



## PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero:	2012/DD/00086
Del :	09/01/2012
Esecutivo da:	09/01/2012
Proponenti :	Posizione Organizzativa (P.O.) Amministrativa Patrimonio Direzione Patrimonio Immobiliare

### OGGETTO:

Immobili di proprietà comunale posti in Firenze, P.zza Madonna della Neve.  
Concessione alla Società G.V.P. sas di Frijia Piero & C.

### IL DIRETTORE

Dato atto che con Deliberazione n. 34/229 del 20.6.2011, esecutiva ai termini di legge, il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio triennale 2011/2013;

Vista la D.G. n. 360 del 31.8.2011, esecutiva ai termini di legge, con cui è stato approvato il PEG 2011 con cui sono stati autorizzati i dirigenti e i responsabili dei servizi ad assumere gli atti gestionali connessi alla realizzazione degli obiettivi in esso descritti;

Premesso che il Comune di Firenze è proprietario di un complesso immobiliare denominato "ex Murate" posto in Firenze, fra Via dell'Agnolo e Via Ghibellina, all'interno del quale sono posti i locali oggetto del presente atto, così identificati: a) immobile a uso bar-ristorante della superficie complessiva di circa mq. 113,10, oltre loggia esterna di mq. 31,60, b) immobile ad uso magazzino, della superficie di circa mq. 9;

Rilevato che detto immobile, fa parte del demanio comunale in quanto riconosciuto di "interesse particolarmente importante" con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 23.2.1984 e pertanto sottoposto alla disciplina del Dlgs.vo 42 del 22.1.2004;

Dato atto che i locali sopra descritti sono attualmente condotti in concessione dalla Società G.V.P. sas di Frijia Piero & C., in virtù di rapporto concessorio di recente scaduto;

Vista la determinazione dirigenziale n. 6955 del 19.8.2011 con la quale si stabilisce di procedere alla stipula di un nuovo atto accessivo alla concessione con la Società concessionaria, per i locali in oggetto;

Vista la relazione sul giudizio di stima della Commissione Valutazioni della Direzione Patrimonio Immobiliare del 21.7.2011 nella quale il canone di concessione viene stimato in Euro 48.000,00 annue pari a Euro 4.000,00 mensili;

Vista la nota del 16.9.2011 con la quale la concessionaria lamenta l'eccessiva onerosità del canone,

confrontando lo stesso con altri immobili locati in zona;

Vista la relazione sulla revisione del giudizio di stima della Commissione Valutazioni della Direzione Patrimonio Immobiliare del 23.11.2011, nella quale il valore del canone di concessione viene ridefinito in Euro 45.600,00 annue, pari a Euro 3.800,00 mensili;

Vista la nota del 30.11.2011 con la quale si provvede ad inviare alla concessionaria il nuovo fac-simile di atto accessivo alla concessione, con il canone come sopra rideterminato;

Vista la nota del 16.12.2011 della Società concessionaria, nella quale, fra l'altro, si richiede il prolungamento della durata della concessione fino a dieci anni;

Vista la nota del 21.12.2011 con la quale si invia nuovamente alla concessionaria il fac-simile delle condizioni contrattuali contenenti le ultime rettifiche richieste;

Vista la dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di notorietà del 28.12.2011, con la quale il Sig. Piero Frijia, quale legale rappresentante della Società, dichiara di accettare, in via preliminare, le condizioni contrattuali trasmesse;

Visto lo schema di atto di concessione, che forma parte integrante della presente determinazione, in cui sono previste tutte le condizioni che dovranno essere integralmente accettate e sottoscritte dalle parti;

Dato atto che la presente determinazione non comporta gli impegni di spesa di cui all'art. 183 del D.L.vo n. 267 del 18.8.2000;

Visto l'art. 81 comma 3 dello Statuto del Comune di Firenze;

Visto il vigente regolamento sui contratti;

Visto l'art. 13 del regolamento di organizzazione;

#### DETERMINA

1. di rinnovare il rapporto di concessione alla Società G.V.P. sas di Frijia Piero & C., con sede in Firenze, Via de' Pepi n. 28r, C.F. e P.I. 05338360489, per i locali di proprietà comunale, meglio descritti in premessa, posti in Firenze, P.zza Madonna della Neve;
2. di procedere alla sottoscrizione del contratto, secondo l'allegato schema di atto accessivo alla concessione, facente parte integrante del presente provvedimento, contenente le condizioni che dovranno essere integralmente accettate e sottoscritte dalle parti;
3. l'entrata relativa al canone di concessione, pari a Euro 45.600,00 annue ed Euro 3.800,00 mensili, verrà imputata al bilancio del corrente esercizio e per gli esercizi successivi, ai rispettivi bilanci. All'accertamento di entrata si provvederà con D.D. a cadenza trimestrale a cura della Direzione Patrimonio Immobiliare.

