

Rep.n. 65051

ATTO DI CONCESSIONE

DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. 2019/DD/04380 del 04/06/2019

L'anno duemiladiciannove e questo di otto (8) del mese di agosto in Firenze

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

- **il Comune di Firenze**, con sede in Firenze, P.zza della Signoria, codice fiscale n. 01307110484, qui rappresentato dall'Arch. Stefano Cerchiarini nato a Firenze il 28.3.1966 non in proprio ma in qualità di Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio della Direzione Patrimonio Immobiliare ed in esecuzione della Determinazione n°2019/DD/04380 del 04/06/2019, esecutiva (concedente);

E

- **l'Associazione Margherita Fasolo** con sede in Firenze, Via L.G. Cambray Digny, 5/a Cod. Fis. 80031690482 in persona del legale rappresentante, Alessandra Bagni nata a Firenze il 23.7.1964 e residente in Firenze, via Della Torre degli Agli,31 Codice Fiscale BGNLSN 64L63D612S (cessionario);

PREMESSO

che il Comune di Firenze è proprietario di un immobile posto in Firenze, via Cambray Digny, 5 - 5a - 7, porzione della scuola Don Milani Al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze il bene è porzione, della unità immobiliare censita con i seguenti dati: foglio 111, p.lle 1544/1545/1546 ¹/₂₄, z.c. 3, categoria B/5, cl. 4 consistenza mc 10.717, sup. cat. 3941 mq, rendita € 11.069,70 intestata alla ditta "Comune di Firenze"; al Catasto Terreni il resede oggetto del presente atto è censito con i seguenti dati: foglio 111, p.lla 1544, qualità Ente Urbano, superficie mq 2237, iscritto a partita 1 intestato alla ditta "Comune di Firenze" il bene, come meglio risulta dallo stato di consistenza

allegato, ha 3 piani fuori terra; il piano terreno è costituito esclusivamente dall'ingresso oltre il quale si trova l'ascensore, il vano scala ed un sottoscala per una superficie utile complessiva di mq 31,5; il piano primo è costituito da un ingresso disimpegno, una grande sala ricreativa, n° 3 aule, un refettorio, un gruppo bagni per piccoli ed un gruppo bagni/spogliatoi per adulti per una superficie utile complessiva di mq 343; il secondo piano è costituito da una grande sala ricreativa, n° 3 aule, di cui una utilizzata come dormitorio, un ufficio, una cucina con relativa dispensa, un gruppo bagni per piccoli ed un gruppo bagni/spogliatoi per adulti per una superficie utile complessiva di mq 348; il resede è dotato di n° 2 accessi carrabili ed ha una superficie catastale di mq. 2237;

- che tale immobile fa parte del patrimonio indisponibile in quanto parte di edificio scolastico (ex scuola) di cui potrebbe essere necessario ripristinare l'uso per sopravvenute esigenze istituzionali e che per detta natura deve 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)** Il Comune di Firenze concede in concessione all'Associazione Margherita Fasolo il bene descritto in premessa
- 3)** La concessione decorre dalla data di stipula del presente atto ed avrà durata di anni 5 al cui termine 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. Qualora il concessionario fosse interessato al rinnovo contrattuale a canone agevolato dovrà entro un mese dalla data di scadenza, presentare una istanza corredata da una dettagliata relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto di concessione unitamente al progetto di utilizzo dell'immobile

come previsto dall' art. 19 del Regolamento sui Beni Immobili. Tale istanza dovrà contenere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti di cui all'art. 13 del suddetto Regolamento e della validità dei documenti già trasmessi ed in

atti dell'Amministrazione Comunale ovvero, dovrà contenere in allegato atto costitutivo, statuto ed iscrizione di cui al citato art. 13 dei quali siano intervenute modifiche;

4) Il canone è stabilito in Euro 115.229,40 annui, pari a Euro 9.602,45 mensili, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

A) In virtù di quanto previsto dal *Regolamento sui Beni Immobili*, ai fini della assegnazione di immobili a canone agevolato, al canone di concessione si applica la riduzione del 50% (relativa agli organismi che svolgono attività di natura culturale) e pertanto lo stesso ammonta ad Euro 57.614,70 annui pari ad Euro 4.801,20 mensili.

