

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 De' Gori n. 1r, facente parte di un edificio di antica costruzione, composto dalla Chiesa e dall'ex Convento di San Giovannino degli Scolopi.

Trattasi di locali adibiti ad uso commerciale, posti nelle immediate vicinanze di p.zza S. Lorenzo con accesso diretto dal piano stradale, ma posti al piano interrato, da qui la terminologia "Buche di San Lorenzo".

Il bene è posto al piano interrato del fabbricato di cui sopra con unico accesso dal piano stradale dal n.c 1r di via dei Gori, attraverso una scala rivestita in legno.

Presenta una superficie complessiva utile di mq. 35,93 e risulta così composto:

- vano principale di circa 20,76 m e altezza max 2,60 m con forma planimetrica irregolare e - due piccoli locali di deposito/ripostiglio anch'essi di forma planimetrica e soffitto irregolare di cui uno di mq 5,76 mq e altezza max 1,80 m e l'altro di 3,56 mq e altezza di 2,65 m.

- vano scala di 5,85 mq.

All'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Urbano, l'immobile è censito nel Comune di Firenze ed identificato nel Foglio di mappa n° F. 166, p.la C, sub 5, cat. C/1, cl. 9 cons. 35mq, sup. catastale 48mq rendita euro 1.306,89, correttamente intestato al Comune di Firenze, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata come parte integrante al presente atto;

- 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 XXXX 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/2025/ 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 Euro XXXXXXXX, corrispondenti a Euro XXXXXXXX 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 commerciali alternative al commercio convenzionale basate su modalità di vendita e di consumo orientate alla giustizia sociale, allo sviluppo sostenibile, al rispetto per gli esseri umani e l'ambiente. In supporto delle attività di vendita potranno essere svolte attività culturali, eventi di informazione e divulgazione sul commercio equo e solidale e sulle tematiche economiche e ambientali ad esso collegate al fine di migliorare le condizioni di vita dei produttori svantaggiati dei Paesi del Sud del Mondo e garantire loro una remunerazione equa e dignitosa.

Il soggetto concessionario degli spazi dovrà provvedere a proprio carico a:

- le opere edili e/o di impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti che dovranno essere realizzate, a regola d'arte e secondo normativa vigente, per rendere fruibili i locali; essi dovranno essere preventivamente concordati il Comune di Firenze e preventivamente autorizzati dagli organi competenti essendo il bene in oggetto sottoposto al Vincolo della Soprintendenza;
- le opere di manutenzione ordinaria necessarie da eseguire;
- il costo delle utenze legate all'attività (inclusi eventuali costi attivazione/riattivazione) e

le spese per eventuali pose di contatori e allacciamenti;

- la custodia e la pulizia dei propri spazi;
- i completamenti edili/impiantistici, le attrezzature ed gli arredi necessari oltreché a gestire la cura funzionale degli spazi;
- acquisire, a propria cura e spese, qualsivoglia autorizzazione, licenza/nulla osta necessari per lo svolgimento delle attività consentite dalla concessione;

Il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a:

- commercializzare i prodotti artigianali provenienti prevalentemente da Paesi del Sud del Mondo e da cooperative sociali e altre organizzazioni non profit;
- rispettare i limiti e le norme previsti dal "Regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del Centro Storico" (approvato con Delibera CC n. 20 del 27.04.2023 e modificato con Delibera CC n. 76 dell'11.11.2024) laddove l'attività di vendita interessi prodotti alimentari;
- privilegiare produzioni biologiche, l'uso di materiali riciclabili e processi produttivi e distributivi a basso impatto ambientale al fine di preservare gli ecosistemi e le risorse ambientali;
- privilegiare produzioni ottenute nel rispetto dei diritti umani, del divieto del lavoro minorile e della parità di genere;
- sostenere i piccoli produttori che si organizzano in cooperative e associazioni, rafforzando la loro capacità di contrattazione e accorciando la filiera produttiva;
- sostenere e curare iniziative di divulgazione e informazione sui Paesi del Sud del Mondo, al fine di favorire e stimolare nei consumatori una maggiore consapevolezza e orientare le loro scelte di acquisto verso modelli di sviluppo positivi;
- organizzare attività di sensibilizzazione sulla necessità di trasformare l'attuale modello economico e sociale verso un modello più sostenibile, attento all'ambiente, alla tutela dei diritti umani e all'inclusione;
- incoraggiare la nascita di nuove idee e modelli per un'economia sempre più giusta e sostenibile per tutti/e.

