

CONTRATTO DI CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO PER
FINALITA' DI PUBBLICO INTERESSE FRA LA SOCIETÀ DELLA
SALUTE EMPOLESE VALDARNO VALDELSA E COMUNE DI EMPOLI
PER L'IMMOBILE UBICATO IN LOC. MARTIGNANA VIA VAL
D'ORME 451, EMPOLI – PNRR – MISSIONE 5, COMPONENTE 2, SUB-
INVESTIMENTO 1.3.1. “POVERTÀ ESTREMA – HOUSING FIRST” -
CUP J74H22000270005

L'anno duemila ventisei (2026) nel mese e nel giorno dell'ultima firma
digitale apposta, con il presente contratto, tra:

Comune di Empoli, con sede in Empoli (FI) – Via Giuseppe del Papa 41,
codice fiscale P.IVA 01329160483, rappresentato da _____

nato/o a _____ il _____, domiciliato in virtù della carica
presso la sede del Comune, la/il quale interviene nel presente atto non in
proprio ma in nome e per conto del Comune suddetto nella sua in qualità di
_____, giusto decreto del Sindaco _____ ed ai sensi

del combinato disposto degli artt. 107, 3° comma lett.c) e 109, 2° comma, del
D.Lgs. 267/00, parte che nel proseguo del presente atto potrà dirsi anche
“Amministrazione comunale” o “concedente”;

E

Il consorzio denominato “Società della Salute Valdarno Valdelsa”, con sede
legale in via dei Cappuccini n. 79, Empoli – FI, rappresentata dal dott. _____

_____ nato a _____, codice fiscale _____ in
qualità di direttore e legale rappresentante per la sua carica ed agli effetti del
presente atto domiciliato presso la sede legale stessa parte che nel proseguo
del presente atto potrà dirsi anche “concessionario”;

PREMESSO CHE

- il Comune di Empoli è proprietario dell'immobile posto in via Val D'Orme 451, Loc. Martignana;

- detto immobile è iscritto al patrimonio indisponibile del Comune di Empoli;

- l'immobile di cui trattasi identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Empoli nel Foglio di Mappa __ particella __ subalterno __ piano __ cat. __

classe __ consistenza vani __ superficie catastale tot. metri quadri __

rendita catastale euro _____.

- in data 24/07/2023, il Comune di Empoli, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n.114 del 28/06/2023, ha stipulato con la Società della Salute Empolese Valdarno e Valdelsa un accordo ai sensi dell'art. 15 Legge 241/1990, per la gestione del finanziamento di cui al decreto del ministro del lavoro e delle politiche sociali n. 98 del 9/5/2022 - PNRR alla Misura 5, Componente 2 – Investimento 1.3.1 – Housing Temporaneo, al fine di supportare il processo di autonomia in favore di persone in condizioni di estrema povertà o senza dimora;

- nell'Accordo sottoscritto, la Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa, quale soggetto assegnatario delle risorse di cui al finanziamento M5C2, Investimento 1.3 Housing First e stazioni di posta, Sub-investimento 1.3.1 –Housing First pari ad € 710.000,00, destinava alla ristrutturazione dell'immobile un finanziamento complessivo di € 500.000,00 ogni onere incluso;

- con nota del 10/02/2026 della Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa, prot n. 2476, è stata comunicato il differimento della scadenza relativa alle progettazioni PNRR M5C2 al 30/06/2026, al posto del termine

	originariamente indicato del 31/03/2026 ;	
	- la conclusione dei lavori è avvenuta in data _____ ;	
	- con determinazione dirigenziale _____ è stato	
	approvato lo schema del presente contratto di concessione d'uso gratuito	
	dell'immobile.	
	Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite convengono e stipulano	
	quanto segue:	
	ARTICOLO 1 – PREMESSE - Le premesse costituiscono parte integrante e	
	sostanziale del presente atto.	
	ARTICOLO 2 – OGGETTO - Il Comune di Empoli, d'ora in poi	
	“concedente”, concede in uso gratuito al consorzio denominato “Società della	
	Salute Valdarno Valdelsa”, d'ora in poi “concessionario”, che accetta,	
	l'immobile posto in via Val d'Orme 451, Loc. Martignana, identificato al	
	Catasto dei Fabbricati nel Foglio di mappa ____ particella ____ subalterno ____	
	piano ____ cat. ____ classe ____ consistenza vani ____ superficie catastale tot. metri	
	quadri ____ rendita catastale euro _____, così come meglio descritto nell'	
	elaborato grafico allegato sotto la lettera A , locali da destinare alla	
	realizzazione dei percorsi di autonomia in favore di persone in condizioni di	
	estrema povertà o senza dimora.	
	Ai sensi dell'art. 1804 co. 1 codice civile il concessionario è tenuto a	
	rispettare il vincolo di uso sopra descritto, anche alla luce del finanziamento	
	PNRR di cui all'art. 6.	
	ARTICOLO 3 - DURATA - Il rapporto di concessione avrà durata pari a nr.	
	<u> 3 </u> (<u> </u>) anni, e quindi dal _____, fino al _____, con possibilità di rinnovo per	
	ulteriori anni 3 a decorrere dall'effettiva consegna degli appartamenti alla	
	3	

Società della Salute, avvenuta il _____

Alla scadenza del contratto, il rapporto tra le parti cessa automaticamente

ed il rinnovo dovrà essere oggetto di specifico atto al riguardo. Inoltre, alla

scadenza del contratto di concessione, o del suo rinnovo, i locali saranno

rilasciati in normale stato di manutenzione, liberi e sgombri da ogni cosa non

ricompresa nel verbale di cui al successivo art. 4. È causa di cessazione del

rapporto la risoluzione o il recesso dalla convenzione che regola il

progetto, oltre che la rinuncia espressa fatta dal concessionario. In caso di

cessazione dell'attività svolta dal concessionario, la concessione è da ritenersi

decaduta ed il presente contratto è automaticamente risolto. L'A.C. potrà

pronunciare la decadenza della concessione in caso di gravi e protratte

inadempienze del concessionario dopo aver provveduto ad opportuna diffida.

ARTICOLO 4 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE – La consegna

dell'immobile avviene al momento della sottoscrizione del verbale di

consegna, con il quale è preso atto dello stato dell'immobile.

Al momento della sottoscrizione del presente atto, il Concessionario dichiara

di avere visitato l'immobile, del quale riconosce la conformità alle

caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di sopralluogo e presa d'atto

di cui sopra, nonché l'idoneità dello stesso all'uso convenuto dalle parti.

Il Concessionario dovrà provvedere all'arredamento degli spazi.

ARTICOLO 5 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO - È

causa di cessazione del rapporto, oltre alla naturale scadenza come previsto

all'art. 4, la rinuncia espressa fatta dal concessionario, con conseguente

riconsegna dell'immobile all'Amministrazione. Tale rinuncia deve avvenire in

forma scritta mediante invio di comunicazione tramite posta elettronica

certificata con preavviso di mesi 2 (due) e debitamente motivata.

Si precisa che la rinuncia da parte del concessionario non comporta responsabilità alcuna del concedente con riferimento al mancato raggiungimento degli obiettivi della presente concessione, né responsabilità alcuna per la mancata realizzazione degli scopi afferenti al finanziamento PNRR di cui all'art. 6 del presente contratto. Il concessionario, in caso di rinuncia alla concessione, si assume pertanto ogni responsabilità per l'eventuale mancato raggiungimento di tali obiettivi.

In caso di grave inadempimento agli obblighi di manutenzione in carico al concessionario di cui ai successivi articoli 6 e 7 l'Amministrazione potrà avvalersi della presente clausola risolutiva espressa, mediante invio di diffida tramite PEC o raccomandata a/r.

È fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la restituzione anticipata per sopravvenute finalità di pubblico interesse, con un preavviso di 90 giorni, ai sensi dell'art. 1809 comma 2 codice civile.

ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E SCOPO DELLA CONCESSIONE- Il concessionario è tenuto a custodire e conservare il bene con l'ordinaria diligenza.

Il concessionario dichiara inoltre di servirsi dei locali oggetto del contratto di concessione esclusivamente per l'uso previsto, tenuto conto della necessità di dare attuazione alle linee programmatiche relative al finanziamento di cui al decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 98 del 9/5/2022 - PNRR alla Misura 5 Investimento 1.3.1 – Housing Temporaneo.

