

R.S.P. _____/2026

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI PORZIONE DI
COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN BAGNO A RIPOLI, Via del Bigallo e
l'Apparita numeri civici: 12/a, 14, 16, 18 e Via San Quirico a Ruballa n.c. 33,
denominato "ANTICO SPEDALE DEL BIGALLO"

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2026 (duemilaventisei), nel mese e nel giorno dell'ultima firma digitale
apposta per la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,
redatta mediante strumenti informatici e sottoscritta con firme digitali, come
previsto dall'art. 21, c. 2-bis, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82,

TRA:

- Il sottoscritto _____ nato a _____ il
_____ in qualità di Dirigente Area 5, nominato con Decreto
Sindacale n. 88 del 1 agosto 2024 che agisce in nome e per conto del
Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 comma 3, lettera c) del D.
Lgs. n. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dell'art. 66 del vigente Regolamento
Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, quale rappresentante
della parte concedente di seguito chiamata "concedente" o semplicemente
"Comune"

E

- il Sig. _____, codice fiscale _____, con sede in
_____, d'ora in avanti, per brevità, indicata come
_____ o semplicemente "*Concessionaria*" e ambedue le parti

d'ora innanzi congiuntamente definite "*Parti*"

PREMESSO CHE:

- il Comune di Bagno a Ripoli è proprietario del compendio immobiliare denominato "Antico Spedale del Bigallo" situato in Via del Bigallo e l'Apparta numeri civici: 12/a, 14, 16, 18 e Via san Quirico a Ruballa n.c. 33 e censito foglio di mappa n. 33, particelle n. 103, subalterno 500 e 501 nonché dell'annesso parcheggio ad uso pubblico censito al foglio di mappa n. 34 particella n. 1056;

- fanno parte del compendio immobiliare di proprietà comunale l'orto-giardino "murato" di circa 6.400 mq, delimitato e racchiuso dalle mura di cinta censito al Fg di mappa 33, particella 103 sub 500, i locali degli scantinati (cantine piano interrato) e le porzioni inagibili individuate al Catasto fabbricati di Bagno a Ripoli al Fg di mappa 33, particella 103, sub 501 come tali escluse dalla presente concessione;

- le caratteristiche morfologiche, costruttive, la distribuzione degli spazi e l'inquadramento urbanistico risultano essere quelli descritti nella relazione allegata al presente atto quale parte integrante (**All. "A"**);

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 22 aprile 2009 è stato approvato il "Regolamento del patrimonio immobiliare comunale", successivamente aggiornato e modificato con deliberazioni n. 119 del 28 novembre 2012 e n. 62 del 17 maggio 2016;

- il suddetto regolamento stabilisce che i beni immobili classificati come beni del patrimonio indisponibile del Comune possano essere concessi in uso a terzi mediante concessione amministrativa a seguito di procedura ad evidenza pubblica;

- il Servizio Tecnico comunale con stima effettuata, secondo i valori di mercato dell'Agenzia del Territorio, (Prot. n. 19475/2026) ha determinato il valore concessorio con riferimento all'immobile predetto;

- in esecuzione del provvedimento n° _____ del _____ con avviso pubblico del _____, è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione del suddetto immobile, da destinare ad attività di _____, con individuazione dell'aggiudicatario mediante valutazione comparativa delle offerte secondo il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione. Il canone annuo è stabilito in € _____ (_____ /00) oltre Iva;

