

**CONCESSIONE IN USO DI VALORIZZAZIONE E GESTIONE  
DELL'EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA NELLA DI CITTA'  
FIRENZE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3-BIS DEL D.L. N.  
351/2001, CONVERTITO IN LEGGE 23 NOVEMBRE 2001, N. 410 e  
58 DEL D.L. N. 112 /2008, CONVERTITO IN LEGGE 6 AGOSTO  
2001, N. 133.**

L'anno 2020 (duemilaventi) del mese di dicembre il giorno 30 (trenta),

**TRA**

- la **Città metropolitana di Firenze**, di seguito anche **Concedente**, con sede in via Cavour 1, 50023 Firenze, partita Iva 01709770489 codice fiscale 80016450480, rappresentata dalla dott.ssa Maria Cecilia Tosi, nata a Tripoli (Libia) il 31 agosto 1957, la quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente della Direzione Patrimonio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e del Decreto del Sindaco metropolitano n. 21/2017, di conferimento dell'incarico dirigenziale, a ciò autorizzata come da deliberazione del Consiglio metropolitano n. 122 del 23 dicembre 2020, dichiarata immediatamente eseguibile;

- la **ARTEA Société anonyme**, di seguito **anche Concessionaria**, con sede in 55 avenue Marceau 75116 Paris, iscritta al n. 384 098 364 del Registre Du Commerce Et Des Societes, rappresentata da Philippe Baudry, nato a Neuilly- sur -Seine (92) il 29 giugno 1962, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, a ciò autorizzato come da delibera dello stesso Consiglio in data 16 dicembre 2020;

**PREMESSO**

- che la Città Metropolitana di Firenze è proprietaria del complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola- Manifattura Tabacchi acquisito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con atto di permuta di immobili rep. 439/2009, registrato a Firenze, registrato in data 17/12/2009 al n. 44 Serie 1V, ai rogiti dell'ufficiale rogante dell'Agenzia del Demanio di Firenze, "per soddisfare, tra l'altro, le finalità sociali e di carattere didattico-formativo, con la destinazione del compendio a immobile di interesse pubblico";
- che il Complesso è inserito tra i beni demaniali nell'inventario della Città metropolitana con il codice anagrafica FAB 000191;
- che l'ex Convento di Sant' Orsola occupa quasi interamente l'isolato compreso tra Via Sant'Orsola, Via Guelfa, Via Panicale e Via Taddea, ed è situato nel quartiere di San Lorenzo, nel Centro Storico di Firenze, classificato dall'UNESCO tra i "siti patrimonio dell'umanità".
- che il Complesso è costituito da una serie di edifici disposti intorno ad alcuni cortili e chiostri secondo la tipologia monasteriale; identificato al C.F. del Comune di Firenze nel foglio di mappa n° 158, dalle particelle 619, 620 Sub. 1, Sub. 2 e 622 ed occupa quasi interamente l'isolato formato da via Guelfa, via Panicale, via Sant' Orsola e via Taddea. I fabbricati si articolano sostanzialmente intorno a tre cortili principali e si sviluppano per quattro piani fuori terra, più due livelli interrati e un piano seminterrato. Il Complesso risulta formato da ambienti di varia dimensione distribuiti su 7 livelli per la seguente consistenza geometrica e si presenta ad oggi come il risultato di una sommatoria di interventi edilizi succedutesi nei secoli;
- che il Complesso risulta sottoposto a Vincolo Architettonico –

Monumentale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, di cui al DM 24/07/1984 (“Manifattura Tabacchi, nell’ex Monastero di S. Orsola”) e al DM 28/03/1988 (“Complesso monumentale di S. Orsola”) ed è inoltre interessato dal Vincolo Archeologico, ex D.Lgs n. 42/2004, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica;

- che il Regolamento urbanistico del Comune di Firenze, individua il Complesso di S. Orsola, facente parte dell’ambito del nucleo storico (zona A), nell’U.T.O.E. 12 come Area di Trasformazione per spazi, servizi pubblici ed infrastrutture per la mobilità, come specificatamente descritto nella scheda ATs 12.32. Nell’ambito del nucleo storico, ai sensi dell’art.65 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., gli interventi edilizi devono sempre essere volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili le emergenze di valore storico architettonico;

- che all’interno della Scheda ATs 12. 32 - Sant’Orsola sono descritti i parametri quantitativi ( SUL di progetto 17.500) e le destinazioni di progetto a cui attenersi per il recupero del Complesso edilizio di Sant’Orsola; inoltre sono indicati i criteri e riferimenti generali (sotto la voce “descrizione”) e le specifiche prescrizioni/mitigazioni che devono essere rispettate nella elaborazione del progetto di recupero:

- che la scheda ATs 12.32 prescrive che l’intervento segua le indicazioni sotto elencate:

- recupero e rifunzionalizzazione del Complesso, favorendo l’insediamento di attività sociali e culturali fruibili anche durante le ore serali;
- ricostituzione dell’identità del manufatto sia dal punto di vista

funzionale che attraverso interventi mirati alla conservazione dei caratteri di valore storico- architettonico del Complesso;

□ valorizzazione degli accessi principali su via Panicale e via Guelfa e ripristino anche di quelli storici di via Taddea e di via Sant'Orsola al fine di rendere facilmente fruibili gli spazi ad uso polivalente e le corti interne;

□ realizzazione di percorsi di attraversamento pedonale che favoriscano una maggiore integrazione del Complesso con il tessuto urbano circostante;

- che in data 28 gennaio 2020 è stata presentata alla Città metropolitana di Firenze, da parte di ARTEA Société anonyme con sede in 55 avenue Marceau 75116 Paris, iscritta al n. 384 098 364 del Registre Du Commerce Et Des Societes, una proposta assunta al protocollo dell'ente al n. prot.3971, per l'affidamento, a trattativa privata, del Complesso in concessione di valorizzazione del Complesso;

