

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SCANDICCI
(Provincia di Firenze)

REPERTORIO N. _____ FASCICOLO N. _____

COMODATO DI ALCUNI LOCALI DEL CASTELLO DELL'ACCIAIOLO –
SCANDICCI -----

L'anno duemilaundici (2011), il giorno **XX (XXXXXX)**, del mese di **XXXXX (XXXX)** in Scandicci, nella Sede Comunale, Piazzale della Resistenza n. 1.

Innanzi a me Dott. Rocco Lauletta, Segretario Generale del Comune di Scandicci, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'articolo 97 comma 4 lettera c) del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267, si sono personalmente costituiti i Signori: -----

Dott. Stefano De Martin nato a Brunico il 14 aprile 1955, nella sua qualità di Dirigente del Comune di Scandicci e come tale domiciliato per la carica (Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00975370487) ed ivi domiciliato per la carica che ricopre in virtù dell'art. 107 del decreto legislativo n. 267 in data 18.08.2000, dell'art. 67 del vigente Statuto Comunale, nonché giusto l'Atto del Sindaco n. 50/2010 prot. 27965 del 28.06.2010; -----

Dott.ssa Sandra Ragionieri Scotti, nata a Empoli, il 29 luglio 1948 e domiciliata per la carica presso la sede della fondazione "Istituto Tecnico Superiore M.I.T.A. (Made in Italy Tuscany Academy) – Settore: Nuove Tecnologie per il MADE IN ITALY", con sede legale in Via Pantin c/o il Castello dell'Acciaiole, Comune di Scandicci, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente della fondazione "Istituto Tecnico Superiore M.I.T.A. (Made in Italy Tuscany

Academy) – Settore: Nuove Tecnologie per il MADE IN ITALY”, p. IVA 94190080484, d’ora in avanti denominato Fondazione M.I.T.A., autorizzata al presente atto in virtù dei poteri conferitigli dall’art.12 dello statuto della fondazione citata; --

Detti Comparenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere questo Atto, rinunciando espressamente e con il mio consenso, all’assistenza dei testimoni, ai fini del quale: -----

PREMETTONO

che il Comune di Scandicci è proprietario del Castello denominato dell’Acciaio, posto nel Comune di Scandicci per acquisto fattone con atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva negativa (prelazione statale) rogato dal notaio Massimo Cavallina di Firenze in data 12 novembre 1998 n. 67469 di repertorio e n. 15036 di fascicolo, registrato a Firenze il 25.11.1998 e successivo atto di accertamento (di non avveramento della condizione) rogato dal notaio Massimo Cavallina in data 16 febbraio 1999 e repertoriato al n. 67764 fascicolo 15197 registrato a Firenze il giorno 08 marzo 1999; -----

che l’immobile è stato dichiarato bene di interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/39, D.M. Segretario di Stato per la pubblica Istruzione del 10.10.1972, notificato agli allora proprietari il 09.11.1972 e successivamente confermato con notifica del Soprintendente per i Beni ambientali ed architettonici delle Province di Firenze, Prato e Pistoia in data 4.11.1993. Il vincolo di cui trattasi è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Firenze il 25 novembre 1972 ai nn. 17201, 17202, 17203 del registro particolare (si precisa ai fini storici che è trascritto in data 12.06.1944 al n. 1163/1434 del registro particolare il

provvedimento di vincolo in favore del Ministero dell'Educazione Nazionale); -----

che il citato immobile è stato restaurato anche tramite i finanziamenti derivanti dal programma denominato "Docup Ob. 2 2000 – 2006. Misura 2.6 – Infrastrutture per la formazione e l'impiego. Azione 2.6.1 - Strutture per la formazione" e i finanziamenti derivanti dalla deliberazione n. 36 approvata dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica del 3 maggio 2002. "Misura 3 – APQ "Infrastrutture per lo sviluppo locale" – Investimenti a favore dei settori della ricerca e della formazione" i quali impongono un vincolo di scopo delle opere realizzate talchè devono essere destinate alle attività di formazione, impiego e ricerca; -----

che con la deliberazione del Consiglio n.89 del 06 luglio 2010 il Comune di Scandicci ha aderito alla fondazione "M.I.T.A." e contestualmente ha approvato lo Statuto giusta il parere tecnico del dirigente pro tempore del Settore Socio Educativo del Comune di Scandicci; -----

che con atto rogato dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 14 ottobre 2010 repertorio 62.875 fascicolo 27.414 è stata costituita la fondazione "Istituto Tecnico Superiore M.I.T.A. (Made in Italy Tuscany Academy) – Settore : Nuove Tecnologie per il MADE IN ITALY", sottoscritta in nome e per conto dell'interesse del Comune di Scandicci dal Dott. De Martin Deppo Stefano dirigente del Settore Socio Educativo del Comune di Scandicci; -----

che la Fondazione M.I.T.A. ha richiesto al Comune di Scandicci la possibilità di ottenere in comodato alcuni locali siti nel Castello

dell'Acciaiole per esplicare la propria attività in coerenza con i vincoli per i quali lo stesso Castello è stato restaurato; -----

che a tal fine, con Nota n. 48596 del 26/11/2010, l'Amministrazione Comunale ha innanzi tutto richiesto alla Regione Toscana la compatibilità dell'uso dei locali richiesti dalla Fondazione M.I.T.A. con i vincoli relativi alla restaurazione del Castello dell'Acciaiole; -----

che successivamente l'Amministrazione Comunale, con Nota n. 21421 del 03/06/2011 ha richiesto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Firenze (con esclusione della città per le competenze sui Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici) Pistoia e Prato l'autorizzazione a poter concedere in comodato alla Fondazione M.I.T.A. alcuni locali del Castello dell'Acciaiole; -----

che la disponibilità dei locali da concedere in comodato alla Fondazione M.I.T.A. si è ottenuta previa specifica e formale rinuncia (ricevuta al protocollo generale del Comune il 31.5.2011 n. 21048) da parte dell'Associazione San Colombano di parte dei locali alla stessa concessi in comodato (giusto Contratto Rep. n. 13111 fasc. n. 976 del 23/06/2010); ---

che la Regione Toscana con comunicazione protocollata al n. 16447 in data 27 aprile 2011 ha ritenuto *"compatibile e legittimo l'uso dei locali del Castello dell'Acciaiole (attualmente in comodato all'associazione San Colombano) per lo svolgimento dei corsi indicati nell'atto costitutivo della fondazione "istituto tecnico superiore MITA" in quanto trattasi di corsi di alta formazione nell'ambito della pelletteria"*; -----

- che la Giunta Comunale, in attesa dell'autorizzazione della Soprintendenza, con la Deliberazione n. **XXX** del **XX/XX/XXXX** ha deciso

la concessione in comodato dei locali nel Castello dell'Acciaio, lasciati liberi dall'Associazione San Colombano, alla Fondazione M.I.T.A. e contestualmente ha approvato lo schema di contratto di comodato; ----- che ai sensi dell'art. 57 bis del d.lvo n. 42/2004 come modificato dal d.lvo n. 62 in data 26.05.2008, la Soprintendenza per i beni Architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato ha notificato in data **XX/XX/XXXX** prot. soprintendenza n. **XXXXX** (protocollo del Comune n. **XXXXX** del **XX/XX/XXXX**) la delibera di autorizzazione all'affidamento dell'immobile di cui si tratta in comodato di uso imponendo alcune prescrizioni esplicate nel prosieguo del presente atto; -----

TUTTO CIÒ PREMESSO

1) Il Comune di Scandicci in ottemperanza ed in esecuzione della citata deliberazione della Giunta n. **XXX** del **XX/XX/XXXX** allegata per estratto al presente atto in copia conforme all'originale sub "A" quale parte integrante e sostanziale dello stesso, come sopra rappresentato, concede in comodato d'uso alla fondazione M.I.T.A. che, come sopra rappresentata accetta, alcuni locali non divisi posti nel più ampio complesso immobiliare denominato Castello dell'Acciaio, avente accesso da via Scarlatti – via Pantin 9, in Scandicci, della superficie complessiva di circa **97,38 mq** ed in particolare quelli situati al piano terreno e campiti in colore verde nella planimetria allegata sub "B" al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ed in specie i quattro locali oltre a corridoio posti a sinistra della stanza affrescata alla quale si accede dalla terza porta a sinistra del cortile del Castello passando dal portone posto nella torre prospiciente via Pantin). -----

Al piano terreno la stanza interamente affrescata, d'accesso alla villa con accesso al Pomario è concessa in comodato d'uso solidalmente in comunione con l'Associazione San Colombano.-----

Sono altresì consegnate n. 8 Piantane Reggiani 2 x 70 W ed in specie le 3 poste nel locale affrescato di accesso alla villa e le altre 5 poste negli ulteriori locali, oggetto del presente atto oltre ai corpi illuminanti posti fissi alle pareti. -----

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto esistente come risulterà dal verbale di consistenza, che disciplina l'uso e la consegna dell'immobile di cui si tratta.