- con provvedimento n°..... del _____, a seguito dell'espletamento della procedura comparativa, è stata disposta l'aggiudicazione della concessione del predetto immobile in favore della società _____ con sede in _____, P.I. n° _____ al canone di concessione offerto in sede di gara pari ad € _____ (/00) oltre Iva, ed alle condizioni indicate nell'avviso pubblico del _____, nei documenti di gara, nonché nel progetto tecnico presentato;

tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale di Bagno a Ripoli, come sopra rappresentata e in esecuzione dei provvedimenti specificati in premessa, concede in uso a titolo oneroso a _____, che tramite il suo legale rappresentante accetta, porzione del complesso immobiliare di categoria

catastale E9 posto in Bagno a Ripoli - Via del Bigallo e l'Apparita numeri civici : 12/a, 14, 16, 18 e Via san Quirico a Ruballa n.c. 33 come meglio descritto e identificato nella relazione citata in premessa (**all. "XX"**) e nelle planimetrie allegate (**all. "XX" – "XX" – "XX"**). Costituisce pertinenza dell'immobile l'area esterna denominata "Orto giardino monumentale" che viene consegnata ai soli fini della manutenzione ordinaria, pulizia e uso compatibile con lo stato dei luoghi.

La Concessionaria è resa edotta e accetta che:

- nei locali avuti in concessione vengono celebrati matrimoni civili secondo le tariffe stabilite con deliberazione di giunta Comunale ad esclusione dei servizi extra che potrebbero essere richiesti (servizio ristorazione, fotografo ecc.) i cui prezzi restano da definirsi da parte della Concessionaria;

- è prevista ospitalità gratuita per un massimo di 10 giornate l'anno di attività organizzate dal Comune o da soggetti patrocinati dal Comune (salvo rimborso spese vive).

La Concessionaria, infine, è resa edotta e accetta espressamente che, al momento della sottoscrizione del presente contratto, sono esclusi dalla concessione i locali degli scantinati (cantine piano interrato) e le porzioni inagibili individuate mediante apposito retino nelle allegate planimetrie:

TAVOLA 00- 01-02-03.

I locali sono concessi in uso unicamente per utilizzazioni compatibili con l'attuale inquadramento urbanistico che è Aree per servizi culturali, in cui è ammessa la funzione "turistico-ricettivo" nella forma in ostello (Bigallo) e "direzionale-servizi" per attività formativa e convegnistica (Bigallino),

nonché più in generale per mostre ed eventi di tipo culturale.

Sono comunque da ritenersi usi consentiti:

- servizi di ospitalità collettiva di Ostello fino ad una massimo di n. 50 posti letto, nel rispetto dei requisiti e servizi minimi stabiliti dagli artt. 39 e 40 D.P.G.R. 11 Agosto 2025 n. 47/R e dalle norme di prevenzione incendi;

- servizi di ristorazione legata all'attività ricettiva;

- attività complementari escluse dal campo di applicazione della L.R. 62/2018 (art. 9), salva la compatibilità con le normative specifiche di settore;

- attività, iniziative e manifestazioni consone con il prestigio e le finalità vocazionali storiche, artistiche e culturali dell'immobile;

- attività formative e didattiche, convegni, concerti, esposizioni d'arte;

- attività ricreative e di socializzazione;

- corsi di formazione e didattici, laboratori;

- attività di studio, recupero e riuso dell'orto giardino monumentale che ne valorizzi l'impianto antico e le specie botaniche.

I locali concessi in uso non potranno essere destinati, nemmeno in parte, a qualsiasi altro uso diverso da quanto sopra previsto e pattuito.

Per quanto attiene all'uso dei locali indicati nella planimetria allegata come "VETRINE", queste potranno essere usate solo per attività di studio per piccolissimi gruppi e dovranno conformarsi a uno stile che rispetti la delicatezza del restauro effettuato e l'importanza dei reperti archeologici ivi contenuti.

L'intero fabbricato ove sono ubicati i suddetti locali oggetto della presente

concessione è assoggettato a tutela ambientale, storica, artistica ed archeologica, e pertanto qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto a preventiva autorizzazione ai sensi del vigente Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.).

Il Concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, D. Lgs. 19 agosto 2005 n.192), che si allega al presente contratto sotto la lettera "_____".

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto e avrà durata di anni 10 (dieci), allo scadere dei quali cesserà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

L'immobile sarà immesso nella disponibilità della Concessionaria al momento della consegna delle chiavi prevista per il 21/03/2027 con avvio dell'attività a partire dal 01/04/2027.

L'Amministrazione concedente procederà alla consegna dell'immobile oggetto della presente procedura previa esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria a propria cura e spese, necessari ai fini del successivo utilizzo.

La data di consegna sopra indicata deve intendersi meramente presuntiva e non vincolante, in quanto subordinata all'effettivo completamento degli interventi.

Pertanto, eventuali circostanze tecniche, operative o amministrative connesse all'esecuzione degli interventi, che determinino la necessità di prorogarne i tempi di ultimazione, potranno comportare il differimento

della consegna rispetto alla data inizialmente prevista. In tale ipotesi, l'Amministrazione provvederà a darne tempestiva comunicazione al soggetto individuato quale concessionario, indicando, ove possibile, la nuova data presunta di consegna.

Il differimento della consegna comporterà il conseguente slittamento della decorrenza degli obblighi connessi all'effettiva disponibilità dell'immobile, compresi quelli relativi al pagamento del canone concessorio.

Resta inteso che il differimento della consegna non attribuisce al concessionario alcun diritto a indennizzi o risarcimenti per il solo fatto del ritardo, fatti salvi i diritti eventualmente spettanti in base alla normativa applicabile e alle circostanze concrete del caso.

Alla scadenza della concessione non spetterà alla Concessionaria alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

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

Nell'ottica di un comune interesse a una buona gestione della struttura, la Concessionaria si impegna a produrre entro il 31 Dicembre di ogni anno una relazione sintetica che riporti il dettaglio delle attività svolte in adempimento agli obblighi assunti con l'offerta tecnica presentata (per ciascun criterio e sotto-criterio il Concessionario riporterà quanto messo a disposizione e/o concretamente realizzato).

ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE

La Concessionaria è tenuta a corrispondere un canone di concessione

pari a € (euro) annui, esente IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/1972, trattandosi di immobile strumentale per natura, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di € (euro) mediante Avviso di pagamento "pagoPA" sul conto corrente intestato al Comune di Bagno a Ripoli.

A decorrere dal secondo anno di durata contrattuale, il canone sarà aggiornato in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 75% e così, successivamente, di anno in anno sulla base dell'importo dell'ultimo canone versato. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dal Concedente senza necessità di ulteriori comunicazioni alla Concessionaria.

Qualora la Concessionaria si rendesse morosa nel pagamento del canone, l'ammontare della quota dovuta verrà gravata degli interessi di mora nella misura del tasso legale e delle eventuali spese sostenute dal Concedente, salvo la revoca di cui al seguente articolo 10.

ART. 4 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile è concesso e viene accettato nello stato di fatto e diritto in cui si trova all'atto della consegna, durante la quale sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti, completo di planimetrie ed elenco dei beni mobili esistenti di proprietà comunale.

Al termine della presente concessione, i locali dovranno essere restituiti, secondo le normative e i regolamenti in materia, nello stesso stato in cui è avvenuta la relativa consegna, salvo il normale deterioramento per l'uso e la vetustà secondo quanto risulterà dall'apposito verbale di ripresa in consegna e di constatazione dello stato dei luoghi sottoscritto dalle Parti.

ART. 5 – OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA

La _____ dichiara di accettare il complesso immobiliare, in relazione al canone stabilito all'articolo 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto alla Concessionaria, avendo preso espressa visione del medesimo in data _____ e successivi sopralluoghi.

La Concessionaria si obbliga a:

(a) mantenere l'immobile secondo il buon uso con la diligenza del buon padre di famiglia, nello stato in cui viene consegnato;

(b) a dare notizia di qualsiasi evento dannoso al Comune entro 3 (tre) giorni dalla constatazione dell'evento stesso;

(c) a garantire la presenza nella struttura di un referente entro il termine massimo di 30 (trenta) minuti per ogni necessità;

(d) a produrre relazione dettagliata entro il 31 Dicembre di ogni anno solare di cui all'art. 2 della presente convenzione.

La Concessionaria si impegna a far uso dell'immobile concesso con la diligenza necessaria ad assicurare una razionale e responsabile utilizzazione, rispettandone i limiti di capienza. Dovrà, altresì, rispettare, sotto la sua diretta responsabilità, tutte le norme sulla sicurezza, mantenendo la struttura e lo spazio attiguo in stato pulito e decoroso.

La Concessionaria è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché degli eventuali danni a chiunque cagionati, che si dovessero verificare a causa dell'utilizzo dell'area e dell'attività svolta, sulla base della presente concessione.

E' onere della Concessionaria l'attivazione di apposita assicurazione RC a

copertura dei danni cagionati da ospiti e dal personale (qualsiasi sia la forma contrattuale utilizzata). Detta assicurazione deve essere mantenuta attiva per l'intera durata della concessione.

La concessionaria si impegna a non ostacolare qualsiasi ispezione o sopralluogo da parte di personale incaricato dal concedente che potrà avvenire anche senza preavviso pur nel rispetto delle attività programmate dal Concessionario, salvo situazioni di urgenza/emergenza con lo scopo di verificare lo stato dell'immobile, la corrispondenza agli usi propri dell'immobile concesso, il rispetto degli obblighi contrattuali. Nel caso in cui, nel corso della predetta attività di controllo e ispezione, la Concedente rilevasse inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, si attiverà la procedura di cui al successivo art. 12 "Inadempimento e revoca".

Qualsiasi modifica e/o miglioria all'immobile oggetto di concessione dovrà essere preventivamente approvata dal concedente e resteranno acquisite al patrimonio dell'Ente senza che la Concessionaria possa vantare il diritto ad alcun indennizzo. Il Comune, al termine della concessione, si riserva infatti la facoltà di acquisire al patrimonio comunale, gratuitamente e senza necessità di indennizzo alcuno, tutte le modifiche e le migliorie apportate dal Concessionario, nonché gli arredi presenti o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per il Comune stesso.

In ogni caso, qualsiasi intervento che il Concessionario volesse eventualmente eseguire sull'immobile oggetto di concessione, in relazione e nei limiti dell'uso consentito e al quale lo stesso è destinato, sarà

realizzato a cura e spese del medesimo, previa autorizzazione da parte del Comune e previo rilascio delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente, comprese quelle ai sensi del vigente Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004). In particolare, l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile deve essere sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etno-antropologici ai sensi del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

La Concessionaria allorchè volesse immettere nell'immobile, a sua cura e spese, nuovi elementi di arredo non ricompresi tra quelli inventariati a corredo della struttura, dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dall'Ente concedente. I predetti arredi e/o complementi d'arredo come i materassi, dovranno essere accompagnati da Certificati di ignifugazione relativi alla reazione al fuoco in conformità all'uso, ovvero dovranno essere omologati e certificati dal Ministero dell'Interno.

Sono a carico della concessionaria le spese, oneri e imposte di legge nonché l'adempimento degli obblighi relativi ai rapporti con i fornitori e con il personale (qualsiasi sia la forma contrattuale utilizzata) senza possibilità di rivalsa da parte loro nei confronti del concedente.

Restano a carico della concessionaria:

- i costi delle forniture di energia elettrica, gas, acqua, smaltimento rifiuti urbani, connessione rete, telefonia, pulizia e custodia e comunque ogni altra spesa afferente la detta gestione, provvedendo, altresì, all'attivazione/voltura delle relative utenze entro un mese dall'immissione in possesso dell'immobile, salvo quanto imputabile come costo vivo per le

attività svolte dall'Ente di cui all'art. 1 della presente Convenzione;

- il contratto di manutenzione periodica continuativa con ditta abilitata per l'uso della piattaforma elevatrice elettromeccanica per persone di marca Vimac modello E07 installata al Bigallino;

- gli adempimenti relativi al rispetto della normativa di prevenzione incendi e del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., nonché le relative dichiarazioni;