*Segue allegato parte integrante:*

#### **ATTO ACCESSIVO ALLA CONCESSIONE**

**DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

L'anno duemiladodici e questo di \_\_\_\_\_ 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 dalla ....., nata 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 ..... del ....., esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (per brevità successivamente denominato concedente);

E

- **la Società G.V.P. sas di Frijia Piero & C.**, con sede in ....., partita IVA n. ....., in persona del legale rappresentante, Sig. ....., nato a ....., il ....., residente in ....., Via/P.zza ....., codice fiscale ..... (per brevità successivamente denominato concessionario),

#### **PREMESSO**

- che il Comune di Firenze è proprietario del complesso immobiliare ex carcere, denominato "Le Murate", all'interno del quale sono situati gli immobili oggetto del presente atto, posti al piano terreno di **Piazza Madonna della Neve**, così identificati: **a)** immobile ad uso "bar ristorante", composto da un ingresso con angolo bar, tre sale ristorante, per una superficie di mq. 76,40, una cucina con due piccole dispense poste sul retro del locale, un disimpegno, due w.c. di cui uno con antibagno, uno spogliatoio per una superficie di mq. 36,70. Il tutto per una superficie utile complessiva di mq. 113,10, oltre alla loggia esterna di mq. 31,60; **b)** immobile ad uso magazzino, separato ed indipendente dalla porzione di cui al punto "A", della superficie di circa mq. 9. Al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze gli immobili sono porzione dell'unità immobiliare censita con i seguenti dati: Foglio 175, Part. 61, sub. 1 e dalle altre particelle 62,63,65 e 344, cat. B/3, cl. 1, intestato alla ditta Comune di Firenze;

- che tali immobili fanno parte del **DEMANIO COMUNALE** in quanto riconosciuti di "interesse particolarmente importante" con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 23.2.1984 e pertanto, per detta natura, devono essere oggetto di rapporto di concessione;

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) La concessione decorre dal **2.8.2011** ed avrà durata di **anni dieci** allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. Alla scadenza ovvero alla revoca della concessione nei termini indicati dal successivo punto 4 non spetterà al concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato, salvo e solo espressamente il rimborso del rateo di canone eventualmente versato anticipatamente.

3) Il canone di concessione è stabilito in **Euro 45.600,00 annue**, pari a **Euro 3.800,00 mensili**, per i locali contraddistinti con le lettere **a) e b)**, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Suddetto canone dovrà essere pagato entro il 10 di ogni mese, sulla base degli avvisi di pagamento inviati dalla Direzione Patrimonio del Comune di Firenze e, comunque, entro il termine suddetto, anche in caso di mancato ricevimento, con le seguenti modalità: a) versamento diretto c/o la Tesoreria Comunale in Via Bufalini n. 4 – Firenze; b) bonifico bancario intestato a Comune di Firenze, Palazzo Vecchio – Patrimonio non Abitativo -: IBAN IT20 X061 6002 8320 0000 0161 C01, c) bollettino postale sul c/c 22968507 intestato a Comune di Firenze, Patrimonio non Abitativo.

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 Il 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.

4) Nonostante la durata stabilita al precedente punto 2, il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento con un preavviso di giorni 30 da darsi a mezzo di lettera raccomandata a.r., senza che il concessionario possa richiedere alcuna indennità o vantare diritti di alcuna sorta salvo il rimborso del rateo di canone anticipatamente pagato.

5) Gli immobili sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,

esclusivamente per: immobile di cui al punto **a) commerciale**, immobile di cui al punto **b) magazzino**, rimanendo inibito di destinarli, anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso. Il concessionario dovrà inoltre essere munito o munirsi immediatamente all'inizio della concessione 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 o di modifica dell'uso per fini diversi da quelli previsti, il concessionario si obbliga all'immediato rilascio degli immobili.

6) E' vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, ad eccezione delle ipotesi di affitto o cessione di azienda, ferma restando la preventiva autorizzazione del proprietario .

7) Il concessionario dichiara di accettare gli immobili, in relazione al canone stabilito al punto 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, stato perfettamente noto al concessionario, come risulta dallo stato di consistenza allegato, e si impegna ad utilizzarli solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, eventualmente necessari per rendere agibile e sicuro i locali.

Sono altresì a carico del concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui i medesimi sono destinati, 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 edilizie 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 -, 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 - la data di inizio e termine dei lavori.

8) Tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura sono a carico del concessionario.

9) 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, 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 sugli immobili.

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) Le spese per i consumi di acqua potabile, di energia elettrica, di gas, asportazione dei rifiuti solidi, ecc... faranno carico, per intero, al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto, provvedendo anche a far intestare a suo nome i contatori dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica ed ogni altra utenza, facendone immediata richiesta agli Enti interessati.

13) Al termine o alla revoca della concessione gli immobili dovranno essere restituiti perfettamente conservati.

14) Nel caso di dichiarata inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'immobile, il concedente, per l'eventuale conseguente estinzione del rapporto concessorio, dovrà solo restituire la parte di canone proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni.

15) A garanzia del rispetto degli obblighi derivanti dalla concessione e degli eventuali pregiudizi che possano derivare all'immobile (così come sancito dall'art. 108 del Dlgs. n. 42 del 22.1.2004), prima della stipulazione del presente atto, il concessionario ha prestato fidejussione bancaria, 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.

16) E' fatto obbligo al conduttore di dare immediata comunicazione al Comune riguardo alle eventuali riparazioni urgenti, facenti carico all'Amministrazione, da effettuarsi agli immobili, qualora dalla mancata tempestiva comunicazione possa derivare un danno a

cose o persone. La inosservanza di tale obbligo comporterà responsabilità diretta in ordine a tutti i danni che possano derivare all'Amministrazione Comunale.

17) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

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. 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.**

**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 – interessi moratori e costituzione in mora; aggiornamento ISTAT automatico;

4 – revoca della concessione;

5 – uso dell'immobile;

6 – divieto di cessione e sub-concessione – eccezioni;

7 – lavori di straordinaria e uso specifico dell'immobile;

9 – rinuncia ad indennità;

14 – estinzione rapporto concessorio;

16 – responsabilità per omessa comunicazione.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il concessionario

\_\_\_\_\_

Data

\_\_\_\_\_

Firenze, li 09/01/2012

Il Responsabile Proponente  
Paolo Pantuliano

**ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**