

MODIFICA DEL DISCIPLINARE DI CONCESSIONE
DELLA FORTEZZA DA BASSO IN FIRENZE

L'anno 2019 il giorno 31 (trentuno) del mese di gennaio 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 del Dott. Paolo Pantuliano nato a Firenze, il 4 febbraio 1959, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio e Logistica, domiciliato presso la sede dell'Ente, autorizzato con decreto del Direttore della Direzione Organizzazione e Sistemi Informativi della Giunta Regionale n.19546 del 10/12/2018 in applicazione della L.R. 1/2009 ad impegnare legalmente e formalmente l'Ente che rappresenta

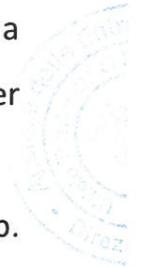
E

Firenze Fiera S.p.A. (P.I. 04933280481) con sede legale in Firenze, Piazza Adua n.1 nella persona del Dott. Sandro Nocchi nato a Prato il 23 ottobre 1963 in qualità di Direttore Amministrativo.

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 ;
- 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;
- tale accordo è stato eseguito con rogito del Notaio Turchini, Rep. N. 1.409, Raccolta N.817 del 30 dicembre 2015, registrato a Firenze il 30 dicembre 2015 al N.25073 Serie 1T e con successivo atto di avveramento della condizione sospensiva a rogito del Notaio Turchini Rep. N.1.595, Raccolta N.936 del 14 aprile 2016, registrato a Firenze il 14 aprile 2016 al N.7063 Serie 1T;
- in data 24 ottobre 2016 è stato firmato un Accordo, approvato con DGR n. 928/2015, tra Regione Toscana, Comune di Firenze, Città Metropolitana di Firenze e Camera di Commercio che ha disposto, tra l'altro, la redistribuzione delle quote di proprietà del complesso immobiliare della Fortezza Da Basso tra gli enti firmatari, stabilendo una proprietà pari al 25% per ciascun ente, e la definizione delle attività da porre in essere da parte dei soggetti sottoscrittori anche ai fini della progettazione del



restauro e del recupero funzionale del compendio Fortezza da Basso e dell'avvio della realizzazione del relativo "Piano";

- in particolare, l'art. 1 del suddetto accordo stabilisce, tra l'altro, di *"procedere alla revisione della concessione in essere tra gli stessi enti e Firenze Fiera Spa, previo necessario accordo con la società stessa. La revisione sarà tesa alla eliminazione dell'onere di provvedere all'attuazione del piano di recupero posto in capo al concessionario ed alla conseguente modifica del canone di concessione applicato, che tornerà ad essere quello di mercato come recentemente rideterminato dalla Agenzia delle Entrate su incarico della Regione Toscana. Conseguentemente, in attuazione di quanto previsto all'art. 9 del disciplinare di concessione in essere, i concedenti dovranno adoperarsi per il recupero dal concessionario della differenza tra il canone pagato dall'inizio della concessione e quello di mercato di cui al capoverso precedente"*;
- il canone a valore di mercato cui fa riferimento il sopra citato articolo 1 è di euro 1.530.000,00 all'anno, ed è stabilito sulla base della stima dell'Agenzia delle Entrate del 27/7/2015, come puntualizzata con successiva nota prot. 4421 del 5/8/2015 a firma del Direttore dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, recepita con relazione dell'ufficio tecnico competente del Settore Patrimonio e Logistica di Regione Toscana, datata 19/10/2016; tale canone, attualizzato per ogni annualità come da prospetto allegato sub A), mediante



applicazione dell'aumento/della diminuzione ISTAT dovuti, e ricalcolato sulla superficie effettivamente a disposizione del concessionario, si applica a partire dall'1/1/2011;

