

COMUNE DI EMPOLI

Città metropolitana di Firenze

Repertorio n°

CONTRATTO DI CONCESSIONE LOCALI POSTI IN EMPOLI,
VIA DELLE FIASCAIE, ADIBITI A SEDE DELL'AGENZIA PER LO
SVILUPPO DELL'EMPOLESE VALDELSA S.P.A.

TRA I SIGNORI:

1) _____ nato a _____ il _____,
domiciliato e residente per la carica nella sede municipale, non in proprio
ma nella sua in qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
del Comune di Empoli, codice fiscale e partita IVA del Comune
01329160483, in applicazione dell'articolo 51 quinto comma dello Statuto
Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei
contratti, d'ora innanzi "Concedente";

2) - DOTT. _____, nato a
il _____, il quale interviene in nome e per conto dell'AGENZIA
PER LO SVILUPPO DELL'EMPOLESE VALDELSA S.P.A., di seguito
anche "ASEV", con sede in Empoli, Via delle Fiascaie - Codice fiscale e
Partita I.V.A. n° 051 81410480 - delegato alla stipula del presente contratto
dal Consiglio di Amministrazione con verbale in data _____
debitamente depositato in atti;

Premesso che:

- il Comune di Empoli è proprietario dell'edificio denominato "Ex Vetreria Taddei" sito in Via delle Fiascaie, iscritto al patrimonio indisponibile di questa Amministrazione e destinato ad attività di interesse generale per la collettività;
- l'Agenzia per lo Sviluppo Empolese Valdelsa, già presente all'interno dell'immobile di via della Fiascaie in forza del Contratto Rep. 21028 del 31.1.2005, ha presentato richiesta (note prot. n° 10663/2021, 23727/2021, 5224/2021, 84312/2021, 87645/2021 e n° 5261/2022) di revisione del contratto allora in essere, e di abbattimento del canone, in attuazione alle previsioni del vigente Regolamento comunale, allo scopo di formalizzare la riduzione della superficie in uso, limitata adesso ad alcuni locali al piano terra (2A), in parte condivisi (2B1-2B2; 3A-3B), e al piano primo (21/A, 21/B, 22), e la conseguente riduzione del canone;
- il contratto di locazione Rep. 21028 del 31.1.2005 è stato quindi oggetto di estinzione anticipata, come da determinazione dirigenziale n° 78/2022;
- con deliberazione n° 10 del 02/02/2022, immediatamente esecutiva, la Giunta comunale di Empoli ha disposto la concessione in uso all'Agenzia per lo Sviluppo dell'Empolese Valdelsa, per lo svolgimento delle rispettive attività e con canone abbattuto per finalità di pubblico interesse, dei locali richiesti;
- l'immobile denominato "Ex Vetreria Taddei" è bene del patrimonio indisponibile di questa Amministrazione e come tale, a norma delle disposizioni di cui all'art. 823 del Codice civile, non può formare oggetto di diritti di terzi se non nei modi e nei limiti della legge che lo riguarda e quindi in primis tramite concessione;

-in data 11/1/2022 è stato è stato sottoscritto dalle parti il verbale di sopralluogo dei locali quale presa d'atto dello stato dei luoghi nelle more di sottoscrizione del contratto di concessione, al fine di garantire la continuità delle attività statutarie;

tutto ciò premesso viene stipulato quanto appresso:

Art. 1 - Descrizione beni oggetto di concessione

Il Comune di Empoli, come sopra rappresentato e qualificato "Concedente", concede in uso a titolo oneroso con canone abbattuto all'AGENZIA PER LO SVILUPPO DELL'EMPOLESE VALDELSA S.P.A., come sopra rappresentata e qualificata "Concessionario", che accetta, alcuni locali di proprietà comunale posti al piano terra (2A), in parte condivisi (2B1-2B2/3A-3B), e al piano primo (21/A, 21/B, 22) dell'immobile denominato "Ex Vetreria Taddei" , in Via delle Fiascaie, Empoli, aventi una superficie complessiva di mq. **310,65** (superficie utile mq. 228 e superficie accessoria mq. 82,65), come identificati nella planimetria allegata, per essere adibiti a sede dell'agenzia stessa. L'immobile di cui trattasi è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli - Foglio di mappa 17 p.lla 844 - sub. 501 graffata alle p.lle 4906 e 4936 sub 500 – (Porz.).

Art. 2 - Durata del contratto

La concessione ha decorrenza dal _____ e termine il _____ ed è rinnovabile per un massimo di anni 3, previa adozione di specifico provvedimento concordato dalle parti.

Alla scadenza naturale dei 6 anni, il rapporto tra le parti cessa automaticamente ed il concessionario non avrà alcun diritto o pretesa di un

ulteriore rinnovo. Inoltre, alla scadenza del contratto di concessione, i locali saranno rilasciati in normale stato di manutenzione, liberi e sgombri da ogni cosa.

E' causa di cessazione del rapporto anche la rinuncia espressa fatta dal concessionario, con conseguente riconsegna dei locali all'A.C. Tale rinuncia deve avvenire in forma scritta con adeguato preavviso e debitamente motivata.

In caso di cessazione dell'attività svolta dall'Agenzia, la concessione è da ritenersi decaduta ed il presente contratto è automaticamente risolto.

L'A.C. potrà pronunciare la decadenza della concessione in caso di gravi e protratte inadempienze del concessionario dopo aver provveduto ad opportuna diffida.

Art. 3 – Revoca

E' fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la restituzione anticipata per finalità di pubblico interesse, con un preavviso di 90gg. per sopravvenute ragioni di pubblico interesse. La concessione potrà pertanto essere revocata.

Art. 4 – Dichiarazione d'uso

I locali si concedono per il solo uso di sede dell'AGENZIA PER LO SVILUPPO DELL'EMPOLESE VALDELSA S.P.A. E' assolutamente vietato concedere ad altri soggetti, in qualunque forma, tutto o parte di quanto concesso in uso. In caso di inadempienza si avrà la risoluzione del presente contratto.

Fermo restando il divieto di sub concedere ad altri soggetti, in qualunque forma, tutto o parte dell'immobile concesso, è riconosciuta al Concessionario la possibilità di far utilizzare l'immobile dai soggetti che

partecipano al raggiungimento delle finalità di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale richiamata nelle premesse del presente atto, dandone adeguata comunicazione preventive all'A.C.

Art. 5 – Canone

Il canone di concessione è stabilito nella misura di € 18.264,00/anno, corrispondenti ad € 1.522,00/mese, da pagarsi in rate trimestrali, ovvero entro il 31 marzo, entro il 30 giugno, il 30 settembre e il 31 dicembre di ogni anno. Il suddetto canone verrà aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT nella misura prevista per legge, a decorrere dall'anno successive alla sottoscrizione. Le parti si danno reciprocamente atto che, a seguito di ulteriori accertamenti, il regime fiscale applicato al canone concessorio potrà essere ridefinito di conseguenza.

Art. 6 – Stato dei locali

I locali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il Concessionario dichiara espressamente di conoscere e di accettare. Non si procede alla consegna formale dei locali, in quanto il possesso degli spazi oggetto del presente contratto da parte di ASEV è proseguito senza interruzioni anche dopo l'estinzione anticipata del contratto di locazione Rep. 21028 del 31.1.2005, formalizzata con la determinazione n° 78/2022, così come risulta dal verbale di sopralluogo del 26/01/2022 depositato in atti.

Il Concedente si impegna a riconsegnare i locali salvo il normale deperimento d'uso.

Il Concessionario non potrà apportare modifiche o innovazioni ai locali, alle relative pertinenze ed agli impianti senza il consenso scritto del Comune,

fatta salva la possibilità di arredare i locali nel rispetto dell'uso convenuto dalle parti.

Art. 7 - Manutenzione e spese per l'uso dell'immobile

Sono a carico del concessionario le riparazioni di manutenzione ordinaria, gli interventi di minuta manutenzione straordinaria (piccole riparazioni) relativi agli impianti ed infissi, fatta eccezione per la manutenzione straordinaria edile-strutturale, che è da intendersi in capo al Concedente, nonché le spese per il consumo del combustibile per il riscaldamento, per il consumo dell'acqua e dell'energia elettrica. Ai fini del rimborso delle spese per le utenze l'Amministrazione comunale addebiterà mensilmente una cifra forfettaria calcolata sulla base delle tabelle millesimali, determinata in € **388,93**, per quota consumo energia elettrica, combustibile riscaldamento e acqua. Il conguaglio annuale sarà calcolato sulla base dei consumi effettivi, in proporzione ai millesimi di competenza corrispondenti ai locali in uso ad ASEV, pari a **189,21**.

Il Concessionario si impegna a rimborsare al Comune le spese relative ai consumi, calcolate, fino alla totale copertura delle stesse, su semplice richiesta a cura del competente ufficio comunale.

Il concessionario provvederà a propria cura e spese alle pulizie dei locali e si impegna a collaborare con gli altri utilizzatori per una gestione adeguata dei beni a comune, quali ad esempio corridoio, bagno ecc.

Art. 8 - Responsabilità

Il Concessionario è responsabile della custodia e della gestione del locale concesso in uso.

Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri concessionari dello stabile o di terzi.

Il conduttore esonera espressamente il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale nonché da qualsiasi onere e/o spese per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso dei locali o in dipendenza di carenze e difetti dei beni locati e dei suoi impianti e/o dal caso fortuito.

Le parti danno atto che il Concessionario ha prodotto idonea polizza assicurativa avente ad oggetto la responsabilità civile nei confronti di terzi. E' escluso ogni eventuale diritto di rivalsa dell'assicurazione nei confronti del Comune di Empoli.

Art. 9 - Accesso ai locali

L'Amministrazione Comunale potrà, in ogni momento, accedere ai locali concessi in uso per visite di controllo in merito all'osservanza del presente atto e in particolare alla manutenzione ordinaria del locale.

Art. 10 - Controversie

Per qualsiasi controversia inerente al presente contratto, il foro competente è quello di Firenze.

Art. 11 – Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, comprese quelle relative alla registrazione, sono a carico del Concessionario.

Art. 12 – Tutela dei dati personali

In materia di privacy, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi e a trattare i rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione unicamente nelle forme e nei limiti

del D.Lgs. 196/2003, adeguato al Regolamento UE 679/2016 dal D.Lgs. 101/2018.

Art. 13 - Norma finale

Per tutto quanto non previsto trova applicazione quanto disposto dalle norme in materia di concessione di beni del patrimonio comunale indisponibile ed in quanto applicabili al caso quelle del Codice civile art. 1808 e ss.

I certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi all'art. 1 del D.Lgs. 82/2005.

Il presente atto costituisce documento informatico ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ai sensi degli art. 1341, 1342 del Codice Civile si approvano specificatamente le seguenti clausole :

art.3) revoca;

art.3) restituzione dell'immobile

artt. 4/8) e 9) uso dell'immobile e controlli;

art. 6) accettazione stato immobile ed autorizzazioni;

art. 5) canone di concessione;

art. 7) manutenzione del bene;

art. 6/7) obblighi inerenti i lavori e uso specifico dell'immobile;

art. 7) spese per utenze;

art. 8) responsabilità del concessionario;

art. 9) diritto di ispezionare i locali;

art. 11) spese contrattuali.

Letto, approvato e sottoscritto.