- i controlli e la manutenzione periodica di tutti i presidi ed i sistemi di prevenzione incendi attivi e passivi posti a corredo della struttura (porte tagliafuoco, maniglioni antipánico, estintori, naspi, impianti allarme, impianto di rilevazione incendi, lampade di emergenza e quant'altro presente), compreso la tenuta e l'aggiornamento periodico del Registro di Prevenzione incendi;

- la pulizia e lo svuotamento periodico, da parte di ditte specializzate, di tutte le fosse biologiche di raccolta delle acque nere, saponose e piovane, e dei relativi pozzetti (presenti nei due cortili interni e nel giardino in prossimità del Bigallino e della cucina dell'Ostello). E' altresì compresa la manutenzione delle pompe elettromeccaniche di sollevamento poste a servizio dell'impianto fognario.

- le opere di manutenzione dell'area di pertinenza esterna racchiusa dalle mura perimetrali, come il taglio dell'erba e degli arbusti e la potatura degli alberi; compresi altresì la raccolta e lo smaltimento dei prodotti di taglio e potatura.

- le verifiche periodiche di controllo degli impianti di qualunque natura e specie in dotazione in base alle specifiche normative di riferimento;

- la pulizia periodica delle docce di raccolta dell'acqua piovana dai tetti a

qualunque altezza da terra;

- di dare notizia al Comune di qualsiasi evento dannoso entro 3 (tre) giorni dalla constatazione dell'evento stesso, così come di informare tempestivamente il comune dei malfunzionamenti riscontrati nel corso della gestione non riconducibili alle competenze poste a carico della Concessionaria;

- l'obbligo di produrre relazione dettagliata entro il 31 dicembre di ogni anno solare di cui all'art. 2 della presente convenzione;

La Concessionaria si obbliga, altresì, a farsi carico:

a) di mantenere l'immobile secondo il buon uso con la diligenza del buon padre di famiglia, nello stato in cui viene consegnato;

b) di garantire la presenza nella struttura di un referente entro il termine massimo di 30 minuti per ogni evenienza.

ART. 6 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune dovrà farsi carico delle spese per la manutenzione straordinaria della struttura ove gli interventi siano indispensabili per l'utilizzo degli spazi concessi ma resteranno subordinati al reperimento delle risorse necessarie.

Resta a carico del concedente ogni eventuale adeguamento alle normative, l'assicurazione incendio e responsabilità civile verso terzi per la proprietà dell'immobile, salvo per eventi causati per fatto imputabile alla concessionaria.

ART. 7 - DIVIETI

E' fatto divieto alla Concessionaria di cedere il contratto a terzi.

E' fatto, altresì, espresso divieto alla Concessionaria di concedere in uso a

terzi, di sub-concedere, sub-locare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile concesso in uso dal Comune, senza la preventiva autorizzazione resa per iscritto da parte dell'Amministrazione Comunale. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

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

ART. 8 - ACCESSO AI LOCALI

Il Comune potrà in ogni momento ispezionare o far ispezionare da propri incaricati i locali oggetto di concessione anche senza preavviso pur nel rispetto delle attività programmate dal Concessionario, salvo situazioni di urgenza/emergenza.

ART. 9 – GARANZIE

La Concessionaria è costituita custode dell'immobile concesso e ne risponde in caso di danni attribuibili a sua responsabilità.

La concessionaria si obbliga, altresì, ad osservare e a far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare il locale ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

All'atto della sottoscrizione del contratto di concessione, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il

Concessionario assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili al Concessionario stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'espletamento delle attività e dei servizi concessi e relativi obblighi previsti dal contratto.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il Concessionario dovrà stipulare le seguenti coperture assicurative:

A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCTO) specificatamente dedicata al presente appalto, che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività e/o dei servizi oggetto del presente contratto, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Si precisa in proposito che:

I. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

✓ Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 5.000.000,00
unico per sinistro

✓ Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): €
2.500.000,00 unico per sinistro

II. in considerazione della tipologia di attività / servizi concessi, la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

✓ danni a cose derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose del Concessionario o detenute del medesimo o da

persone di cui questi debba rispondere a termini di legge;

- ✓ danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- ✓ danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto;
- ✓ danni a cose ai sensi degli artt. 1783, 1784, 1785/bis e 1786 C.C.;
- ✓ danni da errata preparazione e/o somministrazione e/o smercio e/o conservazione, e/o fornitura e/o etichettatura e/o imballo di prodotti, inclusa l'accidentale o dolosa contaminazione con sostanze estranee;
- ✓ danni derivanti dall'organizzazione di attività, iniziative e manifestazioni in ambito ricreativo, formativo e didattico, nonché convegni, concerti, esposizioni d'arte;
- ✓ danni riconducibili alla proprietà, manutenzione e funzionamento di impianti e attrezzature utilizzate;
- ✓ danni derivanti dall'esecuzione dei lavori di allestimento e smontaggio di impianti e strutture mobili impiegate.

Qualora il Concessionario intendesse presentare polizza RCTO generale esistente a tutela delle sue attività con le medesime caratteristiche di polizza sopra indicate, purché priva di massimale aggregato annuo, dovrà essere emessa dalla compagnia una appendice di precisazione alla stessa che confermi esplicitamente l'efficacia delle garanzie per la presente Concessione.

B. Il Concessionario, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente atto, ha presentato apposita garanzia fideiussoria di importo pari ad una annualità del canone offerto in sede di gara e cioè pari ad _____ (/00), con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune e di durata di ulteriori mesi 6 oltre la data di scadenza del contratto di Concessione.

Detta fideiussione sarà svincolata al termine della concessione dopo che i luoghi oggetto della presente concessione saranno liberati, ricondotti in pristino stato previa verifica del concedente e sempre che non sussistano ragioni di credito.

C. Polizza Incendio che assicuri i locali concessi per il solo Rischio Locativo secondo il valore di ricostruzione a nuovo stimato in € 5.000.000,00;

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo il Gestore dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

✓ il Concessionario sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);

✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

I contratti assicurativi dovranno essere mantenuti in essere per l'intero

periodo di durata della concessione ed una copia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benestare. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il Concessionario dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

Nel caso di sostituzione di polizza in corso di vigenza della concessione, il Concessionario dovrà presentare agli uffici competenti copia integrale dei nuovi documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) per verifica congruità.

ART. 10 – REVOCA

Il Comune, nell'esercizio dei propri poteri autoritativi e di autotutela a salvaguardia dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di revocare la concessione, con conseguente risoluzione del sotteso rapporto contrattuale, anche prima della scadenza indicata, qualora la Concessionaria contravvenga agli obblighi assunti con la presente concessione o a disposizioni di legge attenendosi al seguente procedimento:

1. il Comune invierà alla Concessionaria una formale contestazione scritta del comportamento ritenuto non conforme agli obblighi contrattuali o di legge. La Concessionaria avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni e memorie difensive in forma scritta

entro e non oltre il termine perentorio di () giorni dal ricevimento della comunicazione;

2. qualora le controdeduzioni non vengano presentate o non siano ritenute idonee a giustificare l'inadempimento, il Comune potrà intimare alla Concessionaria una diffida ad adempiere, assegnando un ulteriore termine non inferiore a () giorni per regolarizzare la situazione;

3. decorso inutilmente il termine di cui al punto 2 senza che l'inadempimento sia stato sanato, la revoca della concessione diverrà efficace con apposito provvedimento motivato senza riconoscimento di alcuna indennità alla Concessionaria, resta fatta salva ogni azione per il risarcimento dei danni subiti dall'ente che tratterà.

In caso di revoca per inadempimento il Comune trattiene la garanzia fideiussoria prestata dalla Concessionaria, fermo restando il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

In caso di pericolo grave o di pregiudizio imminente per la pubblica incolumità o per l'interesse pubblico, il Comune potrà disporre la revoca con effetto immediato, prescindendo dai termini di cui sopra, salvo successivo contraddittorio entro 30 giorni.