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:

“ - Dovranno essere concordate con la Soprintendenza l'estensione e le modalità di esposizione della merce sulle facciate esterne;

- Il concessionario dovrà 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;

- 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;

- Eventuali utilizzazioni, anche a carattere temporaneo, dovranno essere comunque 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 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 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;

- 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. ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/04 ss.mm.e ii..

- 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, 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 € 98.779,20 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 presso il M.E.F. Tesoreria Territoriale dello Stato di Firenze e Prato, oppure polizza fideiussoria rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. per tutta la durata della concessione di € 493,90, pari allo 0,5% del costo di ricostruzione;

18) A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo, il concessionario ha costituito presso il M.E.F. Tesoreria Territoriale dello Stato di Firenze e Prato, nelle modalità di legge, deposito cauzionale n. _____ di € _____, pari a 3 (tre) mensilità del canone di concessione oppure polizza fideiussoria rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. per tutta la durata della 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.

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

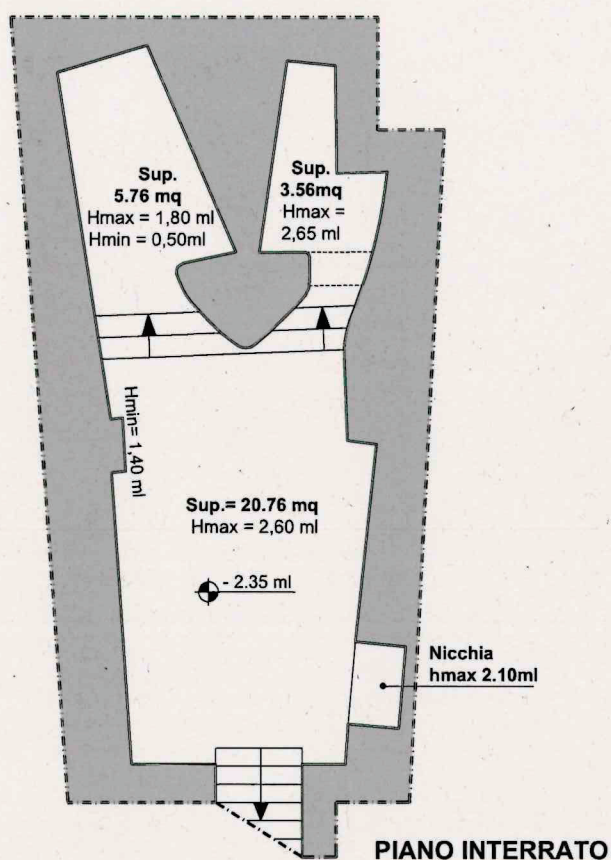
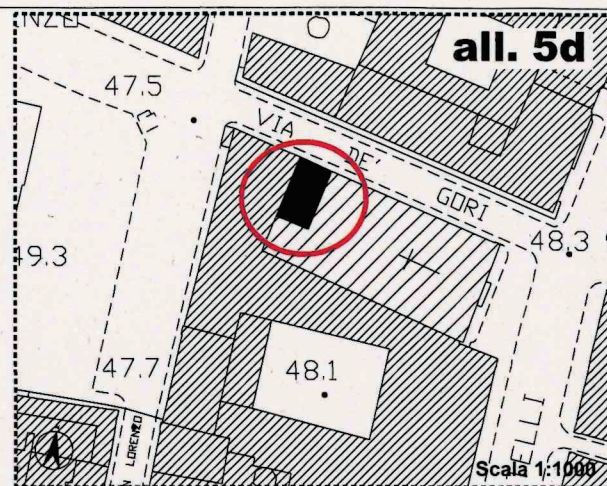
Il concessionario

Data



CHIARA
MICHELACCI
Comune di Firenze
22.10.2025 13:43:39
GMT+02:00

Planimetria immobile ubicato in Firenze **via De' Gori, 1r**



a = 17 cm
p = 27 cm
n° alzate 14
Sup.Vano Scala 5.85 mq

Planimetria allegata allo Stato di Consistenza

Via De' Gori, 1R

Maggio 2022

Planimetria scala 1:100