2) I beni di cui si tratta hanno accesso da via Pantin ed accesso Carrabile da via Scarlatti e sono rappresentati al NCEU del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 11, particella 55, quota indivisa del sub 501 e quota indivisa del sub 503. -----

3) La fondazione M.I.T.A., come sopra rappresentata, prende atto che la società Polimoda Srl con atto rogato dal Segretario pro tempore del Comune di Scandicci in data 02 luglio 2009 rep. 13.101 fascicolo 966, per consentire l'accesso ai locali seminterrati dove sono collocati gli impianti tecnologici, quadri elettrici generali, ha concesso gratuitamente il passaggio a favore dei soggetti portatori di interesse giuridicamente rilevante, costituiti e costituendi, nel locale con accesso per diversamente abili e nella Hall (e cioè quei locali che devono essere attraversati per raggiungere il locale seminterrato dove sono collocati i citati impianti). -----

La fondazione M.I.T.A per accedere al piano seminterrato della villa dove sono posti i quadri elettrici generali ed agli impianti telefonia e dati ha nominato il soggetto tecnico abilitato a ciò preposto il cui nome sarà comunicato al Comune di Scandicci. -----

4) La fondazione M.I.T.A. ha diritto di accesso al cortile posto tra le due torri del Castello dell'Acciaiole compatibilmente con il diritto di uso a favore di terzi costituito nel periodo da Maggio ad Ottobre in virtù della determinazione n. 118 del 17 dicembre 2007 ed in virtù della determinazione n. 11 del 10 marzo 2008 approvate entrambe dal Direttore generale – dirigente Suap del Comune di Scandicci. -----

La fondazione M.I.T.A., per quanto occorrer possa prende atto ed accetta il diritto di passaggio costituito, a favore del terzo responsabile e conduttore degli impianti e a favore del manutentore dell'ascensore. -----

La fondazione M.I.T.A. prende atto ed accetta di avere l'uso in comune con l'Associazione San Colombano del locale affrescato posto al piano terreno del Castello dell'Acciaiole avente la superficie di circa 48,95 mq (al quale si accede indistintamente dalla terza porta a sinistra del cortile passando dal portone posto nella torre prospiciente via Pantin e dalla seconda porta a sinistra per chi accede nel Pomario del Castello dal cancello in ferro prospiciente il parco del Castello dell'Acciaiole). -----

5) Le parti concordemente prendono atto ed accettano ciascuno per i propri rispettivi diritti e doveri delle prescrizioni appresso indicate imposte e qui riportate ai sensi dell'art. 57 bis del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni contenute nell'autorizzazione rilasciata dal Ministero dei beni e delle attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato - che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (sub. "C"): -----

XX

6) Le parti prendono atto ed accettano ciascuna per i propri e rispettivi diritti e doveri che l'inosservanza da parte del comodatario, delle prescrizioni e condizioni comunicate dal Soprintendente alle amministrazioni cui i beni appartengono è causa, su richiesta delle stesse Amministrazioni, della risoluzione del contratto senza indennizzo. -----

La fondazione M.I.T.A. prende atto ed accetta che qualsiasi danno alle parti di pregio architettonico sarà oggetto di comunicazione alla competente Soprintendenza. -----

7) La fondazione M.I.T.A. dichiara che i locali sono idonei all'uso convenuto nonché esenti da qualsiasi vizio apparente e si impegna a mantenere la destinazione dei locali nel rispetto dei vincoli derivanti dai finanziamenti con i quali è stato restaurato il Castello dell'Acciaio, citati nelle premesse del presente atto che s'intendono richiamate e confermate.