B) Qualora il concessionario stipuli apposita convenzione con la Direzione competente per il servizio che si obbliga a fornire alla collettività, la percentuale di abbattimento sul canone stimato sarà elevata al 80% per tutto il periodo in cui la medesima convenzione sarà operante.

Qualora alla scadenza della succitata convenzione non sia provveduto al rinnovo della medesima o alla stipula di una nuova con la competente Direzione, il canone di concessione, tornerà ad essere ridotto nella percentuale di cui al punto "A".

E' altresì fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di revocare il beneficio dell'abbattimento del canone di cui alle lettere A) e B) in qualsiasi momento, in base a disposizioni di carattere generale stabilite dall'Amministrazione per quanto riguarda le concessioni di immobili a favore di Associazioni ed Organizzazioni indicate nel citato regolamento, senza che il concessionario abbia diritto a compensi o indennità di alcun titolo, nessuno escluso ed eccettuato.

In presenza di siffatta revoca del beneficio dell'abbattimento, il concessionario ha facoltà di rinunciare anticipatamente alla concessione, con preavviso di 6 (sei) mesi. In caso contrario il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone per intero o comunque nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale a far data dalla comunicazione stessa. Il concessionario si impegna, pena la decadenza dal beneficio della riduzione del canone, a comunicare al Comune di Firenze – Direzione Patrimonio Immobiliare, ogni modificazione rilevante in relazione ai requisiti necessari per ottenere il beneficio medesimo.

Qualora il Comune verifichi che non permangono le condizioni presenti al momento dell'accoglimento della domanda di riduzione del canone potrà decidere la revoca di tale beneficio e, ai sensi delle clausole contrattuali inserite, rendere operante tale decisione mediante comunicazione all'utilizzatore.

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, 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 IT 75 I 03069 02887 100000300015, 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%.

5) Nonostante la durata stabilita al precedente punto 3, il concedente potrà revocare la concessione in qualsiasi momento con un preavviso di giorni 60 da darsi a mezzo di lettera raccomandata a.r..

6) L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato perfettamente

noto al concessionario, come risulta dallo stato di consistenza allegato, esclusivamente per uso di **sede di Associazione** e per lo svolgimento delle attività connesse alle finalità dell'Associazione medesima, rimanendo inibito di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso. Il concessionario dovrà inoltre essere munito o munirsi immediatamente all'inizio della concessione di ogni autorizzazione eventualmente 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 dell'immobile.

7) E' vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

8) Il concessionario si impegna ad utilizzare l'immobile, 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 renderlo idoneo all'uso specifico, anche in relazione a nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Tutti i lavori dovranno essere sempre preventivamente e formalmente autorizzati dal concedente, che autorizzerà il concessionario alla trasmissione dei relativi progetti agli uffici competenti per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

Il concessionario è tenuto a comunicare al concedente la data di inizio e termine dei lavori.

I lavori che il concessionario eseguirà rimarranno a totale beneficio del Comune senza diritto a compenso alcuno. Il concessionario sarà tenuto alla piena rilevazione del Comune da ogni responsabilità, sia civile che penale, in dipendenza di tali lavori, nonché 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 terzi.

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

E' fatto obbligo al concessionario di dare immediata comunicazione al concedente riguardo

alle eventuali riparazioni straordinarie urgenti, facenti carico all'Amministrazione, da effettuarsi all'immobile. La inosservanza di tale obbligo comporterà responsabilità diretta in ordine a tutti i danni che possono derivare all'Amministrazione Comunale e a terzi.

10) Il concedente potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

11) Le spese per le utenze, per la rimozione dei rifiuti solidi relativi al bene concesso, faranno carico per intero al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto, provvedendo anche a far intestare a suo nome i relativi contatori facendone immediata richiesta agli Enti interessati. Il concessionario dovrà produrre, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

12) Nel caso di dichiarata inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'immobile e, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, il concedente dovrà restituire la parte di canone proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni.

13) Al termine della concessione l'immobile dovrà essere restituito perfettamente conservato, fatto salvo il normale deterioramento d'uso, libero da beni di qualunque natura.

14) A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo, il concessionario ha costituito presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, nelle modalità di legge, il deposito cauzionale, pari a una mensilità del canone intero di 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.

15) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle vigenti leggi in materia.

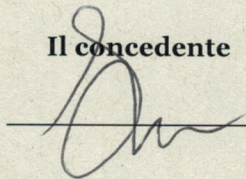
16) Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico del concessionario che se le assume. Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo inerente all'imposta di registro per l'intera durata della concessione sono state versate dal concessionario prima della sottoscrizione del presente atto. Le parti danno atto che il concessionario è iscritto all'Albo delle Associazioni di Promozione Sociale della Città Metropolitana di Firenze al n° 173 con D.D. n° 2711 del 15.9.2005 e che ai sensi del D.Lgs 3.7.2017 n° 117 e ss.mm.ii. è esente dall'imposta di bollo. Si dà atto che la presente scrittura, ai sensi del D.P.R. 26.4.1986 n. 131, è sottoposta a registrazione.

17) Qualunque inadempimento a ciascuno degli obblighi del presente atto comporterà la risoluzione di diritto dello stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c.

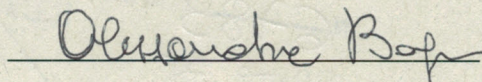
18) Le parti danno atto di aver ricevuto l'informativa prevista dal Regolamento Europeo n. 2016/679/UE del 27 aprile 2016 e del D.Lgs n. 196 del 30 giugno 2003, come modificato ed integrato, e di voler consentire, come autorizzano, la conservazione ed il trattamento dei dati personali per tutte le comunicazioni previste dalla Legge agli Uffici competenti. ^{1 dele}
l'incasellato - P.A.

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:

Art.4 – canone e aggiornamento ISTAT automatico;

Art. 5 – revoca della concessione;

Art. 8 – lavori di straordinaria manutenzione, esonero responsabilità;

Art.9 – responsabilità per omessa comunicazione;

Art. 12 – estinzione rapporto concessorio;

Art. 16 – spese contrattuali;

Art. 17 – clausola risolutiva espressa;

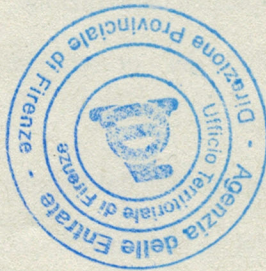
LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

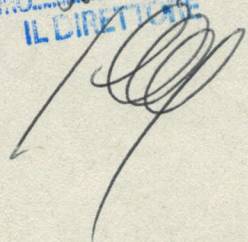
Il concessionario

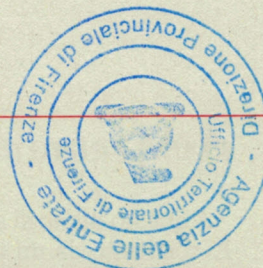
Alessandra Boggi

Data

08/08/2019



Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE
UFFICIO TERRITORIALE DI FIRENZE
ATTO REGISTRATO N. 6783 DATA 26/08/2019
VALORE EURO 5.761,00
IL DIRETTORE 



STATO DI CONSISTENZA IMMOBILE POSTO IN FIRENZE, VIA CAMBRAY DIGNY, 5 - 5a - 7.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Il bene di cui all'oggetto è inserito in porzione di un immobile ad uso scolastico è dotato di resede ed ha n°3 accessi dalla via e più precisamente:

- civ. 5 carrabile;
- civ. 5a pedonale;
- civ. 7 carrabile.

Il fabbricato ha n° 3 piani fuori terra, strutture in acciaio e c.a., facciate rivestite in mattoncini o pannelli in amianto e lamierino metallico, coperture a doppia falda in lamiera grecata e sottostanti pannelli contenenti amianto.

Le condizioni di conservazione generali sono sufficienti.