In ogni caso il Comune potrà procedere alla revoca della concessione, anche ai sensi della L. 241/1990, per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene).

ART. 11 - RECESSO

Alla Concessionaria è data facoltà di recedere anticipatamente per motivate esigenze dalla presente concessione, previa comunicazione da rendersi al Comune mediante posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno un (1) anno, fermi ed invariati gli obblighi tutti derivanti dalla presente convenzione fino al rilascio dell'immobile.

In caso di esercizio del diritto di recesso anticipato dal presente contratto da parte della Concessionaria, le eventuali migliorie *medio tempore* realizzate sull'immobile resteranno acquisite di diritto dal Concedente senza possibilità per la Concessionaria di indennizzi, ristori, rimborsi o quant'altro da parte del Comune.

ART. 12 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO E DELL'IMMAGINE TURISTICA DELL'ENTE

La Concessionaria riconosce il pregio storico, artistico, architettonico e paesaggistico dell'Immobile oggetto della presente concessione, nonché il valore strategico che esso riveste per l'immagine turistica, culturale e identitaria del Comune. La Concessionaria si obbliga pertanto a esercitare ogni attività autorizzata nel pieno e assoluto rispetto del decoro del bene, della reputazione del territorio e dell'immagine turistica dell'ente.

Il diritto all'immagine dell'Immobile e dell'Ente è riservato in via esclusiva all'Ente Concedente. È fatto espresso divieto al Concessionario di utilizzare, riprodurre, diffondere o associare commercialmente il nome, i loghi, i marchi turistici dell'Ente o le riproduzioni fotografiche e grafiche dell'Immobile all'interno di campagne pubblicitarie, attività di merchandising o iniziative promozionali proprie o di terzi, salvo preventiva e formale autorizzazione scritta dell'Ente, che ne verificherà la

compatibilità con il posizionamento e il brand turistico del territorio.

Qualsiasi utilizzo di espressioni, immagini, messaggi pubblicitari o modalità organizzative legati alle attività del Concessionario che l'Ente ritenga, a proprio insindacabile giudizio, lesivi del decoro del bene, della morale pubblica o dell'immagine turistica e culturale della città, dovrà essere immediatamente cessato e rimosso su semplice richiesta scritta dell'Ente.

Qualora la gestione dell'immobile da parte della Concessionaria risulti carente, negligente o tale da arrecare pregiudizio al valore del bene o alla reputazione turistica del territorio, il Comune attiverà i poteri di salvaguardia e autotutela previsti nei successivi commi, a prescindere dalla durata residua del rapporto.

Ai fini dell'attivazione della presente clausola di salvaguardia costituiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo fattispecie di grave ed intollerabile cattiva gestione:

- pregiudizio al patrimonio: abbandono, incuria, sporcizia o mancata esecuzione della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e delle pertinenze dell'immobile con conseguente deterioramento del decoro interno o esterno del bene;

- pregiudizio all'immagine dell'Ente: la reiterata pubblicazione di recensioni gravemente negative da parte degli utenti sulle principali piattaforme di prenotazione o canali social riguardanti lo stato igienico-sanitario, la sicurezza dell'immobile o la condotta del personale.

Al verificarsi di una situazione di grave ed intollerabile cattiva gestione e previo accertamento d'ufficio, il Comune provvederà ad attivare il

procedimento di cui all'art. 10 della presente convenzione. L'efficacia dell'eventuale revoca decorrerà dalla data di ricezione della relativa da parte del Concessionario della comunicazione trasmessa via PEC.

Per effetto dell'attivazione della presente clausola, il concessionario è tenuto al rilascio immediato dell'immobile, libero da persone o cose e comunque entro congruo termine da valutarsi da parte dell'Ente concedente senza diritto di chiedere indennizzi, risarcimenti di qualsiasi natura, rimborsi comunque denominati.

La revoca della concessione per le ipotesi sopra descritte comporta l'immediata escussione da parte del comune della garanzia fideiussoria prestata, fatto salvo il diritto di agire in sede civile ed erariale per il risarcimento di tutti i danni diretti e indiretti subiti.

ART.13 - NORMATIVA DI RINVIO

Per quanto non previsto dalla presente concessione, le Parti si richiamano alle disposizioni di legge e alle norme in materia di concessioni.

ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR) in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, e contrattuale e per i connessi obblighi di legge, come da informativa di cui agli art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, pubblicata sul sito Internet del Comune all'indirizzo <https://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/privacy>, di cui la

Società dichiara di aver preso visione.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Comune di Bagno a Ripoli e la Concessionaria tratteranno i dati personali degli interessati in qualità di (autonomi) titolari del trattamento, come definito dall'art. 4, n. 7, del Regolamento UE 679/2016, e, comunque, nel rispetto delle finalità e degli obblighi determinati nel presente contratto.

Il trattamento dei dati personali da parte del Concessionario dovrà avvenire nel rispetto dei principi e delle disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e al d.lgs. n. 196/2003, garantendo l'adozione di tutte le misure di sicurezza tecniche ed organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio.

Il Comune di Bagno a Ripoli e Concessionaria riscontreranno ciascuno per proprio conto, nel termine di trenta (30) giorni dal ricevimento, le istanze di esercizio dei diritti presentate dagli interessati ai sensi degli artt. 15 e s.s. del Regolamento UE 679/2016, impegnandosi reciprocamente a fornire adeguato supporto all'altro per riscontrare dette istanze.

Contatti RPD (DPO) del Comune:

email responsabileprotezionedati@comune.bagno-a-ripoli.fi.it

Contatti RPD (DPO) del Concessionario:

email _____

ART. 15 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine al presente atto, le Parti riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Firenze.

ART. 16 - IMPOSTE, TASSE E SPESE DEL CONTRATTO

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione, sono interamente a carico della Concessionaria.

Ai soli fini fiscali, il valore complessivo della presente concessione è pari a € _____.

Per il presente contratto e il suo allegato planimetrico l'imposta di bollo di € _____ (_____) è assolta in modo virtuale, ex art. 15

D.P.R. 642/1972, autorizzazione n. 0113850 del 15/12/2016, Agenzia delle Entrate – Direzione di Firenze.

La presente concessione è soggetta a registrazione, con imposta interamente a carico della Concessionaria, che con la sottoscrizione del presente atto se la assume.

Il presente contratto di concessione viene redatto mediante strumenti informatici, e viene sottoscritto con firme digitali, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. s) del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD) D. Lgs. n. 82/2005, previo accertamento della validità e conformità del certificato elettronico utilizzato.

ART. 17 - DOMICILIO E COMUNICAZIONI

Le Parti concordano e acconsentono a che le comunicazioni inerenti il presente contratto avvengono mediante l'uso dei mezzi telematici e, allo scopo, indicano i seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- per il Comune comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it

- per.....

con la precisazione che ogni comunicazione si intende notificata alla Parte

con la consegna presso l'indirizzo/domicilio digitale sopra dichiarato.

La Concessionaria si impegna a ricevere e trasmettere tramite PEC la documentazione necessaria alla gestione del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

- Per il Comune

IL DIRIGENTE AREA 5

- Per la Concessionaria

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

A sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile si dichiara di approvare specificamente e di accettare espressamente le clausole contenute negli articoli: 1 - Oggetto della concessione; 2 – Durata della concessione; 3 – Canone di concessione; 4 - Consegna dell'immobile; 5 – Obblighi della concessionaria; 6 – Recesso; 7 – Divieti; 9 – Garanzie; 10 – Revoca; 11 – Recesso; 12 Clausola di salvaguardia del patrimonio e dell'immagine turistica dell'Ente; 15 – Foro competente; 16 – Imposte, tasse e spese del contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Per

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*