In ragione dei vincoli derivanti dai citati finanziamenti la fondazione M.I.T.A. si impegna a fornire semestralmente al Comune i dati necessari al monitoraggio richiesto dalla Regione Toscana secondo il sistema di rilevazione richiesto dalla Regione Toscana. -----

La fondazione M.I.T.A. è costituita custode dei locali affidati in comodato d'uso e si assume l'obbligo di mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia e di consegnarli al Comune di Scandicci al termine del comodato nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso. -----

Alla consegna della porzione del Castello dell'Acciaio alla citata fondazione M.I.T.A. ed alla restituzione dei medesimi beni al Comune di Scandicci sarà effettuato in contraddittorio tra le parti la redazione dello Stato di consistenza dei beni. -----

8) Le parti dichiarano di aver preso visione dei collaudi inerenti il Castello dell'Acciaio: 1. "Consolidamento e restauro del Castello Acciaio", 2. "Completamento opere di restauro e recupero funzionale del Castello dell'Acciaio con opere di restauro, finiture, realizzazione di integrazioni tecnologiche, infissi metallici ed in legno, centrale ed impianti meccanici, elettrici e speciali", 3. "restauro e recupero funzionale del Castello dell'Acciaio III lotto", 4. "Castello dell'Acciaio IV lotto. Opere da fabbro e falegname", 5. "Castello dell'Acciaio. Approvazione progetto di rilevazione e contabilizzazione delle utenze: IMPIANTI MECCANICI – lavori contabilizzazione energia", 6. "Castello dell'Acciaio. Approvazione progetto di rilevazione e contabilizzazione delle utenze: IMPIANTI MECCANICI – impianti elettrici e 7. "Castello dell'Acciaio. Realizzazione del sistema audio, video e della relativa automazione della sala multimediale" tutti accettati e perciò già sottoscritti e, benché non materialmente allegati al presente atto, si intendono comunque parti integranti dello stesso. -----

A tal fine onde consentire l'efficacia dei citati collaudi la fondazione M.I.T.A. si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione e trasformazione ai locali, nonché agli impianti elettrici meccanici etc del Castello dell'Acciaio. -----

La fondazione M.I.T.A. ove ritenesse necessario apportare delle modificazioni anche non sostanziali alla struttura ed agli impianti dei locali ad essa affidati in comodato d'uso dovrà presentare apposito progetto, redatto da tecnici abilitati, al Comune di Scandicci.

Il progetto sarà approvato, se del caso, con deliberazione della Giunta e, se necessario, successivamente sottoposto al Nulla Osta della competente

Soprintendenza. Il rilascio dell'incondizionato Nulla Osta della Soprintendenza costituisce condizione per la realizzazione delle opere previste nel progetto presentato dalla fondazione M.I.T.A.

Al termine dei lavori che comportino modifiche anche non sostanziali all'immobile ed agli impianti tecnologici sarà obbligo della fondazione M.I.T.A. far collaudare a proprie spese le opere eseguite e depositare copia del collaudo presso il Comune di Scandicci. -----

I miglioramenti e le addizioni di qualsiasi natura eseguiti dalla fondazione M.I.T.A. anche se autorizzati dal Comune di Scandicci resteranno acquisiti a Comune di Scandicci senza alcun diritto di rimborso per le spese sostenute dal comodatario. -----

9) La fondazione M.I.T.A. prende atto che le attività esercitate nei locali oggetto del presente comodato d'uso dovranno essere eseguite in ottemperanza al DPCM del 1.03.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e che le attività/manifestazioni ivi esercitate non dovranno comportare il degrado degli apparati murari e della loro pittura, della pavimentazione, dei decori, delle porte e degli elementi in legno, vetro e materiale metallico, elettrico ed idraulico né parimenti comportare il degrado delle parti mobili affidate e che le attività/manifestazioni ivi esercitate si svolgeranno conformemente alle prescrizioni del collaudatore. -----

Le attività svolte dalla fondazione M.I.T.A. dovranno altresì non arrecare danni ai corpi illuminanti e agli allestimenti e mobili affidati presenti nell'area. -----

La fondazione M.I.T.A. presterà particolare precauzione all'allestimento dell'arredo che dovrà essere effettuato tra l'altro senza carichi di punta o

perforazioni per tutelare la pavimentazione e le parti murarie e lignee in genere. -----

La pulizia dell'area in generale e la manutenzione ordinaria dell'area oggetto di comodato d'uso dovrà essere costantemente assicurata. -----

Non è autorizzato l'uso improprio degli impianti elettrici, meccanici, idrici e dell'impianto sanitario. -----

In particolare l'uso degli impianti elettrici, meccanici, idrici e dell'impianto sanitario deve essere conforme alle disposizioni di legge compatibile con quanto indicato nel verbale di consegna e dovrà essere consentito solo a persone autorizzate. -----

Gli estintori dovranno essere installati nella villa e periodicamente controllati. Viceversa, per quanto occorrer possa compete al Comune di Scandicci il controllo degli estintori, già installati, nella ex limonaia. -----

Il portone posto nella torre prospiciente via Pantin, per fini di sicurezza, non dovrà essere chiuso durante le ore di attività e viceversa al termine delle attività presenti nel Castello dell'Acciaiolo dovrà essere chiuso non utilizzando il chiavistello interno per consentire il servizio di Vigilanza notturna svolto nel cortile del Castello. -----

10) La fondazione M.I.T.A., come sopra rappresentata, per quanto occorrer possa, si impegna a restituire i beni oggetto del presente atto e le chiavi di accesso ai citati locali al Comune di Scandicci nello stato di fatto in cui sono stati consegnati e liberi da cose. A tal fine si impegna a redigere il verbale di restituzione e consistenza attestante lo stato dei luoghi, al termine dell'affidamento in uso e si impegna alle eventuali rimesse in pristino. -----

La fondazione M.I.T.A. ha stipulato polizza di assicurazione n. con la Compagnia emessa in data a garanzia dei rischi incendio e furto nonché polizza di responsabilità civile terzi n. con la Compagnia emessa in data conservate agli atti d'Ufficio. -----

Annualmente la fondazione M.I.T.A. s'impegna a consegnare al protocollo del Comune copia quietanzata di avvenuto pagamento del premio assicurativo. -----

12) Il contratto di comodato d'uso ha durata di anni 3 (tre) e potrà essere rinnovato previa espressa e formale volontà delle parti di ulteriori 3 (tre) anni. Le parti possono dare disdetta con preavviso di 6 mesi da comunicarsi con raccomandata A.R.-----

13) Le spese inerenti le utenze e quelle concernenti la conduzione dei locali oggetto del presente comodato sono assunte in proprio dalla fondazione M.I.T.A. solidalmente con l'associazione San Colombano. -----

La fondazione M.I.T.A. prende atto ed accetta la metodologia di ripartizione delle medesime spese indicate nelle deliberazioni della Giunta del Comune di Scandicci n. 35 in data 25 febbraio 2010 e n. 128 in data 28 giugno 2011. Le parti concordamente convengono ed accettano che le utenze (luce, acqua, gas) siano rilevate tramite lettura dei contatori ogni tre (3) mesi e comunicati alla fondazione MITA. L'importo annuale delle utenze, come conguagliato è comunicato alla fondazione M.I.T.A. entro il giugno successivo. -----

14) La risoluzione degli effetti del presente contratto è regolata dagli articoli 1453 e seguenti del codice civile per quanto compatibili con la disciplina del comodato d'uso. -----

15) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno esplicito riferimento agli articoli 1803 del codice civile e seguenti. -----

16) Le spese di stipulazione del presente atto e della registrazione sono a carico della fondazione M.I.T.A. che se le assume.

17) Viene omessa la lettura degli allegati "A" e "C" su specifica richiesta delle Parti che dichiarano di essere a perfetta conoscenza del loro contenuto. -----

E richiesto io Segretario Generale del Comune di Scandicci ho ricevuto il presente atto, che scritto da persona di mia fiducia consta di pagine intere **XXX (XXXX)** e parte della **XXXXX (XXXX)** e del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà e, dispensandomi dalla lettura degli allegati, con me lo sottoscrivono.-----

Per Comune di Scandicci

Dott. Stefano De Martin _____

Per la fondazione "Istituto Tecnico Superiore M.I.T.A. (Made in Italy Tuscany Academy) – Settore : Nuove Tecnologie per il MADE IN ITALY

Dott.ssa Sandra Ragionieri Scotti _____

Il Segretario Generale del Comune di Scandicci

(Dott. Rocco Lauletta) _____