Il concessionario si obbliga a mantenere il locale, sia esternamente che internamente, in modo decoroso ed in armonia con l'aspetto e l'estetica del

fabbricato, impegnandosi a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nelle medesime condizioni generali di cui al verbale indicato al precedente articolo 4, salvo il normale deperimento d'uso o la realizzazione di migliorie e addizioni di cui al successivo articolo 8.

Sono a completo carico del concessionario tutte le spese necessarie per servirsi dei locali concessi in uso gratuito, comprese le spese per lo smaltimento dei rifiuti e le spese condominiali, ove presenti.

Il concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica (APE) riferito all'immobile in oggetto e che l'immobile si trova in classe energetica E.

Ai sensi dell'art. 1808 co. 1 c.c., per quanto attiene alle spese strettamente legate all'uso diretto dell'immobile, le utenze elettriche (per fornitura luce), idriche (per fornitura acqua) ed in genere tutte le utenze ed ogni altra eventuale spesa condominiale saranno a completo carico del concessionario, come anche tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile. Con specifico riferimento alle utenze, il concessionario si impegna, entro 10 giorni dalla presa in consegna dei locali, a volturare le utenze attive a proprio favore.

Sono inoltre a carico del concessionario, oltre alle spese di ordinaria amministrazione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., anche quelle relative alle verifiche periodiche obbligatorie sui presidi antincendio, ove presenti (estintori, idranti, porte di emergenza, impianti di rilevazione fumi, ecc..).

Il concessionario, provvederà a propria cura e spese alle pulizie dei locali.

Sono in carico al concessionario, i tributi inerenti la gestione dell'immobile.

I suddetti obblighi indicati in carico al concessionario possono essere attribuiti al soggetto dallo stesso individuato a norma del successivo art. 11.

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Sono in carico al

concessionario, o del soggetto dallo stesso individuato a norma del successivo

art. 11, gli interventi di manutenzione per piccole riparazioni, relativi agli

impianti ed agli infissi, fatta eccezione per la manutenzione straordinaria

edile-strutturale che è da intendersi in capo al concedente. Sono compresi

nella manutenzione straordinaria come sopra descritta gli interventi sugli

impianti termico, idrico, elettrico a servizio dell'immobile di cui in oggetto.

Per l'esecuzione di dette spese il Comune ha la facoltà di sostituirsi al

concessionario qualora non vi provvedesse direttamente, con addebito delle

spese.

Qualora si verificasse la necessità di eseguire spese straordinarie ed urgenti,

purché non conseguenti ad uso improprio dei locali, queste potranno essere

eseguite dal concessionario, previo assenso dell'Amministrazione Comunale e

dietro l'opportuno rilascio di dichiarazioni di conformità, certificati e ogni

documentazione utile ad attestare la regolare esecuzione e conformità alle

norme vigenti delle opere eseguite.

ART. 8 - MIGLIORIE E ADDIZIONI – Sono a carico del concessionario

eventuali spese aggiuntive o migliorie che dovranno essere comunque

richieste ed autorizzate dal concedente.

A seguito della scadenza del presente contratto, il concessionario non avrà

diritto ad alcuna indennità, rimborso o altro per aver realizzato dette migliorie

e addizioni, le quali resteranno in proprietà del concedente.

ARTICOLO 9 – RESPONSABILITÀ E POLIZZE ASSICURATIVE - Il

concessionario è costituito custode dei beni oggetto del presente contratto.

L'Amministrazione comunale è esonerata da qualsiasi responsabilità per

danni diretti o indiretti a persone o cose connessi all'uso dei locali per lo svolgimento delle attività da parte del concessionario.

Il Concessionario è responsabile della custodia e della gestione dei locali concessi in uso.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il concessionario dichiara e garantisce, per il tramite del soggetto gestore, di essere assicurato mediante Polizza , stipulata con e valida fino al, a copertura della Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCTO), che prevede l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi a copertura dei seguenti massimali minimi: -Resp. Civile verso Terzi (RCT): € 2.500.000,00 per sinistro; -Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 2.500.000,00 per sinistro. La polizza prevede l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi: danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute; danni ai locali e alle cose trovatesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori; danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto. Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere in essere la predetta copertura per l'intera durata del presente contratto, corrispondendo il premio di polizza e dandone evidenza al concedente, a semplice richiesta di quest'ultimo. Per i fini assicurativi sopra descritti, il concedente dichiara che la l'immobile dato in concessione ha un valore di ricostruzione a nuovo (aggiornato ad oggi) pari ad euro 376.950,00. Il concessionario è comunque dotato di polizza di responsabilità civile. E' escluso ogni eventuale diritto di rivalsa dell'assicurazione nei confronti del Comune di Empoli.

	Le polizze sono intestate e sottoscritte dal concessionario oppure dal soggetto	
	di cui al successivo articolo 11.	
	È escluso ogni eventuale diritto di rivalsa dell'assicurazione nei confronti del	
	Comune di Empoli.	
	ARTICOLO 10 – ACCESSO AI LOCALI - L'Amministrazione Comunale	
	concedente potrà, in ogni momento, accedere ai locali concessi in uso per	
	visite di controllo in merito all'osservanza del presente atto e in particolare	
	alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali.	
	ARTICOLO 11 – DIVIETO DI CESSIONE - È vietata la cessione del	
	presente contratto. In caso di cessione del contratto, essa si intende nulla e	
	comporta la risoluzione di diritto dello stesso, oltre all'immediato rilascio	
	dell'immobile senza necessità di previa diffida e all'eventuale risarcimento	
	del danno subito e provato.	
	Fermo restando il divieto di cessione di cui al precedente comma è	
	riconosciuta al concessionario la possibilità di far gestire l'immobile da	
	soggetti che partecipano al raggiungimento delle finalità del presente	
	contratto, finanche assumendosi gli obblighi di cui all'art. 6.	
	Il concessionario è tenuto a comunicare al concedente mediante messaggio di	
	posta elettronica certificata i dati identificativi di tale soggetto e i recapiti,	
	nonché il legale rappresentante e la persona di contatto.	
	ARTICOLO 12 - CONTROVERSIE - Per qualsiasi controversia inerente al	
	presente contratto, il foro competente è quello di Firenze.	
	ARTICOLO 13 – TRATTAMENTO DATI - In materia di privacy, le parti si	
	autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi e a trattare i rispettivi dati	
	personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di	
	9	

concessione unicamente nelle forme e nei limiti del D.Lgs. 196/2003, adeguato al Regolamento UE 679/2016 dal D.Lgs. 101/2018.

ARTICOLO 14 – RINVIO ESTERNO - Per tutto quanto non previsto nel presente contratto trova applicazione quanto disposto dalle norme in materia di concessione di beni del patrimonio comunale indisponibile e, salvo diversamente disposto dal presente contratto e in quanto ad esso applicabili, quelle del Codice civile di cui agli artt. 1803 e ss.

ARTICOLO 15 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono in carico al concessionario.

Le spese di registrazione e di bollo sono a carico del concedente, che si impegna altresì a curare le connesse formalità.

Il presente atto (e il suo allegato A) – elaborato tecnico), riconosciuto conforme alla propria volontà dalle parti, è formato e stipulato in modalità elettronica, conformemente al disposto dell’articolo 18, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 e degli articoli 20 e 21 del d.lgs. n. 82/2005, viene letto dalle parti e sottoscritto con firma digitale, in segno di completa approvazione e accettazione ai sensi degli articoli 1 comma 1 lettera s), 20 comma 1bis del d.lgs. n. 82/2005. Le parti attestano che i certificati di firma utilizzati da esse sono validi e conformi all’articolo 1 comma 1 lettera f) del d.lgs. n. 82/2005.

Il presente atto costituisce documento informatico, ai sensi dell’articolo 20 del d.lgs. n. 82/2005. Il presente atto è stato sottoscritto su n. ____ pagine a video, escluse le firme.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Empoli:

Per la Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa:

CLAUSOLE VESSATORIE

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile si approvano specificatamente le seguenti clausole:

ARTICOLO 5 – RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 8 - MIGLIORIE E ADDIZIONI

Per il Comune di Empoli:

Per la Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa: