

Rep. n. 7629

REGIONE TOSCANA
DISCIPLINARE DI CONCESSIONE



L'anno *2011* il giorno *29* del mese di *dicembre* negli Uffici della Regione Toscana posti in Firenze Via di Novoli n. 26,

TRA

Regione Toscana, con sede in Firenze palazzo Strozzi Sacratì – P.zza Duomo, 10 (C.F. 01386030488), nella persona della Dott.ssa Angela Di Ciommo nata a Lavello (PZ) il 4 luglio 1956, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio e Logistica, domiciliata presso la sede dell'Ente, autorizzata con decreto dirigenziale n. 3545 del 30/8/2011 in applicazione della L.R. 1/2009 ad impegnare legalmente e formalmente l'Ente che rappresenta

E

Firenze Fiera S.p.A. (P.I. 04933280481) con sede legale in Firenze, Piazza Adua n.1 nella persona del Dott. Antonio Brotini nato a Cerreto Guidi il 30 maggio 1952 in qualità di Presidente.

Premesso che:

- con atto n. 439/2009 del 30/11/2009 (Ufficiale Rogante Dott.ssa Federica Giustini) l'Agenzia del Demanio trasferiva pro indiviso al Comune di Firenze per la quota del 50,431%, alla Provincia di Firenze per la quota del 42,422%, ed alla Regione Toscana per la quota del 7,147%, il complesso immobiliare denominato "Fortezza da Basso", sito in Firenze, Viale Filippo Strozzi, meglio identificato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A);
- con accordo sottoscritto in data 14/12/2010 la Regione Toscana, la Provincia di Firenze e il Comune di Firenze hanno stabilito una redistribuzione delle quote di proprietà in ragione di un terzo per ciascun soggetto;
- preso atto che tale accordo è in corso di esecuzione;
- il suddetto complesso immobiliare, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per il contesto in cui si inserisce, assume rilievo a livello regionale e non solo locale, sia nell'ambito dei programmi di sviluppo economico, urbano e sociale del territorio, sia per le attività espositive, congressuali e promozionali ivi esercitate, e che risulta sempre più avvertita l'esigenza di programmare politiche



Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE
UFFICIO ENTRATE FIRENZE
ATTO REGISTRAZIONE 17 GEN. 2012
N.ESATTEURO. 16.294/00
IL DIRETTORE



stabili e durature di investimento, promozione ed incentivazione dell'economia turistica regionale e locale di natura espositiva e congressuale riqualificando, razionalizzando e potenziando la Fortezza da Basso che, insieme al Centro Affari ed al Centro Congressi, costituisce il nucleo fondamentale dell'offerta turistica congressuale e fieristica locale e regionale;

- il Comune di Firenze con determina n.1844 del 3/03/2011 ha dato mandato alla Regione Toscana di procedere alla formalizzazione della concessione in uso alla società Firenze Fiera per quota di proprietà di sua spettanza;
- la Provincia di Firenze con determina n.364 del 4/03/2011 ha dato mandato alla Regione Toscana di procedere alla formalizzazione della concessione in uso alla società Firenze Fiera per quota di proprietà di sua spettanza;
- che al momento del trasferimento di cui all'atto n.439/2009 del 30/11/2009 il complesso di proprietà statale era per la quasi totalità in concessione alla Regione Toscana con atto n.16 del 5/08/1998 e con atto aggiuntivo del 16/09/2002, la quale lo aveva subconcesso (D.G.R. n.1060 del 30/09/2002) alla società Firenze Expo & Congress Centro Fieristico e Congressuale S.p.A. ora Firenze Fiera S.p.A con atto del 4/10/2002;
- vista la L.R. 48/2008 con la quale il canone di concessione è ridotto al 10% del canone determinato in applicazione della L.R.77/2004.

Tutto ciò premesso, con il presente atto, approvato con decreto n. ⁵⁸⁷⁷ del 29/12/2011
esecutivo a norma di legge si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto

La Regione Toscana, come sopra rappresentata, concede a Firenze Fiera S.p.A. il complesso immobiliare denominato "Fortezza da Basso" posto nel Comune di Firenze, costituito da un complesso di immobili delimitato dalle mura esterne della Fortezza identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 155 particelle 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22/500, 22/501, 22/502, 22/503, 22/504, 22/505, 22/506, 22/507, 22/508, 35, 36, 37, 48, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 65, 68, 69, 70, 73, 74, 76, 94, 134, 135, 136, 137, 138, 174, 175, 177, 178, 179, con unica eccezione per gli immobili destinati all'Opificio delle Pietre Dure, come espressamente previsto nell'atto di permuta, identificati al N.C.E.U. al foglio 155 particelle 44, 45, nonché particelle 60 e 176, individuati nella planimetria allegata a formarne parte integrante e sostanziale del presente atto con colorazione blu.



Il complesso immobiliare oggetto della presente concessione dovrà essere destinato esclusivamente a sede di attività espositive, fieristiche, turistiche e congressuali, nonché ad attività di promozione ed incentivazione dell'economia turistica regionale e locale ivi comprese le attività ausiliarie.

Il complesso immobiliare non potrà pertanto essere usato per altro scopo.

Eventuali attività diverse dovranno essere preventivamente autorizzate dagli Enti proprietari e per le stesse dovrà essere corrisposto il canone intero, calcolato sulla base dei correnti valori di mercato, riferito alla durata dell'utilizzo.

Il concessionario è autorizzato, fino da ora, a far gestire da soggetti terzi eventi fieristici, singoli o correlati.

Per il periodo di validità della presente concessione gli Enti proprietari si riservano la facoltà di utilizzare per proprie finalità, da definire concordemente fra i tre enti, a titolo gratuito e senza determinare concorrenza con l'oggetto sociale e l'attività di Firenze Fiera S.p.A., i beni oggetto della concessione, in tutto o in parte, per un periodo non superiore a dodici giorni, anche non consecutivi, per ogni anno, e in ogni caso da concordare con la Società stessa, tenuto conto del calendario delle attività di questa.

Firenze Fiera S.p.A. regolerà direttamente con l'utente degli spazi tutti i rapporti relativi alla gestione degli eventi, ad esclusione di ogni onere relativo all'occupazione degli spazi stessi.

Art. 2 – Durata

La concessione ha durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data del 1/01/2011 con termine il 31/12/2040. Per l'eventuale rinnovo il concessionario dovrà presentare regolare domanda sei mesi prima della scadenza.

Art. 3 – Canone

Il canone annuo è fissato in Euro 407.373,60 (quattrocentosettemilatrecentosettantatre/60) da versarsi in unica rata annuale anticipata entro giorni cinque dal primo di gennaio di ogni anno, oltre il cui termine saranno applicati gli interessi di mora.

Il pagamento dovrà essere effettuato

- per la quota di proprietà, pari ad un terzo del suddetto canone annuo: € 135.791,20 a favore del Comune di Firenze, tramite accredito di c/c bancario sul conto intestato a Comune di Firenze, Patrimonio non abitativo, Tesoreria Comunale, codice IBAN: IT20X0616002834000000161C01;

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more legible.

- per la quota di proprietà, pari ad un terzo del suddetto canone annuo: € 135.791,20 a favore della Provincia di Firenze, tramite accredito di c/c bancario sul conto n. 101176799, c/o UNICREDIT SpA Filiale Vecchietti B, Via Vecchietti n.11 - Firenze codice IBAN IT81K0200802837000101176799;
- per la quota di proprietà, pari ad un terzo del suddetto canone annuo: € 135.791,20 a favore della Regione Toscana, tramite accredito di c/c bancario sul conto n.940025.85, c/o M.P.S. FI. Ag. 17 Via di Novoli – Firenze, IBAN IT13M010300 2818000094002585.

Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Art. 4 – Consegna

Gli immobili oggetto della concessione si intendono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna ed il consegnatario si obbliga a riconsegnarli in buono stato di manutenzione e conformi a quanto autorizzato dalle Amministrazioni proprietarie relativamente agli interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione straordinaria effettuati.

Art. 5 – Immobili oggetto di specifica gestione

Gli immobili utilizzati dall'Opificio delle Pietre Dure ed identificati al N.C.E.U. del Comune di Firenze al foglio 155 particelle 44, 45, 60 e 176, individuati nella planimetria allegata al presente atto con colorazione blu, restano esclusi dalla concessione e quindi dall'uso diretto da parte di Firenze Fiera S.p.A..

Per detti immobili si provvederà con apposito atto a regolare il titolo di occupazione da parte dell'Opificio delle Pietre Dure, in accordo con gli altri Enti comproprietari.

Art. 6 – Innovazioni

E' fatto espresso divieto al concessionario di eseguire o far eseguire sul bene, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione concedente, migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, anche se autorizzate, rimarranno comunque acquisite alla parte proprietaria senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi o rimborsi spese al termine della concessione.

Resta comunque valido il diritto delle amministrazioni proprietarie, anche singolarmente, di pretendere il ripristino delle condizioni preesistenti a spese del concessionario.



MB *ADD*

In caso di inadempimento vi provvederà direttamente l'Amministrazione Regionale addebitando le spese al concessionario, dandone comunicazione alla Provincia di Firenze e Comune di Firenze.

L'Amministrazione, inoltre, si riserva il diritto di accedere al bene, salvo preavviso all'interessato, per verifiche o per i lavori che riterrà necessari.

Art. 7 – Interventi del concedente

Il concessionario riconosce all'Amministrazione concedente il diritto di eseguire sul bene, gli interventi che questa riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, senza indennità, compensi o riduzione del canone, anche se ciò comporterà limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso da parte del concessionario.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono a carico del concessionario tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie – queste ultime con preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente e, fatta salva, in ogni caso, la facoltà dello stesso concedente di provvedervi direttamente – inerenti all'uso del bene concesso, nonché tutte quelle altre riparazioni che, in base alla Legge ed agli usi locali, fanno carico agli occupanti. Qualora il concessionario non si attenga a quanto concordato, l'Amministrazione lo inviterà a farlo fissando un termine perentorio, scaduto il quale, il concedente stesso provvederà all'esecuzione a rischio, pericolo e spese del concessionario. Rimangono a carico del Concessionario anche gli oneri delle contribuzioni e degli obblighi di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Il Concessionario dovrà attenersi, per quanto attiene le manutenzioni del presente e del successivo articolo alle norme in tema di contratti pubblici e adeguarsi alle norme di tutela e sicurezza del lavoro.

Art. 9 – Interventi di recupero funzionale

Firenze Fiera S.p.A. provvederà all'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal piano di recupero del complesso che sarà predisposto dagli enti proprietari e approvato dai competenti organi.

Successivamente verranno individuate con apposito accordo con Firenze Fiera S.p.A. modi e forme della realizzazione degli interventi in questione a cui provvederà la società sulla base del piano economico finanziario degli investimenti necessari approvato dagli enti proprietari. In tale piano saranno specificate le spese a carico della società.



MA *ADD*



Ove il concessionario non realizzi, nei modi e nei tempi previsti il piano suddetto la Regione Toscana provvederà al recupero della differenza fra il canone ridotto, articolo 3 della presente concessione, e quello di mercato, ai sensi della L.R. 77/2004.

Al termine della concessione le nuove opere realizzate entreranno a far parte del patrimonio degli enti proprietari in proporzione alle quote possedute.

Art. 10 – Utenze

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori quali utenze, allacciamenti e consumi (luce, gas, telefono, riscaldamento ecc), per le parti immobiliari ad esso concesse.

Art. 11 – Servizi Pubblici

L'Amministrazione concedente non assume alcuna responsabilità circa il funzionamento, durante la concessione, dei servizi pubblici (luce, gas, telefono, riscaldamento ecc.).

Art. 12 - Responsabilità

L'Amministrazione Regionale, in qualità di concedente, non è responsabile per danni a persone e a cose verificatesi nell'esercizio della concessione da qualunque causa derivanti e a chiunque imputabili.

Art. 13 – Assicurazione

Alla sottoscrizione del presente atto il concessionario consegnerà alla Regione Toscana polizza assicurativa stipulata con compagnia assicuratrice legalmente esercente a copertura dei rischi di incendio, scoppio e fulmini per un valore di Euro 100 milioni/00 e di durata pari alla durata della concessione; ogni onere inerente la polizza o le polizze stipulate è e rimane a carico del concessionario il quale è obbligato a comunicarne gli estremi all'Amministrazione Regionale.

Nell'eventualità di sinistro qualunque differenza tra l'indennizzo pagato dall'assicurazione e il danno è a carico del concessionario.

Art. 14 – Revoca

La concessione potrà essere revocata qualora il concessionario:

- si sia reso moroso nel pagamento del canone;
- abbia cessato l'uso dei beni o ne faccia uso diverso da quello per il quale la concessione è assentita;
- abbia subconcesso i beni, del tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo.



Handwritten signature and initials, possibly 'MP' and 'Ado'.



L'Amministrazione regionale inoltre, a suo insindacabile giudizio, potrà, per sopravvenute e motivate ragioni di interesse pubblico procedere alla revoca della concessione senza che per ciò il concessionario possa pretendere alcun indennizzo o rimborso.

La revoca verrà comunicata con un preavviso di almeno sei mesi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

E' data facoltà al concessionario di rinunciare per giustificati motivi alla concessione prima della scadenza con almeno sei mesi di preavviso.

Art. 15 – Norme generali

Il concessionario s'intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e quindi si obbliga espressamente a rilevare l'Amministrazione concedente da ogni conseguenza per l'inosservanza degli stessi.

Art. 16 – Registrazione

Il presente atto è soggetto alla registrazione fiscale secondo le modalità previste dal DPR 131/86 e successive modifiche ed integrazioni. Le spese di registrazione sono tutte a carico del concessionario.

Art. 17 – Spese

Tutte le spese, imposte e tasse del presente atto o da esso derivanti sul bene oggetto della concessione sono a carico del concessionario.

Art. 18 – Foro competente

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

Art. 19 – Norme di rinvio

Per quanto non contemplato nel presente atto le parti fanno espresso riferimento alla L.R. 77/2004 ed al relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. 23/11/2005 n.61/R nonché alle disposizioni di legge vigenti, agli usi e alle consuetudini in materia di concessioni.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Concessionario



p. Regione Toscana

Supremo di Ciarro



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile il concessionario dichiara di aver preso visione di quanto precede e approva separatamente ed esplicitamente le clausole di cui ai seguenti articoli del presente atto:

art.8 (Manutenzione ordinaria e straordinaria), art.11 (Servizi Pubblici), art.12 (Responsabilità), art.14 (Revoca) e art.18 (Foro competente).

Il Concessionario

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke.