzo di selezione pubblica, il suddetto complesso immobiliare 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

- l'immobile oggetto del presente atto è identificato catastalmente al foglio 83, particella 2364, subalterno 2, e classificato come bene appartenente al patrimonio indisponibile, il tutto come meglio descritto nel suddetto Disciplinare di gara e come meglio configurato nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- ..... è risultato vincitore della selezione pubblica, giusta Determinazione Dirigenziale n. .... del .....

- pertanto, così come previsto dal predetto Disciplinare, con la sottoscrizione del presente atto le parti intendono regolamentare 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:

##### Art. 1 – Premesse

Le premesse e gli atti ivi richiamati, compresi gli allegati ai medesimi, fanno parte integrante del presente atto.

##### Art. 2 – Oggetto della concessione

Il Comune di Firenze concede in concessione di valorizzazione a ....., che accetta, il bene descritto in premessa.

##### Art. 3 – Durata della concessione – Revoca - Recesso

La concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto ed avrà durata di anni 20 (venti) allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. Alla scadenza della concessione non spetterà al concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

Qualora la concessione sia anticipatamente revocata da parte del Comune per sopraggiunti motivi di pubblico interesse, al concessionario sarà rimborsato il valore degli investimenti non ammortizzati. L'eventuale revoca prima della scadenza contrattuale dovrà avvenire con un preavviso di 6 mesi da darsi a mezzo Pec o a mezzo lettera raccomandata A/R.

Al concessionario è data facoltà di recedere anticipatamente per motivate ragioni comunicate, a mezzo PEC o a mezzo lettera raccomandata A/R, al Comune almeno sei mesi prima dell'esercizio del recesso

##### Art. 4 – Canone di concessione

Il canone di concessione è stabilito come segue:

- quota fissa di € ..... (...../00) per i primi 5 (cinque) anni + 2,5% degli incassi della biglietteria degli eventi extra sportivi organizzati + € 1.500,00 ad evento extra sportivo senza biglietto – ad invito personale;
- quota fissa di € .....,00 (...../00) dal 6° al 20° anno, per una durata di 15 anni + 2,5% degli incassi della biglietteria degli eventi extra sportivi organizzati + € 1.500,00 ad evento extra sportivo senza biglietto – ad invito personale;

Il canone non è soggetto all'applicazione dell'IVA.

Il suddetto canone dovrà essere pagato, sulla base degli avvisi di pagamento inviati dal concedente e, comunque, anche in caso di mancato ricevimento degli stessi, attraverso l'accesso al portale PagoPA, con le seguenti modalità:

- pagamento semestrale anticipato della quota fissa alle scadenze del 10 Gennaio e del 10 Luglio di ciascun anno;
- per la quota variabile (percentuale degli incassi della biglietteria degli eventi extra sportivi organizzati e quota per eventi extra sportivi senza biglietto – ad invito) alle scadenze del 10 Marzo per gli eventi svolti al 31 Dicembre dell'anno precedente e del 10 Settembre per gli eventi svolti al 30 Giugno dell'anno in corso.

La quota fissa di suddetto canone sarà aggiornata 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.

#### Art. 5 – Stato dell'immobile e disciplina generale d'uso

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dovrà essere destinato allo svolgimento, in via prioritaria, di attività e manifestazioni sportive, oltre a eventi musicali, attività di intrattenimento e spettacolo, teatrale e cinematografico, conferenze, mostre, incontri e, in generale, ad iniziative che attengano all'organizzazione del tempo libero ed alla cultura.

All'interno del complesso immobiliare sono presenti:

.....

**(rif. Art. 1.3.1 del Disciplinare di gara)**

**(l'elenco è legato dalla scelta del concessionario di cui al punto 1.3.3)**

Si dà atto che sul complesso immobiliare gravano le seguenti servitù, tutte già individuate nel Disciplinare di gara:

- 1 – locale pozzo: servitù per irrigazione C.C. Grazzini
- 2 – Locale contatore energia elettrica: C.C. Grazzini per la bassa tensione
- 3 – Vialeto carrabile di accesso: servitù di passaggio mezzi di soccorso e manutenzione, atleti e pubblico C.C. Grazzini
- 4 – Parcheggio lato Viale Malta: concessione a titolo gratuito di alcuni posti a C.C. Grazzini
- 5 – Percorso carrabile esterno zona sud: servitù per manutenzione centrali tecniche piscine Costoli e Costolina
- 6 – Cabina di pressurizzazione gas metano (situata in area non in concessione): servitù di passaggio per manutenzione
- 7 – Area esterna piano terra: servitù per uscita di sicurezza della piscina
- 8 – Terrazza esterna: servitù per accesso e per uscita di sicurezza del pubblico dalla tribuna
- 9 – Ascensore lato Viale Paoli: servitù per utilizzo atleti o spettatori con disabilità piscina Costoli

E' fatto tassativamente divieto di mutare la destinazione d'uso, di cedere la concessione e di subconcedere l'immobile, ad eccezione delle ipotesi di cessione e/o affitto di azienda così come previsto dalle normative vigenti in materia e previa autorizzazione del

concedente.

L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica, o, comunque, non compatibili con le caratteristiche del complesso medesimo.

Il concessionario dovrà 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 il concessionario si obbliga all'immediato rilascio del complesso immobiliare.

#### Art. 6 – Condizioni generali e particolari d'utilizzo dell'impianto

Il concessionario assume l'obbligo di rispettare integralmente le "Condizioni generali e particolari di utilizzo dell'impianto" di cui al punto 1.3 del Disciplinare di gara che si riportano di seguito, integrate in ragione dell'offerta presentata in sede di gara:

- a) numero di giornate gratuite riservate al concedente.....**
- b) scelta modalità di gestione della parete di arrampicata di cui al punto 1.3.1.....**
- c).....**
- d).....**
- .....**

Il concessionario dà atto di aver concordato con i soggetti proprietari il mantenimento/la rimozione delle installazioni di cui al punto 1.3.3

#### Art. 7 – Ulteriori obblighi

Il concessionario si impegna altresì ad adempiere alle previsioni di cui alla "Dichiarazione d'impegno" resa in sede di gara e contenuta nella "Busta A" – n. III)

#### Art. 8 – Affidamento attività a terzi

E' data facoltà al concessionario di affidare le attività oggetto della presente concessione a soggetti terzi, nel rispetto della normativa vigente e ferma restando la responsabilità del medesimo nei confronti dell'Amministrazione Comunale per quanto attiene la presente concessione.

L'affidamento terminerà in ogni caso con la cessazione della presente concessione.

Il concessionario dovrà comunicare al Comune di Firenze il nominativo del/dei soggetto/soggetti affidatario/affidatari dei servizi per il necessario gradimento.

Se entro 30 (trenta) giorni l'Amministrazione non avrà manifestato una volontà contraria, si riterrà come espresso tale gradimento.

## 9 – Pubblicità

In ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento sugli impianti sportivi e dal Regolamento sulla pubblicità del Comune di Firenze, come eventualmente in futuro integrati e/o aggiornati e/o modificati, il concessionario potrà adibire appositi spazi a pubblicità e potrà concedere a soggetti terzi spazi ai fini pubblicitari.

### Art. 10 – Lavori, oneri manutentivi e spese di gestione

Il concessionario dichiara di accettare il complesso immobiliare, 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, avendo preso espressa visione del medesimo in data .....

Il concessionario si impegna a realizzare i lavori come individuati negli atti di gara e nel progetto dal medesimo offerto, secondo la tempistica prevista, nonché a rispettare tutti gli impegni assunti in relazione ai lavori stessi ed alla futura manutenzione e conservazione del complesso immobiliare, come da “Relazione” contenuta nella “Busta B” e da “Dichiarazione d’impegno” resa in sede di gara, contenuta nella “Busta B” – n. V).

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 del complesso immobiliare. Il concessionario rinuncia altresì irrevocabilmente ad ogni indennizzo o diritto eventualmente spettante ai sensi del codice civile ed ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche, in relazione alle opere realizzate sull’immobile oggetto di concessione, salvo quanto espressamente riportato al punto 3 del presente atto. Il concessionario sarà altresì tenuto alla piena rilevazione del Comune da ogni responsabilità, sia civile che penale, in dipendenza di tali lavori.

Gli oneri relativi alle utenze faranno carico per intero al concessionario il quale si impegna a provvedere, per l’intero periodo della concessione, alle spese di gestione dell’immobile, quali le utenze di fornitura di energia elettrica, acqua, gas, metano, pulizia e custodia, la rimozione dei rifiuti solidi e comunque ogni altra spesa afferente detta gestione, provvedendo altresì, laddove possibile, all’istestazione dei relativi contatori a proprio nome.

Al termine della concessione, per naturale scadenza o per recesso, o alla revoca della concessione, l’immobile dovrà essere restituito perfettamente conservato e libero da cose e persone.

### Art. 11 – Responsabilità e polizze

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.

Il concessionario, manlevando il Comune di Firenze da ogni onere e/o responsabilità per l'esecuzione dei lavori, si obbliga direttamente ed in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (se diversa dal concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudazione dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Il Comune rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il concessionario ed i terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con la/le impresa/e esecutrice/i degli interventi, con obbligo a carico del concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune di Firenze da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della/e stessa/e impresa/e esecutrice/i e/o di terzi.

Il concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso il Comune di Firenze sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del concessionario stesso.

Prima della stipula del presente atto, il concessionario ha prestato:

- polizza assicurativa di responsabilità civile a garanzia dai rischi di danni cagionati a terzi, in conseguenza di fatti accidentali derivanti dalle incombenze contrattuali con un massimale unico, dedicato al Comune di Firenze, di € 4.000.000,00 (quattromilioni/00), sia per la RCT che per la RCO (e deve tenere indenne il concessionario di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) dei danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti alle cose).

La polizza Property prevede un massimale minimo di Euro 12.000.000,00 (dodicimilioni/00) per i danni alle cose (compreso il complesso immobiliare oggetto del presente Disciplinare), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi.

- fideiussione bancaria/assicurativa, per un importo pari ad € 300.000,00 (trecentomila/00) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali.

Qualora la fideiussione e/o le polizze assicurative abbiano validità decennale, il loro mancato rinnovo, al momento della scadenza, per l'ulteriore periodo di concessione, così come il mancato pagamento dei premi assicurativi, costituiscono inadempimento contrattuale del concessionario e daranno diritto alla revoca della concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12 – Autorizzazioni all'esercizio delle attività

Il concessionario dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio delle

attività di cui al piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, nonché al progetto di fattibilità tecnica ed economica, presentati in sede di gara, che potrà iniziare solo al termine dei lavori. Detta documentazione deve intendersi qui integralmente richiamata e riportata.

Le funzioni proposte dovranno essere incentrate sulla valorizzazione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura, nell'ambito della più generale destinazione del medesimo allo svolgimento, in via prioritaria, di attività e manifestazioni sportive, oltre a eventi musicali, attività di intrattenimento e spettacolo, teatrale e cinematografico, conferenze, mostre, incontri e, in generale, ad iniziative che attengano all'organizzazione del tempo libero ed alla cultura.

#### Art. 13 – Ispezioni

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

#### Art. 14 – Spese contrattuali

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.

#### Art. 15 – Risoluzione per interdittiva antimafia

Nell'ipotesi in cui, in seguito alle verifiche effettuate dalla Prefettura competente, si addivenga all'emissione di informazioni antimafia dal valore interdittivo, il presente contratto sarà risolto, senza che il concessionario niente abbia a pretendere, per nessun titolo, dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune di Firenze potrà in ogni caso valutare l'ipotesi di non procedere alla risoluzione suddetta, qualora venga ravvisato che, per il perseguimento dell'interesse pubblico, il concessionario non sia sostituibile in tempi brevi.

#### Art. 16 – Trattamento dati personali

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.

Art. 17 – Rinvio e clausola risolutiva espressa

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 nel Disciplinare di gara, nonché nei relativi allegati, così come approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1606 del 17.3.2022 del cui contenuto il concessionario ha dichiarato di essere pienamente a conoscenza; qualunque inadempimento a ciascuno degli obblighi del presente atto, nonché alle prescrizioni suddette comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

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:

- 3 – durata;
- 4 – ammontare canone e aggiornamento ISTAT automatico;
- 5 – stato dell'immobile e disciplina generale d'uso ;
- 6 – condizioni generali e particolari d'utilizzo dell'impianto;
- 7 – ulteriori obblighi
- 8 – affidamento attività a terzi;
- 9 – pubblicità;
- 10 – lavori, oneri manutentivi e spese di gestione;
- 11 – responsabilità e polizze;
- 12 – autorizzazioni all'esercizio delle attività;
- 14 – spese contrattuali;
- 15 – risoluzione per interdittiva antimafia;
- 17 – rinvio e clausola risolutiva espressa

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concessionario

\_\_\_\_\_

Data

\_\_\_\_\_