Da evidenziare:

- presenza di fessurazioni in alcune pareti del fabbricato;
- dall'ingresso pedonale (civ.5a) il vialetto per l'accesso al piano primo (livello strada) presenta pavimentazione in masselli autobloccanti sconnessi in alcune zone, le rampe sopraelevate che conducono all'interno dell'edificio e dall'edificio al giardino realizzate in muratura o metallo hanno piano di calpestio rivestito in gomma che in molte zone è in pessime condizioni di conservazione; restano da verificare le condizioni della parte sottostante;
- presenza di alcune tracce di umidità in parete.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile di cui il bene oggetto della presente descrizione è porzione è censito all'Agenzia del Territorio (Catasto del Comune di Firenze) come segue:

Catasto Fabbricati

- foglio n°111, p.lle 1544/1545/1546, z.c. 3, cat.B/5, cl.4, cons. 10.717 mc., sup. cat. 3941mq. rendita €.11.069,70 ed intestato al Comune di Firenze;

Catasto Terreni

Al Catasto Terreni (Comune di Firenze) il resede oggetto della presente descrizione è censito con i seguenti dati:

- foglio n°111, p.la 1544, qualità Ente Urbano, superficie mq. 2237, iscritto a partita 1, ed intestato al Comune di Firenze.

DESCRIZIONE DEL BENE

Al bene si accede da un ingresso posto al piano terreno (sottostrada) raggiungibile utilizzando l'accesso, anche carrabile, a comune al civ.5, da un ingresso pedonale esclusivo al civ.5a e da un cancello anche carrabile ed esclusivo al civ.7.

E' costituito da resede esclusivo e da locali posti al piano primo (livello strada) e al piano secondo. I piani, compreso il terreno sottostrada al quale troviamo un ingresso, sono comunicanti tra loro sia con un vano scala che con un ascensore. Il piano secondo è dotato di scala di emergenza in metallo che lo collega con il resede.

PIANO TERRENO (sottostrada)

A questo piano abbiamo esclusivamente l'ingresso oltre il quale troviamo l'ascensore, il vano scale e un sottoscala per una superficie utile complessiva di **mq.31,5**. Come già detto per raggiungere questo ingresso viene utilizzato un passaggio a comune oltre l'ingresso posto al civ.5.

PIANO PRIMO (livello strada)

A questo piano si accede sia dal vano scala che dal resede esclusivo. E' costituito da un ingresso disimpegno, una grande sala ricreativa, n°3 aule, un refettorio, un gruppo bagni per piccoli e un gruppo bagni/spogliatoi per adulti, per una superficie utile complessiva di **mq.343**.

PIANO SECONDO

Questo piano è costituito da una grande sala ricreativa, n°3 aule, di cui una utilizzata come dormitorio, un ufficio, una cucina con relativa dispensa, un gruppo bagni per piccoli e un gruppo bagni/spogliatoi per adulti, per una superficie utile complessiva di **mq.348**.

RESEDE

Il resede è dotato di n°2 accessi carrabili, uno sull'interno ed uno sulla via (civ.7), oltre a un ingresso pedonale rivolto sulla via (civ.5a). E' delimitato da muretto basso e recinzione in metallo. Ospita piante d'alto fusto, alcune di piccole dimensioni, prato, oltre a sistemazioni quali vialetti, rampe, giochi per bambini, gazebo, una casetta in legno prefabbricata. Ha una superficie catastale di **mq. 2237**.

Per le finiture che sono in buono stato di conservazione, sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- pavimenti: graniglia in tutti i vani principali, travertino nel vano scala, nei bagni, spogliatoi e cucina in ceramica;
- pareti: intonacate e tinteggiate,(fino ad h. di m.2 la tinteggiatura è del tipo lavabile), nei bagni, spogliatoi e cucina rivestite con piastrelle di ceramica fino ad altezza di m. 2,20;
- infissi: metallo, metallo e vetro, metallo e laminato; le finestre sono dotate di avvolgibili.

Tutti i locali sono controsoffittati ad altezza di m.3,00.

Sono presenti i seguenti impianti:

- idrico con contatore divisionale;
- idrico antincendio con utenza intestata all'utilizzatore;
- riscaldamento con radiatori in alluminio a comune con l'adiacente Istituto "Don Milani";
- elettrico con canalette o sottotraccia con utenza intestata all'utilizzatore;
- telefonico;
- allarme antincendio oltre estintori e lance;
- allarme antintrusione;
- luci emergenza;
- citofonico.

allegati: planimetrie.

Firenze, 7 Novembre 2017

L'Istruttore Tecnico Edile
geom. Alessio Spadini



Il Responsabile
P.O. Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirossi

PLANIMETRIA DI UN IMMOBILE POSTO IN

PIANTA PIANO TERRENO(SOTTOSTRADA)

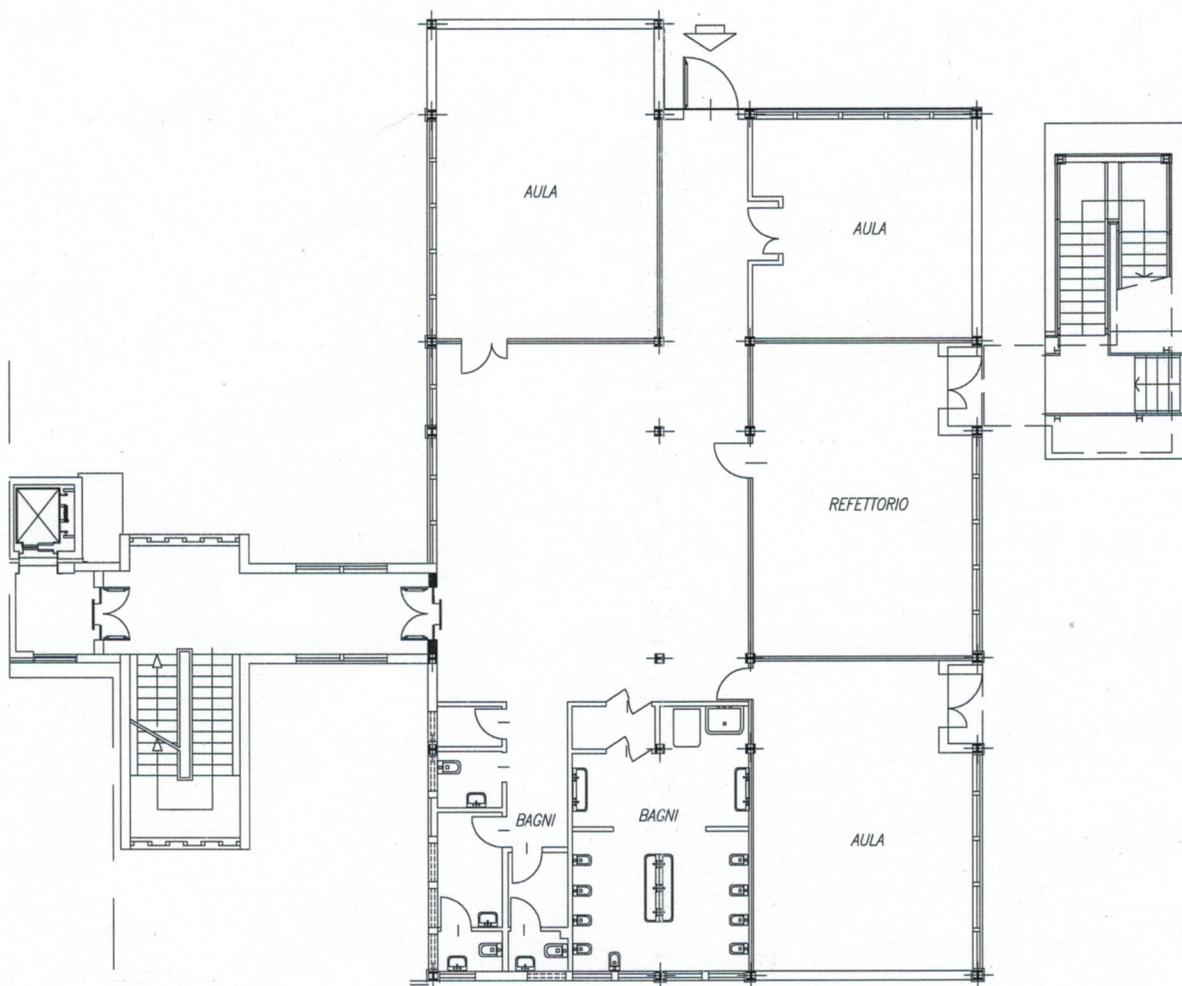


Scala 1:200

7 Novembre

FIRENZE VIA CAMBRAY DIGNY 5-5a-7.

PIANTA PIANO PRIMO (LIVELLO STRADA)



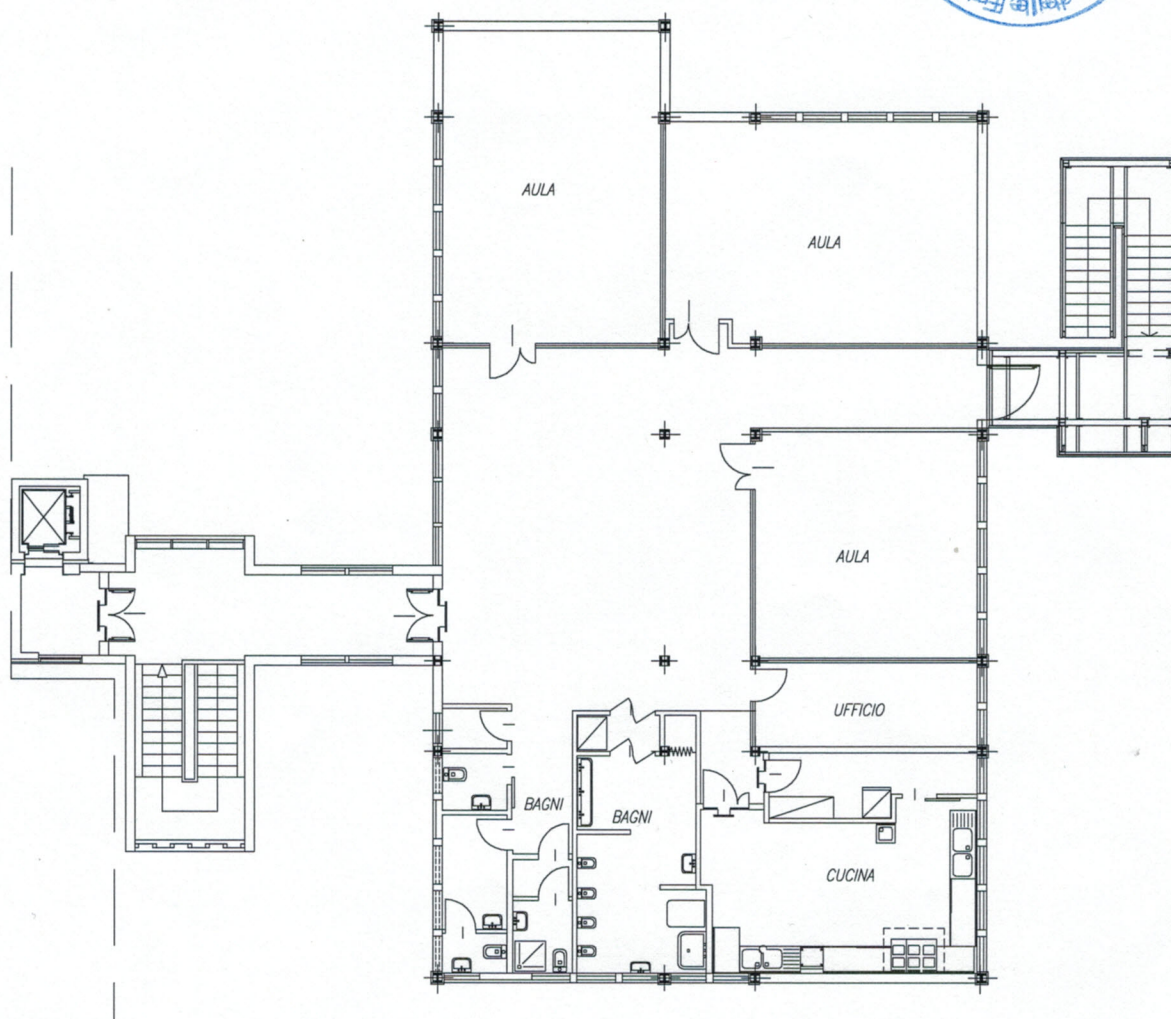
L'Istr. Tecn. Edile
Geom. Alessia Spadini