- che un' apposita Commissione Tecnica, ha positivamente valutato sia il Piano programma di valorizzazione e gestione del Complesso, che prevede un investimento complessivo di € 31.500.000,00, sia il relativo Piano economico finanziario presentato;

- che il Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo della Toscana, con delibera in data 16 dicembre 2020, ha autorizzato la concessione d'uso per un periodo di 50 anni del Complesso. con prescrizioni e condizioni in appresso riportate e ha disposto la trascrizione di detta autorizzazione nei Registri immobiliari;

- che il Consiglio metropolitano con deliberazione n.122 /2020, dichiarata immediatamente eseguibile, dopo l'infruttuoso esperimento delle procedure

di evidenza pubblica esperite, ha ritenuto sussistenti i presupposti per affidare a trattativa privata in concessione d'uso ad ARTEA Société Anonyme l'ex Convento di Sant'Orsola per l'attuazione del Programma di valorizzazione e gestione presentato dalla stessa e ha inserito il Complesso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni dell'anno 2020, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito in legge 6 agosto 2001, n. 133;

- che con la stessa deliberazione il Consiglio metropolitano ha dato mandato alla Direzione Patrimonio di procedere alla sottoscrizione della Concessione con la Soc. ARTEA proponente, previa presentazione della garanzia di cui all'art. 19 dello schema di concessione, approvato con la medesima deliberazione, e la conferma, all'attualità, della disponibilità da parte della società della liquidità di risorse proprie, in misura pari ad un terzo dell'investimento proposto;

- che ARTEA Société anonyme ha confermato tale disponibilità di liquidità presentando la certificazione sottoscritta dal revisore dei conti della Società in data 18 dicembre 2020 e presentando la garanzia richiesta;

-che il Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo della Toscana, non ha provveduto alla data odierna alla trascrizione della delibera in data 16 dicembre 2020, con cui è stata autorizzata la concessione d'uso del Complesso e dettate le relative prescrizioni;

- che le Parti per definire in modo compiuto il rapporto concessorio sottoscrivono il presente contratto di concessione, il contenuto del quale, acquisita ogni altra documentazione necessaria, non oltre il 30 gennaio 2021, sarà trasfuso in atto pubblico di concessione in forma pubblica

amministrativa;

- che con atto dirigenziale n. 3576/2020 è stato approvato il testo della presente scrittura privata;

## **TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 Premesse**

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del contenuto contrattuale della presente Concessione.

### **Art. 2 Oggetto**

La presente convenzione ha per oggetto l'affidamento da parte della Città Metropolitana di Firenze, *Concedente*, ad ARTEA Société Anonyme, con sede in 55 avenue Marceau 75116 Paris, iscritta al n. 384 098 364 del Registre Du Commerce Et Des Societes, *Concessionaria*, la Concessione in uso di valorizzazione e gestione del Complesso "Ex Convento di Sant'Orsola- Ex Manifattura Tabacchi"i sensi dell'art. 58 del D.L. 112/98 convertito in Legge 133/2008. Lo scopo della Concessione è la valorizzazione del Complesso immobiliare mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, e l'utilizzazione del medesimo per lo svolgimento di attività compatibili con le destinazioni d'uso attualmente consentite e con i vincoli gravanti sullo stesso, il tutto secondo il Piano Programma di Valorizzazione, approvato dalla *Concedente*. La *Concessionaria* dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, per aver effettuato approfonditi sopralluoghi ed aver eseguito idonea due- diligence. Dichiara in particolare di conoscere che i lavori di rifacimento della copertura del Complesso, già collaudati, sono

stati fatti eseguire dalla **Concedente**, ad eccezione della porzione prospiciente via Guelfa per ca.200 mq e il sottostante solaio per ca. 145 mq, e che sono invece in corso i lavori di rifacimento delle facciate. La Concessione viene effettuata alle condizioni di fatto e di diritto indicate nell'Avviso pubblicato dalla Città metropolitana in data 02/10/2018 che la **Concessionaria** dichiara di conoscere e che qui si intendono integralmente richiamate. La **Concedente** dichiara che il Complesso è di sua piena ed esclusiva proprietà e che lo stesso è libero da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli indicati all'articolo 4 che segue.

### **Art. 3 Descrizione catastale**

Il Complesso Ex Convento di Sant'Orsola – Ex Manifattura Tabacchi occupa quasi interamente l'isolato compreso tra Via Sant'Orsola, Via Guelfa, Via Panicale e Via Taddea, ed è situato nel quartiere di San Lorenzo, in posizione pressoché baricentrica tra la Stazione Ferroviaria di Santa Maria Novella, Piazza del Duomo e Piazza Indipendenza. Il fabbricato si articola sostanzialmente intorno a tre cortili più grandi e due più piccoli e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al seminterrato e due sottosuoli. Il Complesso ha l'accesso principale, pedonale e carrabile (comprese le rampe per i piani interrati) da via Panicale, immediatamente nelle vicinanze della Piazza del mercato di San Lorenzo. Inoltre presenta altri due accessi carrabili sul lato prospiciente via Guelfa oltre ad altri due accessi pedonali, rispettivamente da via Sant'Orsola e da via Taddea. Altimetricamente viene distribuito da diversi corpi scala, tutti di nuova realizzazione, in corrispondenza degli accessi oppure interni alla costruzione. In alcune

porzioni di fabbricato sono stati realizzati nuovi solai con una struttura portante autonoma in acciaio. L'immobile risulta individuato al Catasto fabbricati del Comune di Firenze dai seguenti identificativi catastali: Foglio 158, particella 619, 620 sub 1 e 622, categoria D/1 R.C. € 16.423,33 e Foglio 158 particella 620 sub 2 categoria A/5 classe 6 cons.5.5 vani R.C. € 653,32. Al Catasto terreni le particelle sono tutte censite a Partita 1 "Ente Urbano". Le planimetrie catastali si riferiscono alla situazione antecedente ai lavori di ristrutturazione eseguito dal Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana ad oggi non ultimati.

#### **Art. 4 Provenienza**

Il complesso dell'Ex Convento di Sant'Orsola è stato trasferito in proprietà alla Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana di Firenze), dal Ministero dell'Economia con atto di permuta di immobili rep. 439/2009 ai rogiti dell'ufficiale rogante dell'Agenzia del Demanio di Firenze, registrato in data 17/12/2009 al n. 44 Serie 1V e trascritto in data 29/12/2009 R.P. 38458 R.G. 57172, "per soddisfare, tra l'altro, le finalità sociali e di carattere didattico -formativo, con la destinazione del compendio a Complesso di interesse pubblico" e con le seguenti prescrizioni:

-i progetti di qualunque genere che si intendano eseguire sul Complesso dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii.

-il Complesso al fine di soddisfare le finalità sociali di carattere didattico-formativo tramite la destinazione del compendio ad Complesso di interesse pubblico, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere

temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico o artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii.

#### **Art. 5 Vincolo culturale e prescrizioni urbanistiche.**

Il Complesso in oggetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel Decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii, per effetto del Decreto Ministeriale del 24 luglio 1984, rettificato con Decreto Ministeriale del 28 marzo 1988. Quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica, è inoltre interessato dal Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/2004. Con deliberazione n. 140/2020 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo per la Toscana, in corso di trascrizione, è stata autorizzata la Concessione in uso del Complesso alle seguenti prescrizioni vincolanti che la **Concessionaria** dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare:

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii;
- eventuali lavori di scavo e/o di movimentazione terra dovranno essere sottoposti a preventiva autorizzazione (art. 28 comma 4 del D.Lgs. 42/2004) da parte della competente Soprintendenza che si riserva, nell'eventualità di rinvenimenti archeologici, l'effettuazione di indagini archeologiche

approfondite, a carico della committenza, finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela a norma del D.Lgs. 42/2004;

-in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, dovrà essere garantita la fruizione pubblica del sistema delle tre corti ( dell'Orologio, della Spezieria, del Tabacco della Chiesa interna e della Chiesa esterna con l'area dello scavo archeologico;

- per quanto riguarda la Chiesa interna, pur giudicando compatibile la destinazione d'uso prevista (eventi, concerti, mostre) visto il nulla osta prot. 19120 del 6/10/2010 in cui si prescriveva la destinazione dell'ambiente a Museo di sant'Orsola, la Soprintendenza si riserva di valutare, sulla base di un progetto museologico e museografico, la possibilità di destinare l'ambiente- in tutto o in parte- a museo. In ogni caso dovrà essere garantita la musealizzazione delle porzioni di affresco rimaste;

- gli interventi di adeguamento funzionale previsti dovranno essere condotti con l'obiettivo prioritario della conservazione delle testimonianze attualmente esistenti e del recupero dei caratteri storici ed architettonici originali, ritrovando per quanto possibile la comprensione formale del complesso conventuale;

- gli spazi originariamente aperti (Chiostro della Spezieria, Cortile del Tabacco e Corte dell'Orologio) dovranno rimanere tali, cioè privi di coperture e, ai fini di una completa percezione spaziale, sgombri da strutture di qualunque genere;

- l'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso proposta, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere

temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La Scheda AT s 12.32 Sant'Orsola del R.U. del Comune di Firenze prevede come modalità di intervento sul Complesso, "intervento edilizio diretto", previa approvazione di Progetto unitario. Come richiesto dalla Commissione giudicatrice della proposta, il requisito della funzione pubblica, dal punto di vista della conformità urbanistica per quanto concerne le attività di formazione, dovrà trovare soluzione nel Progetto unitario con la definizione degli elementi di pubblico interesse delle destinazioni proposte e delle relative forme di gestione/fruibilità pubblica.

#### **art. 6 Consegna ed immissione in possesso.**

La consegna e l'immissione in possesso del Complesso da parte della **Concessionaria** avverrà dopo l'ultimazione e l'approvazione del collaudo dei lavori di rifacimento delle facciate, appaltati dalla Città metropolitana e ancora in corso alla data di sottoscrizione del presente atto, che si presume possano terminare entro il 30/04/2022. Il verbale di consegna e immissione nel possesso sarà preceduto da apposito verbale di consistenza che prenderà atto del completamento dei lavori di cui sopra. Nelle more del completamento di detti lavori la Concessionaria, previo accordo con la Direzione Lavori, avrà facoltà di accesso al Complesso per i rilievi e le attività di progettazione, nel

rispetto delle condizioni di sicurezza del cantiere in corso. A far data dal 31/05/2022, nel caso in cui non fossero ancora completati i lavori di rifacimento delle facciate, sarà facoltà della **Concessionaria** richiedere la consegna e l'immissione in possesso del Complesso nelle porzioni non più interessate dalle lavorazioni suddette. Troverà applicazione in tal caso quanto stabilito agli articoli 8 e 9 che seguono, circa l'obbligo di corresponsione del canone e la decorrenza della concessione. Una volta sottoscritto il verbale di consegna e immissione in possesso, anche parziale la **Concessionaria** sarà responsabile della conservazione o della rimozione di qualsiasi materiale, attrezzatura o merce presente nel Complesso al momento della consegna e la **Concedente** rinuncerà a qualsiasi successiva rivendicazione di proprietà, in relazione a quanto rimasto nel Complesso al momento della consegna.

#### **Art. 7- Destinazione del Complesso e Attività**

La **Concessionaria**, eseguiti gli interventi di recupero, dovrà dare attuazione al Piano Programma di valorizzazione e gestione presentato nella proposta approvata dalla **Concedente**, integrata secondo le indicazioni della Commissioni giudicatrice e costituita da :

- Tavola 1 - Pianta, prospetti e sezioni dello stato attuale
- Tavola 2- Planimetria generale, funzioni e flussi
- Tavola 3- Pianta piano interrato- 3 stato di progetto
- Tavola 4- Pianta piano interrato- 2 stato di progetto
- Tavola 5- Pianta piano interrato- 1 stato di progetto
- Tavola 6- Pianta piano terra stato di progetto
- Elaborato 6A- Relazione illustrativa
- Elaborato 6B- Proposta di Piano programma di valorizzazione e Gestione

- Elaborato 6C-Cronoprogramma ( aggiornato)
- Elaborato 6D- Dichiarazione di impegno e certificazioni ambientali
- Elaborato 6E- Relazione illustrativa costi di intervento
- Elaborato 7- Pianta piano primo stato di progetto
- Elaborato 8- Pianta piano secondo stato di progetto
- Elaborato 9- Pianta piano terzo stato di progetto
- Elaborato 10- Pianta delle coperture stato di progetto
- Elaborato 11- Prospetti dello stato di progetto
- Elaborato 12- Sezioni dello stato di progetto
- Elaborato 13- Verifica della SUA stato attuale
- Elaborato 14- Verifica della SUA stato di progetto
- Elaborato p1 -PEF Validato
- Elaborato p2- richiesta PEF
- Elaborato p3- scheda riepilogativa costi intervento
- Elaborato p4- studio di mercato
- Integrazioni/modifiche al PEF prot. 56203 del 16/12/2020.
- Offerta economica : canone annuo € 125.000,00.

Detti documenti, controfirmati dalle parti, seppure non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Il Complesso viene concesso esclusivamente per gli usi indicati in detto Piano, rimanendo vietato di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente, a qualsiasi altro uso, salva autorizzazione espressa della **Concedente** e Direzione Regionale del MIBACT, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. La **Concessionaria** dovrà essere munita delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale

autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto del Complesso. La **Concessionaria** si impegna espressamente ad esercitare le attività nel rispetto del rapporto tra le funzioni prevalenti e le funzioni complementari presentate nella proposta di valorizzazione.

**La Concessionaria** dovrà :

- a. garantire la sicurezza, la conservazione e il recupero del Complesso, in modo da scongiurare ogni tipo di deterioramento o danneggiamento derivante da incendi, furti, vandalismi o insufficiente manutenzione;
- b. assicurare le condizioni di decoro del Complesso concesso per la sua valorizzazione;
- c. mantenere il bene concesso nello stato di efficienza e funzionalità prescritto dalle norme vigenti, ai fini della fruizione pubblica dello stesso.

L'esecuzione delle opere di recupero, miglioria, manutenzione, sgombero, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti in loco rimane a carico della **Concessionaria**, ad eccezione dei materiali di risulta derivanti dall'esecuzione dei lavori in corso per i quali provvederà la **Concedente**.

In caso di cessazione della propria attività, la **Concessionaria** si obbliga all'immediato rilascio del Complesso. Ogni modifica all'uso convenuto, e comunque qualsiasi difformità rispetto alle attività/funzioni indicate nel Piano Programma di Valorizzazione e s.m.i., dovrà essere preventivamente autorizzata, come sopra indicato. Nel caso in cui non venisse data comunicazione alla **Concedente** delle modifiche all'uso effettuate o alle attività insediate, quest'ultima, previa diffida, potrà esigere la restituzione immediata del Complesso, restando impregiudicato il risarcimento dei danni

conseguenti all'inadempimento; in tal caso il Complesso dovrà essere riconsegnato entro -60 giorni dalla diffida, libero da persone e cose, e nello stato in cui si trova, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto del Complesso. Per l'intera durata della Concessione, entro il 30 novembre di ogni anno la **Concessionaria** dovrà redigere e inviare alla **Concedente** una sintetica relazione delle attività previste per l'anno successivo, allegando una relazione delle attività ed interventi svolti durante l'anno in corso, nonché il conto economico e patrimoniale della Società. Le parti danno atto che gli impegni di cui al presente articolo sono da considerarsi contrattualmente essenziali e pertanto il loro inadempimento si configura di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. agli effetti dell'eventuale risoluzione del contratto di cui infra. Qualunque violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso il Complesso dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che **la Concedente** sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

#### **Art. 8 Canone**

Il canone annuo per la Concessione del Complesso ed il relativo valore della presente concessione/contratto è fissato in Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00), esente Iva, come da Offerta Economica presentata dalla Concessionaria. Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT

nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Dalla data di decorrenza della Concessione, fissata alla data di sottoscrizione del verbale di consegna ed immissione in possesso, salvo l'esercizio della facoltà di cui all'art.6 da parte della **Concessionaria**, fino al completamento dei lavori di recupero e rifunzionalizzazione del bene realizzati dalla **Concessionaria** e comunque per un periodo massimo di quarantotto (48) mesi, il canone annuo sarà pari al 10% dell'importo offerto; successivamente, per tutta la residua durata della Concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale. Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato con cadenza trimestrale anticipata e quindi al più tardi nei primi 15 (quindici) giorni di ogni trimestre contrattuale mediante bonifico bancario a favore della **Concedente** : IBAN C/C ORDINARIO presso Tesoriere UNICREDIT SPA intestato a Città Metropolitana di Firenze IT-81-K-02008-02837-000101176799 codice SWIFT: UNCRITMM. L'importo sopra indicato dovrà essere incamerato dalla Città Metropolitana di Firenze al netto di eventuali commissioni bancarie. Il pagamento non potrà essere sospeso, ritardato, o parzialmente eseguito sulla base di richieste od eccezioni di qualsiasi tipo. Il mancato pagamento di quattro rate consecutive costituirà motivo di risoluzione del contratto e in deroga espressa all'art. 1282, 2° comma del codice civile, darà luogo alla automatica messa in mora della **Concessionaria** senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni. Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente continui a detenere il Complesso, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna alla **Concedente**, la **Concessionaria**

dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone integrale pattuito con il presente contratto, maggiorato degli adeguamenti ISTAT automaticamente maturati.

#### **Art. 9 Durata**

La durata della presente Concessione è stabilita in anni cinquanta, decorrenti dalla data del verbale di consegna che sarà sottoscritto dopo l'approvazione del collaudo dei lavori di rifacimento delle facciate da parte della **Concedente**, salvo quanto previsto al precedente art. 6. Allo scadere del termine dei 50 anni la Concessione scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. La **Concessionaria** ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di sei (6) mesi. In tal caso rimarranno a carico della **Concessionaria** tutte le spese sostenute anche per gli interventi di recupero, fino a quel momento sostenute. Alla scadenza non spetterà alla **Concessionaria** alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno del Complesso dovranno essere sgomberati a cura e spese della **Concessionaria** che dovrà restituire il Complesso perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per la **Concedente**. Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici del Complesso, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionaria in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello

stesso. Se le parti non concordano sullo stato di conservazione, manutenzione e perfetto funzionamento dei beni, ciascuna di esse può deferire la questione al Tribunale competente affinché questo nomini un Perito incaricato di accertare lo stato dei beni alla luce dei criteri di cui sopra e prescriba, se necessario, i necessari lavori di ripristino che devono essere eseguiti dal Concessionaria. Le conclusioni del Perito saranno vincolanti per le parti senza alcuna possibile contestazione. I suoi onorari saranno sostenuti in parti uguali dalle parti. Se si riscontra che le strutture e gli impianti sono in uno stato deteriorato rispetto alla normale usura e di natura tale da richiedere necessariamente l'intervento della **Concedente** al momento della restituzione del Complesso la **Concessionaria** è tenuta ad effettuare i lavori necessari prima della scadenza della Concessione. In mancanza di ciò, la **Concedente** può invocare la garanzia di cui all'articolo 19. Alla scadenza della Concessione verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà dare atto del verbale redatto l'anno precedente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, la **Concedente** riacquisterà la detenzione del Complesso con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dalla **Concessionaria** con i terzi.

#### **Art. 10 Obblighi della Concessionaria**

La **Concessionaria** si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo come descritto nell'offerta tecnica presentata.

In particolare, la **Concessionaria** si obbliga all'osservanza delle seguenti tempistiche nella ristrutturazione del Complesso:

- 3 mesi dalla trascrizione nei Registri immobiliari della Concessione, per la presentazione del Progetto Unitario al competente Comune di Firenze;
- 4 mesi dall'approvazione del Progetto Unitario per la presentazione del Progetto Definitivo per l'ottenimento dei titoli autorizzativi (PdC, Nulla Osta Sovrintendenza, Nulla osta VVF);
- 4 mesi dal rilascio dei titoli definitivi per la produzione del Progetto Esecutivo e l'inizio dei lavori.

La **Concessionaria** si obbliga ad effettuare tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo con un investimento complessivo di Euro 31.500.000,00 (trentunomilionicinquecentomila/00) come da Piano Programma di valorizzazione e Piano Economico Finanziario presentati, da realizzarsi entro i termini di cui al cronoprogramma approvato.

In relazione a quanto sopra, la **Concessionaria** dovrà provvedere:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo rischio, il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte della **Concedente** e degli enti preposti, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di recupero e/o di ristrutturazione finalizzati all'esercizio delle attività previste nel relativo Piano presentato in sede di proposta, restando in ogni caso inibita alla **Concessionaria** la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi previsti nel Piano programma approvato dalla **Concedente**, assumendosi ogni alea

- economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;
- ad avvalersi per la redazione del progetto definitivo/esecutivo degli interventi, di professionisti in possesso di abilitazione all'esercizio della professione e di comprovata esperienza nella progettazione e direzione lavori per interventi analoghi a quelli che si intendono realizzare;
  - ad avvalersi per l'esecuzione degli interventi di imprese in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;
  - ad esibire alla **Concedente** la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi tra cui, a titolo meramente esemplificativo, le certificazioni di collaudo statico, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati;
  - a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso immobiliare e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
  - ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento del complesso immobiliare per tutta la durata della Concessione, nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene concesso;
  - a svolgere a proprio rischio le attività di cui al Piano Programma di gestione proposto ed approvato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
  - a pagare il canone di Concessione offerto, compresi gli adeguamenti

annuali, secondo i termini e le modalità indicate all'articolo 8 del presente atto;

- a tenere indenne la **Concedente** da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi in conseguenza dell'esecuzione degli interventi eseguiti presso il Complesso o in conseguenza dello svolgimento delle attività economiche previste nel Piano di gestione.

- all'esecuzione di tutti i collaudi di legge necessari all'ottenimento dell'agibilità.

La **Concessionaria** assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. e si impegna, prima dell'inizio dei lavori, a comunicare alla **Concedente** il nome e la ragione sociale della/e impresa/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire. In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs.n. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dalla **Concedente**, che potrà richiedere tutta la documentazione occorrente.

La **Concedente** resta comunque estranea a tutti i rapporti della **Concessionaria** con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra la **Concessionaria** ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della **Concedente**. A tal fine la

**Concessionaria** manleva la **Concedente** da ogni responsabilità al riguardo.

La **Concessionaria**, nell'esecuzione dei lavori, dovrà attenersi alle prescrizioni che saranno stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e dovrà altresì effettuare, qualora ne ricorrano i presupposti, gli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale previsti dalla normativa vigente. La **Concessionaria** si obbliga altresì ad effettuare l'aggiornamento catastale del Complesso, ad ultimazione delle opere che dovrà risultare da apposita certificazione. Eventuali modificazioni alle scelte progettuali e alle modalità di intervento presentate in sede di proposta e/o autorizzate in sede di rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere preventivamente assentite dalla **Concedente** anche sotto il profilo patrimoniale, nonché da tutti gli Enti competenti e non potranno in alcun modo determinare modifiche della durata della Concessione e dell'importo del canone. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza, alla Direzione Patrimonio della Città Metropolitana. Sono altresì a carico della **Concessionaria** gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui il Complesso è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

La **Concessionaria** è tenuta a comunicare al concedente la data di inizio e termine dei lavori ed a trasmettere copia dei verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dalla **Concedente**.

#### **Art. 11 Manutenzione**

La **Concessionaria** dovrà rispettare il programma manutentivo pluriennale concernente la manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso e dei

suoi apparati presentato in sede di Piano Programma i cui oneri sono interamente a suo carico. Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dalla **Concessionaria** con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni dell'ente proprietario. Nel caso in cui la **Concedente** rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà immediata comunicazione alla **Concessionaria** la quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento la **Concedente** potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito alla **Concessionaria** di tutte le spese ovvero con l'escussione di quota parte della garanzia di cui al 3° comma dell'art.19. Saranno altresì a carico della **Concessionaria** gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili con la sola esclusione di eventi rientranti nelle ipotesi di forza maggiore quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, attentati o atti di terrorismo. In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la **Concedente** potrà esigere la restituzione immediata del Complesso oggetto della presente Concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere la cauzione di cui infra nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

#### **Art. 12 Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni**

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dalla **Concessionaria** sul Complesso oggetto della presente Concessione sono acquisiti in proprietà dalla **Concedente** al termine della Concessione, senza obbligo di corresponsione di indennizzo alcuno, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che la **Concessionaria** possa eccepire

la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che il Complesso abbia subito, ciò anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod.civ.

### **Art. 13 Risoluzione**

La **Concedente** potrà risolvere la presente Concessione ai sensi dell'art. 1454 codice civile, oltre che nei casi previsti dal precedente articolo 3, mediante comunicazione alla **Concessionaria** inviata con modalità di cui all'articolo 27, nei seguenti casi:

- a) frode o grave negligenza della **Concessionaria** nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento del Piano Programma di valorizzazione;
- b) riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti per l'esecuzione delle opere;
- c) subconcessione o cessione del Contratto non autorizzata;
- d) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro.

Accertati tali casi la **Concedente** sarà tenuta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare la Concessionaria, a mezzo di diffida inviata con le modalità di cui all'articolo 27, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; la **Concessionaria** sarà tenuta, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine la concessione sarà risolta di diritto.

Qualora la **Concessionaria** sia inadempiente agli obblighi di cui al presente contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della concessione ai sensi del presente

articolo, ovvero la **Concedente** - d'intesa con gli Enti competenti - non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, la **Concessionaria** sarà invitata, a mezzo di diffida scritta, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; la **Concessionaria** dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni della **Concessionaria** ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, la **Concedente** potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale di euro 750,00 per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale cumulabile entro il limite di euro 20.000,00 e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno. In tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta della **Concedente**, la stessa potrà escutere la quota parte della garanzia di cui al successivo articolo 19 fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

Alla scadenza, o in caso di restituzione anticipata, il Complesso dovrà comunque essere riconsegnato alla **Concedente** in buono stato di uso e manutenzione come disciplinato dall'articolo 11. Con riferimento al comma 1°, lett. a) del presente articolo, viene espressamente stabilito che la mancata integrale ultimazione delle opere previste entro i termini di cui all'art. 10 e comunque entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo, per causa imputabile alla **Concessionaria** o suoi fornitori, appaltatori o aventi causa, sarà considerata - a tutti gli effetti - inadempimento contrattuale ai sensi e

per gli effetti dell'art. 1455 c.c. e comporterà la risoluzione della Concessione in ottemperanza a quanto previsto dal Programma, salve eventuali proroghe concesse dagli Enti Competenti, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili alla *Concessionaria* e definibili come "Cause di Legittima Sospensione" meglio sotto elencate:

- forza maggiore,
- sciopero: sciopero generale o specifico nei settori di attività delle aziende che operano nel cantiere, di un servizio pubblico o di trasporto, ad eccezione degli scioperi speciali nelle aziende che operano nel cantiere;
- rivolta, rivoluzione o cataclisma: una rivolta, una rivoluzione o un cataclisma su una scala tale che i lavori non possono essere continuati;
- ingiunzione di sospendere o interrompere il lavoro: un'ingiunzione amministrativa o giudiziaria di sospendere oppure interrompere i lavori per un motivo non imputabile alla *Concessionaria*;
- i ritardi dovuti a epidemie o pandemie che rendano impossibile continuare il lavoro in condizioni normali.

Qualora sussista un motivo legittimo per sospendere il termine di ultimazione dei lavori di ristrutturazione, lo stesso termine previsto è posticipato di un periodo pari al tempo durante il quale l'evento in questione avrebbe ostacolato o rallentato la prosecuzione dei lavori, eventualmente prolungato da ritardi legati alla ripresa dei lavori a seguito di specifiche misure da attuare, in particolare nell'ambito di un'interruzione dovuta a epidemie o pandemie, senza alcun indennizzo a carico della *Concessionaria*.

#### **Art. 14 Responsabilità**

Con il verbale di consegna ed immissione in possesso la **Concessionaria** diverrà custode del Complesso, nei modi e nei tempi specificati dal presente contratto, oltre che dalle norme del codice civile, con espresso esonero della **Concedente** da ogni richiesta di risarcimento danni a qualsiasi titolo che possano derivare da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevandola da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ. e tenendola indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa. Ove su richiesta della **Concessionaria** si proceda ai sensi dell' articolo 6, la custodia e la connessa responsabilità si intende limitata alle parti del Complesso oggetto di verbale di consegna ed immissione in possesso parziale. La **Concessionaria** dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione del Complesso stesso nei confronti di persone o cose. La **Concessionaria** si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sul Complesso ed assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento delle attività che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza e dovranno essere attuate con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica. E' inoltre a carico della **Concessionaria** ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e

s.m.i.

#### **Art. 15 Vigilanza e controlli**

La **Concessionaria** accetta di sottostare ad eventuali controlli, verifiche, ispezioni e sopralluoghi da parte della Concedente, attraverso i propri uffici ed organi competenti, atti ad accertare il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti. La **Concedente** provvederà alla nomina di un tecnico di sua fiducia che supervisionerà la realizzazione dell'intervento. Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dalla **Concedente** in qualunque momento senza obbligo di preavviso.

#### **Art. 16 Spese**

Sono a carico della **Concessionaria** tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le imposte dovute. La **Concessionaria** dovrà provvedere all'intestazione a proprio nome, o a nome dei soggetti gestori delle singole attività, di tutte le utenze facendone immediata richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre alla **Concedente**, entro 90 giorni dalla fine lavori, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

Sono altresì a carico della **Concessionaria** le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.

#### **Art. 17 Assicurazioni**

La **Concessionaria**, una volta sottoscritto il verbale di consegna ed immissione in possesso, anche parziale, si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicuratrici ai fini di:

1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili al Complesso, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro.

2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione del Complesso con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso, oltre alla **Concessionaria**, la Città metropolitana di Firenze.

Si precisa, infine, quanto segue:

a) le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore della **Concedente**, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: "In relazione alla Concessione stipulata in data xxxx tra la Città metropolitana di Firenze e ARTEA Société anonyme in qualità di **Concessionaria**, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore della Città metropolitana di Firenze e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

1. a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

2. a notificare tempestivamente alla Città metropolitana di Firenze - Direzione Patrimonio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it), l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non

siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la p.e.c. di cui sopra sia stata ricevuta dalla Città metropolitana di Firenze - stessa;

3. a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto della Città metropolitana di Firenze e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

4. a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione".

b) le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti della *Concedente*, suoi Amministratori e Dipendenti;

c) qualora la *Concessionaria* disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1. 2. e 3. corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della Concessione in favore della proprietà.

d) i rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo della *Concessionaria*.

**Art. 18 Fusione, cessione, affitto d'azienda e altre fattispecie. Subentro di terzi.**

Ove la *Concessionaria* proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di cessione di quote societarie o

di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero delibere lo scioglimento e la liquidazione, la **Concedente** potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a. ultimazione dei lavori di ristrutturazione a carico della **Concessionaria**,
- b. accertamento del possesso in capo al subentrante dei necessari requisiti soggettivi e finanziari.

La **Concessionaria** potrà sub concedere locare a terzi il tutto o una porzione di Complesso per la durata della Concessione, o per un'altra durata ma inferiore alla durata della stessa. Tale diritto potrà essere attivato anche prima del completamento dei lavori di recupero.

#### **Art. 19 Garanzia**

A garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente Contratto, ed in particolare della corretta esecuzione degli interventi, la **Concessionaria** presta garanzia di Euro 3.150.000,00 (trentunomilionicinquecentomila/00), pari al 10% dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dal Piano economico finanziario, mediante polizza fideiussoria assicurativa n. 03.000000554, rilasciata il 28 dicembre 2020 da S2C S.P.A. COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI DI CREDITI E CAUZIONI, con sede in Roma Via Valadier n. 44, CF.: 10887901006.

Detta cauzione verrà svincolata annualmente nella misura del 25% fino al limite massimo del 75% del suo valore, secondo le modalità e le tempistiche previste per gli appalti pubblici del D.Lgs. 5072016, da applicarsi in via

analogica. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'approvazione del certificato di collaudo definitivo dei lavori, che sarà affidato dalla **Concedente** e a spese della **Concessionaria**. Anche il collaudo in corso d'opera sarà affidato dalla **Concedente** e a spese della **Concessionaria**. Lo svincolo di cui sopra sarà subordinato alla prestazione di una cauzione, di € 100.000,00 (centomila) a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, che sarà restituita al 6° mese successivo al termine della Concessione, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dalla **Concessionaria**. La garanzia può essere prestata con fideiussione o polizza fideiussoria o versamento in contanti di pari importo che verrà restituito, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati, alla scadenza della Concessione. Le fideiussioni o polizze fideiussorie sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della **Concedente**, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della Concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..La **Concedente** resta fin d'ora autorizzata a trattenere dalla seconda garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nel Complesso ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. La risoluzione della Concessione ai sensi dell'articolo 13 comporterà il diritto della **Concedente** di escutere le garanzie fideiussorie di cui sopra.

#### **Art. 20 Ultimazione degli interventi**

Per ultimazione degli interventi s'intende l'esecuzione di tutte le opere di ristrutturazione a carico della **Concessionaria**. Il tutto per rendere il Complesso pienamente funzionante allo scopo di cui al Piano di Valorizzazione presentato ed approvato. Ad ultimazione degli interventi, comprese eventuali varianti e modifiche eventualmente presentate, la **Concessionaria** dovrà trasmettere alla **Concedente** la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione dei lavori, tra cui a mero titolo esemplificativo: certificazioni di collaudo statico, certificazioni di conformità impiantistiche e energetiche previste dalla normativa di settore, scheda tecnica di "progetto as built" unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite, la certificazione di agibilità. La **Concedente** potrà chiedere entro trenta giorni e per una volta sola eventuali precisazioni, integrazioni o documentazioni aggiuntive al fine del completamento dell'iter tecnico amministrativo di cui al presente articolo. Ai fini del rispetto di tutti gli obblighi riferibili all'ultimazione dei lavori assunti dalla **Concessionaria**, gli interventi saranno intesi come efficacemente ultimati, allo scadere del termine suddetto o alla consegna dell'eventuale ulteriore documentazione richiesta di cui al capoverso precedente. Tutti gli oneri, costi e responsabilità connessi ai predetti adempimenti restano a carico integrale ed esclusivo della **Concessionaria**.

#### **Art. 21 Società di scopo**

La **Concessionaria** potrà costituire, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, per la realizzazione degli interventi e la gestione economica e funzionale del Complesso. Dal

momento della costituzione, la società di scopo subentrerà nel rapporto di Concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione di contratto, la Newco diventa concessionaria a titolo originario, e subentra in tutti i rapporti con la **Concedente**. La **Concessionaria** ha esplicitato nella proposta di valorizzazione presentata, la possibilità di costituire ARTEA ITALIA, quale soggetto giuridico italiano, per l'esecuzione dei lavori di recupero e la gestione economica e funzionale del Complesso. Il nuovo soggetto giuridico dovrà essere integralmente posseduto, partecipato e controllato da ARTEA Société Anonyme, ai sensi della legislazione italiana vigente, ed attestare alla **Concedente**, al pari e nella stessa misura della **Concessionaria**, la disponibilità di liquidità di risorse proprie per la realizzazione dell'investimento, in coerenza con il Piano economico finanziario. Ogni diversa ripartizione delle quote sociali della Newco ovvero l'ingresso nella Società di nuovi soci, potrà avvenire solo successivamente all'ultimazione degli interventi edilizi previsti ed in ogni caso previo benestare della Concedente, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale, economico finanziari e tecnico organizzativi richiesti e necessari.

#### **Art. 22 Impegni del Concedente**

La **Concedente** si impegna, per quanto di sua competenza a garantire il pacifico godimento del Complesso a favore della **Concessionaria** per tutta la durata della Concessione, fermo restando che quest'ultima dovrà assicurare il rispetto del Programma di Valorizzazione. La **Concedente** si impegna a collaborare con la **Concessionaria** e a farsi parte diligente per

consentirle di adempiere agli obblighi da questa assunti relativamente all'esercizio delle attività contenute nel Piano Programma di valorizzazione. In via esemplificativa ma non esaustiva la **Concedente** assume i seguenti obblighi:

- a. assistere efficacemente la **Concessionaria** durante tutto l'iter amministrativo di approvazione dei progetti e ottenimento dei titoli amministrativi tutti;
- b. non mettere in atto alcuna attività che possa impedire il pacifico godimento del Complesso a favore della **Concessionaria**
- c. promuovere e agevolare la visibilità del Complesso e la riqualificazione dell'ambiente ad esso circostante, per renderlo coerente con il livello dei servizi e la qualità delle attività svolte all'interno del Complesso.

La **Concedente** s'impegna altresì a comunicare alla **Concessionaria** ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento che condizioni la Concessione, nel corso della sua durata.

#### **Art. 23 Spese di contratto**

E' interamente a carico della **Concessionaria** l'imposta di bollo che grava sul presente Contratto, la cui registrazione sarà effettuata solo in caso d'uso a carico e a spese della parte richiedente.

#### **Art. 24 Modificazioni al Contratto e Foro Competente**

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze della **Concedente** non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali. Per tutte le eventuali

controversie che potessero insorgere in relazione al presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

#### **Art. 25 Revoca della Concessione.**

La *Concedente* si riserva la facoltà di revocare la Concessione per sopravvenute improrogabili e motivate esigenze di pubblico interesse previa corresponsione alla *Concessionaria* di un equo indennizzo calcolato come segue:

- a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui gli interventi non siano stati ancora ultimati, i costi effettivamente sostenuti dalla *Concessionaria*;
- b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della revoca, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse; i contratti di società e di tutte le altre parti coinvolte nell'atto di costruzione, contratti di manutenzione e di gestione, contratti di lavoro, contratti di gestione, contratti di assicurazione, contratti di locazione.
- c) un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero, nel caso in cui gli interventi siano stati ultimati, del valore attuale dei ricavi risultanti dal piano economico-finanziario allegato alla Concessione per gli anni residui di gestione.

#### **Art. 26 Rinvio**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti nella materia oggetto della presente concessione. E' da intendersi quanto richiamato nel Piano

Programma di valorizzazione e gestione e nell' offerta economica presentata dalla **Concessionaria**, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

**Art. 27 Elezione di domicilio e comunicazioni**

Per gli effetti della presente Concessione, la **Concessionaria** elegge il proprio domicilio presso la sua sede sociale. Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate tramite posta elettronica certificata; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse.

**Concedente :**

**Concessionaria :**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e seguenti del codice civile, la **Concessionaria** prende attenta visione e dichiara di accettare espressamente i seguenti articoli: art.1, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 15, 17, 19, 21 e 25.

**Concessionaria**