- la differenza calcolata al 31/12/2018, in coerenza con il disposto del sopra citato art. 1 dell'accordo tra gli enti proprietari, ammonta complessivamente, come da prospetto allegato, ad euro 8.994.406,63 ;
- l'importo complessivo necessario per la realizzazione dei lavori di recupero funzionale della Fortezza è stimato in euro 140.000.000;
- gli enti proprietari prevedono di stanziare, in questa prima fase, le risorse necessarie per realizzare direttamente una parte degli interventi di recupero funzionale della Fortezza in esecuzione del Piano di Recupero vigente, interventi che si prevede di realizzare nel periodo 2018 -2023;
- il concessionario è disponibile a realizzare, successivamente al periodo 2018 – 2023, ulteriori lavori previsti dal Piano di Recupero a proprie spese; i lavori da realizzare saranno individuati in un cronoprogramma concordato con gli enti proprietari;
- per la determinazione dell'importo dei lavori a carico del concessionario viene individuata la somma corrispondente alla differenza tra il canone di concessione stabilito in base ai valori di mercato, con riferimento al periodo 2011 - 2023, e gli importi effettivamente già corrisposti ad oggi e quelli che saranno pagati in tale periodo dal concessionario;



- a partire dall'inizio dei lavori di recupero funzionale e per tutta la durata degli stessi alcune porzioni del compendio immobiliare risulteranno sottratte alla effettiva disponibilità del concessionario, che dunque non potrà trarne la relativa utilità economica; per tale motivo, in conseguenza della riduzione degli spazi effettivamente fruibili da parte di Firenze Fiera che si potrà verificare a causa dei lavori di recupero funzionale, sulla base del cronoprogramma dei lavori, entro il 15 dicembre di ogni anno saranno definite le superfici che nell'anno successivo risulteranno effettivamente fruibili da parte del concessionario ed il canone, pari al suo intero valore di mercato comprensivo degli aggiornamenti ISTAT eventualmente maturati, sarà adeguato a tali superfici ;

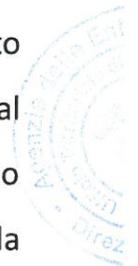
- inoltre, in conseguenza della presenza di importanti lavori l'utilizzo del complesso immobiliare della Fortezza risulterà problematico e più oneroso per il concessionario, soprattutto per quanto riguarderà la logistica per l'allestimento e lo smontaggio degli eventi. Di conseguenza il canone di concessione, pari al suo intero valore di mercato comprensivo degli adeguamenti ISTAT eventualmente maturati, per tutta la durata dei lavori sarà forfettariamente abbattuto del cinque per cento;

- Firenze Fiera continuerà a corrispondere annualmente un importo pari al 10 (dieci) per cento del canone a valore di mercato, senza tener conto delle riduzioni di cui sopra, fino all'anno 2023 compreso. A solo titolo esemplificativo per il 2018



l'importo corrisponde ad euro 154.840,90. Per il 2018 viene fatto salvo il pagamento del canone già effettuato;

- viene concordemente stabilito che Firenze Fiera realizzerà a proprie spese, una parte dei lavori previsti nel Piano di recupero della Fortezza; l'entità di tali lavori è stabilita in un importo corrispondente alla differenza tra la somma dei canoni a valore di mercato calcolati tra il 2011 ed il 2023, e quanto effettivamente corrisposto da Firenze Fiera in conto canoni nello stesso periodo. A solo titolo esemplificativo tale importo ammonta, all'anno 2018 compreso, ad euro 8.994.406,63, come da prospetto allegato. Tale importo, e quelli ulteriori che matureranno fino al 2023, saranno rivalutati ogni anno, fino al 31 dicembre dell'anno precedente l'inizio dei lavori a carico del concessionario, nella misura del 100 (cento) per cento della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati;
- a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di realizzare i lavori, Firenze Fiera si impegna ad iscrivere ipoteca entro il 20 febbraio 2019 a favore degli enti proprietari della Fortezza, su immobile/immobili di sua proprietà per un importo pari alla somma di euro 8.994.406,63 come sopra individuata, maggiorata del sessanta per cento, per un importo complessivo arrotondato di euro 14.400.000,00. Tutti gli oneri, nessuno escluso, dell'iscrizione di ipoteca sono a carico di Firenze Fiera. Nel caso di iscrizione di ipoteca di secondo grado la congruità del valore



dell'immobile/degli immobili dovrà risultare al netto dell'iscrizione ipotecaria di primo grado;

- il valore dell'immobile/degli immobili su cui iscrivere ipoteca dovrà risultare da perizia giurata redatta da tecnico incaricato da Firenze Fiera, individuato tra i professionisti iscritti all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Firenze, con oneri a carico di Firenze Fiera.
- a partire dall' 1/1/2024 il canone di concessione sarà corrisposto dal concessionario in misura corrispondente al suo valore di mercato, con i relativi aggiornamenti ISTAT, e con gli eventuali abbattimenti in relazione alla realizzazione dei lavori, come più sopra specificato;
- viene concordemente stabilito che il complesso della Fortezza è riservato agli enti proprietari per 4 (quattro) giorni all'anno, anche non consecutivi. Gli Enti proprietari utilizzeranno, a titolo gratuito, gli spazi per proprie finalità, da definire concordemente fra gli enti stessi, senza determinare concorrenza con l'oggetto sociale e l'attività di Firenze Fiera S.p.A. , e con modalità da concordare con la Società stessa, tenuto conto del calendario delle attività di questa. Sono fatti salvi gli eventuali utilizzi gratuiti già programmati dagli enti proprietari, anche in eccesso rispetto ai quattro annui, per l'anno in corso e per il 2019.
- è quindi necessario procedere alla modifica degli articoli 1 ("Oggetto"), 3 ("Canone"), 7 ("Interventi del concedente"), e 9



("Interventi di recupero funzionale") del Disciplinare di Concessione sottoscritto in data 29/12/2011;

- il Comune di Firenze con la Determinazione Dirigenziale n. 2019/DD/00036 del 4/01/2019 ha dato mandato alla Regione Toscana di procedere alla formalizzazione della modifica del disciplinare di concessione sottoscritto con Firenze Fiera il 29 dicembre 2011;
- la Città Metropolitana di Firenze con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n.10 del 16/01/2019 ha dato mandato alla Regione Toscana di procedere alla formalizzazione della modifica del disciplinare di concessione sottoscritto con Firenze Fiera il 29 dicembre 2011;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, approvato per Regione Toscana con decreto n. 629 del 17/01/2019 esecutivo a norma di legge si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Di modificare come stabilito negli articoli seguenti il "Disciplinare di Concessione" stipulato con Firenze Fiera in data 29/12/2011 per la concessione del complesso immobiliare denominato "Fortezza da Basso".

Art. 2

Di sostituire il penultimo capoverso dell'articolo 1 "Oggetto" con il seguente dettato:

"Per il periodo di validità della presente concessione gli enti proprietari si riservano la facoltà, da definire concordemente tra gli enti stessi, di

utilizzare il complesso della Fortezza per finalità proprie, a titolo gratuito, per un massimo di 4 (quattro) giorni all'anno, anche non consecutivi. Gli Enti proprietari utilizzeranno gli spazi senza determinare concorrenza con l'oggetto sociale e l'attività di Firenze Fiera S.p.A., e con modalità da concordare con la Società stessa, tenuto conto del calendario delle attività di questa. Sono fatti salvi gli eventuali utilizzi gratuiti già programmati dagli enti proprietari, anche in eccesso rispetto ai quattro annui, per l'anno in corso e per il 2019."

Art. 3

Di sostituire l'art. 3 - "Canone" del Disciplinare di cui al precedente punto 1) con il seguente dettato:

"Il canone annuo è determinato in misura corrispondente al valore di mercato del medesimo, al netto dei costi sostenuti dal concessionario, IVA esclusa, per la realizzazione dei lavori di recupero funzionale della Fortezza. Il valore di mercato di riferimento del canone annuo è fissato, come specificato nella premessa, negli importi indicati nel prospetto allegato sub A) per ogni annualità, ed in particolare per il 2018 corrisponde ad euro 1.548.409,00. E' tuttavia convenuto tra Firenze Fiera e gli enti proprietari che il concessionario, in deroga a quanto stabilito nel paragrafo che precede, corrisponderà annualmente un canone ridotto pari al 10 (dieci) per cento del suddetto canone a valore di mercato, senza tener conto delle riduzioni di cui agli alinea successivi del presente articolo, fino all'anno 2023 compreso, in ragione del fatto che si impegna con il presente atto a realizzare una parte dei lavori all'interno del Piano



0 1 18 051823 697 3



0 1 18 051823 711 9

di recupero, come specificato nel successivo articolo 5. L'applicazione della presente deroga è condizionata alla presentazione, da parte di Firenze Fiera, della garanzia ipotecaria di cui al successivo articolo 5. Per l'anno 2018 viene fatto salvo il pagamento in conto canone già effettuato. Il pagamento dovrà essere eseguito, in unica rata annuale anticipata entro giorni quindici dal primo di gennaio, oltre il cui termine saranno applicati gli interessi di mora :

- per la quota di proprietà, pari ad un terzo del suddetto canone annuo: € 51.613,60 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;

- per la quota di proprietà, pari ad un terzo del suddetto canone annuo: € 51.613,60 a favore della Città Metropolitana 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: € 51.613,60 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, codice IBAN IT13M010300 2818000094002585;

Nel caso in cui in futuro la compagine proprietaria della Fortezza risulterà modificata, con semplice comunicazione a cura di Regione Toscana la sopra indicata suddivisione dei pagamenti in conto canone potrà essere modificata.

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.

A partire dall'annualità 2024 il canone sarà pagato nella misura corrispondente al 100 (cento) per cento del valore di mercato, comprensivo degli adeguamenti ISTAT.

In considerazione della realizzazione dei lavori di recupero funzionale prevista nei prossimi anni il canone suddetto, comprensivo degli adeguamenti ISTAT eventualmente maturati, per tutta la durata dei lavori sarà forfettariamente abbattuto del cinque per cento tenuto conto che l'utilizzo del complesso immobiliare della Fortezza risulterà problematico e più oneroso per il concessionario, soprattutto per quanto riguarderà la logistica per l'allestimento e lo smontaggio degli eventi.

In conseguenza della riduzione degli spazi effettivamente fruibili da parte del concessionario che si potrà verificare a causa dei lavori di recupero funzionale, sulla base del cronoprogramma dei lavori, entro il 15 dicembre di ogni anno saranno definite le superfici che nell'anno successivo saranno effettivamente fruibili, ed il canone di concessione sarà adeguato a dette superfici.

Art. 4

Di sostituire l'art. 7 con il seguente dettato :



“Il concessionario riconosce agli enti proprietari il diritto di eseguire sul bene gli interventi che questi riterranno opportuni, previo confronto con il concessionario stesso.”

Art. 5

Di sostituire l'art. 9 - “Interventi di recupero funzionale” - del Disciplinare di cui al precedente punto 1) con il seguente dettato:

“I lavori di recupero funzionale per il rilancio della Fortezza da Basso saranno realizzati dalla proprietà. Successivamente al periodo 2018 – 2023 una parte dei lavori, da definire in un cronoprogramma che sarà concordato con la proprietà saranno realizzati da Firenze Fiera .

L'importo dei lavori a carico del concessionario è stabilito in un importo corrispondente alla differenza tra la somma dei canoni a valore di mercato calcolati tra il 2011 ed il 2023, e quanto effettivamente corrisposto da Firenze Fiera in conto canoni nello stesso periodo. A solo titolo esemplificativo tale importo ammonta ad euro 8.994.406,63 al 2018, come da prospetto allegato. Tale importo, e quelli ulteriori che matureranno fino al 2023, saranno rivalutati ogni anno, fino al 31 dicembre dell'anno precedente l'inizio dei lavori a carico del concessionario, nella misura del 100 per cento della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

A garanzia dell'adempimento dell'obbligo di realizzare i lavori, Firenze Fiera si impegna ad iscrivere ipoteca entro il 20 febbraio 2019 a favore degli enti proprietari della Fortezza, su immobile/immobili di sua proprietà

per un importo pari alla somma di euro 8.994.406,63 come sopra individuata, maggiorata del sessanta per cento, per un importo complessivo arrotondato di euro 14.400.000,00 . Tutti gli oneri, nessuno escluso, dell'iscrizione di ipoteca sono a carico di Firenze Fiera. Nel caso di iscrizione di ipoteca di secondo grado la congruità del valore dell'immobile/degli immobili dovrà risultare al netto dell'iscrizione ipotecaria di primo grado.

Il valore dell'immobile/degli immobili su cui iscrivere ipoteca dovrà risultare da perizia giurata redatta da tecnico incaricato da Firenze Fiera, individuato tra i professionisti iscritti all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Firenze, con oneri a carico di Firenze Fiera.

Le opere che saranno realizzate da Firenze Fiera, alla scadenza della concessione rimarranno nella piena ed esclusiva proprietà degli enti proprietari della Fortezza, senza che alcunché sia dovuto da questi ultimi, a qualunque titolo, per i lavori realizzati dal concessionario.

Art. 6

Rimane fermo e confermato tutto il contenuto del Disciplinare di Concessione stipulato in data 22/12/2011 non espressamente modificato con gli articoli precedenti.



Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE
UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE
ATTO REGISTRATO IL 28.02.2019 AL
N. 1707 ESATTI EURO 200,00
IL DIRETTORE



Letto, confermato e sottoscritto

per REGIONE TOSCANA

Dott. Paolo Pantuliano

per FIRENZE FIERA SpA

Dott. Sandro Nocchi



ALL. "A"

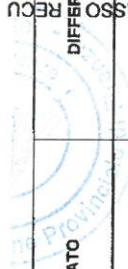


	CANONE DOVUTO ANNUALE	CANONE PAGATO	DIFFERENZA DA PAGARE
2011	canone ISTAT dicembre 2011 3,20% 1.582.513,37	TOTALE PAGATO 407.373,60	DIFFERENZA 1.175.139,77
2012	canone da gennaio 2012 variazioni intervenute nella consistenza ISTAT dicembre 2012 2,40% 1.633.153,79 -43.108,50 1.590.045,29	TOTALE PAGATO 420.409,56	DIFFERENZA 1.169.635,73
2013	canone da gennaio 2013 variazioni intervenute nella consistenza ISTAT dicembre 2013 0,60% 1.628.206,38 -45.520,00 1.582.686,38	TOTALE PAGATO 430.489,40	DIFFERENZA 1.152.186,98
2014	canone da gennaio 2014 variazioni intervenute nella consistenza ISTAT dicembre 2014 _ NO 1.592.182,50 -62.182,50 1.530.000,00	TOTALE PAGATO 433.082,46	DIFFERENZA 1.096.917,54
2015	canone da gennaio 2015 ISTAT dicembre 2015 _ NO 1.530.000,00	TOTALE PAGATO 433.945,65	DIFFERENZA 1.096.054,35
2016	canone da gennaio 2016 ISTAT dicembre 2016 0,40% 1.530.000,00	TOTALE PAGATO 433.948,65	DIFFERENZA 1.096.051,35
2017	canone da gennaio 2017 ISTAT dicembre 2017 0,80% 1.536.120,00	TOTALE PAGATO 437.814,78	DIFFERENZA 1.098.305,22
2018	canone da gennaio 2018 1.548.409,00	TOTALE PAGATO 438.293,31	DIFFERENZA 1.110.115,69

TOTALE CANONI FINO AL 31/12/2018 12.429.774,04

TOTALE PAGATO 3.435.367,41

TOTALE DOVUTO 8.994.406,63



OGGETTO: FORTEZZA DI BASSO REGGIO EMILIA