Il Responsabile P.O.
Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirossi



PLANIMETRIA DI UN IMMOBILE POSTO IN

PIANTA PIANO SECONDO

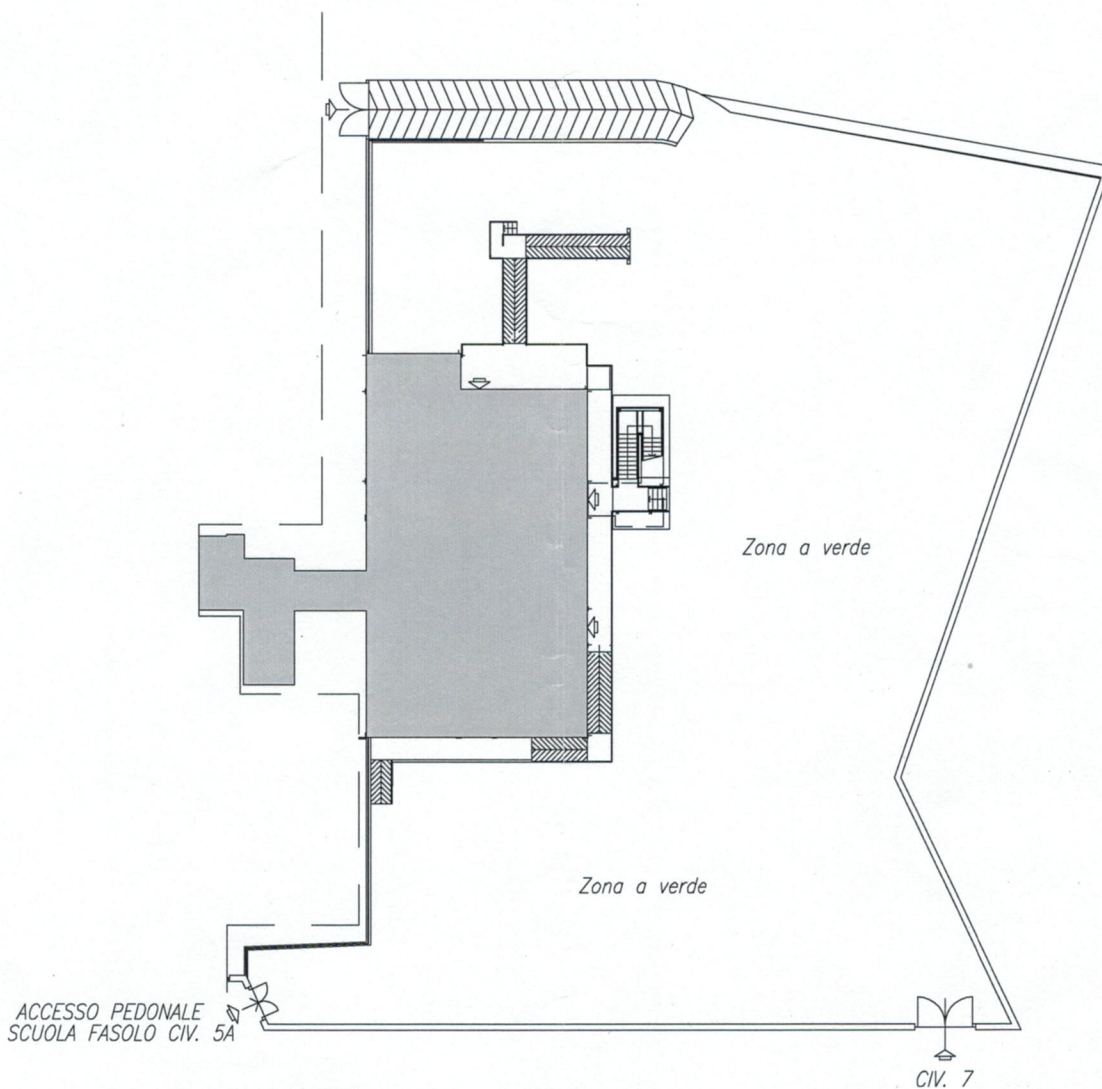


Scala 1:200

7 Nover

FIRENZE VIA CAMBRAY DIGNY 5-5a-7.

PLANIMETRIA RESEDE ESCLUSIVO (LIVELLO STRADA)



VIA CAMBRAY DIGNY

L'istr. Techn. Edile
Geom. Alessio Spadini

Il Responsabile P.O.
Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirrossi

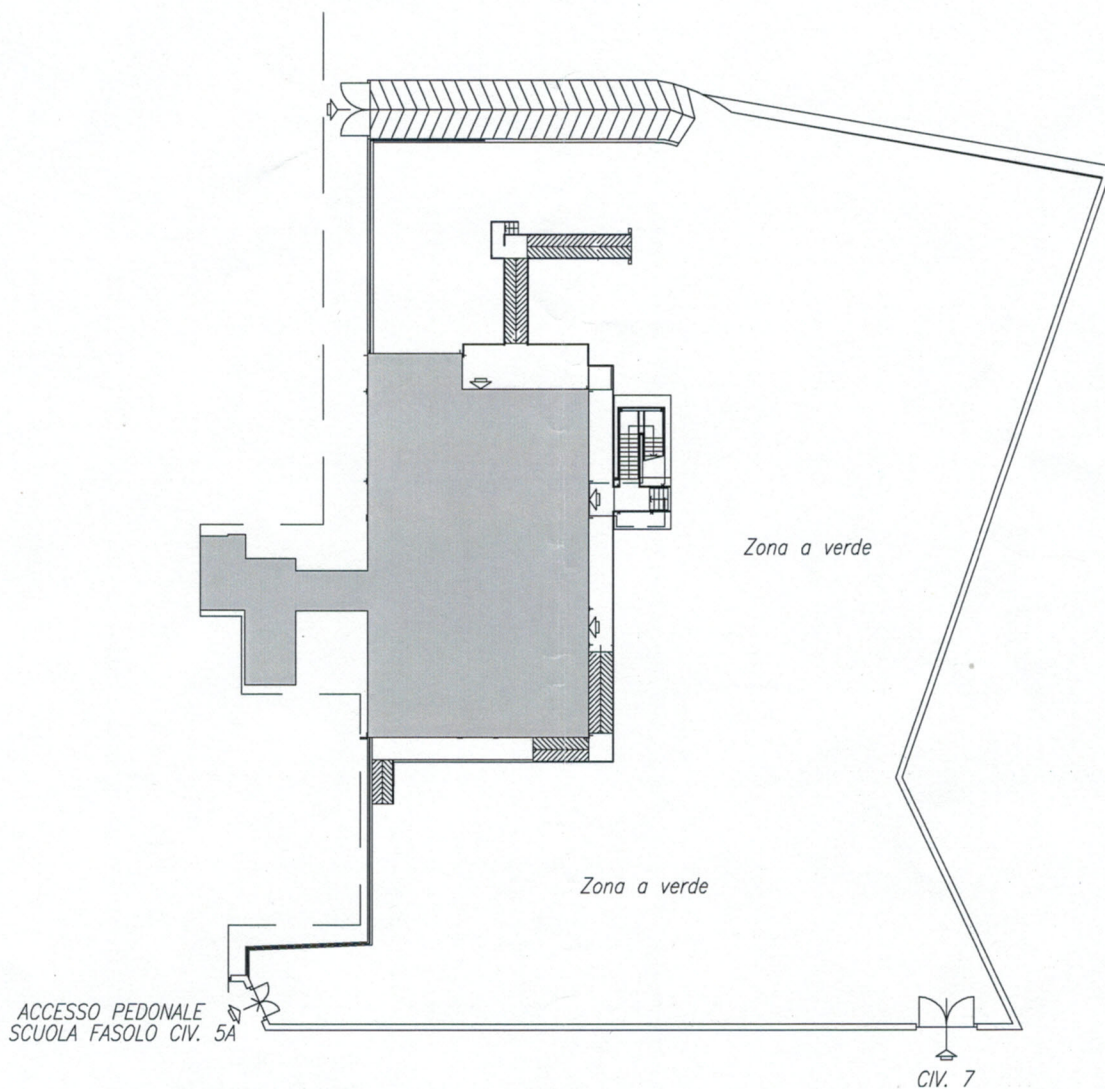


re 2017

Scala 1:500

FIRENZE VIA CAMBRAY DIGNY 5-5a-7.

PLANIMETRIA RESEDE ESCLUSIVO (LIVELLO STRADA)



VIA CAMBRAY DIGNY

L'istr. Techn. Edile
Geom. Alessio Spadini

Il Responsabile P.O.
Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirassi

