

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

SCHEMA DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ RICREATIVE, UBICATO A CAMPI BISENZIO IN VIA CELLERESE 1

In esecuzione della Delibera G.C. n. 311 del 23/12/2025 e della determinazione dirigenziale n. ____ del _____, il giorno _____, del mese di _____, dell'anno 2026, mediante sottoscrizione digitale

TRA

- il COMUNE DI CAMPI BISENZIO, codice fiscale n. 80016750483, con sede in Piazza Dante 36, qui rappresentato da _____, firma digitale intestata e non revocata, certificato di firma valido e conforme al D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di _____, giusto decreto del Sindaco n. ____ del _____, a ciò autorizzato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dall'art. 54 dello Statuto comunale e dall'art. 29, comma 1, lettera J, del Regolamento comunale sull'ordinamento dei servizi e degli uffici, di seguito denominato "concedente", domiciliato per la carica presso il Comune suddetto, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune che rappresenta e non altrimenti;
- il Sig. _____, nato a _____, il _____, CF _____, firma digitale intestata e non revocata, certificato di firma valido e conforme al D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, il quale interviene nel presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di _____, di seguito denominato "**concessionario**", con sede in _____, in Via _____, iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), iscrizione n° _____ del _____.

PREMESSE

- il Comune di Campi Bisenzio, in attuazione del principio di sussidiarietà di cui all'art. 118, quarto comma, della Costituzione, dell'art. 2 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore) e degli articoli 9 e 10 dello Statuto comunale, promuove e valorizza le attività di interesse generale svolte dagli enti del Terzo Settore e dalle associazioni operanti sul territorio favorendo il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche, sociali e culturali, nonché la valorizzazione del patrimonio comunale e del territorio;
- l'Amministrazione comunale ha inserito tra i propri obiettivi strategici quello di valorizzare il patrimonio immobiliare comunale, promuovendone forme di utilizzo idonee a soddisfare i bisogni istituzionali e della comunità;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 311 del 23 dicembre 2025 è stato approvato l'elenco dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune destinati all'uso non occasionale da parte di soggetti operanti nel campo del volontariato, dell'associazionismo e dell'utilità sociale, stabilendo che la relativa assegnazione avvenga mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 5 del vigente Regolamento comunale per la concessione temporanea di beni immobili di proprietà comunale;
- tra gli immobili inseriti nel predetto elenco è ricompreso l'immobile sito in Campi Bisenzio, Via Cellere n. 1, da destinare allo svolgimento di attività di interesse pubblico rientranti nella categoria "altre tipologie di attività" ai sensi del suddetto Regolamento Comunale;
- con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____ è stato approvato l'Avviso pubblico per la concessione in uso del suddetto immobile precisando che lo stesso sia destinato ad attività ricreative, nonché lo schema del presente contratto di concessione;
- con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____, all'esito della procedura ad evidenza pubblica, è stato individuato quale concessionario il soggetto _____;
- con il presente atto le Parti disciplinano i rapporti derivanti dalla concessione in uso dell'immobile alle condizioni di seguito indicate.

Art. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il concedente conferisce al concessionario, che accetta, l'utilizzo dei locali posti in via Cellereze n. 1, identificati al Catasto Fabbricati, Fg. 2, P.lla 868, Sub. 1, piano terreno, per complessivi mq. 55 di superficie catastale e destinazione A/10 - Uffici - Rendita catastale Euro 1.165,90 (millecentosessantacinque/90) e i locali identificati al Catasto Fabbricati, Fg. 2, P.lla 868, Sub. 2, piano terreno, per complessivi mq. 229 di superficie catastale e destinazione C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - Rendita catastale Euro 630,75 (seicentotrenta/75), per complessivi mq. 284, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata.
2. I locali dispongono di accesso indipendente, con ingresso diretto dalla pubblica via.
3. Il concessionario dichiara di aver visitato i locali e di ritenerli perfettamente idonei all'esecuzione delle proprie attività, come indicate nel successivo art.3.

Art. 3 - FINALITA'

1. Il concessionario dovrà svolgere, nei locali oggetto della presente concessione, le proprie attività ricreative, come risultanti dal proprio Statuto e come dettagliate nella Proposta Progettuale presentata in sede di partecipazione all'avviso pubblico, sotto forma di relazione illustrativa, allegata al presente atto quale parte integrante dello stesso e che il concessionario si obbliga a rispettare e ad attuare.
2. È fatto divieto di svolgere attività non riconducibili alle finalità sopra citate.
3. Sarà cura del concessionario richiedere l'autorizzazione allo svolgimento di alcune attività, se e ove necessario.

Art. 4 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

1. E' espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale, pena la revoca della concessione.
2. L'utilizzo degli spazi oggetto di concessione sarà coordinato e gestito dal concessionario, tramite l'adozione degli strumenti più efficaci ed efficienti, in piena coerenza con le finalità per le quali i locali sono stati concessi.

Art. 5 - DECORRENZA E DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della concessione dei locali è stabilita in anni 5 (cinque), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

2. Le parti concordano la possibilità di rinnovo per la medesima durata della presente concessione, previa richiesta inoltrata a mezzo pec almeno tre mesi prima della scadenza.

3. La concessione potrà essere rinnovata a seguito della valutazione del Comune circa l'opportunità di accogliere la richiesta avanzata e le relative motivazioni.

Art. 6 - CANONE DI CONCESSIONE

1. L'importo del canone annuo è pari ad Euro _____ come risultante dalla proposta economica presentata dal concessionario nell'ambito della procedura pubblica.

2. Il versamento dovrà essere effettuato in rate trimestrali anticipate.

3. Il termine per il versamento non può essere prorogato ed ogni ritardo non giustificato comporta il diritto per il Comune di Campi Bisenzio all'immediata risoluzione del contratto.

4. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 7 - UTILIZZO DEI LOCALI E DEI RESEDI

1. In generale è fatto divieto di esercitare all'interno dei locali attività diverse da quelle ricreative. A puro titolo esemplificativo, non sono ammesse attività di pubblico spettacolo, attività di produzione e trasformazione di beni in generale, attività soggette a prevenzione incendi.

2. Le attività all'interno dovranno esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative in materia di igiene, salute e sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

3. Il Concessionario dovrà dotarsi di un piano di emergenza e di evacuazione e trasmettere entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto un proprio documento di valutazione dei rischi.

4. Il Concessionario dovrà altresì dotarsi di tutti i presidi necessari per garantire il rispetto di quanto contenuto nel DVR e nel piano di emergenza ed evacuazione e garantire la corretta gestione e manutenzione degli stessi.

Art. 8 - UTENZE E ALLACCIAMENTI

1. Tutte le utenze (acqua, gas, energia elettrica) dovranno essere

intestate al Concessionario, il quale provvederà a propria cura e spese alla gestione delle relative forniture nonché al pagamento dei consumi e di ogni altro onere connesso, per tutta la durata della concessione.

2. L'attivazione e la gestione dell'utenza telefonica e/o del servizio di trasmissione dati saranno parimenti a cura e spese del Concessionario; il Concedente fornirà, ove necessario, le autorizzazioni richieste per l'attivazione dei relativi servizi.

Art. 9 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

1. La consegna dei locali avverrà successivamente alla sottoscrizione del presente contratto con redazione di apposito verbale contenente la descrizione dello stato dei luoghi, sottoscritto da entrambe le parti.

Oppure

Nelle more della sottoscrizione della presente concessione, in data ____/____/_____ è avvenuta la consegna dei locali con redazione di specifico verbale. Si dà atto che, per il periodo intercorrente fra la consegna dei locali e la data odierna di sottoscrizione del presente atto, il concessionario ha provveduto al pagamento dei corrispettivi dovuti per canone e utenze per complessivi € _____, tramite bonifico _____

2. Il concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, e con ciò di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito.

3. I locali in oggetto vengono concessi esclusivamente per i fini sopra indicati, a titolo precario e temporaneo, nello stato di conservazione e manutenzione attuale e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

4. Al termine della concessione i locali saranno riconsegnati nelle medesime condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

5. Le operazioni di riconsegna dell'immobile avverranno alla presenza di tecnici di fiducia delle parti, che provvederanno alla verifica dello stato di manutenzione degli stessi, e solo dopo esito positivo di tale controllo sarà restituito il deposito di cui al successivo art. 17.

6. In caso di esito negativo il concedente provvederà a richiedere il rimborso dei danni subiti ed in caso di inadempimento si procederà a trattenere la somma versata quale deposito cauzionale.

7. Della consegna e restituzione, alla scadenza del contratto, dell'immobile in concessione verrà redatto apposito verbale sottoscritto

dalle Parti.

Art. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario si obbliga:

- a) ad assicurare l'uso diligente dei locali oggetto di concessione, onde evitare danni di qualsiasi genere;
- b) ad espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- c) a tenere comunque sollevato ed indenne il Comune di Campi Bisenzio da ogni e qualsiasi responsabilità che dovesse derivare da danni a persone o cose a causa delle attività svolte all'interno della struttura o in relazione alle stesse, la cui responsabilità non sia risalente esclusivamente all'amministrazione comunale;
- d) a segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.

2. Il concessionario dovrà trasmettere al Settore 2 - Servizi alla Persona del Comune di Campi Bisenzio, entro il 31 gennaio di ogni annualità, un resoconto di tutte le attività svolte nei locali concessi durante l'annualità precedente, raffrontandolo con la Proposta Progettuale presentata in sede di partecipazione all'avviso pubblico e allegata al presente Contratto quale parte integrante dello stesso. In sede di rendicontazione annuale, il Concessionario dovrà, altresì, dimostrare che le attività svolte sono senza scopo di lucro e che gli eventuali utili derivanti dallo svolgimento delle singole attività sono stati reimpiegati in servizi di utilità collettiva, fornendo idonea documentazione.

Art. 11 - RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE

1. Il concessionario é costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali concessi per la gestione della struttura, da volontari dello stesso o da persone che abbia immesso nei locali, anche solo temporaneamente. Per questo motivo i locali devono essere consegnati dal concedente liberi da situazioni di illegalità e da occupazioni abusive.

2. Il concessionario solleva inoltre il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad essa stessa e a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

3. A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il concessionario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che dovrà essere presentata al Concedente corredata da quietanza di pagamento del premio.

Art. 12 - MIGLIORIE O MODIFICHE DEI LOCALI

1. E' fatto divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei locali o alle attrezzature senza il consenso scritto del concedente.

2. In caso di inosservanza di tale divieto, il Comune di Campi Bisenzio si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente dette opere o di richiedere la rimessa in pristino a cura e spese del concessionario e salvo il maggior danno da liquidarsi in separata sede.

Art. 13 - MANUTENZIONE DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE

1. Sono a carico del concessionario le manutenzioni ordinarie dell'immobile, degli impianti e dei servizi igienici da eseguire per garantire il mantenimento dello stato dell'immobile e della sua funzionalità/sicurezza.

2. Sono, inoltre, a carico del concessionario:

- la pulizia ordinaria e straordinaria dei locali;
- i controlli e le verifiche periodiche sugli impianti e sulle dotazioni previsti dalla normativa vigente, fatti salvi quelli che, per legge, sono posti a carico del proprietario dell'immobile (quali, a titolo esemplificativo, la verifica della messa a terra dell'impianto elettrico), che saranno eseguiti dal Comune, con imputazione al concessionario della relativa quota parte delle spese.
- il mantenimento delle condizioni di igiene e salubrità dei locali;
- la pulizia dei canali di gronda, delle caditoie, dei canali di raccolta delle acque meteoriche e dei relativi recapiti.

3. La manutenzione straordinaria resta a carico del Comune di Campi Bisenzio.

4. Salvo i casi d'urgenza, gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere richiesti con preavviso di almeno quattro mesi onde consentire al Comune le opportune verifiche e la necessaria programmazione degli interventi.

5. Nei casi d'urgenza il concessionario dovrà innanzitutto predisporre tutte le misure necessarie a tutelare la sicurezza e l'incolumità

pubblica e, immediatamente dopo, richiedere l'intervento del Comune. Non sarà in ogni caso rimborsata qualsiasi eventuale spesa sostenuta dal concessionario per interventi di competenza del Comune.

6. Qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico, diverso dalla manutenzione ordinaria, che il concessionario voglia eseguire per proprie esigenze e/o necessità, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Settore Patrimonio del Comune di Campi Bisenzio, fermo restando in tal caso che tutte le spese saranno a carico del concessionario stesso.

Art. 14 - ONERI, IMPOSTE E TASSE

1. Tutte le spese, oneri fiscali, imposte, tasse, tributi e contribuzioni fiscali di qualsiasi natura, presenti e future, pertinenti comunque alla occupazione dei locali sono a completo carico del concessionario dall'inizio al termine della concessione, restando espressamente esclusa qualsiasi partecipazione e/o concorso dell'Amministrazione Comunale.

Art. 15 - GARANZIE ASSICURATIVE

1. Le parti danno atto che il concessionario ha presentato idonea polizza assicurativa RCT n° _____ rilasciata da _____ in data _____, con massimale di € 3.000.000 (tre milioni), che dovrà essere mantenuta per tutta la durata della concessione.

2. Il concessionario ha, inoltre, presentato idonea polizza assicurativa comprendente il rischio incendio n° _____ rilasciata da _____ in data _____, con massimale di € _____, che assicuri la "ricostruzione a nuovo dell'immobile".

3. Il concessionario si impegna a presentare annualmente al Comune di Campi Bisenzio la quietanza di pagamento del premio.

Art. 16 - SOPRALLUOGHI E ISPEZIONI

1. Il concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso di almeno 3 giorni, al fine di accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini ed i controlli che riterrà necessari secondo competenza.

Art. 17 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. Il concessionario ha depositato una cauzione pari a tre mensilità del canone sotto forma di _____ che sarà restituita al termine della concessione, previa verifica dello stato del

bene concesso e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

Art. 18 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. La presente concessione è risolta di diritto in caso di grave e ripetuta inosservanza degli obblighi stabiliti nel presente atto.
2. In tal caso, la concessione si risolverà previa semplice comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di volersi avvalere della disposizione di cui al presente articolo.
3. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie o in assenza di pareri, assensi o nulla osta previsti dalla vigente normativa in materia, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del concessionario.
4. Il silenzio del concedente rispetto a un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne comporta implicita accettazione, e saranno quindi prive di qualsiasi effetto a favore del Concessionario.

Art. 19 - REVOCA PER PUBBLICO INTERESSE

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di revocare la presente concessione per motivi di pubblico interesse, con preavviso di almeno sei mesi.
2. Nel caso in cui si verificano eventi o condizioni che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, il termine di preavviso è ridotto a tre mesi.

Art. 20 - FORO COMPETENTE

1. Fatto salvo ogni tentativo di composizione stragiudiziale, per le eventuali controversie derivanti dall'interpretazione e dall'applicazione del presente atto è competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

Art. 21 - RISPETTO CODICE DI COMPORTAMENTO

1. Il concessionario si impegna a rispettare integralmente il vigente Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 7 del 31.01.2023, reperibile sul sito internet istituzionale. Di detto Codice che, seppur non allegato al presente contratto, ne costituisce parte integrante e sostanziale, il concessionario dichiara di aver preso particolareggiata e completa conoscenza.
2. In caso di accertata inosservanza delle disposizioni di cui al D.P.R.

62/2013 e di cui al "Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio", la presente concessione è risolta di diritto.

**Art. 22 - INCOMPATIBILITÀ E SISTEMA DI GESTIONE DELLE SEGNALAZIONI DI
CONDOTTE ILLECITE (C.D. WHISTLEBLOWING)**

1. Il concessionario dichiara di ben conoscere l'art. 1338 del codice civile e che non sussistono le cause di nullità di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, così come modificato dalla Legge 6 novembre 2012, n. 190, che prevede il divieto del c.d. "pantouflage-revolving doors".

2. Il concessionario dichiara altresì di non trovarsi in alcuna causa di incompatibilità in base alla normativa vigente in materia e si impegna comunque a segnalare tempestivamente l'insorgere di cause di incompatibilità.

3. Con la sottoscrizione del presente contratto, il concessionario dichiara altresì di essere a conoscenza della procedura contenente tutte le indicazioni necessarie per l'inoltro delle segnalazioni di condotte illecite così come disciplinate nella Circolare n. 16 del 09/08/2023 adottata dal Segretario Generale in qualità di RPC e dell'esistenza della piattaforma online per la gestione del "Whistleblowing" del Comune di Campi Bisenzio, accessibile al seguente indirizzo: <https://campibisenzio.wbisweb.it/#/>

Art. 23 - TUTELA DEI DATI PERSONALI

1. Le Parti agiscono in qualità di Titolari autonomi del trattamento e si impegnano a rispettare la normativa vigente in materia di tutela dei dati personali, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui al Regolamento UE 2016/679 (General Data Protection Regulation).

Ai sensi di detto Regolamento in materia di protezione dei dati personali, Titolari del trattamento sono dunque il Comune di Campi Bisenzio e _____, contattabili agli indirizzi email privacy@comune.campi-bisenzio.fi.it e _____.

2. Per l'effetto, le parti dichiarano che i dati personali necessari per la stipula e l'esecuzione del presente contratto saranno:

- trattati e conservati funzionalmente all'oggetto del contratto ed agli obblighi di legge;
- conservati nell'osservanza di un adeguato piano di data retention.

3. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente

contratto.

4. Gli indirizzi e-mail dei Responsabili della Protezione Dati personali (RPD), nominati secondo la disciplina vigente in materia, sono i seguenti:

- per il Comune di Campi Bisenzio è `rpd@comune.campi-bisenzio.fi.it`;
- per _____ è _____

Art. 24 - CONTATTI

1. Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere inviata ai seguenti indirizzi:

- per il concedente: `comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it`;
- per il concessionario: _____.

Art. 25 - SPESE

1. Le spese e tutti gli oneri, di qualsivoglia natura, connessi e conseguenti al rilascio della presente concessione, sono a completo carico del concessionario, ivi compresi gli oneri di registrazione.

Art. 26 - MODIFICHE AL CONTRATTO

1. Qualunque modifica al presente atto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 27 - RINVIO

1. Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di leggi vigenti, agli usi e alle consuetudini.

Art. 28 - RICONOSCIMENTO DI TRATTATIVA

1. Le Parti dichiarano e riconoscono che il presente accordo è stato oggetto di specifica trattativa in ogni sua parte.

2. Risultano pertanto inapplicabili, per quanto occorrer possa, gli artt. 1341 e 1342 c.c.

Allegati a far parte integrante della presente scrittura privata sono:

A) Planimetria con indicazione locali oggetto di concessione;

B) Proposta Progettuale presentata dal Concessionario in sede di partecipazione all'avviso pubblico.

Letto, approvato e sottoscritto

IL CONCEDENTE _____

IL CONCESSIONARIO _____

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti approvano le condizioni degli articoli da 1 a 26.

IL CONCEDENTE _____

IL CONCESSIONARIO _____